

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA

UNAN- LEON

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES



**MONOGRAFIA PARA OPTAR AL TITULO DE LICENCIATURA EN
DERECHO**

**LA MEDIACIÓN COMO MÉTODO ALTERNO DE RESOLUCIÓN DE
CONFLICTO EN MATERIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL
DEPARTAMENTO DE LEON.**

AUTORES:

Silvio Antonio Jarquin Guevara.

Jeral Joaquín Martínez Bucardo.

Gonzalo Jesús Mantilla Ocampo.

TUTOR:

Dina Mercedes Álvarez Jirón. MSc.

León Agosto 2013

“A la libertad por la Universidad”



DEDICATORIA.

Dedico esta monografía a DIOS todo poderoso creador del cielo y la tierra, quien con su amor y su SANTO ESPÍRITU, me ha cuidado y guardado de todo peligro, dotándome de su protección, sabiduría e inteligencia para vencer las tempestades de esta vida y caminar por un buen sendero, confiando que bajos sus alas estoy seguro, que todo lo puedo en CRISTO que me fortalece, y que es EL quien suplirá todas mis necesidades conforme e a sus riquezas en gloria en CRISTO JESUS.

A mis padres.

Sr. Gonzalo J. Mantilla Pérez. (Q.E.P.D).

Especialmente a mi Madre Ana de la concepción Ocampo Navarrete, quien con esmero, dedicación y sacrificio me ha cuidado, y me ha impulsado a continuar mis estudios universitarios, unos de sus más grandes sueños que hoy se ven cumplido, gracias MAMÀ por estar siempre a mi lado.



DEDICATORIA.

Dedico esta monografía a DIOS todo poderoso creador del cielo y la tierra, quien con su amor y su SANTO ESPÍRITU, me ha cuidado y guardado de todo peligro, dotándome de su protección, sabiduría e inteligencia para vencer las tempestades de esta vida y caminar por un buen sendero, confiando que bajos sus alas estoy seguro, que todo lo puedo en CRISTO que me fortalece, y que es EL quien suplirá todas mis necesidades conforme e a sus riquezas en gloria en CRISTO JESUS.

A mi madre Señora Margarita Bucardo Rivera por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, sus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, pero más que nada, por su amor. A mi padre Señor Pedro Martínez Reyes por los ejemplos de perseverancia y constancia que lo caracterizan y que me ha infundado siempre, por el valor mostrado para salir adelante y por su amor.

A mi Tutora MSc. Dina Álvarez por su gran apoyo y motivación, ofrecido en este trabajo, por haberme transmitidos los conocimientos obtenidos y haberme llevado pasó a paso en esta monografía.



DEDICATORIA.

Dedico esta monografía a DIOS todo poderoso creador del cielo y la tierra, quien con su amor y su SANTO ESPÍRITU, me ha cuidado y guardado de todo peligro, dotándome de su protección, sabiduría e inteligencia para vencer las tempestades de esta vida y caminar por un buen sendero, confiando que bajos sus alas estoy seguro, que todo lo puedo en CRISTO que me fortalece, y que es EL quien suplirá todas mis necesidades conforme e a sus riquezas en gloria en CRISTO JESUS.

A mis padres.

Señor Silverio Blass Jarquin y Señora Betulia Guevara Aguilera quienes con esfuerzo y dedicación me han guiado por el camino del bien inculcando en mi personas valores morales como espirituales y que siempre los llevare en mi corazón y con quienes estoy total mente agradecidos.



AGRADECIMIENTO.

A DIOS, nuestro padre celestial, por darnos la vida hasta el día de hoy, nos ha guardado y nos ha dado la fuerza y recursos necesarios para poder llevar a cabo esta labor.

A NUESTROS PADRES, que nos han brindado su compañía, apoyo incondicional, su confianza y su amor para poder superar todos los tropiezos en esta vida.

A NUESTRA TUTORA, que con dedicación y paciencia nos instruyó y orientó en la elaboración de nuestra tesis, gracias por sus consejos.



INDICE.

INTRODUCCION	8
CAPITULO I ASPECTOS GENERALES	12
1.1 La mediación	12
1.1.1 Antecedentes históricos de la Mediación en Nicaragua.	12
1.1.2 Conceptos básicos de la mediación	13
1.1.3 Características de la mediación	15
1.1.4 El Objetivo de la mediación	17
1.1.5 Ventajas que tiene el uso de la mediación	18
1.1.6 Principios básicos de la mediación	19
1.2 El mediador	21
1.2.1 Concepto	21
1.2.2 Habilidades del mediador	22
1.2.3 Técnicas del mediador	24
1.2.4 Rol del mediador	28
1.2.5 Deberes del mediador	30
CAPITULO II LA PROPIEDAD INMUEBLE EN NICARAGUA.	32
2.1 Contexto histórico	32
2.2 Concepto jurídico de propiedad	41
2.3 Conceptos generales de la propiedad	41
2.4 Tipos y principales conflictos de propiedad inmueble existentes en Nicaragua	42
2.4.1 Linderos	43
2.4.2 Herencia	43
2.4.3 Invasión	43
2.4.4 Posesión	43
2.4.5 La Servidumbre	45
2.4.5.1 Servidumbre de paso	45
2.4.5.2 Servidumbre de Agua	46



2.4.6 Dominio	46
2.4.7 Expropiación	47
CAPITULO III LA MEDIACIÓN COMO VÍA ALTERNA EN LOS CONFLICTOS DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DEPARTAMENTO DE LEÓN	48
3.1 Vías de solución de los Conflictos de propiedad inmueble en Nicaragua	48
3.1.1 Vía Administrativa: La Mediación en los conflictos de propiedad inmueble en Nicaragua.	48
3.2 Intervención de la procuraduría en problemas de propiedad.	51
3.2.1 Funciones de los Procuradores Auxiliares	52
3.3 La DIRAC en los conflictos de propiedad.	54
3.4 Resultados de las mediaciones en las oficinas de la superintendencia de la propiedad y la DIRAC en el departamento de León.	56
CONCLUSION	58
BILBIOGRAFIA	60



INTRODUCCION

Como se sabe, Nicaragua ha sido un país afectado por las guerras y conflictos políticos, lo que ha llevado de igual forma a controversias de propiedades resultando la vía judicial y extrajudicial como soluciones a estos conflictos, y dentro de dicha vía extrajudicial encontramos la mediación por lo que a lo largo de nuestra monografía abordaremos parte de los principales conflictos de propiedades inmuebles que han surgido en el occidente del país y como la mediación puede resultar un método eficaz para poder dar cauce y disminuir estos conflictos de propiedad inmueble, específicamente en el Occidente de Nicaragua.

En los últimos años la mediación ha tenido auge, y gran impacto en las sociedades comprobándose que es un método de gran eficacia y es una vía más ágil y económica para tratar de resolver los numerosos conflictos que a diario se presentan en la vida cotidiana.

La solución de estos problemas a través de la utilización de los métodos alternos, en caso concreto la mediación incluida en nuestro sistema judicial, y siendo aplicada en diferentes materias, va dirigidas a la búsqueda de soluciones rápidas, así como una vía paralela de utilización para el descongestionamiento y tardanza de justicia, problema que agobia a nuestro sistema judicial, de igual manera es la estrategia más viable para dar paso a fortalecer y solucionar los conflictos históricos que ha tenido Nicaragua en la regulación de la propiedad inmueble.



Nicaragua siendo un país el cual ha sufrido guerras políticas, que ha traído consigo un sinnúmero de problemas, tal es el caso de la regularización de la propiedad inmueble, y la importancia que representa, se hace necesario mencionar la situación actual que esta atraviesa la cual sigue generando problemas al país, y la mediación es una herramienta importante que está dando soluciones ágiles y eficaces a estas controversias.

Debido a la problemática que siempre ha afectado el país con respecto a la controversia de propiedad inmueble específicamente en el departamento de León, se hace necesario implementar métodos que reduzcan los problemas de propiedad inmueble, debido a que cuando se presenta un conflicto a la vía judicial, al ciudadano se le hace difícil encontrar una respuesta de manera rápida, y esta situación les genera mayores gastos económicos, por lo que sí, presentan su problema a otra vía como es la extrajudicial donde encontramos la figura de la mediación sus problemas pueden ser resueltos por su propia voluntad de la mano de un tercero neutral que se le conoce como mediador y de manera rápida, con menores gastos económicos por lo tanto; Los medios alternativos de resolución de conflictos actualmente constituyen un elemento práctico e innovador al momento de dirimir los litigios que se presentan entre las personas en la sociedad, su implementación ha demostrado que se trata de una herramienta valiosa y exitosa en la solución de los conflictos que se presentan en las diferentes áreas del quehacer humano. Partiendo de esto se han planteado las siguientes interrogantes: ¿Cuál es la eficacia de la Mediación como método de resolución de conflictos en materia de propiedad de Nicaragua?, ¿Cuál es la problemática de la propiedad inmueble en Nicaragua?, ¿Qué utilidad tiene la mediación para resolver disputas de propiedad en Nicaragua?



Para dar respuesta a estas interrogantes se planteo como objetivo general: investigar la aplicación y eficacia de la mediación como método de resolución de conflicto alternativo en materia de propiedad inmueble en Nicaragua y así mismo se plantean tres objetivos específicos, que son los siguientes: Conocer los aspectos generales de la mediación, indagar sobre la problemática de la propiedad inmueble de Nicaragua, y por consiguiente conocer la utilidad que tiene la mediación para resolver las disputas que se presentan en los asuntos de la propiedad inmueble de Nicaragua.

La presente monografía esta estructurada en tres capítulos conteniendo cada uno de ellos una serie de temas que llevan el propósito de aclarar, el tema de la mediación y como su aplicación puede dar una eficaz solución al problema de propiedad en Nicaragua y principalmente en el occidente.

En el primer capítulo, se encuentra estructurado, principalmente en el abordaje de temas propios de la mediación con el fin de dar una idea clara y sencilla, su concepto, características, objetivos, ventajas que presenta, de igual manera este capítulo primero, se ve integrado por la figura del mediador como el personaje que ejecuta todo el proceso de la mediación, sus cualidades, sus obligaciones o deberes así como el rol que este debe desempeñar ,y principalmente las cualidades que este debe poseer. El segundo capítulo está conformado esencialmente, por todo lo relacionado con la propiedad inmueble en Nicaragua, su historia es decir su contexto histórico al igual que se aborda de manera general el concepto de propiedad y plasmar en los principales conflictos de propiedad inmueble que afectan no solo al occidente sino también a Nicaragua entera como nación. Como tercer y ultimo capítulo se aborda, la mediación como vía alterna en los conflictos de propiedad



inmueble en el occidente de Nicaragua, desarrollando como la mediación puede ser un factor indispensable para la solución de los conflictos de propiedad en Nicaragua, al igual se plantea la labor de la intendencia de la propiedad como ente encargado de la regularización de los temas concerniente a la propiedad.



CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1 La mediación

1.1.1 Antecedentes históricos de la Mediación en Nicaragua.

Nicaragua ha sido un país altamente polarizado que se ha caracterizado por resolver sus conflictos internos por el método de la violencia, que ha tenido su expresión en la lucha armada, así tenemos que después de la independencia los gobernantes tenían el poder y bajaban del poder por las fuerzas de las armas, llegándose a una negociación del principio de la tolerancia como regla de convivencia humana y a la pérdida de la paz.

Por otra parte, los conflictos interpersonales eran resueltos por la violencia, la renuncia al derecho, o por el proceso, que como bien se sabe es un método coercitivo, en el cual, el órgano jurisdiccional haciendo uso de la facultad del “imperium” o mando ejecuta lo resuelto auxiliado por la fuerza pública si es necesario de modo que como institución no existía un método pacífico, en el cual los propios sujetos del conflicto fuesen quienes dieran respuesta al mismo a excepción de la figura del arbitraje que se encuentra instituida en nuestro código pero cuya aplicación ha sido restringida. Cabe señalar que la mediación ya existía pero en forma aislada e empírica en manos de personas de buena voluntad.

Por otra parte nos encontramos que con el aumento de la población, con la migración de las personas del campo a la ciudad, los conflictos se



incrementan, a como lo demuestran las estadísticas; sin embargo el poder judicial no crece en la misma proporción, haciendo más lenta la administración de justicia y encareciendo sus costos.

Es así que la mediación surge como una verdadera necesidad para contribuir a una cultura de paz y como una alternativa que ofrece una respuesta más expedita y con menos costos, pero se necesitaba para ella que se pudiera llevar a cabo en forma técnica.

En Nicaragua se puede encontrar, los primeros hallazgos de Mediación en la ley número 260 Ley Orgánica del Poder Judicial, publicada en la Gaceta Diario oficial Número 137 del 23 de Julio de 1998, en su artículo 94, en el cual los jueces de ciertos juzgados locales de los diferentes municipios se les permitía desarrollar trámites de mediación, su uso no es solamente en los procesos, sino también en forma extrajudicial ejemplo: en las comisiones de justicia y paz de la diócesis de León. Se puede asegurar que a medida que pase el tiempo la mediación llegara a todos los rincones del país.

En la actualidad Nicaragua cuenta con una Ley de Mediación y Arbitraje, publicada en la Gaceta Diario Oficial Número 122 del 24 de junio del 2005, en la que se regula el proceso de mediación, encaminándonos a la resolución de disputas pacíficamente a través del diálogo.

1.1.2 Conceptos básicos de la mediación

La palabra Mediación, significa estar en el medio, designa pensamientos, sentimientos y acciones que, por su amplitud, comprenden una gama que va desde considerar a uno opuesto al otro, pasando por el neutro un punto medio y



estabilizándose en él, sin dejar de percibir, o entender la acción y las posiciones extremas.

De esto se puede conceptualizar la mediación como el proceso voluntario por el cual un tercero neutral, llamado Mediador, facilita la comunicación entre dos o más personas para que logren llevar adelante una negociación colaborativa con el objeto de zanjar el conflicto que los enfrenta (con el menor costo de tiempo y desgaste emocional) y llegar a un acuerdo satisfactorio para todos los participantes.

A continuación mencionamos algunos conceptos de mediación de diferentes autores:

Es un proceso voluntario de solución alterna de conflictos a través del cual las partes, es decir, las personas en conflictos, procuran lograr por si misma la solución de sus conflictos, buscan los caminos y alternativas para solucionarlo de manera amigable y evitando la confrontación.¹

La mediación es el proceso de comunicación entre partes en conflictos con la ayuda de un mediador imparcial, que procurara que las personas implicadas en una disputa puedan llegar, por ellas mismas a establecer un acuerdo que permita recomponer la buena relación y dar por acabado, o al menos mitigado el conflicto, que actúe previamente o de cara a mejorar las relaciones con los demás.²

¹ DIRAC. Dirección de Resolución de Alternas de Conflictos.

² VINYAMATA CAMP, Eduard. Aprender Mediacion. Ediciones Ibéricas Paidós, S.A. Barcelona 2003. Pág. 17.



La mediación es la intervención en una disputa o negociación de un tercero aceptable, imparcial y neutral que carece de un poder autorizado de decisión para ayudar a las partes en disputas a alcanzar voluntariamente un arreglo mutuamente aceptable.³

La mediación es un proceso voluntario en el cual una tercera parte neutral ayuda a las partes en litigio a negociar sus diferencias, con la posibilidad de llegar o no a un acuerdo.⁴

Se entenderá por mediación todo procedimiento designado como tal, o algún otro termino equivalente, en el cual las partes soliciten a un tercero o terceros, que les preste asistencia en su intento por llegar a un arreglo amistoso de una controversia que se derive de una relación contractual o de otro tipo de relación jurídica o esté vinculada a ellas.⁵

1.1.3 Características de la mediación

Según el profesor Orue Cruz en su obra la mediación y el arbitraje las características que debe poseer la mediación son las siguientes:

La voluntad

Son las partes las que proponen el mecanismo al que se van a someter, aceptando sin ningún tipo de coerción, la búsqueda de una solución a sus

³ *Ibíd.* P. 19.

⁴ ROZENBLUM DE HOROWITZ, Sara. *Mediación convivencia y resolución de conflictos en la comunidad*. Primera edición. Editorial GRAO, de IRIF, S.L. Barcelona. 2007. Pág. 15.

⁵ LEY DE MEDIACION Y ARBITRAJE. Ley 540. Arto. 4.



diferencias. La participación de las partes en el procedimiento de mediación debe ser voluntario por su propia decisión y no por obligación.

La confidencialidad

El mediador es el responsable de señalar a los mediados sobre la importancia y el alcance de la confidencialidad y solicita su compromiso respectivo, toda persona que valla a intervenir debe de acordar no divulgar por ningún medio las interioridades tratadas.

No se rige por reglas procesales

Es decir sus procedimientos son flexibles y se obtiene de acuerdo a las necesidades de los involucrados con el objetivo o fin de que encuentren la solución más conveniente para ellos.

Trabaja en cooperación y de buena fe

Los mediados proporcionan información, tienen buenas disposiciones para trabajar y proponen opciones para alcanzar un acuerdo.

Es un método auto compositivo

Puesto que, las soluciones nacen del intercambio de ideas y opiniones entre las partes, analizan alternativas y crean opciones para llegar a un acuerdo sobre el conflicto, sin tener que delegar a nadie el control o solución del mismo.

Estimula la participación ciudadana y comunitaria

Porque toda persona puede acudir a la mediación para resolver sus conflictos.



Es futurista

Trabaja sobre las mejoras de las relaciones beneficiando a ambos mediados, su preocupación fundamentalmente está puesta o fijada en el mañana por tal razón no se detiene en pruebas, testigos o causaciones.

Es económica en tiempo y dinero

Se realiza en poco, lo que implica menos gasto de dinero así como energía por parte de los mediados y del mediador.

Tiene legitimidad

De la voluntariedad de las partes al acudir adquiere legitimidad lo que le da fuerza a los acuerdos alcanzados.

Opera en condiciones de justicia para los participantes

Como son las partes las que discuten sus intereses, exponen abiertamente sus opiniones y acuerdan lo más beneficioso

Posee un método

Aun cuando se trata de un mecanismo informal, tiene una serie de pasos y formas que garantizan el éxito del proceso y los acuerdos.⁶

1.1.4 El Objetivo de la mediación

Su objetivo es contribuir a prestar ayuda a la prevención de situación conflictiva o simplemente para mejorar la comunicación humana y por tanto la calidad de vida que ello presente.

⁶ ORUE CRUZ, José René. La Mediación y el Arbitraje en Nicaragua. Facultad de Ciencias Jurídicas. UCA. Ied. Managua. 2009. Pág. 41.



En la actualidad la mediación se utiliza para abordar diferentes conflictos tantos de negocios como familiares, comunitarios o educativos su rápida propagación por el mundo se debe a su aporte a una resolución eficaz de conflictos en un corto plazo.

Pero además la mediación promueve la asunción de responsabilidades, evitando hablar de culpa, y ayuda a comprender que participar en un conflicto significa tener que implicarse en mayor o menor grado en la formación del mismo. A nuestro entender, la mediación no está cumplimentada hasta que los chicos, jóvenes o adultos que participaron en el proceso hayan reflexionado o incorporado nuevas respuesta posible ante una situación de conflicto similar que pueda producirse en el futuro, es decir, que hayan aprendido respuesta pacíficas contemporizadas que no deriven en nuevos conflictos.⁷

Como ya anteriormente hemos mencionado el objetivo base de la mediación desde un aspecto general, consiste en un medio alternativo para la resolución de conflictos que surgen en particulares dentro de la sociedad, de manera que esto viene a contribuir al mejoramiento de las relaciones sociales tomando en cuenta la admisibilidad y capacidad, también contribuye en la disminución de la carga jurisdiccional ya como otro medio de solución de conflictos.

1.1.5 Ventajas que tiene el uso de la mediación

Según Eduard Vinyamata, autor del libro (aprender mediación), las ventajas más significativas que presenta este método son las siguientes:

⁷ ROZENBLUM DE HOROWITZ, Sara. Óp. Cit. Pág. 16.



- Ahorro notable de honorarios de abogados, procuradores, tribunales y procedimientos legales engorrosos que se alargan y producen pérdidas económicas por la aportación de pruebas y testigos etc.
- Menos desgaste psicológico, estrés y problemas emocionales debido a la constante reproducción del conflicto y a su carácter agresivo.
- Rapidez sencillez, no existe pérdida del control del proceso puesto que no se produce ninguna delegación del protagonismo de las partes en disputa.
- Facilidad de comprensión por partes de los usuarios, al no existir el engorro de las complicadas disposiciones legales.
- Integración de propuestas y soluciones que contemplan a la persona en toda su dimensión humana y no, únicamente, como objeto jurídico pasivo. Incorpora elementos psicológicos, de valores, filosóficos e, incluso, morales y éticos.⁸

1.1.6 Principios básicos de la mediación

Entre los principios básicos que contiene la mediación se puede mencionar:

Principio de voluntariedad

La mediación es un proceso consensual, en tal sentido, los acuerdos adoptados obedecen única y exclusivamente a la voluntad de las partes.

⁸ VINYAMATA CAMP, Eduard. Óp. Cit. P. 40.



Principio de confidencialidad

Supone tanto el mediador, como las partes deben guardar absoluta reserva de todo lo sostenido o propuesto durante el proceso de mediación.

Principio de parcialidad y neutralidad

Son los principios de seguridad y justicia. La intervención del mediador durante el procedimiento será sin identificación y favoritismo con los intereses de la partes.

Principio de gratuidad

Significa que todos los participantes conozcan el proceso de mediación del, programa de ordenamiento de la propiedad (PRODEP), es de carácter gratuito, y pretende eliminar el tiempo y el dinero que invertirían en proceso judicial.

Principio de celeridad

Es consustancial al procedimiento de mediación permitiendo la solución pronta y rápida del conflicto.

Principio de respeto a las reglas del proceso

Las partes que comparecen a la mediación deben observar un buen comportamiento durante la misma respetando tanto al mediador como a la contraparte.



Principio de ética

Comprende el conjunto de valores morales que debe caracterizar al mediador PRODEP, este debe ser una persona reconocida en la comunidad por su trayectoria personal, y además cumplir con los requisitos establecido en el perfil del mediador.⁹

1.2 El mediador

1.2.1 Concepto

Es un tercero neutral, quien a través de su intervención, ayuda a abrir los canales de comunicación entre las partes, busca el intercambio de ideas, confronta los puntos de vista y contribuye a buscar una solución al conflicto. Las propuestas o alternativas de solución salen o surgen de las propias partes las cuales negocian en plena libertad, analizando sus propios intereses y necesidades.¹⁰

El mediador es una persona con habilidades para ayudar a los disputantes a zanjar sus diferencias, establecer prioridades y considerar diferentes escenarios integradores de sus necesidades: lo hace buscando que las partes abran el dialogo, clarifiquen sus intereses y puedan encontrar una solución no injusta.

El mediador es un catalizador que tiene conocimiento y propone el dialogo constructivo; a veces guía a las partes, a veces impide la escalada de conflicto y a veces ayuda a las partes a superar un estancamiento del conflicto.

⁹ DIRAC. Dirección de Resolución de Alternas de Conflictos.

¹⁰ DIRAC. Dirección de Resolución de Alternas de Conflictos.



El mediador no puede ser frívolo ni inepto al hacer su tarea. El poder descansa; el mediador debe desempeñar su tarea de modo consiente y constructivo para llevar a las partes a acordar términos aceptable de un acuerdo.¹¹

El mediador es un tercero neutral, sin vínculos con las partes ni interés en el conflicto, con facultad de proponer soluciones si las partes lo acordaren y que cumple con la labor de facilitar la comunicación entre las mismas, en procura de que estas encuentren en forma cooperativa el punto de armonía al conflicto mutuamente satisfactorio y que no contravengan el orden público ni la ley.¹²

1.2.2 Habilidades del mediador

Las habilidades que debe poseer un mediador según el Eduard Vinyamata, son:

- Capacidad de escucha, paciencia.
- Capacidad de síntesis y de potenciación de las soluciones que aporten las partes al conflicto.
- Imparcialidad, a pesar de las ofensas que unos y otros hayan dirigido.
- Optimismo, capacidad de desarrollo del sentido del humor.
- Habilidad para transmitir serenidad.
- Sencillez en la expresión al exponer lo que es y pretende la mediación para que pueda ser comprendido con facilidad.

¹¹ ROZENBLUM DE HOROWITZ, Sara. Óp. Cit. Pág. 45 y 47.

¹² LEY DE MEDIACIÓN Y ARBITRAJE. Ley 540. Arto. 5



- Sensibilidad ante las emociones de las personas y, al mismo tiempo, capacidad para no dejarse influir por las expresiones del conflicto y los intentos de las partes de que se pongan de su lado en contra de la otra.
- Confidencialidad.
- Ética. Con frecuencia este concepto se presenta de manera excesivamente teórica. Conviene poseer la capacidad de proponer actitudes éticas desde una visión pragmática.
- Tener conocimiento de conflictología.¹³

Por su parte la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos – DIRAC incluye las siguientes habilidades:

- Ser proactivo.
- Ganar la confianza de todas las partes involucradas en el proceso y mantener su aceptación.
- Entender el desequilibrio de poder.
- Analizar problemas, identificar y separar asuntos e intereses.
- Usar un lenguaje persuasivo, claro e imparcial.
- Identificar los valores y principios de los participantes, incluyendo las diferencias sexuales, étnicas y culturales.
- Tratar con honestidad, dignidad, y respeto a las partes en conflicto.
- Manejar el control del proceso, haciendo respetar las reglas.
- Escuchar activamente.
- Ayudar a las partes en el proceso de crear opciones.

¹³ VINYAMATA CAMP, Eduard. Óp. Cit. P 26.



- Colaborar con las partes a evaluar la implementación de los acuerdos.¹⁴

1.2.3 Técnicas del mediador

Señaladas por Arturo Almanza López, las cuales facilitan el trabajo que desempeña el mediador, con el fin de ayudar a los participantes de la mediación a encontrar una solución adecuada y equitativa que favorezca a ambos, son las siguientes:

Reformulación

Reducir la dureza de lo expresado, neutralizando la carga negativa de lo que se dijo y positivizándolo en la medida de lo posible.

Tipos

Asertiva: transformar en deseo lo que las personas transmiten como reproche.

Emocional: agregar el contenido de la emoción.

La pregunta

Hacerles preguntas que ellos no se han podido hacer, con el fin de obtener información, socializar etc.

Empowerment

Que las partes tomen conciencia de lo que son capaces de hacer y son

¹⁴ DIRAC. Dirección de Resolución de Alternas de Conflictos.



capaces de desarrollar. Es esencial en un proceso de mediación sobre todo cuando hay que equilibrar el poder entre las partes

Legitimación

Técnica fundamental en una mediación. Forma parte de muchas otras técnicas. Necesario que sepamos reconocer nuestros prejuicios, ideas y estereotipos para saber manejarlos a fin de que no afecten a nuestra imparcialidad. ¿Cómo se legitima? Reformulando aquello que nos han transmitido.

Re encuadre

Se trata de devolverles su mapa de la realidad a fin de que se den cuenta de sus circunstancias y puedan decidir que quieren hacer con él. El mapa no es el territorio Porque el mapa es la representación que cada uno hace del mundo. No de la realidad misma, no se trata de modificar sus circunstancias ni sus conductas.

Semáforos:

Señales que nos envían los mediados y que hacen incoherente sus relatos, ejemplo:

Negaciones (No, ningún, nada)

Generalizaciones (Todo, eternamente, siempre)

Negaciones-generalizaciones (Nunca, jamás, nadie)

Omisiones de personajes (Se, hay qué)

Las ambigüedades (Algo, poco, mucho...)



Preguntar para qué en vez de por qué

Usar mejor el singular que el plural

No dejar que usen sustantivizaciones, nominalizaciones o cosificaciones.

Usan el presente con significado de eternidad

Uso del ser y estar para modificar calificaciones personales.

Abrir y cerrar temas

Recoger lo que nos han transmitido, desmenuzarlo y entresacar lo importante. Resumirlo Reformularlo.

Resúmenes

Es diferente de la reformulación. Siempre solicitar confirmación de nuestro resumen para ver si es correcto o se nos ha escapado algo. Fundamentales al inicio y fin de las sesiones.

Uso de los formularios

Usados sobre todo en tema patrimonial y económico. Hacen que se den cuenta de la realidad vivida y de la que vivirán en el futuro. Son tediosos y aburridos, pero importantes.

Uso del humor

Sirve para relajar el ambiente y la tensión emocional. Se usará si nos sentimos cómodos con él.

Poner límites

La cualidad reservada al mediador es mantener el control del proceso y



poner límites para que todos estén situados en un mismo plano y pueda establecerse la comunicación.

La co mediacion

Enriquecedora, pero complicada. Ideal que en mediaciones con parejas sea un hombre y una mujer.

El caucus

Entrevistas individuales con cada una de las partes. Evitar establecer alianzas en las mismas. Recordarles que todo lo que se cuente en la entrevista se comentará en la mediación.

Disposición del espacio físico

Atención en:

Colores usados en nuestra sala.

Disposición de las sillas de los mediados y mediadores y del rotafolios.

Que tengan al alcance aquello que puedan necesitar.

Iluminación

Ventilación

Reloj

Responsabilizar a las partes

Siendo una de las características fundamentales de la mediación que las partes asuman su conflicto, es necesario que se responsabilicen de lo que dicen, hacen, sienten y piensan, y que lo asuman. No dejar que carguen en el otro o en el mediador la responsabilidad de las decisiones.



Uso del silencio

No es posible no comunicar, en la interacción toda conducta es mensaje: pues no existe “no conducta”

Equilibrar el poder

Permite dedicar más tiempo a una parte que a otra a fin de que se equilibren los poderes entre ellos.

La espada y la puerta

No dejar a las personas entre la espada y la pared, facilitarles una salida elegante.¹⁵

1.2.4 Rol del mediador

El rol del mediador es o consiste en ayudar a que las partes lleguen a un acuerdo sobre la solución de la controversia. Es más, aun cuando las partes hayan convenido en someter una controversia a la mediación, no están obligadas a continuar el procedimiento de la mediación tras la primera reunión, si considera que el procedimiento va en contra de sus intereses.

Las intervenciones persuasivas difieren entre sí por los roles que cumple el mediador, conforme a las reglas, y los estándares que se establecen, que hay

¹⁵ ALMANZA LÓPEZ, Arturo. Aspectos prácticos Técnicas de Mediación Disponible: [www. Fbe.org](http://www.Fbe.org). consultado el 24-05-013.



que acatar y hacer cumplir. En este sentido, existen tres modelos de interventores según los roles persuasivos que cumple en su intervención:

- El interventor-mediador como oficial de queja
- El interventor-mediador como (manager) gerente.
- El interventor-mediador como desarrollador (developer).

El interventor como oficial de quejas: ayuda a las partes a desarrollar un acuerdo solo si el acuerdo es compatible con las reglas institucionales o de las organizaciones. Si el acuerdo violase los términos de las tales normas, el interventor debe vetar su consideración aun cuando las partes lo encuentren aceptable.

El interventor como manager: ayuda los disputantes a resolver sus preocupaciones de tal modo que estos encuentren aceptables las alternativas de resolución. Aun cuando el interventor crea que el acuerdo no es muy eficiente, no contempla todos los intereses. Al respecto, Stulberg advierte que el mediador no debe permitir acuerdos ilegales. En este punto el mediador se centra en gerenciar de modo efectivo. En este caso, el mediador actúa como un semáforo favoreciendo el diálogo.

El interventor como desarrollador (developer): es tal vez el rol más parecido al del mediador tradicional. Para el ejercicio de este rol, no existe regla preestablecida y no hay un tema ineludible o no tratable. La mediación



exige dejar de lado nuestra autoridad y nuestro instinto paternalista. Favorece el compromiso como una toma de decisión democrática.¹⁶

1.2.5 Deberes del mediador

El mediador durante el proceso de la mediación debe cumplir ciertos deberes los cuales aseguran la correcta y efectiva aplicación de la mediación, en la búsqueda de resolver los conflictos ante el propuesto.

1. Crear las condiciones que les permita a las partes participar con confianza en el proceso, informándole sobre la mediación, sus procedimientos, el papel de las partes, el de sus asesores, y las implicaciones legales de los acuerdos tomados.
2. Determinar la mediabilidad del conflicto.
3. Recabar información sobre el conflicto para asistir a las partes en la búsqueda de una solución.
4. Mantener los principios de confidencialidad e imparcialidad en el proceso.
5. Permitir que las partes exploren por si misma las posibles soluciones.
6. Ayudar a las partes de manera independiente, en sus esfuerzos para alcanzar o lograr un acuerdo amistoso del conflicto.
7. Excusarse de intervenir, en los casos que le representen conflicto de interés.

¹⁶ ROZENBLUM DE HOROWITZ, Sara. Óp. Cit. Pág. 45 y 46.



8. Cuando se logre acuerdos el mediador deberá explicar claramente a las partes los efectos legales de los mismos antes de su firma.¹⁷

La Ley de Mediación y Arbitraje de Nicaragua señala como deberes del mediador:

1. Cumplir con las normas éticas establecidas por los Centros mediación y Arbitraje.
2. Excusarse de intervenir en los casos que le represente conflictos de intereses.
3. Informar a las partes sobre el procedimiento de mediación, así como sus derechos y de los efectos legales del mismo.
4. Informar a las partes del carácter y efecto del acuerdo de mediación.
5. Mantener la imparcialidad hacia todas las partes.
6. Mantener la confidencialidad sobre lo actuado en el curso del proceso de mediación.
7. No participar como asesor, testigo, arbitro o abogado en procesos posteriores judiciales, referidos al mismo asunto en el cual a actuado como mediador.
8. Generar, si así lo acordaren las partes en cualquier estado del proceso de mediación, propuestas dirigidas a la solución de la controversia.
9. Elaborar las actas de las audiencias de manera imparcial cumpliendo los requisitos de la presente Ley.¹⁸

¹⁷DIRAC. Dirección de Resolución de Alternas de Conflictos.

¹⁸ LEY DE MEDIACIÓN Y ARBITRAJE. Ley 540. Arto. 6



CAPITULO II

LA PROPIEDAD INMUEBLE EN NICARAGUA.

2.1 Contexto histórico

La propiedad en Nicaragua se encuentra protegida por un estamento de leyes y decretos entre ellos la carta magna de la republica de Nicaragua como lo es la Constitución, que en sus artículos sesenta y tres, y siguientes.

La propiedad en el periodo de gobierno sandinista, nos refiere que en Nicaragua el 19 de julio de 1979 se da el triunfo de la revolución popular sandinista, dando inicio así a una serie de transformaciones tanto políticas, sociales y económicas que tuvieron gran trascendencia histórica social para nuestro país que aun en la actualidad siguen generando altos grados de controversia que desembocan en polarizaciones políticas y otras formas de expresiones.

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

Antes que nada debemos tener en cuenta en que consiste la Reforma Agraria:



Podemos definir la reforma agraria como la acción consistente del estado, del partido y de las masas, sobre el sector agropecuario y sobre el conjunto de la economía; todo ello con el fin de fortalecer la defensa, estimular la producción, construir el poder popular y transformar las estructuras socio-económicas de Nicaragua. En términos concretos su principal objetivo consiste en facilitar la producción de alimentos, de divisas y la sustitución de importación de los alimentos y otros bienes, permitiendo así un desarrollo auto sostenido que pueda enfrentar las manifestaciones de la crisis por la que pasa el mundo capitalista y Nicaragua en particular.

El proyecto de reforma agraria nos lleva necesariamente al proyecto de la nueva economía y de la nueva sociedad, correspondiendo al proceso de reforma agraria el papel eje dinamizador de la transformación socio-económica general. Se dice que a partir de la reforma agraria el país entraría en un nuevo modelo de desarrollo y de articulación entre los diferentes sectores.

La reforma agraria de este gobierno se planteaba tareas democráticas y revolucionarias para poder alcanzar las transformaciones señaladas.

En el programa del frente sandinista el problema agrario es capital el problema del campesino sin tierra era explosivo la guardia somocista más frecuentemente desde 1960 venia ejecutando desalojos masivos y asesinatos de luchadores por la tierra.

Se establece que el FSLN en su programa histórico queda comprometido a realizar una reforma agraria. La cual trazara una política agraria que de forma inmediata logre la redistribución masiva de la tierra



liquidando la usurpación latifundista en beneficio de los trabajadores (pequeños productores) que laboran la tierra. Se plantea entre otros cuatro puntos centrales.

- Expropiara y liquidara el latifundio capitalista y feudal.
- Entregará gratuitamente la tierra a los campesinos de acuerdo con el principio de que la tierra debe pertenecer a quien la trabaje.
- Realizara un plan de desarrollo agropecuario encaminado a la diversificación e incrementación de la productividad de dicho sector.
- Estimulara y fomentara a los campesinos para que se organicen en cooperativas a efectos de que el mismo tome en sus manos su propio destino y participe directamente en el desarrollo del país¹⁹.

A riesgos de tropezarnos con un esquema se observa que las soluciones revolucionarias al problema agrario suelen agruparse en dos grandes modelos y un tercero que resulta de la combinación de ambos.

El primero

Es el de la propiedad estatal es el típico de la unión Soviética y los países más desarrollados de Europa oriental .Aunque esta combinado con la propiedad cooperativa e incluso privada individual domina la propiedad estatal.

¹⁹ WHEELLOCK, Jaime Román. La reforma agraria en Nicaragua 1979-1989. Vol. I editorial unidad de producción de materiales de divulgación agropecuaria Nicaragua. Página. 16, 17, 110 y 111



Segundo

Este segundo modelo es el cooperativo característico de los países asiáticos u Orientales. En estos la propiedad estatal es insignificante, en este modelo la revolución repartió generalmente de forma asociativa los grandes latifundios feudales y coloniales.

Tercero

El tercer tipo o más bien casos atípicos citemos los de Cuba y Polonia. En Polonia para 1970 el 13% de la tierra estaba organizada bajo empresas estatales y un 1% bajo el régimen de cooperativas y el resto a campesinos medianos y pequeños.

En cambio en la revolución cubana para 1980 había organizado bajo empresas estatales el 70% de la tierra. Es el país con más alto porcentaje de propiedad estatal y el 25% restante es predominante propiedad de cooperativa.

En el caso de Nicaragua nuestra reforma agraria fue planteada programáticamente como una reivindicación en favor del campesinado ese fue el compromiso histórico.

Sin embargo para cumplir con esa voluntad programática fue necesario tener en cuenta las condiciones concretas en que se desarrolló la realidad del proceso revolucionario.



En primer lugar las condiciones políticas, aislar al máximo la dictadura somocista fue una estrategia y desde luego unir todo el pueblo.

Esto quería decir que en la fase de la reforma agraria se tenía que formar como fondos de tierras casi exclusivamente los bienes confiscados al somocismo tal como ocurrió en la realidad en efectos los decretos 3, 38 y 329 fueron juntos nuestra primera legislación agraria con la cual se recuperó a los Somoza, sus altos militares y allegados cerca de 1, 400,000 manzanas es decir un 30% del total de las tierras bajo cultivo²⁰.

Una limitante adicional a la voluntad de resolver la reivindicación campesina por la tierra, lo fue el hecho de que la gran mayoría de propiedad confiscado a los Somoza y allegados estaban organizado bajo la forma de plantaciones donde trabajaban decenas de trabajadores de miles de obreros agrícolas y por lo mismo poco susceptibles de ser repartidas a los campesinos sin tierras.

Ley de reforma agraria: afectación al latifundio.

La promulgación de la ley de reforma agraria da lugar a una segunda movilización en el campo y al paso siguiente de la gran construcción nacional .Es decir la extensión del movimiento cooperativo con bastante rapidez se procede a la expropiación de centenares de latifundios con los que se organizan

²⁰ WHEELLOCK, Jaime Roman. Op. cit. Pág. 18, 19 y 20



desde 1981-1984 más de 2,000 cooperativas integradas por cerca de 60,000 cabezas de familia mientras tanto son respetadas las propiedades trabajadas con eficiencia incluidos los latifundios más grandes del país que se encontraban bien aprovechados.

Mediante el decreto No 760 dictado el día 19 de julio de 1981 “ley de ausencia” mediante el cual se ordenaba la confiscación y apropiación por parte del estado de los bienes abandonados y que por su carácter institucional la asamblea nacional se vio obligada a derogarlo por la ley No 30 del 25 de enero de 1987 y a través del decreto 782 dictado el 19 de julio de 1981 , se publica la ley de reforma agraria en la cual es reformado por la ley No 14 Reforma a la ley de reforma agraria dictada el 11 de enero de 1986 ,esta ley contenía dos elementos cruciales: daba al estado la facultad de afectar para fines de reforma agraria cualquier propiedad ociosa o deficientemente explotada, y a diferencia de la ley anterior , no fijaba excepciones para la mediana o incluso pequeña propiedad ;y adicionalmente estableció la facultad de afectar por utilidad pública e interés social cualquier propiedad agraria. En ambos casos el móvil fue dar más espacio al estado para responder a la ola de presión por la tierra que se experimentó con los desplazados de guerra.

Durante 1981 y 1982 se desarrollan preparativos para montar una vasta campaña de agresión militar contra la revolución. El teatro seleccionado fue precisamente la vasta plataforma de las regiones del norte y oriente del país.



Los programas de consolidar el área de un patrimonio estatal y de darle consistencia al vasto movimiento cooperativo que había caracterizado el énfasis de la reforma agraria en los años anteriores fueron invertidos en una dirección orientada a profundizar el programa agrario, acelerando el ritmo de las afectaciones y realizando de manera amplia y masiva la entrega de tierras a los campesinos de formas predominante individual. Prácticamente lo que hubiese tomado diez años con más orden, cuidado y con un proyecto económico productivo se realizó solo en tres años.²¹

La propiedad en el gobierno de Violeta Chamorro.

Así se desarrolló la propiedad en Nicaragua durante este periodo, resaltando los acontecimientos más importantes

Mayo 1990

El nuevo gobierno emite los Decretos 10-90 y 11-90. El primero permite que sean devueltos provisoriamente a sus dueños anteriores, bajo arrendamiento provisional, las tierras afectadas por reforma agraria que están siendo administradas por el Estado. El segundo crea la Comisión Nacional de Revisión de confiscaciones, en la Procuraduría General de Justicia para revisar, a petición de sus anteriores dueños, las confiscaciones hechas por el gobierno sandinista. Aunque incluye una provisión para proteger a los ocupantes actuales si son beneficiarios de la reforma agraria o si son pobres, ésta no fue respetada por la comisión en su toma de decisiones.

²¹ WHEELLOCK, Jaime Román. Óp. Cit. Pág. 20, 21



Octubre 1990

En los primeros acuerdos de Concertación, el nuevo gobierno de Violeta Barrios de Chamorro acuerda "respetar la propiedad distribuida en forma individual o asociativa antes del 25 de febrero de 1990". También acuerda compensar a los "injustamente expropiados o confiscados", pero sin llegar a definir qué se entiende por confiscación injusta.

Mayo 1991

La Corte Suprema de Justicia declara inconstitucionales dos artículos del Decreto 11-90 y conforme a esto, la comisión de revisión queda suspendida por decreto presidencial 23-91 en junio/91.

Agosto 1991

En la segunda ronda de Concertación, las partes firmantes -no participó la extrema derecha- reiteran lo acordado en las primeras: "Se ratifica la garantía de la propiedad a los productores individuales o cooperados con títulos, constancias o autorizaciones de la reforma agraria anteriores al 25 de febrero 1990". También se establece que las tierras estatales en las corporaciones del algodón, del café y del ganado serán repartidas entre desmovilizados del Ejército y de la Resistencia, trabajadores y ex-dueños. Se establece una indemnización a través de bonos de privatización a esos ex-dueños a los que no se puede devolver su propiedad. También en agosto se crea la Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT) por Decreto 35-91, para



revisar todos los casos de personas que fueron beneficiadas por las Leyes 85 y 86.

Septiembre 1992

El gobierno emite los Decretos 46-92, 47-92 y 48-92. Entre otras cosas, estos decretos crean la Procuraduría de la Propiedad y reviven la Comisión Nacional de Revisión, con 3 miembros y presidida por el nuevo Procurador. La comisión hará recomendaciones al Estado sobre la devolución de bienes o indemnización. Los decretos extienden el mandato de la OOT para revisar "las adquisiciones de tierras rústicas" en el período de transición. También en septiembre, el gobierno no emite el acuerdo presidencial no. 248-92, que instruye a la nueva Comisión de Revisión el resolver favorablemente "todos los reclamos presentados en tiempo ante la Procuraduría", dejando únicamente sujetos a revisión los casos de reclamos en propiedades confiscadas por los Decretos 3 y 38.

Octubre 1992.

El gobierno emite los decretos 51-92 y 56-92 estableciendo el sistema de indemnización para aquellos a quienes no se pueda devolver su propiedad. Se emitirán bonos que mantendrán su valor, tendrán un período de vencimiento de 20 años con 3% de interés y se podrán usar para comprar acciones en casi 400 empresas estatales sujetas a privatización. Entre estas empresas se incluyen INAA, INE, TELCOR, CARTONIC, La Cementera, el antiguo edificio del Banco de América, los edificios de la Zona Franca, la agroindustria Valle de Sébaco, Montelimar y el 75% de las acciones del Estado en dos ingenios de azúcar. La primera emisión de bonos tendrá un valor de 500 millones de



córdobas. Se estima que el valor total de las indemnizaciones será de entre 750 y mil millones de córdobas²².

2.2 Concepto jurídico de 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.²³

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley. todo individuo es libre de disponer de sus propiedades sin restricción alguna, por venta, donación, testamento, o cualquiera otro título legal.²⁴

2.3 Conceptos generales de la propiedad

El concepto de propiedad describe, al derecho o facultad de los seres humano para tomar posesión de una determinada cosa. La propiedad puede abarcar tanto a algo que está enmarcado en los límites de la ley (como una

²²REVISTA ENVIO. Disponible en: www.envio.org.ni/articulo/757. consultada el 17-06-013.

²³ CONCEPTO DE PROPIEDAD. Disponible: www.Elnuevodiario.com.ni. Rodolfo Pérez García. 19 de abril 2012. Consultado el 23-04-013

²⁴ CÓDIGO CIVIL DE NICARAGUA. Arto 615



vivienda, un coche), o de un atributo o cualidad individual (como lo puede ser la simpatía, el talento, el respeto etc.).²⁵

Entendido desde el plano jurídico, propiedad es la noción que engloba al poder directo que se puede lograr en relación a un bien. Este poder concede a su dueño o titular el derecho o la capacidad de disponer sin restricciones del objeto adquirido o apropiado, teniendo como limitaciones aquellas que imponga la ley.²⁶

2.4 Tipos y principales conflictos de propiedad inmueble existentes en Nicaragua.

Se debe tener en cuenta que el derecho real es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que concede a su titular un señorío, bien pleno (propiedad), o bien parcial (derecho real en cosa ajena) sobre aquella, de forma que en ámbito de poder concedido (que varía según el derecho real de que se trate), tiene la cosa sometida a su dominación.²⁷

También podemos definir el derecho real como el derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder que entraña el señorío, completo o menos, sobre una cosa, de carácter directo y excluyente, protegido frente a todos y sin necesidad de intermediario alguno individualmente obligado.²⁸

²⁵ CONCEPTO DE PROPIEDAD. Disponible: <http://definicion.de/propiedad>. Consultado el 24-04-013.

²⁶ PUIG BRUTAU, José. Fundamentos del derecho civil. Tomo III. Vol. I. Bosch casa editorial, S.A. Barcelona. 1978. Pág. 142.

²⁷ ALBALADEJO, Manuel. Derecho civil III derecho de bienes. vol. 1º, 8va edición. José María Bosch editor S.A. 1994. Pág. 11.

²⁸. PUIG BRUTAU, José. Fundamentos del derecho civil. Óp. Cit. pág. 7.



Partiendo de esto en Nicaragua en materia de propiedad encontramos una serie de conflictos y dentro de los más importantes tenemos:

2.4.1 Linderos

La palabra linderos significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.²⁹

2.4.2 Herencia

Se denomina herencia al acto jurídico mediante el cual una persona que fallece traspasa sus bienes, derechos y obligaciones a otra u otras personas, que se denominan herederos.³⁰

2.4.3 Invasión

La invasión es la ocupación repentina y normalmente violenta de un espacio que esta siendo ocupado por otros. Puede llevarse acabo por diferentes razones, principalmente suelen ser razones económicas, políticas, o geográficas.³¹

2.4.4 Posesión

Es una palabra que alude a una relación de hecho, que expresa la adherencia física de la cosa a la persona, el vínculo tangible entre aquella y esta

²⁹CONCEPTODELINDERO.Disponible:<http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/linderos/linderos.htm> consultado el 21-03-013

³⁰CONCEPTODEHERENCIA.Disponible:<http://quiebrasysucesiones.blogspot.com/2009/04/definicion-juridica-de-herencia.htm>. consultado el 20-03-013

³¹CONCEPTO DE INVASION. Disponible: <http://www.definicionabc.com/general/invasion.php> consultada el 12-03-013



o la disponibilidad en sentido material. O podemos decir que la posesión, consiste en un poder físico, en la dominación ejercida sobre una cosa.³²

Llámesese posesión la retención o disfrute de cualquier cosa o derecho. Los actos potestativos o de mera tolerancia, no constituyen posesión. Consérvese la posesión mientras dura la retención o disfrute de la cosa o derecho, o la posibilidad de continuar en ellos.³³

La posesión produce en favor del poseedor la presunción de propiedad que las circunstancias podrán hacer más o menos atendibles. La posesión se presume de buena fe en cuanto no se pruebe lo contrario, excepto en los casos en que la ley, expresamente, no admita semejante presunción. Únicamente pueden ser objeto de posesión, cosas y derechos ciertos, determinados, y que sean susceptibles de apropiación. Pueden adquirir la posesión todos los que tengan uso de razón, y aun los que carezcan de él en las cosas que puedan ocuparse libremente.³⁴

Con este concepto podemos hacer referencia a unos de los problemas más comunes que afectan a Nicaragua en este sentido como es la posesión en las propiedades de los nicaragüense, problema que se suscitado producto de los acontecimientos históricos, y leyes creadas por los distintos gobiernos a lo largo de la historia de Nicaragua originando así una total inseguridad, en cuanto a la legalidad de las propiedades en nuestro país.

³² PUIG BRUTAU, José. Óp. Cit. pág. 45.

³³ CODIGO CIVIL DE NICARGUA. Artos. 1715 y 1716

³⁴ CODIGO CIVIL DE NICARAGUA. Artos. 1719 al 1722.



2.4.5 La Servidumbre

Es una carga impuesta a un predio en provecho o servicio de otro predio perteneciente a otro dueño: el predio sujeto a servidumbre se llama sirviente, y el que se utiliza de ella se llama dominante. Las servidumbres son inseparables de los predios a que activa o pasivamente pertenecen. (arto. 1559 y 1560 del Código Civil de Nicaragua).³⁵

Este es concepto que nuestro código refleja de forma general al referirse a las servidumbres como tal, a continuación abordaremos dos de las principales servidumbres que nuestro código regula, y que también son de los principales problemas que Nicaragua tiene a la hora de regular, como son las servidumbres de paso y la servidumbre de agua.

2.4.5.1 Servidumbre de paso

Todo propietario debe permitir el acceso y paso por su propiedad, siempre que sea necesario para construir o reparar un muro u otra obra que interese personalmente al vecino y sea al mismo tiempo de interés común.

El propietario que teniendo su predio rodeado por la propiedad de otro, no tiene salida a la vía pública y no puede procurársela sin los predios vecinos para la explotación y uso conveniente de su propiedad. Este paso debe establecerse del lado en que el trayecto del predio que está enclavado es más corto a la vía

³⁵ CÓDIGO CIVIL DE NICARAGUA. Arto. 1559 y 1560



pública y causa el menor daño al predio sobre que se ha acordado.³⁶

2.4.5.2 Servidumbre de Agua

Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre; caen de los superiores; así como la piedra o tierra que arrastran en su curso.

Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan dicha servidumbre, ni el del superior obras que la agraven.³⁷

2.4.6 Dominio

Es el poder de usar y disponer de lo propio, para el derecho civil, dominio significa tanto como propiedad o plenitud de facultades legalmente reconocidas sobre una cosa.³⁸

Es el derecho real que atribuye a su titular el poder o señorío, más amplio posible sobre una cosa corporal, dentro de los límites institucionales, con carácter plenamente autónomo, perpetuo (en principio), elástico y en parte de contenido discriminable.³⁹

³⁶ CÓDIGO CIVIL DE NICARAGUA. Arto. 1627 y 1628

³⁷ CÓDIGO CIVIL DE NICARAGUA. Arto. 1584 y 1585

³⁸ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Diccionario jurídico elemental. editorial Heliasta. S.R.L. argentina 2004. Pág. 105.

³⁹ PUIG BRUTAU, José. Óp. Cit. pág. 142.



2.4.7 Expropiación

Es el desposeimiento o privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés preferente, y a cambio de una indemnización previa ⁴⁰

Expropiación es la acción y efecto de expropiar. Este verbo hace referencia a la conducta desarrollada por la administración pública para privar a una persona de la titularidad de un bien (como una casa, una empresa o una fábrica) o de un derecho, a cambio de una indemnización.

La expropiación se lleva a cabo bajo el pretexto del interés social o la utilidad pública, lo que generalmente quiere decir que se encuentra dentro del marco de la ley pese a que la autoridad puede cometer abusos en este tipo de procesos.

Con la expropiación, la propiedad privada del bien en cuestión pasa de manos del titular privado al Estado. La transferencia es coactiva: la persona no se postula como vendedor, sino que el Estado ordena la expropiación y establece las condiciones.

La forma más habitual de expropiación implica una compensación justa al sujeto expropiado ⁴¹

⁴⁰ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Óp. Cit. Pág. 127.

⁴¹ DISPONIBLE EN: <http://definicion.de/expropiacion>. Consultada el 23-07-013.



CAPITULO III.

LA MEDIACIÓN COMO VÍA ALTERNA EN LOS CONFLICTOS DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DEPARTAMENTO DE LEÓN

3.1 Vías de solución de los Conflictos de propiedad inmueble en Nicaragua

Dentro de las vías para la solución de conflictos en Nicaragua se encuentran la judicial ubicándose principalmente todo el aparato judicial, es decir todos los jueces y juzgados de Nicaragua y la administrativa la cual esta conformada por los métodos alternos de resolución de conflictos, los que tienen como propósito dar soluciones rápidas a los conflictos de propiedad inmueble.

3.1.1 Vía Administrativa: La Mediación en los conflictos de propiedad inmueble en Nicaragua.

Se realiza un enfoque de la Mediación como mecanismo alternativo de solución de conflictos, ante la lentitud de los sistemas tradicionales para resolver los conflictos de intereses. A través de las características de los componentes de esta vía de solución de conflictos, como es la mediación, se intenta brindar a las personas que tengan conflictos de propiedades en Nicaragua, una idea global de los beneficios, los cuales giran en torno a la confidencialidad, agilidad y análisis directo de sus intereses en conflicto, que de utilizarla podrían obtener.



Dentro de una gama de conflictos de intereses, bien sea de índole laboral, de propiedad, ideal, de aspiraciones sociales o materiales, donde dos o más individuos anhelan un mismo objeto, pero manteniendo entre ellas posturas antagónicas, surge la necesidad de crear mecanismos de solución en aras de la mayor tranquilidad o bienestar posibles. Tradicionalmente, estos mecanismos se han ubicado en la esfera judicial, con todas sus virtudes y defectos, pero que hoy en día se tiene la convicción de que no tienen la agilidad para encontrar prontas respuestas que pongan fin al conflicto, sobre todo si éste no es de mayor envergadura.

Surgen, a través de la experiencia y convivencia humana, nuevos modelos o se han retomado algunos antiguos, que paulatinamente han ganado posiciones como métodos para dirimir controversias, dentro de los cuales encontramos a las denominadas Vías alternas de solución de conflictos, donde los conflictos se analizan bajo otra óptica diferente a la jurídica.

El derecho, como instrumento de solución, no constituye el norte para dirimir los conflictos de intereses, que se crean en una época dinámica, cambiante y tan controversial como la actual.

Las vías alternas de solución de conflictos buscan, como su nombre lo indica, son un camino más expedito para llegar a soluciones satisfactorias para las partes, de modo tal que el conflicto de intereses finalice lo más pronto y satisfactoriamente posible, por su parte la mediación en los problemas de propiedad se presenta como una solución viable y eficaz para resolver los



problemas de manera mas rápida y dar respuestas satisfactorias a los problemas planteados por los afectados.

Para dar respuesta a esta problemática se crea la Intendencia de la Propiedad como una dependencia del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con las funciones siguientes:

- a.-** Atender y resolver lo reclamos por confiscaciones, apropiaciones y ocupación de bienes;
- b.-** Cuantificar el monto a indemnizar y ordenar el pago;
- c.-** Revisar y tramitar la solicitud de titulación de bienes inmuebles del Estado y sus instituciones.

Para llevar a cabo el cumplimiento de sus funciones la Intendencia de la Propiedad estará conformada por:

- a.** Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT);
- b.** Oficina de Cuantificación de Indemnizaciones (OCI);
- c.** Oficina de Titulación Urbana (OTU);
- d.** Oficina de Titulación Rural (OTR).

Estas Oficinas tienen rango de Dirección General⁴².

⁴² CREACION INTENDENCIA DE LAPROPIEDAD. Decreto No. 56-98. Aprobado el 28 de Agosto de 1998.



La Oficina de Ordenamiento Territorial deberá recibir y admitir los Recursos de Apelación para ante el Intendente de la Propiedad.

La Oficina de Titulación Rural, le corresponde revisar y tramitar la solicitud de titulación de bienes inmuebles rústicos del Estado y sus Instituciones; para ello, tiene a su cargo las funciones siguientes:

- a. Coordinar y dirigir el procedimiento, clasificación, control y manejo de información documental y técnica para la elaboración de escrituras de desmembración y otorgamiento de Títulos de Dominio de tierra rústica;
- b. Planificar, organizar, dirigir y medir resultados de topografía, legislación, escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble;
- c. Coordinar con la Dirección de Geodesia y Cartografía del INETER la planificación, organización y ejecución de descripción perimetral y levantamientos topográficos en el proceso de Titulación Rural;
- d. Las demás que le encomiende el Ministro de Hacienda y Crédito Público.

El Presidente de la República nombrará al Intendente de la Propiedad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

3.2 Intervención de la procuraduría en problemas de propiedad.

De conformidad a la Ley N° 411 “Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República” y su Reglamento la Procuraduría Nacional de la Propiedad tiene a su cargo la representación del Estado en los asuntos de propiedad, ejerce las acciones que correspondan en esa materia y competencia,



tanto en la vía judicial como administrativa, cuando se consideren lesionados los bienes o patrimonio del Estado en materia de propiedad, los derechos de los verdaderos beneficiarios de las leyes sociales ejerciendo la acción directa o como tercero opositor y dando solución aquellos reclamos de propiedad que se le someten.⁴³

3.2.1 Funciones de los Procuradores Auxiliares

Dentro de las funciones de los procuradores auxiliares se encuentran:

- Brindar atención a los ciudadanos que soliciten los servicios en materia de Propiedad. Recepcionar expedientes administrativos remitidos por las diferentes dependencias de la Intendencia de la Propiedad y otras Instituciones del Estado.
- Recopilar información jurídica y técnica en las diferentes Instituciones del Estado para realizar análisis jurídicos, a fin de dictaminar por que vía se va a actuar en los diferentes procesos judiciales.
- Servir como facilitadores convocando a las partes en conflicto a comparecer ante la Procuraduría de la Propiedad, con el objetivo de alcanzar posibles acuerdos en la vía judicial o extrajudicial.

⁴³ LEY ORGÁNICA DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA. Ley N° 411.



- Representar al Estado de la República de Nicaragua como parte actora o demandada ante los Tribunales Competentes en todos aquellos casos que vayan en contravención de las Leyes de la Propiedad.
- Realizar impulsos procesales necesarios con el fin de obtener una Sentencia Firme y acorde con la pretensión inicial de la demanda, ejecutando la misma con el apoyo de las Instancias correspondientes, para no provocar perjuicios Económicos al Estado.
- Participar en las Comisiones Interinstitucionales aportando nuestros conocimientos profesionales en la solución de los conflictos que se presentan en materia de propiedad.
- Evacuar dictámenes en materia de Propiedad solicitados por la Dirección Superior (PGR), Procuradores Regionales y otras Instituciones del Estado.
- Coordinar y asesorar a los Procuradores Regionales en materia de Propiedad. Participar en las Comisiones Interinstitucionales asesorando a las mismas en la elaboración de Proyectos de Leyes en materia de Propiedad.⁴⁴

⁴⁴ FUNCIONES DE LOS PROCURADORES ESPECIALES disponible en: <http://www.pgr.gob.ni/index.php/areas-de-la-pgr/procuraduria-nacional-de-la-propiedad> consultado el 04-01-013.



3.3 La DIRAC en los conflictos de propiedad.

El centro de mediación DIRAC León fue creado con el objetivo de contribuir con el proceso de regularización de las propiedades urbanas y rurales a través de los procesos de mediación su naturaleza jurídica es contribuir a resolver el problema de la propiedad reformada y no reformada mediante la mediación y su procedencia se justifica mediante los antecedentes históricos nacionales como departamentales de los indicios de violencia inmersos en los

Diferentes problemas o conflictos de propiedad basados en un nuevo modelo que se ha venido implementando en nuestro país como es la cultura de la no violencia, del diálogo, del entendimiento y de hacerles ver lo importante que es solucionar dichos problemas sin concurrir a los juzgados y sin necesidad de abogados con acuerdos que pongan fin a las Litis o controversias y es por eso que la DIRAC apoya el proceso de regularización de la propiedad del departamento de León.

¿Qué son los centros de mediación?

Conforme a lo establecido por la ley 540 ley de mediación y arbitraje publicada en la gaceta diario oficial No 122 del 24 de junio, del 2005 los centros de mediación son entidades dedicadas a la administración institucional del proceso de mediación y arbitraje. Estas entidades deberán estar acreditadas ante la dirección de resolución alterna de conflicto.

Para el caso del departamento de León el centro de mediación estará bajo la dirección y administración directa de la Dirac y funcionara



principalmente para la mediación de conflicto de la propiedad que identificados en las distintas etapas del proceso de regularización.

Tipologías de casos.

El centro de mediación funcionara para apoyar casos de mediación originados entre particulares, entre particulares y el estado y conflictos de la comunidad indígena de Subtiaba.

Estos conflictos podrán ser con arrendatarios, vecinos, empresas y conflictos familiares que tengan relación con la definición de un derecho de propiedad.

Los conflictos más comunes se originan de:

- Invasión o indefinición de linderos.
- Servidumbre de pase y acceso a fuentes de agua.
- Invasiones de propiedades.
- Conflictos de pareja.
- Conflictos por herencias intestadas.
- Otro⁴⁵

⁴⁵ SANCHEZ, Juan Manuel. Memoria del proyecto de regularización de la propiedad. pág. 234,236.



3.4 Resultados de las mediaciones en las oficinas de la superintendencia de la propiedad y la DIRAC en el departamento de León.

Descripción	2010	2011	2012	TOTAL
Total conflictos convocados(rurales y urbanos)	96	247	57	400
Total conflictos mediados(rurales y urbanos)	45	157	47	249
Mediaciones con acuerdos	21	78	24	123
Mediaciones sin acuerdos(asistencia de ambas partes)	24	79	23	126
Convocatorias no atendidas	51	90	10	151
Inasistencia de una de la partes	35	76	8	119
Inasistencia de ambas partes	16	14	2	32
Mediaciones urbanas	26	125	30	181
Mediaciones rurales	70	122	27	219



La presente tabla fue proporcionada por las oficinas de la Superintendencia de la Propiedad y la DIRAC en el departamento de León, la que contiene datos de los casos de propiedad que en esta se ventilaron.

De un total de cuatrocientos casos convocados en mediación, tanto rurales y urbanos en las oficinas de la superintendencia de la propiedad y la DIRAC y en el departamento de León entre los años 2010-2012, podemos decir que se lograron mediar un total de doscientos cuarenta y nueve casos, de ellos ciento veintitrés lograron acuerdos satisfactorios, y ciento veintiséis mediaciones no llegaron a ningún acuerdo por inasistencia de las partes.

De la misma manera ciento cincuenta y un casos, fueron convocatorias no atendidas por la superintendencia y en ciento diecinueve casos hubo inasistencia de una de las partes.

Del total ciento ochenta y un casos fueron mediaciones urbanas, es decir que se realizaron en la ciudad, y doscientos diecinueve casos fueron mediaciones rurales.

Es importante destacar, que en año dos mil once las oficinas de la superintendencia la propiedad y la DIRAC en el departamento de León, atendiendo a la mayoría de los casos con un total de doscientos cuarenta y siete casos obteniendo con ellos resultados satisfactorios, para los que hicieron uso de ellos en estas instancias.



CONCLUSION

Ante la existencia de un conflicto encontramos varias vías para darle respuesta al mismo, siendo esta la judicial y la extra judicial encontrándose dentro de esta ultima la mediación en la que en un tercero asiste a las partes en la búsqueda de soluciones debemos entender que la propiedad inmueble es un derecho que todo ciudadano posee y el estado debe asegurar, promover y crear medidas para proteger este derecho.

El empleo de la mediación y de otros medios alternos de resolución de conflictos es una necesidad evidente en la solución de conflicto en materia de propiedad inmueble en Nicaragua, especialmente en el Occidente ya que su eficacia es percible en los altos índices de soluciones, en la satisfacción de las partes y en el descongestionamiento de la justicia Nicaragüense.

Por lo que se hace necesario el uso de la mediación para gestionar los diversos conflictos de propiedad, por las diversas características y bondades que presenta dicho proceso para con los implicados en el problema, la que aparte de permitirles solucionar sus conflictos a través del empleo de diversas tácticas y técnicas de negociación y de la amigable composición, les permite crear conciencia y fortalecer aquellas relaciones que se encuentran deterioradas como consecuencia de la crisis por la que atraviesan por el problema de propiedad, el que puede originar un sinnúmero de problemas.



En conclusión las ventajas de la aplicación de la mediación en materia de propiedad son evidentes pues rescata los valores humanos y sociales que coadyuvan para lograr un reagrupamiento y la continuación para mantener las relaciones personales futuras, como la experiencia de poder resolver futuros problemas de propiedad de manera pacífica y civilizada.



BIBLIOGRAFIA

TEXTOS LEGALES

- Código civil de la República de Nicaragua. Aprobado el 1 de febrero de 1904. Publicado en la gaceta No. 2148 del 5 de febrero de 1904.
- Creación intendencia de la propiedad DECRETO No. 56-98. Aprobado el 28 de Agosto de 1998. Publicado en La Gaceta No. 167 del 4 de Septiembre de 1998.
- Ley de Mediación y Arbitraje. Ley 540. Aprobada el 25 de Mayo del 2005.
Publicada en La Gaceta No. 122 del 24 de Junio del 2005.
- Ley N° 411 Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República. Publicado en la gaceta No. 244 del 24 de Diciembre del 2001.

OBRAS GENERALES

- Albaladejo, Manuel. Derecho civil III derecho de bienes. vol. 1º, 8va edición. José María Bosch editor S.A. 1994.
- Cabanellas de Torres, Guillermo. Diccionario jurídico elemental. editorial Heliasta. S.R.L. argentina 2004.



- Orue cruz, José René. La Mediación y el Arbitraje en Nicaragua. Facultad de Ciencias Jurídicas. UCA. 1ed. Managua. 2009.
- Puig Brutau, José. Fundamentos del derecho civil. Tomo III. Vol. I. Bosch casa editorial, S.A. Barcelona. 1978.
- Rozenblum de Horowitz, Sara. Mediación convivencia y resolución de conflictos en la comunidad. Primera edición. Editorial GRAO, de IRIF, S.L. Barcelona. 2007.
- Vinyamata Camp, Eduard. Aprender Mediación. Ediciones Ibéricas Paidós, S.A. Barcelona 2003.
- Wheelock Román. La reforma agraria en Nicaragua 1979-1989. Vol. I editorial unidad de producción de materiales de divulgación agropecuaria Nicaragua.

PAGINAS WEB.

- <http://definicion.de/propiedad>.
- <http://quiebrasysucesiones.blogspot.com/2009/04/definicion-juridica-de-herencia.html>. universidad Chilam Balam 17 de Abril del 2009.
- <http://www.definicionabc.com/general/invasion.php>
- <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/linderos/linderos.htm>
- <http://www.pgr.gob.ni/index.php/areas-de-la-pgr/procuraduria-nacional-de-la-propiedad>
- [www. Fbe.org](http://www.Fbe.org).



- www.Elnuevodiario.com.ni. Rodolfo Pérez García. 19 de abril 2012.
- www.envio.org.ni/articulo/757.

DOCUMENTOS

- Memoria del proyecto de regularización de la propiedad.
- DIRAC- Dirección de Resolución de Alternas de Conflictos.