

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NIACARAGUA
UNAN-LEÓN**

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES



**MONOGRAFIA PARA OPTAR AL TITULO DE LICENCIADO EN
DERECHO.**

**EL PROBLEMA DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA Y EL
PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD EN CINCO
MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DE LEON.**

AUTOR: BR. YANSEN EVELIA TERÁN RODRÍGUEZ.

TUTOR: Msc. RAMON RUBIO MORADEL

LEON, OCTUBRE DE 2014

“A LA LIBERTAD POR LA UNIVERSIDAD”

**EL PROBLEMA DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA Y EL
PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD EN CINCO
MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DE LEON.**

INDICE

INTRODUCCION	1
CAPITULO I: ASPECTOS TEORICOS CONCEPTUALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SU EVOLUCIÓN HISTÓRICA.	
1.1. Concepto de objeto de propiedad.....	4
1.2. Definiciones clásicas y modernas de la propiedad.....	5
1.3. Diferencia conceptual entre dominio y propiedad.....	6
1.4. Antecedentes de la propiedad.....	8
1.4.1. Ubicación histórica.....	8
1.4.2. El Derecho de Propiedad vista por Locke.....	9
1.4.3. La Propiedad vista por los Enciclopedistas.....	10
1.5. Evolución de la Propiedad en el Imperio Romano.....	11
1.5.1. Roma.....	11
1.5.1.1 Periodo arcaico.....	11
1.5.1.2 Periodo clásico.....	12
1.5.1.3 Bajo imperio.....	12
1.5.2. Edad media.....	13

1.5.3. Edad contemporánea.....	14
--------------------------------	----

CAPITULO II: EVOLUCION Y REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA

2.1. Breve reseña histórica de la propiedad nicaragüense desde el colonialismo Español hasta 1930.....	16
2.2. La propiedad en Nicaragua en el periodo de Somoza (1937-1979).....	22
2.2.1 Discriminación de la Ley de Reforma Agraria de 1963.....	25
2.2.2 Expropiaciones con la Ley Agraria de 1963.....	26
2.2.3. Precarismo.....	27
2.3. La propiedad con los sandinistas (1979-1990).....	29
2.3.1 Primera Etapa.....	29
2.3.2. Segunda Etapa.....	32
2.3.3. Tercera Etapa.....	34
2.3.4. Cuarta Etapa.....	35
2.3.5. Reforma Agraria.....	40

2.4. La propiedad en el periodo de Doña Violeta Barrios de Chamorro (1990-1996).....	43
2.5. La propiedad en el periodo del Dr. Arnoldo Alemán (1996-2000).....	48

CAPITULO III. PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD EN LEON.

3.1. Conceptos del Derecho de Propiedad en Nicaragua.....	54
3.2. Concepto del Programa de Ordenamiento de la propiedad.....	55
3.3 Instituciones Involucradas con el Programa de Ordenamiento de la Propiedad.....	55
3.3.1. Intendencia de la Propiedad (IP).....	55
3.3.2. Procuraduría General de la Republica. (PGR).....	56
3.3.3. Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER-Catastro)...	56
3.3.4 Alcaldía Municipal de León.....	56
3.4. Tipos de Origen de tierra según el programa de Ordenamiento de la Propiedad.....	57
3.4.1. Origen Estatal.....	57
3.4.2. Origen Nacional.....	57
3.4.3. Origen Sector Reformado.....	58
3.4.4. Origen Municipal.....	58
3.4.5. Origen Ejidal.....	58
3.4.6. Origen Indígena.....	59

3.4.7. Origen Sitio.....	59
3.4.8. Origen de Tierra Privada.....	59
3.5. El Programa de Ordenamiento de la Propiedad en los diferentes municipios del Departamento de León.....	60
3.5.1. Titulación Temprana o por Demanda.....	60
3.5.2. Titulación Tradicional.....	60
3.5.3. Cuadro Estadístico del Levantamiento en cinco Municipios del Departamento de León.....	61
Nagarote	
La Paz Centro	
León	
Telica	
Quezalguaque	
Larreynaga-Malpaisillo	
CONCLUSIONES.....	64
RECOMENDACIONES.....	65
FUENTES DEL CONOCIMIENTO.....	66
ANEXOS 1.....	68
ANEXOS 2.....	85



INTRODUCCION

El tema de la propiedad desde el inicio de los tiempos ha sido de vital importancia para grandes juristas, sin embargo, pocos han logrado establecer de forma clara y con precisión lo que significa o representa la propiedad en sí, despertando de esta manera un interés personal para conocer un poco mas la evolución que a través de la historia ha tenido el derecho de propiedad.

Para las Partidas de Alfonso el Sabio, es "el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas en cuanto las leyes no se opongan".

Durante el periodo romano se trato de establecer conceptos que hasta la fecha influyen en las distintas legislaciones respecto al tema de la propiedad incluyendo nuestra legislación Nicaragüense.

A lo largo de la historia de Nicaragua los distintos gobiernos a partir de Somoza, han tratado de abordar el tema de la propiedad con el objetivo de la legalización de la misma, logrando muy poco resultado respecto a los objetivos deseados. No fue sino, con el gobierno del Presidente Enrique Bolaños Geyer, a partir del año 2003 que se dieron los primeros inicios de un reordenamiento y legalización de la propiedad con el objetivo de actualizar no solo el catastro a nivel nacional sino de los sistemas de registro de la propiedad a través de la digitalización de la información recopilada en campo por medio del barrido catastral, siendo el proyecto piloto el departamento de Chinandega en cada uno de sus municipios.

Es con el gobierno de nuestro Comandante Presidente José Daniel Ortega Saavedra que el tema de la legalización de la propiedad adquiere mayor auge e importancia a nivel nacional aplicándose el programa de ordenamiento de la



propiedad en distintos departamentos como son: León, Estelí, Nueva Segovia, Jinotega, Managua, Madriz, Rivas, Chontales, Matagalpa, Granada; haciéndonos la siguiente pregunta: será el programa de Ordenamiento de la propiedad la solución para resolver en gran parte el problema de la propiedad en Nicaragua?

Para conocer un poco sobre este tema hacemos un análisis del problema de la propiedad partiendo de fuentes e instrumentos nacionales e internacionales para brindar un poco de información sobre esta solución que se plantea al problema de la propiedad.

Como objetivo general de este trabajo se ha propuesto analizar el problema de la propiedad en Nicaragua y el programa de ordenamiento de la propiedad en el departamento de León. Como objetivos específicos tenemos: conocer los aspectos teórico conceptuales del derecho de propiedad y su evolución histórica, conocer su evolución y regularización en Nicaragua a través de los diferentes gobiernos partiendo del periodo de Somoza, analizar el concepto de propiedad según el programa de ordenamiento de la propiedad y su aplicación en los diferentes municipios del departamento de León, su importancia para el registro de la propiedad y las diferentes instituciones involucradas.

A través de este trabajo monográfico se pretende conocer y dar a conocer la importancia que tiene el programa de ordenamiento de la propiedad para el municipio de León y las instituciones involucradas en él.

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 mismos.

Se utilizo tanto el método documental, consultándose leyes, decretos, y libros de autores que hacen especial mención al problema tratado en este trabajo, y consultas digitales de autores y trabajos investigativos que tratan de analizar una posible solución al problema. Se utilizo también el método analítico en la extracción de un todo de la información para plantear lo más relevante.

Las fuentes primarias fueron proporcionadas por las leyes estudiadas mencionadas de acuerdo a su importancia: Constitución Política, Ley de estabilidad de la Propiedad, Ley Reguladora de los registros de la propiedad, Ley de Catastro, decretos entre otros.

Esta monografía consta de tres capítulos, en el primer capítulo se plantean los aspectos teóricos conceptuales del derecho de propiedad y su evolución histórica en el mundo, en el segundo capítulo se desarrolla la evolución histórica y la regularización de la propiedad en Nicaragua y en el tercer capítulo defino el concepto del programa de ordenamiento de la propiedad, concepto de orígenes de tierra según el programa, un aproximado estadístico del resultado del programa en cinco de los municipios del departamento de león y las diferentes instituciones involucradas.



CAPITULO I: ASPECTOS TEORICOS CONCEPTUALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SU EVOLUCION HISTORICA.

1.1. Concepto de objeto de propiedad

Tradicionalmente las legislaciones que asumen la utilización del vocablo "dominio" como la relación directa con la cosa, consideran que el objeto del derecho de propiedad recae exclusivamente sobre las cosas corporales. Normas de este tipo las hallamos, por ejemplo, en la Legislación Española¹ señala que "la propiedad es el derecho de usar y disponer de una cosa". Comentando el Código Civil Francés, Ripert y Boulanger señalan "que la propiedad es el derecho más completo que puede tener una persona sobre una cosa, se identifica con las cosas, se materializa en ellas y aparece siendo algo corpóreo". En esta línea Manuel Albaladejo considera que el objeto de la propiedad pueden ser solo las cosas corporales (sean inmuebles o muebles) específicamente determinadas".

Diego Espin Canovas, al tratar este mismo tema, considera que "lógicamente el derecho de propiedad recae sobre cosas corporales, y a estas se limita originariamente, pero el Derecho Moderno habla también de propiedad intelectual e industrial, por lo que ella prefiere hablar de derechos sobre bienes inmateriales, como categoría de derechos patrimoniales, de naturaleza análoga a las reales, por lo que deben ser consideradas como derecho de propiedad especiales.

Refiriéndose a este punto Puig Brutau señala que "el uso del vocablo propiedad significa el derecho mas pleno que pueda recaer sobre objetos de

¹ Código Civil de España, libro segundo, título II, Arto. 348.



otra clase (distintos a las cosas materiales), por lo que se puede hablar de propiedades especiales".

De distinta manera piensa Barbero al indicar que se puede hablar de objeto de la propiedad tanto en cuanto a los bienes materiales (cosas), cuanto en relación a los bienes inmateriales. Señala que solo las personas no pueden ser "objeto" de propiedad.

1.2. Definiciones clásicas y modernas de la propiedad

No existe una definición válida para todos los lugares y todos los tiempos de la propiedad. Ella está condicionada por factores económicos, políticos y de otra índole.

Los romanos eran muy prácticos, siempre eludieron dar una definición abstracta del dominio. REA MEAS EST era una breve expresión romanística que da, como dice Ferranti, una idea sintética del derecho de propiedad. Ella indica la relación de señorío de la persona con el bien.

Para las Partidas de Alfonso el Sabio, es "el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas en cuanto las leyes no se opongan".

Clemente De Diego da una interesante definición, para él, propiedad y familia, con sus derivados contratación y sucesión Mortis causa, constituyen el objeto principal del Derecho Civil y la raíz de todos los tipos de relaciones jurídico-civiles.

Para el romanista alemán Rudolf Sohm, es el señorío jurídico absoluto sobre una cosa; y aunque se le impongan limitaciones, ellas siempre habrán de ser externas y consistirán en derechos de otras personas o en personas de policía o de derecho público



Los eminentes franceses Marcel Planiol y Georges Ripert la conceptúan así: " Es el derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida, de modo perpetuo y exclusivo, a la acción y a la voluntad de una persona" Esta definición tiene el merito de contener todos los caracteres que le atribuye la doctrina clásica.

Martín Wolf, sostiene que la propiedad es el derecho más amplio de señorío que puede tenerse sobre una cosa.

Juan Bonnacasse la define así: "Es el derecho real tipo, en virtud del cual, en medio social dado, y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por medio de estos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble"

Karl Marx, fundador del socialismo científico, sostiene críticamente:"En cada época histórica la propiedad se ha desarrollado de un modo diferente en una serie de relaciones sociales completamente distintas. De ahí que la propiedad no sea una cosa eterna, inmutable y sagrada, como lo afirman los juristas, sino una cosa relativa y contingente, producto de la organización económica de las sociedades a través de la historia. Por eso pretender dar una definición de la propiedad, como de una relación independiente, de una categoría abstracta y aparte, de una idea eterna no puede ser más que una ilusión de metafísica o jurisprudencia".

1.3. Diferencia conceptual entre dominio y propiedad

Al desarrollar en el primer punto, la evolución de la propiedad nos encontramos con el hecho de que en Roma no existió una única forma de propiedad, sino varias (Propiedad Quiritaria, Pretoria, Provincial, etc), asimismo señalamos el error que se comete al equiparar la palabra "Propiedad" con "Dominium", ya que cada una de ellas tiene su propia



significancia en Roma. Después, con los juristas de la Edad Media, se confunden estos términos, confusión que en muchos de los casos aún subsiste.

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

Propiedad = Cuestión Económica

Dominio = Cuestión Jurídica

En esta misma línea Jorge Eugenio Castañeda textualmente dice: " El término "Propiedad" toma una significación más amplia, comprende también los derechos no solo las cosas. En cambio el vocablo "dominio" se reserva para las cosas muebles o inmuebles".

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

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



con carácter plenamente autónomo, perpetuo (en principio), elástico y en parte de contenido discriminable.

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

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

Vélez Sarsfield también tiene esta misma opinión al usar la palabra dominio en el sentido de "propiedad", señalando que ese es el criterio que se extrae de la Jurisprudencia española.

Nuestro Derecho Civil no es ajeno a esta discusión, pero al haber utilizado en su técnica legislativa el concepto "Propiedad" está encerrado en ella, como señala Jorge Eugenio Castañeda, no solo las cosas, sino también los derechos "Así no se podrá decir que se tiene el dominio sobre un crédito al portador, sino la propiedad de dicho crédito".

1.4. Antecedentes de la Propiedad

1.4.1. Ubicación Histórica.

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 y la



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 refugiarse, 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 aparecimiento 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 aparecimiento 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 insalubres.

1.4.2. 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 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".

1.4.3. 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. Han querido que nadie pueda incomodarlas en el disfrute de sus bienes y para ello cada uno ha



consentido en sacrificar una porción de lo que llamamos impuestos, para la conservación y mantenimiento de la sociedad entera. Con ellos se ha querido procurar a los jefes que se habían elegido, los medios de mantener a cada particular en el disfrute de la porción que se había reservado. En los Estados que se guíen por las leyes de la razón, las propiedades de los particulares están bajo la protección de las leyes.

He hecho un breve resumen de la evolución de la propiedad en Roma, en vista de la enorme influencia que tiene ésta en la Propiedad Latinoamericana, incluyendo por supuesto, Nicaragua.

1.5. Evolución de la Propiedad en el Imperio Romano.

1.5.1. Roma

Es importante observar como resultado histórico, que nuestro derecho Civil importa de manera especial, la evolución particular del Derecho de Propiedad en el conjunto general y bajo el influjo de las transformaciones políticas y sociales de Roma.

En esta época es donde se forja la idea básica de la propiedad; se desarrollo por etapas:

1.5.1.1. Periodo arcaico

En este periodo es la Familia o Gens la que tenía la titularidad sobre un primitivo derecho sobre el suelo, teniendo al frente de ella la PATER FAMILIAS, quien era el que tenia la potestad, la plenitud de sus derechos civiles (SUI IURIS). Por lo tanto, hubo una propiedad colectiva, pero privada y no pública, en el primer caso una propiedad individual en el segundo.



La propiedad individual es más un "poder" que una propiedad, en el moderno sentido del término.

Desde el principio de la República, Roma ve crecer sus dominios a merced de las conquistas, lo cual permitirá confiscar las tierras y dárselas a particulares, contra el pago de una tasa anual. Esta situación de hecho, se denomina POSSESIO, poco a poco atribuye un verdadero derecho a quien consigue la ocupación, de forma que cada vez más el derecho de propiedad del Estado se dibuja como un señorío teórico, un dominio eminente.

1.5.1.2. Periodo clásico

En primer lugar, podemos señalar la denominada "Propiedad Quiritaria" o plena propiedad romana, donde los únicos que la ejercían eran los ciudadanos romanos. En segundo lugar, podemos señalar la aparición de las denominadas propiedad provincial, pretoria o peregrina. El pretor considera que existían propiedades que nos e hallaban bajo la propiedad quiritaria y debían ser protegidas; las condiciones de su protección son fijadas por el magistrado, gracias a éste las relaciones de hecho producen consecuencias jurídicas cada vez mas importantes.

La posesión se considera como una relación de hecho, pero adaptada a las necesidades, la práctica y asimilada unas veces a la posesión material y otras al derecho de poseer.

1.5.1.3. Bajo imperio

Encontramos aquí que la única propiedad existente es la reconocida por el derecho civil romano. En esta época la propiedad pretoria, peregrina y provincial son sólo un recuerdo.



En esta época la posesión adquiere su mayor evolución, al señalarse que la posesión por excelencia es el POSSESIO CIVILES o posesión del propietario o del que cree serlo, en virtud, de un justo título de adquisición, para lo cual debía demostrar buena fe, justo título y duración.

Resumiendo, diremos que el *Dominium ExIure Quiritium* es sí escasa, en razón de que eran muy pocos los *FUNDI IN SOLO ITÁLICO*; lo frecuente en Roma no es tal dominio, sino una abultada serie de fundos provinciales, en base a lo cual los Bizantinos elaboraron su *CORPUS IURIS* que se toma como la típica propiedad romana, a pesar de tampoco revestir sus características.

1.5.2. Edad media:

Después de la caída del Imperio, la autoridad de los grandes propietarios se convierte en más de hecho que de derecho, la crisis del Estado convierte al gran propietario en un dueño todo poderoso y hace de su propiedad una "dominación".

El número de pequeños propietarios libres disminuye quedan sujetos a la Ley "Potens" o bien a solicitar la protección de un establecimiento eclesiástico.

Un carácter esencial de la época es la confusión entre los vínculos personales y los vínculos reales. Las relaciones jurídicas son relaciones de fuerza: "Tener" una cosa no significa ser sus propietarios, es muy difícil hablar de propiedad y propietario, sería mejor poner de relieve el hecho de que sobre una misma tierra se superponen distintos derechos reales.

La aparición de los señoríos marca la aparición de una especie de "Jefes Rurales" que gozan de casi total autonomía, llevándolos a confundir soberanía y propiedad.



Los "Potens" convierten los tributos del poder público en el objeto de su propiedad privada, adquieren derechos señoriales que son un signo de su poder, la propiedad se convierte en objeto de su soberanía

El grupo feudal es una especie de familia dilatada y los vínculos de hombre a hombre, creados por la ceremonia del vasallaje. El vasallo debe ser "fiel" a su señor y éste debe prestarle el "Auxilium" y el "Consilium" (Consejo). Es así que el régimen de los feudos interesa más al derecho privado que al público. Se convierte así en un régimen concreto de propiedad que subsistiría hasta 1,789, año en que la Revolución Francesa pondría fin radicalmente al feudalismo, como afirma TOCQUEVILLE "Terminando de abatir el feudalismo fue que se hizo notar la revolución". Fue la Revolución, que a través de varia leyes, suprimió los títulos nobiliarios, las deudas contraídas con los nobles y los juicios nacidos por delitos cometidos contra ellos, pero quizás la Ley más importante fue la de exigir a los nobles la presentación de sus títulos de propiedad sobre la tierra para poder conservarla o rescatarla, lo que en la práctica fue una abrogación pura y simple, a favor de los burgueses. Es la declaración de 1789 la que daría a la propiedad un carácter inviolable y sagrado que se reflejaría en el Código Civil Francés de 1804.

1.5.3. Edad contemporánea:

Es durante el siglo XIX, como señalamos anteriormente que surge la tesis de la propiedad como función social, la tesis que rompería con el carácter "sagrado e imprescriptible" que pretendió darle el Liberalismo a la propiedad.

Como base de esta tesis, podemos señalar en primer lugar, la crítica al carácter individualista de la propiedad; señalaba VON IHERING que "La propiedad no podía ser un castillo inaccesible... dejado al arbitrio... de la incomprensión, el



capricho, la terquedad y el más frívolo y desafortado egoísmo del individuo", ya que la propiedad debía servir, como un elemento para el desarrollo integral de la sociedad. En segundo lugar podemos señalar la creciente intervención por parte del Estado en la economía, punto que se reflejaría con mayor énfasis después de las guerras mundiales, como un primer ejemplo de lo dicho, podemos señalar la Constitución de WEIMAR de 1919 que en su artículo 153 señala que "La Propiedad será amparada por la Constitución. Su contenido y límites son fijadas por las Leyes. La propiedad obliga. Su uso debe estar a la vez al servicio del bien común". Es decir, a partir de este momento el derecho sirve como freno a las facultades del propietario.

Esta orientación es recogida por nuestra legislación positiva, señalándose "Que la propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social" o en armonía con el bien común conforme a los dictados de la nueva Constitución (Art. 70).



CAPITULO II: EVOLUCION Y REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD EN NICRAGUA ATRAVES DE LOS DIFERENTES GOBIERNOS PARTIENDO DE SOMOZA.

2.1. Breve reseña histórica de la Propiedad nicaragüense, desde el colonialismo Español hasta 1930.

Como un necesario eslabón entre la pre colonia y el periodo colonial, debemos tener presentes los fundamentos del soberano español para distribuir las tierras conquistadas: la conquista y la legislación agraria de tipo colonial que se encuentra en la cédulas reales y en la legislación de Indias.

Cuatro son las fuentes del derecho que tuvieron España y Portugal para hacer suyas las tierras descubiertas en América:

Las Bulas Pontificias: es la carta o Epístola pontificia que contiene decisiones del Papa sobre algún asunto de gravedad tratado con larga discusión. El recripto pontificio más usado para los negocios de gracia y justicia.

Tres son las bulas que incidieron fundamentalmente sobre el origen de la propiedad en América, las tres fueron dictadas por Alejandro IV en el mes de mayo del primer año de su pontificado (1493).

El fin de estas bulas era la demarcación de las tierras entre España y Portugal.

El tratado de Tordesillas: aunque las bulas Alejandrinas actuaron como verdaderos Laudos arbitrales; las ambiciones de Portugal contenidas por los laudos eran de que las bulas permitieran a sus capitanes la mayor amplitud en sus viajes, ya sea por que conocían la existencia de estos continentes o por



mera precaución de la náutica. Por este tratado no solo obtuvieron los portugueses que la línea se corriera tomando como punto inicial el mas occidental de los dos archipiélagos como lo es el de las islas de CABO VERDE, sino que lograron que se ampliase la distancia que las bulas señalaban y que era de cien leguas y se obtuviera que se contaran 370 leguas y estas el leguas PORTUGUESAS, que son un poco mayores que las castellanas.

El derecho Positivo. (Las 7 Partidas)

“Las cosas de los enemigos de la fe, con quien no hay tregua ni paz, el rey, quien quiera que las gane serán suyas, por ende Villa o Castillo, debe posesionarse de ellas en nombre del Rey cuya conquista las gano las gano. Pero debe hacer el rey señalada honra y bien al que las ganase”...

Es pues esta Ley, un ordenamiento del derecho público Español, y para su aplicación internacional, otra de las fuentes del derecho de España sobre las tierras de América.

Usucapión: este es otro de los medios de cómo puede atribuirse la propiedad de América España. Como sabemos la usucapión desde el tiempo de los romanos ha sido un modo de adquirir la propiedad en el derecho civil; posteriormente se admitió como un modo de de adquirir la propiedad en el derecho internacional, así ha sido aceptado universalmente por muchos autores.

Luego de esto surgieron unos principios que inspiraron la política agraria de la época colonial de los cuales cinco fueron los fundamentales:

1. **Principio del Señorío.** este tiene su fundamento en el hecho de “por voluntad divina” las tierras descubiertas pertenecían a la corona



Española en los límites en que le fueron asignadas en la disposición papal.

2. **Principio de la tierra como Aliciente de conquista.** la corona española imposibilitada las expediciones de la conquista como empresa del estado, las estimulo como empresa privada, ofreciendo a los conquistadores como aliciente una serie de ventajas económicas en las provincias que conquistaban, que consistían en otorgarles tierras, cederles indios y parte del botín.
3. **Principios de la tierra como fuentes de ingresos para las cajas reales bajo el procedimiento de la composición.** Este principio fue el que institucionalizo hasta el final del coloniaje la apropiación ilícita de las tierras de parte de los españoles y constituyo una de las modalidades de la formación del latifundio.
4. **Principio de que los indios tengan tierras suficientes.** Con la emisión de las leyes nuevas en vigencia en 1542, los indios dejaron de ser esclavos en el papel y se sustituyo la esclavitud por la explotación de la fuerza de trabajo indio que se redujo en pueblos os cuales deberían de contar con tierras para sus cultivos de subsistencia a fin de que los explotadores pudieran disponer de fuerza de trabajo en los momentos oportunos y todo el tiempo.
5. **Principio del bloqueo agrario a los mestizos.** Este ultimo principio consistió en el bloqueo a los mestizos, que surgieron como sujetos de la explotación de clases, y marginados por lo tanto de todo tipo de participación, aumentando así el ejercito de desocupación en el campo. Algunos campesinos se convirtieron necesariamente en arrendatarios,



usufructuarios, colonos, etc. Fueron pocos los mestizos que pudieron adquirir tierras como propias.

Con la independencia de la **Federación Centroamericana** en 1821 y el Advenimiento de la republica en 1838, comenzaba una nueva etapa de lucha por el poder, de ambiciones económicas, que incidirían en el reparto de las riquezas de estos países siendo la principal la tierra.

Así se fueron sucediendo gobiernos y dictando leyes que dieron origen a la concentración de tierras en pocas manos y el despojo de las mismas en los indígenas que la habían recibido de la corona de España en el **Virreynato de Guatemala** y el reparto de las tierras nacionales.

Para 1821, fecha en que sé dio nuestra independencia, 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 Guatemala.

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.

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 propiedades.



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 estaba vinculado 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".

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 Zavala.

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 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 liberación.

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 mejoró 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.

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 poderosos.

2.2. La Propiedad en Nicaragua en el periodo de Somoza (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 urbanas, así se comprende que ya en 1946 Somoza aparezca en la lista de los principales exportadores de Nicaragua.

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"², en los últimos días del gobierno del Ing. Luis Somoza Debayle.

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".

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.

Tales disposiciones son:

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

² Decreto 797, Gaceta Diario Oficial, N° 85, 19 de Abril de 1963



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.³

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 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:

- a. Cuando no es cultivada.
- b. Cuando se abandona de manera culpable.
- c. Cuando no se trabaja directamente por su dueño durante dos años laborales.

³ "El Estado propenderá a la conveniente división de los latifundios incultivados y favorecerá la conservación y difusión de la mediana y pequeña propiedad rural". Arto. 71 Constitución Política de Nicaragua.



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 reviste una gravedad tal que amerite la expropiación.

El art 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 interesado.

También son afectables (art 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.

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

2.2.1. Discriminación de la Ley de Reforma Agraria de 1963.

El art 28 de la Ley está orientado para beneficiar a los agricultores rico 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 meno 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 (arto. 66 R.A. decía que el interés moratorio era del 6% anual).

2.2.2. 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". Mas bien el arto 34 Ley R.A. ordenaba al Juez de Distrito conecedor del asunto daba 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.

2.2.3. 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.

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

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 Republica 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."

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 regia la propiedad de Nicaragua en la Constitución de 1974 ya que es interesante deducir que efectivamente con los tres Somoza, la propiedad tenia 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 levanto 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.

2.3. 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:

2.3.1. 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, requisación 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 se faculta al Procurador General de Justicia, "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, se considere hasta 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 Intervenidos 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:

- a. Que sus bienes estén siendo investigados ...
- b. Que sus bienes hubiesen sido intervenidos o afectados por el decreto No 38.
- c. Que sus bienes hubiesen sido objeto de intervención u ocupación por cualquier autoridad nacional o municipal;



- d. 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.

2.3.2. 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, es 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.

2.3.3. 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 pasó 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.

2.3.4. 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 Agraria.

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..."

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 daba 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 tuvieren 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.



2.3.5. 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:

- a. Las propiedades ociosas o deficientemente explotadas, por personas naturales o jurídicas con más de 500 o 1000 manzanas según su área.
- b. 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 2º: 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 gubernativos 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".

2.4. La Propiedad en el Periodo 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 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".



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 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 Justicia.

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 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 2º 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.



2.5. La Propiedad en el periodo del Dr. Arnoldo Alemán (1996 – 2000).

La propiedad, según nuestro Código Civil⁴ 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.

Nuestro Código Civil establece la protección de la propiedad frente al Estado⁵ "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".

Esto tiene su base sólida e inmovible en las disposiciones Constitucionales y Supra-Nacionales, básicamente en el arto. 44 y 46 de la Constitución Política vigente, ⁶ "Se garantiza el derecho de propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles 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

⁴ Artículo N° 615, Código Civil de Nicaragua

⁵ Código Civil de Nicaragua. Artículo N° 617

⁶ Constitución de Nicaragua. .Arto. 44



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.

También existe la protección penal de la propiedad, que sanciona los delitos cometidos contra ella, sustentada en el Título IV del Código Penal vigente con sus acciones correspondientes para acusar el Hurto, Robo, Abigeato, Extorsión, Chantaje, Estafa, Estelionato, Defraudación, Usurpación, Perturbación, Penetración, Ilegítima, etc.

El gobierno del Dr. Alemán, con respecto a la Propiedad emitió la Ley N° 278 en vista de los acontecimientos que ocurrieron en Nicaragua, durante los últimos gobiernos con respecto a la propiedad. Aún están vigentes algunas de las disposiciones que emitió durante su gobierno Doña Violeta Barrios de Chamorro.



Ley N° 278 "Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria"

Esta Ley fue publicada el 16 de diciembre de 1997.

El artículo 1° de esta ley, establece que ésta "regula la tenencia, ejercicio, cargos y extinción del derecho adquirido sobre bienes en posesión del Estado amparado mediante las leyes, 86 del 29 de marzo de 1990 y la ley 88 del 2 de abril de 1990, la ley 209 del 30 de noviembre de 1995 y la ley de Reforma Agraria y sus Reformas y diferentes contratos de venta o promesa de venta de la Corporación Nacional del Sector Público.

Así mismo regula los Asentamientos Humanos Espontáneos que se hayan consolidado hasta 1995. También regula el ejercicio de cualquier acción de los anteriores propietarios para reclamar la restitución del bien o el pago de la indemnización en su caso".

El artículo 2° dispone que: "en los casos de lotes urbanos transferidos al amparo de la ley 86, mientras no se otorgue el título de propiedad por la Oficina de Titulación Urbana o la oficina correspondiente, a los beneficiarios que obtuvieron solvencias de ordenamiento territorial, les servirán éstas de títulos provisionales".

También son documentos auténticos que le servirán de título provisional a sus poseedores, las constancias de asignación emitidas y ratificadas hasta abril de 1994 por el INRA, esto mientras no se les otorgue el Título de Reforma Agraria y podrán ser opuestos en juicio y tendrán el valor de presunción legal, que admite prueba en contrario, según el arto 4 de la presente ley.

También son protegidos los beneficiarios de propiedades que obtuvieron solvencias de revisión conforme los decretos 35-91, 36-91, 48-92, también los



que obtuvieron títulos conforme el Decreto 782, la Ley 14, los que tuvieron que actuar de buena fe y sin dolo en su obtención de propiedad.

El arto. 10, establece que "para asegurar los derechos de los beneficiarios de lotes urbanos, se establece un procedimiento expedito que permita agilizar la titulación de los inmuebles".

La Oficina de Titulación Urbana deberá coordinarse con la Procuraduría General de Justicia (PGJ), INETER (Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales), MCT (Ministerio de Construcción y Transporte), OOT (Oficina de Ordenamiento Territorial), y otras instituciones estatales involucradas, con el fin de realizar la titulación en un plazo máximo de 18 meses, aunque el mismo artículo permite al presidente de la república establecer prorrogas de dicho plazo estas prorrogas se podrían generar de manera anárquica y crear más desorden del actual.

De igual manera, se procederá a la indemnización del antiguo propietario de forma inmediata, lo que si no acepta, se depositarán los bonos a su orden en Tesorería General de la República, según el arto 14 de la ley.

Se prevé la inscripción de manera gratuita de dichos títulos, y el arto 21, faculta al INRA a titular a los beneficiarios de inmuebles rústicos de acuerdo a la ley de Reforma Agraria en los casos de propiedades que se encuentren inscritos a nombre del Estado.

Según el arto 24, La Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones "seguirá recibiendo por tres meses a partir de la vigencia de esta ley, solicitudes de personas afectadas en sus propiedades por expropiaciones, confiscaciones, ocupaciones o asentamientos que no pudieron hacerlo en su



oportunidad". Las que se indemnizarán, de acuerdo al arto 25, sino les resuelven de forma favorable podrán llevar el caso por vía judicial.

Ley 309, "Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Espontáneos".

La presente ley tiene por objeto establecer un marco jurídico que permita el ordenamiento urbano, la demarcación y titulación de los Asentamientos Humanos Espontáneos existentes en el país.

Así mismo define como Asentamiento Humano Espontáneos: aquellas agrupaciones de viviendas ubicadas dentro de áreas urbanas de un municipio determinado, en donde las familias que la habitan, se posesionaron de los terrenos donde progresivamente han construido su vivienda familiar y existe en los mismos una distribución desordenada del espacio urbano, alta densidad de viviendas y servicios básicos inexistentes o insuficientes.

Se incluye aquí los asentamientos constituidos en terrenos de cooperativas o personas naturales cuyos títulos, por estar dentro del área urbana fueron anulados por las leyes 209 y 278.

La ley expresa que los pobladores no pueden ser desalojados mientras no se llegue a un arreglo con el propietario, si el inmueble ocupado fuere propiedad de un particular, así mismo la ley protege los asentamientos que fueron constituidos antes del 31 de diciembre de 1998.

Si leemos entre lineado estas notas se podrá notar los grandes conflictos y el inmenso problema social en Nicaragua sobre la vivienda.



El arto 26 reafirma:⁷ "declarado legal un Asentamiento Espontáneo, el distrito o dependencia municipal designada otorgará a cada grupo familiar un documento o título provisional, haciendo constar la posesión que tienen del mismo y la obligación del municipio de otorgarle el título definitivo.

Aunque el espíritu de la ley trata de garantizar ciertas reivindicaciones a los "sin viviendas", los alcaldes del país no han hecho uso de dicho instrumento jurídico.

Como vemos, estas dos leyes 278 y 309, emitidas por el gobierno del Dr. Arnoldo Alemán son de gran importancia debido a que ellas regulan la cuestión de la propiedad en la actualidad, que como sabemos este tema ha sido muy controversial y conflictivo en los dos gobiernos anteriores, al menos se va tratando de que surjan menos conflictos en referencia a este complicado asunto.

⁷ Ley 309, "Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Espontáneos". Arto. 26.



CAPITULO III: PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD EN CINCO MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DE LEON.

3.1. Concepto del Derecho de Propiedad en Nicaragua.

La Constitución Política⁸ reconoce a los nicaragüenses el derecho a una vivienda digna, cómoda y segura y compromete al Estado a la realización de este derecho

El concepto de propiedad describe al derecho o facultad de los seres humanos para tomar posesión de una determinada cosa. La propiedad puede abarcar tanto algo que está enmarcado en los límites de las leyes (como vivienda o un coche) o de un atributo o cualidad individual (como puede ser la simpatía, el talento, el respeto, etc.)

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.

El derecho de propiedad, dicen los expertos, abarca a todos aquellos bienes que sean susceptibles de apropiación y que deben resultar útiles, ser limitados y estar en condiciones de ocupación. Por ejemplo: *“Ayer me entregaron el título de propiedad del coche”*, *“Mi abuelo me dejó como herencia dos propiedades en la costa”*, *“Ten cuidado con esa máquina, que no es de mi propiedad”*.

En este sentido, tendríamos que dejar patente la existencia de lo que se conoce con el nombre de Registro de la Propiedad donde recoge o inscribe una

⁸ Constitución de Nicaragua. Arto. 64



persona todos aquellos bienes raíces de un lugar así como los dueños de los mismos. De la misma forma, también se añaden en la documentación pertinente los posibles cambios y modificaciones que tuvieran lugar y que afectaran a los derechos de los mencionados.

Cabe destacar que el derecho romano sostiene que el derecho de propiedad pleno contempla tres facultades: *ius utendi* (uso), *ius fruendi* (disfrute) e *ius abutendi* (disposición). Es importante tener en cuenta que las personas y los valores como la libertad nunca pueden ser cosificados como propiedad de un tercero.

En un sentido sociológico o político, la propiedad puede ser considerada como una institución de carácter social que engloba a los derechos y las obligaciones que definen las relaciones entre individuos y grupos.

3.2. Concepto del Programa de Ordenamiento de la Propiedad.

PRODEP. Es el proyecto de ordenamiento de la propiedad que impulsa el gobierno de Nicaragua con el objetivo de brindar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra. Nace de la iniciativa de avanzar en la solución de los problemas de la propiedad de forma integral.

3.3. Instituciones involucradas.

3.3.1 Intendencia de la Propiedad (IP)

La Intendencia de la Propiedad es un Ente Desconcentrado e Instancia Especializada y Técnica de la Procuraduría General de la República, para atender todos los asuntos administrativos relacionados con el saneamiento,



indemnización y titulación de la propiedad reformada urbana y rural, y de reforma agraria.

3.3.2 Procuraduría General de la Republica (PGR)

Misión

Ejercer la representación legal y defensa de los intereses del Estado, rescatando una cultura de honestidad, legalidad, justicia, equidad social, creando un ambiente óptimo para el desarrollo socio económico de la nación.

Visión

Consolidarse como institución líder en la defensa del Estado de Derecho, la lucha contra la corrupción, en la seguridad jurídica del derecho de la propiedad, y la promoción del control social a la gestión pública sirviendo permanentemente a la población, con eficiencia y eficacia para generar una actitud de confianza y respeto a la Ley.

3.3.3 Instituto nicaragüense de Estudios territoriales (INETER-Catastro)

INETER como el organismo técnico y científico relevante del estado y con cobertura nacional; es el encargado de proporcionar la cartografía necesaria para la ubicación de las parcelas y la distribución territorial existente en el país.

3.3.4 Alcaldía Municipal de León

El compromiso de esta institución es brindar la información necesaria en cuanto a estado catastral del municipio que se está trabajando la división del municipio en barrios, repartos y delimitación territorial.



3.4. Tipos de Orígenes de Tierra según el Programa de Ordenamiento de la Propiedad.

3.4.1 Origen Estatal.

Tierras que cuentan con asiento de inscripción en el Registro Público de la Propiedad a favor del Estado de la República de Nicaragua, o que siendo del dominio privado han sido afectadas para ser traspasadas por medio de los procesos de indemnización a favor del Estado de la República de Nicaragua con el objetivo de entregarla en concepto de reforma agraria a distintos beneficiarios.

3.4.2 Origen Nacional.

Las que establece al Art. 614 C. Son bienes del Estado, todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.

Art. 3979 C. Para inscribir las propiedades nacionales o los antiguos templos, no se necesita presentar título anterior, sino que bastará una minuta descriptiva del inmueble, autorizada por el funcionario competente o interesado. Igualmente no será necesario presentar título anterior para inscribir los antiguos edificios conocidos con los nombres de Palacio Episcopal, Seminarios, casas curales; y los edificios conocidos a la fecha, como pertenecientes a los Municipios; pero será necesario presentar la minuta en referencia.

Las que establece el Art. 2 párrafo segundo de la Ley Agraria de 1917; 5 Km en la Zona Fronteriza con Honduras.



Ley de Costa para Desarrollo Turísticos que las administra la municipalidad por delegación expresa de dicha ley, pero el dominio lo mantiene el Estado como tierras de uso común para todos los nicaragüenses.

3.4.3 Origen Sector Reformado.

Corresponde a tierras del sector reformado aquellas con antecedentes registrales originados a partir de transacciones entre particulares en cuya historia registral o de hecho consta intervención del Estado en los últimos 30 años, mediante actos de expropiación y/o confiscación que fueron debidamente indemnizados o procesos de negociación con el fin de entregarlas a terceros en concepto de Reforma Agraria.

3.4.4 Origen Municipal.

Todas aquellas comprendidas dentro de la circunscripción del territorio municipal y que están inscritas en el Registro Público de la Propiedad a favor de determinada municipalidad; por lo tanto existe pleno y absoluto dominio del gobierno local sobre dicho inmueble.

3.4.5 Origen Ejidal.

Se define como “Ejidos” los terrenos incultos en las afueras de una población destinados a usos comunes diversos y que forman parte de un Municipio. Por ampliación del concepto se considera “tierra ejidal” un terreno de propiedad municipal que el gobierno local puede conceder o eventualmente vender bajo condiciones especiales conforme a la las leyes de la materia.



3.4.6 Origen Indígena. (Constitución Política de Nicaragua)

Art 5 Párrafo 2 El Estado reconoce la existencia de los pueblos indígenas que gozan de los derechos, deberes y garantías consignados en la Constitución y en especial los de mantener y desarrollar su identidad y cultura, tener sus propias formas de organización social y administrar sus asuntos locales, así como mantener las formas comunales de propiedad de sus tierras y el goce, uso y disfrute de las mismas todo de conformidad con la Ley.

Párrafo 3: Las diferentes formas de propiedad pública, privada, asociativa, cooperativa y comunitaria deberán ser garantizadas y estimuladas sin discriminación para producir riquezas y todas ellas dentro de su libre funcionamiento deberán cumplir una función social.

3.4.7 Origen Sitio.

Los sitios son una particularidad del departamento de León, ya que así como el Proyecto IAN, fueron tierras potencialmente de origen nacional y/o ejidal, que se asignaron a familias en su momento y al pasar del tiempo estas familias fueron vendiendo pequeñas parcelas, por lo que en muchos casos se encuentran inscripciones de sitios con determinadas cuentas registrales, pero por las múltiples segregaciones del mismo existen últimos asientos con más de cuatros dígitos, ejemplo Lodo Podrido cuenta registral No. 11,291 y su ultimo asiento de inscripción es el 5663.

3.4.8 Origen de Tierra Privada.

Corresponden a tierras privadas aquellas que sus antecedentes registrales son originados a partir de transacción entre particulares en cuya historia registral no se evidencia que en los últimos treinta años haya habido intervención del



Estado (a través de expropiación, confiscación o entrega a terceros mediante donación de lotes urbanos y vivienda (Leyes 85 y 86) o ya sea TRA, Asignaciones en papel legal, TPA (Ley 88).

3.5 El Programa de Ordenamiento de la Propiedad en cinco Municipios del Departamento de León.

3.5.1 Titulación Temprana o por Demanda: son aquellos levantamientos que se realizan con prioridad por solicitud o demanda directa de parte de la Intendencia de la Propiedad de un departamento en particular, generalmente se realiza en barrios específicos de un municipio cuando es un levantamiento urbano o en fincas o comarcas cuando son levantamientos rurales tienen un tratamiento especial según lo que solicite la intendencia los cuales gozaran de titulación de forma preferencial ya que la Intendencia puede disponer con mayor facilidad porque se tratan de propiedades dentro de cuentas registrales que ya pertenecen al Estado o están en proceso de indemnización.

3.5.2. Titulación Tradicional: es aquella que se realiza de forma ordenada dentro de un municipio de manera que se pueda cubrir todos los barrios del mismo en el caso que son levantamientos urbanos así como todas las comarcas o áreas rurales del mismo es de una forma más lenta y pausada porque se cubre todo tipo de tierras ya sean de origen Estatal, Nacional, Municipal, Privados, de sector Reformado, sitios y ejidales de los cuales es la Intendencia de la Propiedad una vez que el barrido catastral le entrega todo el trabajo de levantamiento de campo la determina o decide cual de las propiedades según su origen serán beneficiadas con la Titulación de su propiedad.



Los municipios que se detallan en el siguiente cuadro están divididos en sectores, división que hace CATASTRO de INETER de manera interna para un mejor control de la organización de las tierras.

El pre diagnóstico es el que hace el analista legal del barrido una vez extraída la información de campo, en base a las disposiciones establecidas por la intendencia de la propiedad y pre determina el tratamiento que se le dará a esa parcela de acuerdo al tipo de origen de tierra según lo establecido.

Una vez elaborado este pre diagnóstico se imprime y se manda a la intendencia de la propiedad quien decide si la parcela es objeto de titulación o no.

PRODUCCIÓN ÁREA LEGAL POR MUNICIPIO Y POR SECTOR					
TOTAL RECIBIDO DE SECTORES					49,533
MUNICIPIO	SECTORES	RECIBIDO	PREDIAGNOSTICADO	IMPRESO	TOTAL DEL MUNICIPIO IP
NAGAROTE	SECTOR RURAL 4 (SR04)	2,832	2,832	2,832	11,533
	SECTOR RURAL 5 (SR05)	2,214	2,214	2,214	
	SECTOR URBANO 1 (SU01)	6,445	6,445	6,445	
	TITULACION TEMPRANA ACARREADORA) (LA	42	42	42	
LARREYNAGA	SECTOR RURAL 23 (SR23)	930	930	930	12,912
	SECTOR URBANO 23 (SU23)	1,540	1,540	1,540	
	SECTOR RURAL 24 (EL MINVAH Y EL PARAISO)	333	333	333	
	LODO PODRIDO	62	62	62	
	SECTOR URBANO 24 (MALPAISILLO)	114	114	114	
	SECTOR RURAL 24 (SR24)	2,775	2,775	2,775	



	SECTOR RURAL 25 (SR25)	1,002	1,002	1,002	
	SECTOR RURAL 26 (SR26)	1,499	1,499	1,499	
	SECTOR RURAL 27 (SR27)	628	628	628	
	SECTOR RURAL 28 (SR28)	2,827	2,827	2,827	
	TITULACION TEMPRANA (LA PALMITA)	44	44	44	
	TITULACION TEMPRANA (EL CHARCO)	99	99	99	
	TITULACION TEMPRANA (LOS JARDINES)	412	412	412	
	TITULACION TEMPRANA (MINIFUNDIO LARREYNAGA)	244	244	244	
	TITULACION TEMPRANA (SAN JACINTO)	403	403	403	
TELICA	SECTOR URBANO 20 (SU20)	1,937	1,937	1,937	9,709
	SECTOR RURAL 20 (SR20)	3,142	3,142	3,142	
	SECTOR RURAL 21 (SR21)	3,083	3,083	3,083	
	SECTOR RURAL 22 (SR22)	962	962	962	
	LODO PODRIDO	6	6	6	
	TITULACION TEMPRANA (FEDERICO OZANAN)	64	64	64	
	TITULACION TEMPRANA (ESQUIPULAS)	129	129	129	
	TITULACION TEMPRANA (XOCHITL ACALT)	11	11	11	
	TITULACION TEMPRANA (GRACIAS A DIOS)	103	103	103	
TITULACION TEMPRANA (UNION ESPAÑA)	272	272	272		
QUEZALGUAQUE	SECTOR URBANO 19 (SU19)	1,379	1,379	1,379	4,062
	SECTOR RURAL 19 (SR19)	1,881	1,881	1,881	
	TITULACION TEMPRANA (EMILIO SOSA)	40	40	40	
	TITULACION TEMPRANA (DANIEL AVENDAÑO)	70	70	70	
	TITULACION TEMPRANA (MARTA MERCEDES)	53	53	53	



	REYES)				
	TITULACION TEMPRANA (PAZ Y RECONCILIACION)	187	187	187	
	TITULACION TEMPRANA (NUNCIO RUPERTO QUEZADA)	41	41	41	
	TITULACION TEMPRANA (09 DE MARZO)	61	61	61	
	TITULACION TEMPRANA (LAS MERCEDES)	12	12	12	
	TITULACION TEMPRANA (SAN AGUSTIN)	51	51	51	
	TITULACION TEMPRANA (MINIFUNDIO CRISTO REY)	166	166	166	
	TITULACION TEMPRANA (BOQUERON)	34	34	34	
	TITULACION TEMPRANA (MONTE DE LOS OLIVOS)	9	9	9	
	TITULACION TEMPRANA (PUNTA ARENA SUR)	12	12	12	
	TITULACION TEMPRANA (EL CHORIZO)	8	8	8	
	TITULACION TEMPRANA (LA ESTACION)	58	58	58	
LA PAZ CENTRO	LA PAZ CENTRO URBANO 06	5,077	5,077	5,077	11,314
	LA PAZ CENTRO RURAL 06	1,104	1,104	1,104	



CONCLUSIONES

1. La presente retrospectiva legal de la propiedad en Nicaragua, ha sido un trabajo muy intenso y rico en materia de conocimiento, ya que me permitió conocer a profundidad todo lo relacionado a antecedentes y evolución de la propiedad en nuestra nación.
2. El periodo de los años 80 fue una etapa fundamental para el problema de la propiedad ya que fue en este tiempo que se le dio importancia a la distribución justa de la tierra.
3. En criterio personal la creación de diversos decretos y leyes le fueron dando forma al programa que ahora se ejecuta en el territorio nacional.
4. Actualmente Nuestro Gobierno queriendo afirmar las decisiones tomadas y corregir los errores cometidos en los años ochentas, se encuentra ejecutando el programa de ordenamiento de la propiedad para darle más seguridad a los derechos de los más desposeídos en cuanto a propiedad se trata.
5. El programa de ordenamiento de la propiedad vino a darla forma a todo lo que en años anteriores se planteo solo en documentos, leyes y decretos.



RECOMENDACIONES

El programa de ordenamiento de la propiedad nace con la necesidad de fortalecer el derecho de los más desposeídos y beneficiados en los años ochentas, dada su importancia se ve adecuado hacer las siguientes recomendaciones:

1. El haber participado de este programa me hace puntualizar en una recomendación fundamental que es la elaboración anticipada de la información respecto al municipio a tratar, el estado en que se encuentra la tierra y las posibles figuras jurídicas a encontrar.
2. Una buena asamblea informativa y supervisada por la entidad correspondiente asegurara un levantamiento cien por ciento real de la información catastral y estado legal de la propiedad, a su vez de una efectiva participación de la población.
3. La actualización de leyes, decretos y demás disposiciones en materia de propiedad.



FUENTES DEL CONOCIMIENTO

FUENTES PRIMARIAS

- Código Civil de República de Nicaragua, Tomo I.
- Constitución Política de Nicaragua de 1974.
- Constitución Política de Nicaragua y sus Reformas de 1995.
- Ley 309, "Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Espontáneos".
- Ley 509: Ley de Catastro
- Ley N° 209. "Ley de Estabilidad de la Propiedad"
- Ley N° 278 "Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria"

FUENTES SECUNDARIAS

- ESGUERRA GÓMEZ, Antonio, "Las Constituciones Políticas y sus Reformas en la Historia de Nicaragua "Tomo I, editorial El Parlamento, 1994.
- GÓMEZ DE URIARTE, Carolina, Tesis "Origen y Transformación de la Propiedad", UNAN-León, 1980.
- HERDOCIA LACAYO, Oscar, "El Derecho de Propiedad, Incólume", Abogado en ejercicio privado, León y Managua, Nicaragua, 1992.
- MENDOZA, MANUEL, Tesis "La Ley Agraria y su Aplicación Práctica", UNAN-León, 1966.
- MORAZÁN MAYORGA, Enrique, Tesis "La Reforma Agraria en Nicaragua", presentada en la UNAN-León, 1966.



- SOLÍS ESPINOZA, Gilberto, Tesis "Problema de la Vivienda y de las Sociedades de Ahorro y Préstamo en Nicaragua", presentada en UNAN-León, 1966.
- WHEELock ROMÁN, Jaime "Imperialismo y Dictadura", Managua, Nueva Nicaragua, 1985.
- WHEELock ROMÁN, Jaime, "Imperialismo y Dictadura: Crisis de una formación social", 5ta ed., México: Siglo XXI, 1980. Wheelock Román, Jaime, "Entre la crisis y la agresión: La Reforma Agraria Sandinista", 2da ed., Managua, Nueva Nicaragua, 1986.
- WHEELock ROMÁN, Jaime, "Los cambios en la propiedad agraria en Nicaragua", IPADE, Managua, Nicaragua, 1990.

FUENTES TERCARIAS

- Conflictos de la propiedad en Nicaragua, 1996 Contenido Resumen Ejecutivo... CONFLICTOS DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA, 1996 John Strasmal Puntos Principales
- CONFLICTOS DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA, 1996 I I -
- Diccionario jurídico Espasa
- Guía de soporte técnico legal de campo.
- <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/2T2.htm>(código civil español)
- Intendencia de la Propiedad - Noticias
- pdf.usaid.gov/pdf_docs/pnace559.pdf
- www.pgr.gob.ni/index.php/areas-de-la-pgr/intendencia-de-la-propiedad.



ANEXO 1



GUIA DOCUMENTAL PARA TÉCNICO LEGAL DE CAMPO (ENCUESTADOR)

INTRODUCCION:

El presente documento tiene por objetivo primordial proporcionar al Técnico Legal de Campo los conceptos jurídicos y legales sobre los que se fundamenta la **Tabla de Codificación de Documentos de Derechos**, es decir, aquellos documentos que otorgan derechos a las y los ciudadanas (os) que se les solicitan y los presentan de manera voluntaria y que serán capturados por el técnico legal de campo al momento de la entrevista en imágenes, pues estos ciudadanos (as) son los usuarios directos del servicio de levantamiento catastral y llenado de encuesta de caracterización de derechos que servirán como base para el prediagnostico de la situación legal de la parcela y al mismo tiempo son los soportes de las bases de datos para el SILEC - IP (Sistema Información Legal y Catastral de la Intendencia de la Propiedad).

Es un documento de apoyo que esta a la disponibilidad de los cambios y/o modificaciones que el personal del área legal de la Unidad Ejecutora del Barrido Catastral de los departamentos de León y Madriz puedan aportar bajo la responsabilidad de fundamentar el criterio y la norma legal sobre la que descansa el aporte presentado; entendiendo como este personal el siguiente: Técnico Legal de Campo, Técnico de Campo de Control Legal, Control de Calidad Legal de Gabinete, Analista Legal, Asistente Legal de Campo, Especialista Legal y Coordinador Legal.

Los conceptos legales sobre temas de propiedad, si en verdad están definidos en la legislación positiva y vigente sobre el tema especial a tratar (CC, Pr, Leyes 85, 86 y 88, 278, Etc...), su tratamiento es dinámico en cuanto a las situaciones que se encuentran y presentan a diario en campo, pues muchas veces no son uniformes en su creación y formación debido a las condiciones culturales, sociales y políticas desde el aspecto formal del concepto; por ello el auxilio en este documento es útil y necesario su constante consulta y lectura para al menos poder determinar el tratamiento legal al momento de la formación de cada expediente de barrido, esto trae consigo la consecuencia lógica de que las labores posteriores serán procesos mas fluidos que no retrasaran mucho su tratamiento final.

Por ello es esencial el dominio y conocimiento de conceptos básicos contenidos en la legislación nacional para efectos de su manejo en campo ya sea al momento de la encuesta y/o cuando se aborde a la ciudadanía antes de solicitar cualesquiera tipo de documento que justifiquen el derecho sobre la parcela. Detallamos:

DOCUMENTOS PUBLICOS:

Art. 2364 C. Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley. Dividiéndose en auténticos y escrituras públicas.

Art. 2374 C. Los documentos públicos hacen prueba, aún contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste.

Art. 1125 Pr. Bajo la denominación de documentos públicos se comprenden:

1. Las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho;
2. Las certificaciones expedidas por los Corredores de Comercio y Agentes de Bolsa, con referencia al Libro registro de sus respectivas operaciones, en los términos y con las solemnidades que prescriban el Código de Comercio y las leyes especiales;
3. Los documentos expedidos por los funcionarios públicos que estén autorizados para ello, en los que se refiera a los ejercicios de sus funciones;



4. Los libros de actas, estatutos, ordenanzas, registros, catastros y demás documentos que se hallen en los archivos públicos o dependientes del Estado o de los municipios, y las copias sacadas y autorizadas por los Secretarios y archiveros por mandato de la autoridad competente;
5. Las ordenanzas, estatutos y reglamentos de sociedades, comunidades o asociaciones, siempre que estuvieren autorizadas en la forma prevenida en el número anterior;
6. Las ejecutorias ya actuaciones judiciales de toda especie;
7. Los despachos telegráficos y los telefonemas extendidos con las formalidades prescritas en el Código Civil.

Art. 1129 Pr. Los documentos otorgados en otras naciones tendrán el mismo valor en juicio que los autorizados en Nicaragua, si reúnen los requisitos siguientes:

1. Que el asunto o materia del acto o contrato sea lícito o permitido por las leyes de Nicaragua;
2. Que los otorgantes tengan aptitud y capacidad legal para obligarse con arreglo a las leyes de su país;
3. Que en el otorgamiento se hayan observado las formas y solemnidades establecidas en el país donde se han verificado los documentos o contratos;
4. Que el documento sea corroborado con una certificación al pie, del Ministro Diplomático o Agente Consular del Gobierno de Nicaragua, o en su defecto del Ministro de negocios extranjeros del Gobierno de donde emanan dichos documentos, sobre la autenticidad de las firmas del funcionario que autoriza.

La firma que autorice la certificación dicha, será autenticada por el Ministro de Relaciones Exteriores de Nicaragua.

Art. 1132 Pr. Todo documento redactado en cualquier idioma que no sea el castellano, se acompañará con la traducción del mismo. La traducción podrá ser hecha privadamente, en cuyo caso, si alguna de las partes la impugnare al siguiente día hábil manifestando que no la tiene por fiel y exacta, se hará la traducción por un intérprete nombrado por el Juez. No obstante, los que se presenten en diligencias de jurisdicción voluntaria, deben producirse precisamente por un intérprete nombrado por el Juez.

Art. 1133 Pr. El instrumento roto o cancelado en parte sustancial, como los nombres de los contratantes, testigos, cartularios, en la fecha o en lo que perteneciere sustancialmente al pleito, no harán fe. Tampoco el enmendado en estas mismas partes si no estuvieren salvadas las enmendaduras por el fedatario, partes, testigos y demás que deban suscribirlos.

DOCUMENTOS PRIVADOS:

Art. 2385 C. Los documentos privados reconocidos judicialmente o declarados por reconocidos y conforme a la ley, hacen fe entre las partes y sus causahabientes y con relación a terceros, en cuanto a las declaraciones en ellos contenidas, salvo prueba en contrario.

Art. 1151 Pr. El instrumento privado reconocido judicialmente, bajo promesa de ley, por la parte a quien se opone, o que la ley da por reconocido, tiene el valor de escritura pública en los casos y términos expresados en el Código Civil.

Arto. 2387. La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino:

- a.- desde el día en que hubiere sido incorporado o inscrito en un registro público;
- b.- desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron;



c.- desde el día en que se entregare a un funcionario público por razón de su oficio,

d.-desde la presentación del documento ante un cartulario, a fin de que se autentique la fecha en que se presenta.

En este último caso, el cartulario pondrá razón en su protocolo, siguiendo el orden cronológico de los instrumentos que redacte, de la autenticación que hiciere de la fecha en que se presente el documento privado; expresando el nombre y apellido de los que aparecen suscritos, el objeto y el valor del contrato o de la deuda. El cartulario al hacer la autenticación, citará el folio del protocolo en que pusiere la razón mencionada.

Art. 2388 C. Si el tercero al tiempo de contratar, tuviere conocimiento de la existencia del documento, no podrá rechazarlo a pretexto de que no se halla en uno de los tres casos fijados en el artículo anterior.

Art. 2390 C. El principio de que los documentos privados no hacen fe de su fecha con respecto a terceros, no se aplicará a documentos que verifiquen convenciones u operaciones comerciales.

Art. 2395 C. El documento privado desconocido por el otorgante hace plena prueba, si firmado por dos testigos, reconocen éstos sus firmas, testificando el hecho de haberse otorgado el documento a su presencia, y peritos declaran la identidad de la firma del deudor.

Art. 2396 C. Los documentos firmados por una persona a ruego de otra y por dos testigos más, hacen plena prueba, si los tres firmantes reconocen su firma y testifican el hecho de haber presenciado el otorgamiento.

Arto. 2398. EL documento privado firmado por la parte y en el cual no aparezcan testigos dando fe del acto, hace plena prueba, en caso de ser desconocido por el interesado, con tal que peritos declaren la identidad de la firma del deudor y dos testigos testifiquen el hecho de haberse otorgado a su presencia.

BIENES DEL ESTADO:

Art. 614 C. Son bienes del Estado, todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.

MINUTA DESCRIPTIVA COMPETENCIA UNICA DE LA PGR / LEY 411 Y EL CLERO:

Art. 3979 Pr. Para inscribir las propiedades nacionales o los antiguos templos, no se necesita presentarse título anterior, sino que bastará una minuta descriptiva del inmueble, autorizada por el funcionario competente o interesado. Igualmente no será necesario presentar título anterior para inscribir los antiguos edificios conocidos con los nombres de Palacio Episcopal, Seminarios, casas curales; y los edificios conocidos a la fecha, como pertenecientes a los Municipios; pero será necesario presentar la minuta en referencia.

DE LA PROPIEDAD EN GENERAL:

Art. 615 C. La propiedad 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 el poseedor de la cosa para reivindicarla.

Art. 616 C. Todo individuo es libre de disponer de sus propiedades sin restricción alguna, por venta, donación, testamentos o cualquiera otro título legal. Del derecho de propiedad nacen las acciones reales y personales. Real es la que se tiene sobre una cosa sin respecto a determinada persona; y personal, la que se tiene sobre ciertas personas que, por un hecho propio o la sola voluntad de la ley, han contraído las obligaciones correlativas.

Art. 617 C. Nadie puede ser privado de la propiedad sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ésta. 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 precedieren esos requisitos, los jueces ampararán, y en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado.

Arto. 618 C. El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre minas y aguas y en los reglamentos de policía.

PROPIETARIO: Se le llama propietario aquella persona que es dueña de una superficie determinada de tierra y que tiene todos los documentos legales necesarios para probar su dominio.

Es propietario aquel que presente un documento publico que contenga las formalidades de ley como son: antecedentes registrales claramente señalados dentro del instrumento publico, referido a la Columna de Inscripciones de la Sección de Derechos Reales en del Registro Publico de la Propiedad, pudiendo estar el documento analizado inscrito o no.

A Excepción de este es la **Donación**, la cual debe de estar inscrita para dar el dominio sobre la propiedad, caso contrario el mismo no tendrá efecto o sea no tiene valor según **Arto. 2768 C.**

**CONCEPTOS LEGALES DE LAS FIGURAS JURIDICAS QUE ESTAN CONTEMPLADAS EN LA
TABLA DE CODIFICACION QUE JUSTIFICAN DERECHOS CONFORMES A DOCUMENTOS
CAPTURADOS EN CAMPO:**

COMPRA VENTA:

Art. 2530 C. La compra y venta es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra el dominio de cosas determinadas por un precio cierto.

Art. 2534 C. Los contratos de compra y venta de **bienes raíces se otorgarán por escritura pública, la cual se inscribirá en el competente Registro de la Propiedad inmueble.**

Art. 2483 C. Deberán constar en instrumento público:

1. Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.
2. Los arrendamientos de estos mismos bienes por cuatro o más años.

DONACION:

Arto. 1167 C. Donación por causa de muerte, es lo mismo que donación revocable; y donación entre vivos, lo mismo que donación irrevocable.

Arto. 2756 C. La Donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere de su libre voluntad gratuitamente la propiedad de una cosa a otra persona que la acepta.

Arto. 2768 C. **No valdrá la donación entre vivos de cualquier especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública debidamente inscrita.**

VENTA FORZADA:

Art. 2560 C. En cuanto a las Ventas Forzadas en los Juicios Ejecutivos, se estará a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Art. 1773 Pr., y 19 Reglamento del Registro Público.

Art. 1773 Pr. El acta de remate de la clase de bienes a que se refiere el Art. 2534 C. (Compra Venta), se extenderá en el registro del Secretario que interviniere en la subasta y será firmada por el Juez, el rematante y Secretario. **Esta acta valdrá como escritura pública, para el efecto del**



citado artículo. Pero se extenderá sin perjuicio de otorgarse la escritura definitiva con inserción de los antecedentes y requisitos legales.

Art. 2624 C. En la Venta Forzada hechas por la autoridad de la Justicia, el vendedor no esta obligado por la evicción, sino a restituir el precio que produjo la venta. Para los efectos se entenderá por vendedor el acreedor ejecutante a cuya solicitud se hiciere el embargo y la subasta, si se le han adjudicado los bienes o se ha pagado de su crédito, o cualquier otra persona que haya recibido el precio. También se entenderá por vendedor para dichos efectos, el deudor ejecutado que no haya opuesto al embargo y subasta de la cosa vendida en concepto de pertenecer al mismo ejecutado.

PROMESA DE VENTA:

Art. 2541 C. La promesa de vender o comprar habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente Libro.

CESION DE DERECHOS POSESORIOS:

Art. 1736 C. Se entiende mejor, la posesión abonada por título legítimo a falta de éste, o en presencia de títulos iguales, tiene preferencia la posesión más antigua, si las posesiones fueren iguales, debe preferirse la actual; si ambas fueren dudosas, se depositará lo que sea su objeto, mientras no se decida a quien pertenece.

COMENTARIO:

Esta cesión debe constar en Escritura Pública y/o en Documento Privado, pues ya es el acto formal de ceder un derecho preconstituido basado en el hecho material de poseer el inmueble como tal.

Arto. 881 Inciso 2do C. Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o mas personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el Título de Posesión.

CESION DE DERECHOS HEREDITARIOS:

Art. 2735 C La Cesión de Derechos Hereditarios, deberá hacerse por Escritura Publica, la cual se inscribirá en el competente Registro.

Art. 1255 C. Aunque en el momento de deferirse la herencia, la posesión de ella se confiere por el Ministerio de la Ley al heredero, esa posesión legal no le habilita para disponer en manera alguna de los inmuebles de la sucesión, mientras no proceda: a) La inscripción del testamento o la declaración de heredero. b) Siendo dos o más los herederos, bastara la hijuela de la partición inscrita.

Art. 2736 C. La cesión de derechos hereditarios en los términos de que se habla en este Capítulo, podrá hacerse por los herederos antes de la partición y adjudicación de los bienes. Si se hiciere después, la cesión se regirá por las disposiciones del contrato de compra y venta.

ARRIENDO:

Art. 2810 C. Se llama arrendamiento o locación el contrato por cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto. Se llama arrendador o locador el que da la cosa en arrendamiento, y locatario, arrendatario o inquilino el que la recibe.

PERMUTA:

Art. 2748 C. La permuta es un contrato por el cual cada una de las partes se obliga a dar una cosa para recibir otra.



Art. 2749 C. La permuta se reportara perfecta por el mero consentimiento, salvo que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces, o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para la perfección del contrato ante la ley, será necesario escritura publica debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

FUSION, CONGLOBACION Y UNIFICACION:

Art. 39 Ley 509: En los casos de fusión o desmembración de terrenos, rectificación de linderos o medidas, para los efectos se debe de realizar mediante una escritura pública y para su autorización es necesario presentar: Plano catastral análogo o digital debidamente aprobado por las oficinas de Catastro con el trazado y demarcación de los cambios de linderos que afectarán las propiedades que van a fusionarse, desmembrarse o rectificarse, áreas, medidas del perímetro.

PARTICION EXTRAJUDICIAL:

Art. 1393 C. Las particiones extrajudiciales o hechas por acuerdo de todas las partes, solo se anulan y rescinde de la misma manera y según las mismas reglas que los contratos.

Art. 1358 C. Si todos los herederos están presentes y son mayores de edad, la partición puede hacerse en la forma y por el acto que los interesados o la mayoría, juzguen conveniente, siempre que el acuerdo no sea contrario a la esencia de la misma partición y que esta se practique por escritura publica inscrita, si hubiere inmuebles, o la totalidad de los bienes excediere de quinientos pesos y por escritura privada si no excediera de esa suma, ni hubiere bienes raíces.

DACION EN PAGO:

Art. 2532 C. Cuando las cosas se entreguen en pago de lo que se debe, el acto tendrá los mismos efectos que la compra y venta. El que la entrega está sujeto a las consecuencias de la evicción, de los vicios redhibitorios, y de las cargas reales no declaradas; mas la deuda que se paga será juzgada por las disposiciones del pago.

MINUTAS DE MEJORAS:

Art. 3956 C. Inscrita una propiedad inmueble se entenderán también inscritas las nuevas edificaciones que en ella se hicieren, pero el propietario tendrá la obligación de presentar dentro de los diez días subsiguientes a la conclusión de los edificios, una minuta en que expresara la naturaleza de la obra, su extensión y valor en que la estimare y el Registrador tomara razón de ella al margen de la inscripción de la propiedad primitiva.

CESACION DE COMUNIDAD:

Art. 1693 C. Se presumen iguales, mientras no haya prueba en contrario, las porciones correspondiente a los partícipes de la comunidad. El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad, será proporcional a sus partes respectivas.

Art. 1702 C. En la división de la cosa común, debe procederse de tal manera, que todos gocen de iguales ventajas, sin que para esto obste la parte que uno de los condueños haya tomado sin consentimiento expreso de los otros.

Art. 1704 C. La autoridad judicial, puede a solicitud de parte, si lo exigieren circunstancias graves y urgentes, ordenar la cesación de la comunidad.

TESTAMENTO:

Art. 945 C. Testamento es un acto más o menos solemne en que una persona dispone libremente del todo o parte de sus bienes para que tenga pleno efecto después de sus días, conservando la facultad de revocar las disposiciones contenidas en él, mientras viva.



Art. 946 C. El testamento es un acto personal que no puede hacerse por procurador o delegado, ni dejarse al arbitrio de otra persona ni por lo que toca a la institución de herederos y legatarios, ni al objeto de la herencia, ni finalmente, al cumplimiento del testamento.

DECLARATORIA NOTARIAL: Es la manifestación que una persona hace para explicar un tema o hecho que le afecta o que le es conocido, ante un notario o fedatario público. Según el diccionario jurídico elemental de Guillermo Cabanellas, "Declaración viene de la acción o efecto de declarar", si dicha acción se realiza ante notario público esto sería una Declaración Notarial que se redacta en Escritura Pública.

MEMORIA TESTAMENTARIA:

Art. 1041 C. Si el testador se hallare en peligro inminente de muerte, puede otorgarse el testamento ante cinco testigos idóneos, sin necesidad de Notario, con tal que en el lugar en que se otorgue no haya cartulario competente para autorizarlo.

Art. 651 Pr. Cuando en conformidad al artículo 1041 C el testamento se hubiere otorgado ante cinco testigos sin intervención de Notario, el interesado lo presentara con escrito al Juez para su Protocolización.

DECLARATORIA DE HEREDEROS:

Art. 932 C. Cualquiera puede heredar, por muerte de una persona todos sus bienes o parte de ellos, lo mismo por disposición de ultima voluntad que en virtud de la ley. En el primer caso se llama testamentaria y en el segundo legitima.

Art. 934 C. La sucesión de una persona se abre por la muerte de ella. Nada podrá estipularse sobre los derechos a la sucesión de una persona, mientras ésta viva, aunque ella consienta.

Art. 935 C. Llámese heredero aquel en quien recae la totalidad de la herencia o parte de ella, sin determinación de valor ni objeto. El heredero es pues que sucede al difunto en virtud de un titulo universal.

ACCION REIVINDICATORIA:

Art. 1434 C.- La acción de reivindicación nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, y en virtud de ella, el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentre en posesión de ellas.

COMENTARIO: El dominio en este tipo de documento se demuestra con la Certificación de la Sentencia que declara la reivindicación inscrita o no.

PARTICION JUDICIAL:

Art. 1361 C. La partición se pedirá ante el juez, cuando se trate de menores, incapaces, interdictos o ausentes. Cuando terceros fundándose en un interés jurídico, se opongan a que se haga partición extrajudicial y cuando los herederos mayores de edad no se ponen de acuerdo a la división de bienes.

Art. 1362 C. La tasación hecha por los peritos en el inventario de los bienes hereditarios, servirá de base a un para las particiones judiciales.

SERVIDUMBRE:

Art. 1559 C. 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 **serviente**, y el que se utiliza de ella se llama **dominante**.

Art. 1565 C. Las servidumbres pueden constituirse por acto del hombre, por la naturaleza de la cosa o por la ley.

Art. 1685 C. Todo propietario de una finca puede establecer en ella la servidumbre que tenga por conveniente y en el modo y forma que bien le pareciere, siempre que no contravenga a las leyes ni al orden publico.

Art. 1566 C. Las servidumbres establecidas por la ley tienen por objeto la utilidad pública o privada.



SENTENCIA DE DESLINDE Y AMOJANAMIENTO:

Arto. 1452 Pr.- En la demanda de deslinde y amojonamiento se expresará si el deslinde ha de practicarse en todo el perímetro del terreno, o solamente en una parte que confine con una heredad determinada; y se manifestará los nombres y residencias de las personas que deban ser citadas al acto o que se ignoran estas circunstancias. A la demanda se acompañará el título de propiedad o el supletorio en su defecto.

DE LA POSESION:

Art. 1715 C. Es el que retiene o disfrute de cualquier cosa o derecho. Es aquel que no presenta un documento sobre la propiedad y si lo presenta no es el titular del mismo o no cumple con las formalidades de ley establecidas para otorgar dominio. Característica de la posesión son: La buena fe, continua, ininterrumpida, animo de dueño publica y pacifica.

Art. 1732 C. el poseedor tiene derecho a ser amparado o restituido a su posesión, contra cualquier perturbación o despojo.

Arto. 1733 C. El poseedor que tema fundadamente ser perturbado o despojado por otro, puede pedir la intervención de la justicia, a fin de que se intime al que le amenaza para se abstenga de hacerle agravio.

AMPARO EN LA POSESION:

Arto 1734 C. El poseedor que sea perturbado o despojado puede amparar su posesión o restituirse por su propia fuerza y autoridad, siempre que su acto sea consecutivo al de la agresión, o acudir a los tribunales para que esto le ampare o hagan restituir.

Arto. 1655 Pr. Siempre que la posesión y perturbación fueren justificadas amparara el Juez en la posesión al perturbado, condenando al perturbador en las costas y en los daños y perjuicios, si hubiere lugar.

En los casos de que la perturbación se hubiere ejecutado con violencia, el juez al ordenar el amparo, someterá al perturbador al procedimiento criminal.

TITULO SUPLETORIO:

Documento Judicial extendido por el Juez competente en la que se acredita la posesión de un bien Inmueble ante la carencia de un título hábil para inscribir, es inscribible en el Registro Publico de la propiedad y acredita la posesión de diez años, pacifica y sin interrupción. El título Supletorio no es más que la comprobación de un hecho de posesión y por lo tanto basta ser poseedor para obtenerlo.

Arto 137 Reglamento del Registro Publico. El propietario que carece de un Título hábil para inscribir, deberá acreditar su derecho de posesión ante un Juez competente.

Arto. 780 Pr. Cuando el valor del Inmueble no exceda de quinientos pesos, es competente para conocer de la solicitud el Juez Local de lo Civil del lugar donde esta ubicado el inmueble, y si excediere de los quinientos el competente es Juez de Distrito de lo Civil.

Arto. 781 Pr. Presentada la solicitud de Título supletorio con los requisitos establecidos en el arto 137 del Reglamento del Registro Publico, el juez dará curso al tramite del Juicio Ordinario.

Arto 783 Pr. Si no se presentare opositor o si la sentencia fuese favorable al solicitante, el Juez ordenara se extienda Certificación al interesado para su inscripción en el Registro en los términos del arto. 139 del Reglamento.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO / CERTIFICACION REGISTRAL:

Art. 113 Rpp. Los Registradores expedirán certificaciones.

1. De los asientos de toda clase que existan en el Registro, relativo a bienes que los interesados señalen.



2. De asiento determinado que los mismos interesados designen, fijando lo que sea, o refiriéndose a lo que existan de una o mas especies sobre dicho bienes.
3. De las inscripción de hipotecas y cancelación.
4. De no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada sobre bienes señalados o a cargos de ciertas personas.

Art. 123 Rpp. Los Registradores extenderán las certificaciones con relación únicamente a los bienes, personas y periodos designados en la solicitud o mandamiento, sin referir en ellos más asientos o circunstancias que los exigidos.

POSEEDOR:

Toda persona que ejerza actos materiales sobre una determinada porción de tierra con animo de dueño, verificándose dichos actos por la simple vista de la parcela (Cercada, labores agrícolas, vivienda y/o cualquier uso que se tenga de la tierra). La posesión puede o no tener documento que la acredite, pues lo que la define es el acto material ejercido por el ocupante de la parcela.

SUCESION INTESTADA:

Arto. 998 C. Las leyes regulan la sucesión en los bienes de que el difunto no ha dispuesto, o si dispuso, no han tenido efecto sus disposiciones por la nulidad del testamento o por otra causa.

Arto. 1001 C. En la Sucesión intestadas no se atiende al sexo ni a la primogenitura.

LEYES ADMINISTRATIVAS SOBRE PROPIEDAD REFORMADA URBANA Y RURAL:

Ley 85: LEY DE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE VIVIENDAS Y OTROS INMUEBLES

PERTENECIENTES AL ESTADO Y SUS INSTITUCIONES:

Art. 1 Con el fin de contribuir al orden social, la reconciliación nacional y la tranquilidad de los hogares nicaragüenses, el Estado garantizará el derecho de propiedad de todo nicaragüense que, al 25 de Febrero del corriente año, ocupaba por asignación, posesión, arriendo o cualquier forma de tenencia, casas de habitación propiedad del Estado y sus Instituciones, tales como Sistema Financiero Nacional, Banco de la Vivienda de Nicaragua, entes autónomos, organismo descentralizados, empresas propiedad del Estado y gobiernos municipales.

Art. 3 Para los efectos de la presente Ley, se entenderá que son propiedad del Estado, o de las instituciones mencionadas en el Artículo 1, no sólo los inmuebles que se encuentran en proceso de inscripción o pendiente de algún trámite o proceso administrativo, legal, judicial o en cualquier otra forma pendientes de legalización, así como los que el Estado administrara con ánimo de dueño; éstos últimos quedan expropiados por ministerio de la presente Ley.

Ley 86: LEY ESPECIAL DE LEGALIZACIÓN DE VIVIENDAS Y TERRENOS

Art. 1 Las personas que hayan ocupado lotes con la finalidad de construir en ellos sus viviendas mediante la asignación por el Estado, sus Instituciones, tales como: Sistema Financiero Nacional, Banco de la Vivienda, Entes Autónomos, organismos descentralizados, empresas propiedad del Estado y Gobiernos Municipales, en repartos que fueron afectados por la Ley de Repartos ilegales, urbanizaciones progresivas o en barrios populares consolidados y que aún no han recibido un Título de Propiedad susceptible de ser inscritos en los Registros Públicos, adquieren por esta Ley el derecho de propiedad, valiendo la posesión del inmueble por Título para los efectos de la presente Ley.

Art. 2 Para los efectos de la presente Ley se entenderá que son propiedad del Estado o de las instituciones mencionadas en el Artículo 1, no sólo



los muebles afectados por la Ley de Repartos legales, sino también los que han sido administrados por el Estado con ánimo de dueño, todos los cuales quedan expropiados por ministerio de la presente Ley.

Art. 3 Los beneficios otorgados por los Artículos anteriores son a título gratuito.

Ley 88: LEY DE PROTECCION A LA PROPIEDAD AGRARIA:

Art. 1 De conformidad con lo establecido en el Artículo 103 de la Constitución Política, 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.

Ley 509: LEY DE CATASTRO:

Art. 3 Incisos 10. Certificado Catastral: Es el documento técnico jurídico que se utiliza para tramitar la inscripción de modificación del derecho o traspaso de dominio de los bienes inmuebles con el objeto de actualizar y unificar la información de la base de datos catastral y registral, emitido por la Dirección General de Catastro Físico o por sus oficinas delegatarias.

TITULO DE REFORMA AGRARIA:

Documento administrativo extendido por autoridad competente en el que transmite derechos que el Estado a un beneficiario de una propiedad determinada, conforme planes de reforma agraria y en cumplimiento de requisitos establecidos por la Ley de la materia.

Ley 278: LEY SOBRE PROPIEDAD REFORMADA URBANA Y AGRARIA:

Art. 1 La presente Ley regula la tenencia, ejercicio, cargas y extinción del derecho adquirido sobre bienes en posesión del Estado, al amparo de o mediante: las leyes No. 85 y 86 del 29 de Marzo de 1990, la Ley No. 88 de 2 de Abril de 1990; la Ley No. 209 "Ley de Estabilidad de la Propiedad" de 30 de Noviembre de 1995, y la Ley de Reforma Agraria y sus reformas; los contratos de venta o de promesa de venta, o de arriendo o administración con opción de compra, celebrados entre la Corporación Nacional del Sector Público con los antiguos trabajadores de las Empresas Estatales, licenciados del Ejército, del Ministerio de Gobernación y desmovilizados de la Ex-Resistencia Nicaragüense.

Art. 3 Los títulos de Reforma Agraria emitidos conforme el Decreto 782, Ley de Reforma Agraria y su reforma, Ley No. 14, por autoridad competente a favor de beneficiarios de reforma agraria que viven de la tierra sean estas personas naturales o cooperativas de acuerdo a la Ley No. 84 y debidamente inscritos en los Libros que para ese efecto lleva el Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria, son documentos públicos que acreditan la legitimidad de la adquisición de la propiedad, y gozarán de los beneficios a que se refieren los Artículos 8 y 9 de la presente Ley. La legitimidad de otros títulos agrarios será apreciada de conformidad con las reglas de la prueba a que se refieren los Artículos 82 y 83 de la presente Ley.

Decreto No. 782 de 19 de julio de 1981

Ley 14: LEY DE REFORMA A LA LEY DE REFORMA AGRARIA:



Art. 1 La presente Ley garantiza la propiedad de la tierra a todos aquéllos que la trabajan productiva y eficientemente.

Art. 2 Se declaran afecta a la Reforma Agraria: a) Las propiedades ociosas o deficientemente explotadas en manos de personas naturales o jurídicas que sean propietarios de más de 500 manzanas en la Zona A, y más de 1.000 manzanas en la Zona B; b) Las tierras que a la fecha de emisión de la presente Ley estén dadas en arriendo o cedidas bajo cualquier otra modalidad, cuyos propietarios posean más de 500 manzanas en la Zona A. y más de 1.000 manzanas en la zona B. c) Otras tierras que a la fecha de emisión de la presente Ley no están siendo trabajadas directamente por sus dueños si no por campesinos en mediería, aparcería, colonato y precarismo u otras formas similares de explotación campesina, así como por cooperativas u otras formas asociativas; se exceptúan únicamente aquellos casos en que el propietario de la tierra posea menos de 50 manzanas en los Departamentos de Chinandega, León, Managua, Masaya, Carazo, Granada y Rivas o menos de 100 manzanas en el resto del país; d) Las propiedades en abandono.

Art. 5 Para los efectos esta Ley, la Zona A comprende los siguientes Departamentos: Managua, Masaya, Carazo, Granada, Rivas, Chinandega, León, Matagalpa y Jinotega. La Zona B se considera constituida por los restantes Departamentos del país. En los casos en que un propietario tenga propiedades en zonas diferentes se aplicará el límite establecido para la Zona A.

Art. 8 Las tierras y demás bienes afectos a la Reforma Agraria serán administrados por el Ministerio de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria, mientras se determina su asignación. Podrán ser objeto de asignación además de las tierras declaradas afectas para la aplicación de esta Ley, las que hayan pasado o pasen a ser propiedad del Estado por cualquier otro medio así como las tierras nacionales y ejidales.

Art. 9 De acuerdo a los planes y prioridades establecidos para la zona donde se encuentren, las tierras y demás bienes declarados afectos a la Reforma Agraria

1) A los campesinos medieros, aparceros, colonos y precaristas, o bien a las cooperativas y otras formas asociativas de producción que se encuentren trabajándolas al momento de ser declaradas afectas. La asignación en estos casos podrá hacerse sobre las mismas tierras o sobre tierras de mejor calidad, procurando siempre su integración en bloques que faciliten el establecimiento de formas asociativas de producción.

2) A otros campesinos sin tierra, con tierra insuficiente o de mala calidad que vivan predominantemente de las labores agrícolas y que se organicen en cooperativas agropecuarias para afectos de recibir tierras en asignación así como también a cooperativas ya constituidas que posean tierras insuficientes o de mala Calidad.

3) A productores individuales o unidades familiares que garanticen su uso eficiente. En este caso, así como en los casos a que se refiere el acápite anterior, se dará prioridad a combatientes de nuestra Guerra de Liberación y a familiares de Héroe y Mártires, procurando el establecimiento de formas asociativas de producción.

4) A empresas de Reforma Agraria ya constituidas o en proceso de constitución.



LEY 309. LEY DE REGULACION, ORDENAMIENTO Y TITULACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ESPONTANEOS.

Artículo 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer un marco jurídico que permita el ordenamiento urbano, la demarcación y titulación de los Asentamientos Humanos Espontáneos existentes en el país.

Artículo 26.- Declarado legal un Asentamiento Espontáneo, objeto de la presente Ley y debidamente revisadas las solicitudes de sus ocupantes en los casos que éste ocupe uno o varios inmuebles propiedad del Estado, sus Instituciones o el Municipio; el distrito o dependencia municipal designada otorgará a cada grupo familiar un documento o Título Provisional, haciendo constar la posesión que tienen del mismo y la obligación del Municipio de otorgarle el Título definitivo.

La Procuraduría General de Justicia deberá transmitir la propiedad del Estado y sus Instituciones a la Municipalidad respectiva con una cláusula que señale que el inmueble transmitido será un bien inmueble de carácter particular del Municipio y que éste solamente podrá trasmitirlo a su vez a los pobladores del Asentamiento.

El Concejo Municipal otorgará al núcleo familiar, de manera gratuita, el Título definitivo de propiedad del mismo, éste servirá como Documento Público suficiente y el Registrador de la Propiedad Inmueble deberá inscribirlo gratuitamente. El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales entregará también de manera gratuita los certificados catastrales correspondientes.

LEY No. 428 LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL (INVUR)

Artículo 1.- Organización y Naturaleza del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR). El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, que en lo sucesivo se denominará (INVUR), creado mediante Gaceta, Diario Oficial No. 102 del 3 de Junio de 1998, y que en virtud de la presente Ley es una entidad, descentralizada, de interés Ley No. 209, "Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder ejecutivo", publicada en la público, con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad legal para adquirir derechos, contraer obligaciones y de duración indefinida.

Artículo 3.- Objetivos. El INVUR, es el órgano rector de la vivienda urbana y rural y promotor del fortalecimiento del sector en su totalidad, en todo el territorio nacional, tiene por objeto la programación del desarrollo urbano y rural de la vivienda, debiendo facilitar, diversificar y racionalizar la construcción de toda clase de edificios destinados a casa de habitación.

ORIGEN DE LA TIERRA:

ESCRITURAS PÚBLICAS:

Es importante señalar para no dejar dudas, a.- Que cuando el actual poseedor cuenta con escritura pública con antecedes registrales faltando su inscripción actual en el registro público **tiene el dominio sobre la propiedad,** por lo cual su derecho es **propietario (a)** y el origen de la tierra es **privada.** En los casos que el ocupante presente la escritura



pública inscrita del anterior dueño, el origen de la tierra será **privado** y la calidad del ocupante es **poseedor (a)**. Esto para los casos entre particulares en donde el Estado no ha intervenido en la historia registral de dicha parcela, es decir que el antecedente inmediato pertenece a un privado.

TITULO SUPLETORIO:

Los que se encuentren con datos registrales de la Columna de Inscripciones de la Sección de Derechos Reales del Registro Publico de la Propiedad de León, o sea TS ya inscrito su tratamiento para este tema es el siguiente:

a.- Se establece que el propietario adquiere el dominio sobre la propiedad con la inscripción en el registro publico, sección de derechos reales por lo cual la calidad del ocupante es **propietario (a)** y el origen de la tierra es **nacional**.

b.- Se exceptúan los casos en que se demuestre que antes del TS existía una inscripción registral; por lo cual la calidad del ocupante es **propietario (a)** y el origen de la tierra es **privada**.

c.- En los casos de escrituras publicas inscritas que su antecedente inmediato proviene de TS inscritos, por lo tanto la calidad del ocupante es **propietario (a)** y el origen de la tierra será **nacional**.

FUENTE: Ayuda Memoria No.4 IP - UE PASA / BM - UCCR INETER 29/06/2010.

TIERRAS INDIGENAS (CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA):

Art 5 Párrafo 2 El Estado reconoce la existencia de los pueblos indígenas que gozan de los derechos, deberes y garantías consignados en la Constitución y en especial los de mantener y desarrollar su identidad y cultura, tener sus propias formas de organización social y administrar sus asuntos locales, así como mantener las formas comunales de propiedad de sus tierras y el goce, uso y disfrute de las mismas todo de conformidad con la Ley.

Párrafo 3: Las diferente formas de propiedad publica, privada, asociativa, cooperativa y comunitaria deberán ser garantizadas y estimuladas sin discriminación para producir riquezas y todas ellas dentro de su libre funcionamiento deberán cumplir una función social.

TIERRA EJIDAL:

Se define como "Ejidos" los terrenos incultos en las afueras de una población destinados a usos comunes diversos y que forman parte de un Municipio. Por ampliación del concepto se considera "tierra ejidal" un terreno de propiedad municipal que el gobierno local puede conceder o eventualmente vender bajo condiciones especiales conforme a la las leyes de la materia.

PROYECTO IAN:

Las siglas corresponde a **INSTITUTO AGRARIO NICARAGÜENSE**, este proyecto tenía como fin formar colonias agrícolas con núcleos familiares para repoblar espacios de tierras para producir agrícolamente en algunos departamentos del País y fueron creadas en 1960, así es como nace Nueva Guinea, Titulo IAN Ranchería Chinandega, etcétera.

SITIOS: Los sitios son una particularidad del departamento de León, ya que así como el Proyecto IAN, fueron tierras potencialmente de origen nacional y/o ejidal, que se asignaron a familias en su momento y al pasar del tiempo estas familias fueron vendiendo pequeñas parcelas, por lo que en muchos casos se encuentran inscripciones de sitios con determinadas cuentas registrales, pero por las múltiples segregaciones del mismo existen últimos asientos con mas de cuatros dígitos, ejemplo Lodo Podrido cuenta registral No. 11,291 y su ultimo asiento de inscripción es el 5663.

SECTOR REFORMADO RA:



Corresponde a tierras del sector reformado aquellas con antecedentes registrales originados a partir de transacciones entre particulares en cuya historia registral o de hecho consta intervención del Estado en los últimos 30 años, mediante actos de expropiación y/o confiscación que fueron debidamente indemnizados o procesos de negociación con el fin de entregarlas a terceros en concepto de Reforma Agraria.

TIERRAS NACIONALES:

Las que establece al Art. 614 C y su regularización es conforme al Art. 3979 C.

Las que establece el Art. 2 párrafo segundo de la Ley Agraria de 1917; 5 Km en la Zona Fronteriza con Honduras.

Ley de Costa para Desarrollo Turísticos que las administra la municipalidad por delegación expresa de dicha ley, pero el dominio lo mantiene el Estado como tierras de uso común para todos los nicaragüenses.

TIERRAS ESTATALES:

Tierras que cuentan con asiento de inscripción en el Registro Publico de la Propiedad a favor del Estado de la República de Nicaragua, o que siendo del dominio privado han sido afectadas para ser traspasadas por medio de los procesos de indemnización a favor del Estado de la República de Nicaragua con el objetivo de entregarla en concepto de reforma agraria a distintos beneficiarios.

TIERRAS PRIVADAS:

Corresponden a tierras privadas aquellas que sus antecedentes registrales son originados a partir de transacción entre particulares en cuya historia registral no se evidencia que en los últimos treinta años haya habido intervención del Estado (a través de expropiación, confiscación o entrega a terceros mediante donación de lotes urbanos y vivienda (Leyes 85 y 86) o ya sea TRA, Asignaciones en papel legal, TPA (Ley 88).

TIERRAS MUNICIPALES:

Todas aquellas comprendidas dentro de la circunscripción del territorio municipal y que están inscritas en el Registro Publico de la Propiedad a favor de determinada municipalidad; por lo tanto existe pleno y absoluto dominio del gobierno local sobre dicho inmueble.

CONTENIDO DE LA FICHA DE ENCUESTA CATASTRAL

DATOS DEL PROPIETARIO / POSEEDOR:

PERSONA NATURAL: Son personas naturales todos los individuos de la especie humana, cualquiera que sea su edad, sexo, estirpe o condición (Arto.2 C). Las personas de existencia visible son capaces de adquirir derechos y contraer obligaciones. Le son permitidos todos los actos y todos los derechos que no les fueran expresamente prohibidos, independientemente de su capacidad política (Arto. 6 C).

Los datos del propietario o poseedor se deben llenar conforme cedula de identidad ciudadana, los que pueden coincidir con el campo de entrevistado o informante.

Cuando sean dos o más los poseedores o propietario de la parcela se deberá llenar la ficha de cotitulares.

No. de Cédula: Anotar fielmente los datos de identificación; es obligatorio hacer copia de la cédula, es decir, capturar la imagen del documento de identidad.

Profesión u oficio, Estado Civil: Deben de ir siempre llenos estos campos.



PERSONA JURIDICA: Llámese persona jurídica las asociaciones o corporaciones temporales o perpetuas, fundadas con algún fin o por algún motivo de utilidad pública, o de utilidad pública y particular conjuntamente, que en sus relaciones civiles represente una individualidad jurídica (Arto. 3C).

Anotamos la razón social exacta, los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; si el documento los refleja, el tipo de Sociedad (marcando la casilla correspondiente) y la cantidad de socios(as) que constituyen la Sociedad. Ésta última información está destinada a identificar perfectamente la Sociedad y ver posteriormente, al momento del análisis de la situación del bien, cuáles son los poseedores y poseedoras de derechos.

Es necesario solicitar los documentos escritos, ya sea el Acta de Constitución y los Estatutos o bien ambos documentos pueden estar fusionados en la misma escritura pública, ya sea la última acta modificando ésta y haciendo copia. El técnico/a legal investigará posteriormente durante el análisis, si las modificaciones afectan a la Sociedad, en cuanto a su composición y a sus derechos.

ACLARACION CUANDO UTILIZAR EL CAMPO "COLECTIVO: DENOMINACION"

En relación a la casilla o campo de Desmovilizado o Retirado solamente se marcara una de las opciones en caso que este muestre el carnet con su numero que lo acredite como tal. En caso de no mostrar carnet, se marcara la casilla o campo de Campesino Tradicional si la propiedad no excede de las 5 Manzanas y es mayor de 1,000 Vrs² permitidas para lotes de vivienda conforme a la Ley 86; se marcara en la casilla o campo de "otros" especificando el tipo de productor conforme al uso de la tierra; Agrícola, Ganadera y la combinación de ambos Agropecuaria, para este caso específico.

Cuando se trate de caseríos rurales o de propiedades que su área menor a las 1,000 varas cuadradas se debe anotar en dicho campo habitate de lote.

En el caso del área estimada solamente es admisible una unidad de medida de extensión superficial ya sea esta en a) Manzanas, b) Varas cuadradas C) Hectáreas D) Metros cuadrados, E) Caballerías identificado si son antiguas (400 mzs) o modernas (64 mzs), es decir, cuando el informante y/o encuestado manifieste y/o muestre documento que contengan las dos unidades hay que elegir la que este mejor detallada.

DERECHOS SOBRE LA PACERLA

NUMERO DE PERSONAS CON DERECHOS SIMLARES:

- Aquí debe ser indicado si otras personas son dueños (siempre según la situación al momento de la encuesta y siguiendo la declaración del informante y según documentos presentados)
- Los casos más comunes son :
 - ✓ Esposa/esposo o compañero/compañera.
 - ✓ Propiedad indivisible de dos hermanos o dos hermanas.
 - ✓ Copropiedades de dos personas que no tengan vinculo de parentesco.

A FAVOR DE:

En este espacio debe de ir el nombre de la/as persona/as que aparece en el documento, sea este el actual o anterior propietario/poseedor de la parcela (antecedente), el nombre debe de escribirse literalmente a como está en el documento aunque este no coincida con la cedula.

RELACION CON EL POSEEDOR:



Se refiere al vinculo que existe entre las personas o el nombre que figura en el campo a favor de con las personas que están ocupando actualmente la parcela (NO ES PARENTESCO)

CONFLICTOS RELACIONADOS CON LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Se debe detallar la descripción del conflicto, esto permitirá saber cuál es el contexto general y debe comprender una opinión « objetiva » de los técnicos (as), solo sobre los elementos de análisis de dicho conflicto. En ningún caso, un « aviso » debe ser emitido por los técnicos.

Aquí también puede ser informado la existencia de un conflicto (por ejemplo sobre los límites) que ha sido tratado, por la vía de la negociación, por la Brigada de Barrido. Se trata más de un acontecimiento cuya existencia debe ser relatada en caso de respuesta posterior.

El técnico (a) debe marcar la o las casillas correspondientes, sin olvidar de indicar a qué estado está el conflicto y si el interesado está dispuesto o no a aceptar una mediación. Tanto el legal como el catastral deben de marcar la casilla de la existencia del conflicto.

NUCLEO FAMILIAR:

Aquí se debe anotar solamente a las personas que habitan la parcela, iniciando con los propietarios (as) y/o poseedores (as) en el orden ascendente a descendente conforme al vinculo sanguíneo, acá se puede presentar la situación de que existan mas personas que conforman en núcleo familiar, pero no habitan en la parcela; a los que lógicamente se dejan fuera de la encuesta.

OBSERVACIONES:

Para una secuencia lógica y ordenada se debe de seguir este Organigrama de observaciones:

INCONSISTENCIAS DE LA FICHA:

- Únicamente se justificara el área estimada con la titulada, cuando la diferencia de área sea mayor; en tal caso podrá ser por desmembración, etc.
- Cuando en la cedula, el nombre del propietario o poseedor difiera con la del documento se debe justificar indicando que se trata de la misma persona.
- Cuando el propietario o poseedor o informante no presenta cedula de identidad, se justificara la ausencia de tal.
- Cuando el propietario, poseedor e informante no presenten cedula de identidad pero ésta fue brindada de forma verbal, se reflejara como se obtuvo.
- Cuando se desconozca el domicilio actual del propietario o poseedor se reflejara el de la parcela haciendo la respectiva aclaración en la ficha.
- En el campo de datos del propietario o poseedor (persona natural) en la casilla otros (especificar), se refleja exclusivamente el uso de la tierra y no la profesión u oficio del Propietario o poseedor. Por ejemplo:1)- ama de casa, agricultor y ganadero, pecuario (oficio). 2)-Productor agropecuario (uso de la tierra).
- En los casos que se trata de Aéreas urbanas o caseríos, en la casilla otros (especificar) se pondrá habitante de lote (caserío). Por ejemplo: habitante de lote (caserío san Ramón).
- Únicamente se marcará la casilla campesino tradicional cuando el área de la parcela sea igual o menor de 5 MZS(1,000 varas cuadradas).
- En caso de no tener información sobre la persona jurídica (lugar, fecha de registro, Numero Ruc, etc.) deberá justificarse.



ANEXO 2



EL PROBLEMA DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA Y EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD EN CINCO MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DE LEON

DEPARTAMENTO: LEON MUNICIPIO: SECTOR: PARCELA CATASTRAL: PAFIC: SERIE/GUADA

0 2 LEON 0 2 0 2 0 2 P

CONDUCTOR EN LA COORDINADA CON LA TERRESTRA EN LA TERRESTRA FICHA DE ENCUESTA CATASTRAL NUMERO DE ENCUESTA - NUMERO ACCL

La parcela presenta conflictos SI NO

Clase de conflicto	Con el estado
Entre particulares	
Linderos	<input type="checkbox"/> Ocupacion de areas protegidas
Servidumbre de pase	<input type="checkbox"/> Areas en demasia
Servidumbre de agua	<input type="checkbox"/> Ocupacion sin autorizacion
medida	<input type="checkbox"/> Resolucion administrativa adversa
Entre socios	<input type="checkbox"/> Solvencia denegada
Invasion	<input type="checkbox"/>
Entre ocupantes y ex dueños	<input type="checkbox"/>
Otros <input type="checkbox"/> Especificar: _____	

Via de gestion del conflicto

En via Administracion	<input type="checkbox"/>	Dispuesto a mediacion	<input type="checkbox"/>
En via Judicial	<input type="checkbox"/>	No acepta mediacion	<input type="checkbox"/>
Sin tramite	<input type="checkbox"/>	Otra	<input type="checkbox"/>

Descripción del conflicto

Control de Calidad Legal (Nombre) SELLO (Firma)

Fecha de encuesta: _____

Encuestador Catastral (Nombre y Firma) _____

Jefe de Grupo (Nombre y Firma) _____

Composicion del Nucleo Familiar en posesion de la parcela

No.	Nombre y Apellidos	Sexo M F	Parentesco	Edad
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

Documentacion Anexa

Documentacion Anexa	Numero De hojas
Copia de documentos justificativos de derechos	
Escritura de dominio	<input type="checkbox"/>
Titulo reforma agraria	<input type="checkbox"/>
Titulo supletorio	<input type="checkbox"/>
Cesion de derecho	<input type="checkbox"/>
Solvencia	<input type="checkbox"/>
Constancia de asignacion	<input type="checkbox"/>
Documento privado	<input type="checkbox"/>
Sin documento	<input type="checkbox"/>
Acta de Conformidad de Linderos	<input type="checkbox"/>
Autorizacion del representante	<input type="checkbox"/>
Fichas de co titulares	<input type="checkbox"/>
Copia de cedula de Identidad	<input type="checkbox"/>
Autorizacion del representante	<input type="checkbox"/>
Otros (especificar)	<input type="checkbox"/>

Observación

EL PROBLEMA DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA Y EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD EN CINCO MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DE LEON



CODIGO: DEPARTAMENTO: CODIGO: MUNICIPIO: SECTOR:
 0 2 LEON 0 2

PARCELA CATASTRAL: PARC. SEGREGADA: FICHA DE COTITULARES
 P

NUMERO DE ENCUESTA - NUMERO ACDL
 0 2 0 2

DATOS DEL PROPIETARIO (A) / POSEEDOR (A) - 1:

1 nombre 2 nombre 1 Apellido 2 Apellido Genero(F/M) Edad
 Numero de Cedula Profesion u Oficio:
 Pers. Natural: Estado Civil: Soltero Casado Nombre del Conyuge Cantidad de Hijos: F M Desmovilizado Retirado Campesino Tradicional Numero de Camet Otros(especificar)
 DOMICILIO: Departamento Municipio Comarca Barrio o Caserio
 Direccion

PROPIETARIO POSEEDOR Numero de personas con derechos similares: NO PRESENTA DOCUMENTOS
 Clase documento segun tabla de codificacion Autor / Notario Fecha Area titulada lote
 A favor de Relacion con el poseedor
 DATOS REGISTRALES: Fecha de Adquisicion Fecha de registro N° de Finca Tomo Folio Asiento

DATOS DEL PROPIETARIO (A) / POSEEDOR (A) - 1:

1 nombre 2 nombre 1 Apellido 2 Apellido Genero(F/M) Edad
 Numero de Cedula Profesion u Oficio:
 Pers. Natural: Estado Civil: Soltero Casado Nombre del Conyuge Cantidad de Hijos: F M Desmovilizado Retirado Campesino Tradicional Numero de Camet Otros(especificar)
 DOMICILIO: Departamento Municipio Comarca Barrio o Caserio
 Direccion

PROPIETARIO POSEEDOR Numero de personas con derechos similares: NO PRESENTA DOCUMENTOS
 Clase documento segun tabla de codificacion Autor / Notario Fecha Area titulada lote
 A favor de Relacion con el poseedor
 DATOS REGISTRALES: Fecha de Adquisicion Fecha de registro N° de Finca Tomo Folio Asiento

DATOS DEL PROPIETARIO (A) / POSEEDOR (A) - 1:

1 nombre 2 nombre 1 Apellido 2 Apellido Genero(F/M) Edad
 Numero de Cedula Profesion u Oficio:
 Pers. Natural: Estado Civil: Soltero Casado Nombre del Conyuge Cantidad de Hijos: F M Desmovilizado Retirado Campesino Tradicional Numero de Camet Otros(especificar)
 DOMICILIO: Departamento Municipio Comarca Barrio o Caserio
 Direccion

PROPIETARIO POSEEDOR Numero de personas con derechos similares: NO PRESENTA DOCUMENTOS
 Clase documento segun tabla de codificacion Autor / Notario Fecha Area titulada lote
 A favor de Relacion con el poseedor
 DATOS REGISTRALES: Fecha de Adquisicion Fecha de registro N° de Finca Tomo Folio Asiento



Reseña historica de la parcela

CODIGO:	DEPARTAMENTO:	CODIGO:	MUNICIPIO:	SECTOR:
0 2	LEÓN	0 2		
PARCELA CATASTRAL				PARC. SEGREGADA
				P
NÚMERO DE ENCUESTA - NUMERO ACDL				
	0 2	0 2		





EL PROBLEMA DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA Y EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD EN CINCO MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DE LEON

Instituto Nicaraguense de Estudios Territoriales
 Direccion General de Catastro Fisico
 Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad

Numero de Encuesta - Numero ACDI

0 2 | 0 2

Acta de Conformidad de Linderos

Parcela catastral

P

Los abajo suscritos, reunidos en _____ Horas del dia _____ Del mes de _____ Del municipio de _____ Del departamento _____
 De LEON, a las _____ hacemos constar por el presente estudio de _____
 Los documentos presentados por los interesados que acreditan sus derechos _____ Del año _____ Tipo de documento _____
 Para la realizacion de la delimitacion de la parcela, la cual segun nuestro conocimiento pertenece a:

Nombre y Apellido del Propietario/Posesor

Firma:

Numero de Cedula

El que se plantea a continuacion _____

Y que se llega al siguiente acuerdo provisional _____

Observacion _____

Nombre del Delimitador catastral _____

Numero de Cedula _____

No. de Tecnico _____

Firma _____

La firma de esta acta se realiza sin perjuicio de derechos de terceros para reclamar de conformidad con lo establecido en las leyes de la Republica
 ni perjuicio del Estado de preservar sus derechos inalienables e imprescriptibles de dominio de tierra.
 La presente Acta de Conformidad de linderos se hace de conformidad con los articulos 25 y 26 de la 509 Ley General de Catastro Nacional y articulo 57
 de su Reglamento.

En fe de lo anterior y después de haber en nuestro carácter de propietario (a) poseedor (a) y colindante (a) firmamos:

Nombre y Apellido del Propietario/Posesor Colindante: _____ Firma: _____

Numero de Cedula _____

Norte: Sur: Oeste: Este: Sureste: Noroeste: Suroeste: Noreste:

Nombre y Apellido del Propietario/Posesor Colindante: _____ Firma: _____

Numero de Cedula _____

Norte: Sur: Oeste: Este: Sureste: Noroeste: Suroeste: Noreste:

Nombre y Apellido del Propietario/Posesor Colindante: _____ Firma: _____

Numero de Cedula _____

Norte: Sur: Oeste: Este: Sureste: Noroeste: Suroeste: Noreste:

Nombre y Apellido del Propietario/Posesor Colindante: _____ Firma: _____

Numero de Cedula _____

Norte: Sur: Oeste: Este: Sureste: Noroeste: Suroeste: Noreste:

Nombre y Apellido del Propietario/Posesor Colindante: _____ Firma: _____

Numero de Cedula _____

Norte: Sur: Oeste: Este: Sureste: Noroeste: Suroeste: Noreste:

Nombre y Apellido del Propietario/Posesor Colindante: _____ Firma: _____

Numero de Cedula _____

Norte: Sur: Oeste: Este: Sureste: Noroeste: Suroeste: Noreste:

Nombre y Apellido del Propietario/Posesor Colindante: _____ Firma: _____

Numero de Cedula _____

Norte: Sur: Oeste: Este: Sureste: Noroeste: Suroeste: Noreste:

