



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA

UNAN-MANAGUA

RECINTO UNIVERSITARIO RUBEN DARIO

Facultad de Humanidades y Ciencias Jurídicas

Departamento de derecho

Modalidad de Seminario de Graduación

Título:

Saneamiento Registral de los bienes inmuebles inscritos en el Registro Público en la ciudad de Managua Nicaragua a partir de la implementación del proyecto PRODEP en el período del año 2020.

Presentado por:

Br. Jonathan David Rodríguez Pineda

Br. Alicia Jessenia Olivares Reyes

Tutor

Msc. Leonardo González Estrada

Managua Nicaragua, 18 de Diciembre 2021.

¡A la libertad por la Universidad!

Dedicatoria

Esta tesis de graduación está dedicada primeramente a mis padres **Rosa Jesenia Reyes López** y **Manfredo José Olivares Diaz**, por estar presentes en los cinco años de mi carrera universitaria, apoyándome física y psicológicamente hasta la culminación de la misma.

De manera especial, dedico esta tesis con todo amor y cariño a mi abuela **Mireya de Jesús López Linarte** por su afecto y cariño; por creer en mi capacidad y ser un motivo de inspiración y superación cada día como persona y profesional.

¡Gracias a todos!

Agradecimientos.

Mi principal agradecimiento es para Dios, le debo lo que soy y en esta ocasión agradezco el haberme brindado la sabiduría, entendimiento, discernimiento y fuerzas para culminar este proyecto y mi carrera universitaria en general.

Agradezco a mi madre **Rosa Yessenia Reyes López** y mi padre **Manfredo José Olivares Diaz** por brindarme el apoyo necesario para llevar a cabo este sueño y el día de hoy les honro con la culminación de esta etapa de mi vida.

Gracias a mi esposo **Joseph Alexander Maldonado Sevilla**, por su ayuda constante en cada decisión tomada y por ser parte de mi soporte en este largo camino.

Dedicatoria

Dedico esta Tesis de Graduación a cada uno de mis seres queridos y a todas las personas que me apoyaron en este camino lleno de retos y desafíos.

Es para mí una satisfacción poder dedicárselo a mis padres **Álvaro José Rodríguez Rosales** y **Martha Arelys Pineda Centeno**, quienes fueron apoyo incondicional en todo el sentido de la palabra.

¡Gracias a todos!

Agradecimientos

Existe una fuerza que me motiva, una mano que me sustenta, un amor que me alienta y una gracia que me protege, ¡**Gracias Dios!** Por estar conmigo siempre.

Así mismo agradezco a todos mis seres queridos, **Álvaro Rodríguez, Martha Pineda, Josué Rodríguez, Esther Rodríguez, Tania Rodríguez**, porque han estado presente no solo en esta etapa de mi vida si no en todo momento buscando lo mejor para mi persona

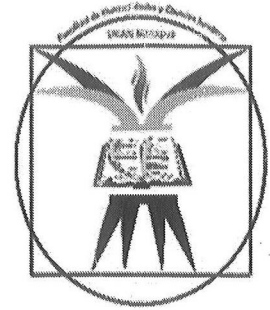
Gracias a mi tutor Msc. **Leonardo González** por habernos instruido en la modalidad de graduación.

¡Eben-Ezer! Hasta aquí nos ayudó Jehová.

Carta Aval del Tutor



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA



“2021, Año del bicentenario de la Independencia de Centroamérica”

**FACULTAD DE HUMANIDADES Y CIENCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DERECHO**

El suscrito, en calidad de Tutor de Seminario de Graduación, de conformidad al arto. 49 NMG (2017), certifica y avala que:


El trabajo de investigación con título **“Saneamiento Registral de los bienes inmuebles, inscritos en el Registro público a partir de la implementación del proyecto PRODEO, en la ciudad de Managua en el período de 2020”**; cumple con los criterios jurídicos y metodológico, cuyos autores son:

Br. Jonathan David Rodríguez Pineda

Br. Alicia Jessenia Olivares Reyes

Dicha constancia permite a los autores del presente trabajo defender ante el Comité Académico Evaluador, conformado por la Dirección del Departamento de Derecho.

Se extiende la presente en la ciudad de Managua, al día 24 de Noviembre del dos mil veintiuno.


MSc. Leonardo Danilo González Estrada
Tutor
Docente Titular

INDICE

Dedicatoria	2
Agradecimientos	3
Dedicatoria	4
Agradecimientos	5
Carta Aval del Tutor	6
Resumen	10
Introducción:	12
Objetivo General:	14
Objetivos Específicos:	14
Justificación	15
Planteamiento del problema:	16
Antecedentes	19
Referencias de investigación:	21
Antecedentes internacionales	21
Preguntas directrices	30
Marco teórico:	31
1. Marco conceptual:	31
Simbología	36
Reforma Urbana	38
Derechos Reales	39
Características del Derecho Real	39
Obligaciones Reales.	40
Barrido Catastral	41
Etapas del Barrido Catastral	45
Beneficios del Barrido Catastral:	46
Funciones del Barrido Catastral.	47
Mediación en PRODEP	47
Exposición pública de resultados del Barrido Catastral:	48
Ordenamiento territorial de la capital	49
Proyecto de ordenamiento de la propiedad (PRODEP)	51
Objetivos del PRODEP	54
Componentes del Proyecto	55
Proceso de Saneamiento Registral	56
Antecedentes	56

Funciones y procedimientos.....	57
Descripción el proceso de Saneamiento	57
Competencia del área de Saneamiento.....	58
Casos encontrados durante el saneamiento	59
• 1.-Saldos de Área.....	59
• 2 -Asientos sin firma y sin sello.....	60
2.1-Declaración de Asientos sin valor y efecto legal.....	60
• 3.-Tracto sucesivo incompleto	61
• 3.1.-Reposición de Información	61
4.-Diferencias de áreas	62
4.1.- Inexactitud de la Información Registral y Catastral.....	63
4.2.- Inexactitud Registral de área.....	63
5-Errores Registrales	64
5.1.- Doble o Triple numeración	64
5.2.- Aclaración de Tracto Sucesivo	66
5.3.- Aclaración de los nombres de los participantes.....	67
5.4.- Aclaración de datos catastrales.....	68
5.5.- Aclaración de notas de desmembración.....	68
SIICAR	69
Marco Jurídico	71
Diseño Metodológico Jurídico	75
• Generalidades	75
Según su enfoque.....	75
Tipo de Estudio	76
❖ Según el grado de uso de variable	76
❖ Según el período y secuencia del estudio.....	76
❖ Según su nivel de profundidad.....	76
• En materia jurídica.....	77
❖ Área de estudio	77
❖ Sujeto de estudio.....	78
• Variables de la investigación	78
• Población y ámbito del derecho	78
• Muestra	79
❖ Técnicas e instrumentos de recolección de la información	79

- Métodos de recolección de la información 80
- Matriz de consistencia 81

Análisis y discusión de resultados..... 82

Conclusión 88

ANEXOS:..... 91

Figura No. 1.- Organigrama Institucional MARENA y flujo de Coordinación con PRODEP.
..... 91

Bibliografía..... 95

Resumen

El presente documento es una investigación del proceso de Saneamiento Registral de los bienes inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua a partir de la implementación del proyecto PRODEP en el período del año 2020.

Se detalla el Barrido Catastral, las etapas, beneficios, funciones y la mediación con PRODEP, así mismo se abordó el ordenamiento territorial de la capital.

Se describe el paso a paso de las funciones y procedimientos del Saneamiento Registral de la propiedad inmueble de Managua, es decir, la descripción de la actualización que se realiza de la información contenida en los asientos inscritos a los asientos electrónicos registrales, para el fortalecimiento de la seguridad inmobiliaria. Se hace mención de los casos encontrados durante el saneamiento, tales como: saldo de área, asientos sin firma y sello, declaración de asientos sin valor y efecto legal, tracto sucesivo incompleto, reposición de información, entre otros.

Se estableció la importancia y relación del Registro Público de la Propiedad y Catastro Físico, para alcanzar el saneamiento propuesto por PRODEP en la circunscripción de Managua. La información contenida en Catastro Físico debe ser la misma que está en el Registro, no debe existir discrepancia entre ellas, de manera que la información se encuentre centralizada, es decir que para llevar a efecto una concordancia no deben existir errores en los asientos registrales.

Uno de los principales problemas de propiedad que aborda PRODEP es la inseguridad jurídica puesto que deja como resultado un acceso limitado al crédito productivo, produce poca o nula inversión a largo plazo en el sector, incrementa la invasión de tierras como también el número de conflictos.

las funciones y procedimiento del saneamiento es la actualización que se realiza de la información contenida en los asientos inscritos a los sistemas electrónicos registrales, para el fortalecimiento de la seguridad inmobiliaria.

Tanto Catastro Físico como Registro Público, tienen la capacidad para estructurar y reestructurar el saneamiento registral a partir de la implementación del PRODEP, son dependencias que tiene como objetivo establecer, actualizar y dar mantenimiento de las propiedades urbanas de la ciudad de Managua.

Introducción:

El ordenamiento territorial se ha venido desarrollando en países del continente americano tales como: Panamá, Costa Rica, el Salvador, República Dominicana, Guatemala, y con gran auge en Honduras y Colombia quienes han logrado significativos avances en el ordenamiento de la propiedad.

El Gobierno de la República de Nicaragua con el apoyo financiero de la Asociación Internacional de Fomento (AIF) del Banco Mundial, desde el año 2002 ha desarrollado el Programa de Ordenamiento de la Propiedad, con entrada en efectividad el 25 de febrero de 2003, que a largo del plazo permite establecer un marco regulatorio moderno, eficiente y adaptado ante la demanda de los servicios de regularización de la propiedad inmueble por parte de la población nicaragüense.

En Nicaragua la regularización de la propiedad había sido una práctica poco común. “En el 2004, de 1,595 hogares rurales que proporcionaron datos sobre sus propiedades en los departamentos estudiados, a través de la línea de base, solamente 522 hogares, es decir, el 25.1% del total, tenía resuelta la situación legal de su tierra.” (PGR, 23 ENERO 2018)

A partir de 2007, con la llegada al poder del Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional (GRUN), se producen importantes transformaciones en las políticas y estrategias de desarrollo y en especial aquellas orientadas a la reducción de la pobreza.

El Proyecto ha contribuido mejorar la seguridad de la tenencia de la tierra, logrando por ese medio: i) Impulsar la inversión en la agricultura, conduciendo al crecimiento de la productividad y del ingreso; ii) Contribuye a la justicia social concentrándose en los grupos más vulnerables (pequeños granjeros y poblaciones indígenas); iii) Promueve el uso sostenible de los recursos naturales; y iv) Incrementar la recolección de impuestos a nivel municipal, como un modo de propiciar la prestación descentralizada de servicios.

En este estudio se describe el paso a paso de las funciones y procedimientos del Saneamiento Registral de la propiedad inmueble de Managua, es decir, la descripción de la actualización que se realiza de la información contenida en los asientos inscritos a los asientos electrónicos registrales, para el fortalecimiento de la seguridad inmobiliaria.

Objetivo General:

- Analizar el proceso de saneamiento Registral de las propiedades inmuebles en la ciudad de Managua con la implementación del proyecto PRODEP, en el periodo 2020.-

Objetivos Específicos:

1. Identificar los principales problemas de propiedad inmueble que aborda el proyecto de ordenamiento territorial PRODEP, a nivel nacional.
2. Describir las funciones y procedimientos del saneamiento registral de la propiedad inmueble de Managua.
3. Establecer la importancia y relación del Registro Público de la propiedad y Catastro Físico, para alcanzar el saneamiento propuesto por PRODEP en la circunscripción de Managua.

Justificación

El tema propuesto de investigación servirá al fortalecimiento de los conocimientos acerca de la seguridad inmobiliaria, para tal efecto es importante conocer el proceso de saneamiento registral, partiendo del hecho que el sistema de información integrado catastro-registro requiere de una base de datos completamente saneada, para tal fin se elaboraron procedimientos y estrategias para sanear la información, extractarla y concordarla entre ambas instituciones.

Beneficiará a los estudiosos del Derecho en futuras investigaciones para conocer sobre los tres componentes de la interrelación, a) Componente legal: encargado de la regulación legal de la interrelación catastro registro; b) Componente tecnológico: encargado del desarrollo de los aplicativos y sistemas sobre los que se implementa la interrelación (sistemas de información) y c) Componente institucional: encargado del ajuste y mejoramiento de los procedimientos institucionales.

Así mismo dará una visión más amplia de todo lo que fue el barrido catastral, las etapas, los beneficios, funciones y la mediación con PRODEP.

Estarán al tanto de la manera de proceder de los analistas de Registro Público al enfrentarse a casos como: saldo de área, asientos sin firma y sello, declaración de asientos sin valor y efecto legal, tracto sucesivo incompleto, reposición de información, entre otros.

Planteamiento del problema:

El conflicto de la propiedad, es un problema jurídico que podría ser resuelto en ese ámbito, pero esa solamente es la parte más visible de un problema estructural que ha generado intensos enfrentamientos entre los actores vinculados al mismo.

La conflagración por la propiedad se inicia con el descenso del régimen de Somoza y la expropiación de sus bienes. La reforma Agraria llevada a cabo por la revolución sandinista, modificó exponencialmente la estructura de la tenencia de la tierra.

Los conflictos por la propiedad y tenencia de la tierra involucran a una gran variedad de actores, entre ellos: el Estado (Poder Ejecutivo, Judicial, Legislativo y Municipalidades); grandes propietarios y empresas (afectados por reforma agraria y por disposiciones jurídicas en torno a concesiones); y, campesinos (beneficiados por la reforma agraria, con poca o sin tierras, con derechos de posesión, finqueros propietarios) y comunidades indígenas que afectan a una de cada cinco parcela.

Uno de los grandes problemas de la tenencia de la tierra en Nicaragua es la inseguridad jurídica de la propiedad. Esta situación, tal y como indica el actual Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP), promovido por el gobierno, redundando en un acceso limitado al crédito productivo, produce poca o nula inversión a largo plazo en el sector, incrementa la invasión de tierras como también el número de conflictos.

Así mismo, cuestiona la legitimidad de los títulos, mayores costos y tiempos para la legalización, ausencia de información para la planificación nacional y municipal, deterioro del medio ambiente, poca confianza en las instituciones y duplicidad de esfuerzos institucionales.

Según el documento “Estrategias para el Desarrollo Agropecuario y forestal de Nicaragua”, se pueden apreciar los tipos de problemas de propiedad existentes en el país. El dato que más llama la atención, de la totalidad de la situación legal de la tenencia de la tierra, es que solamente un tercio de las propiedades a nivel nacional poseen un título registrado y catastrado. (agricultura)

Los dos tercios restantes, si se transan de cualquier forma de las restantes maneras de posesión ambiguas, van a producir algún conflicto a terceros. Otras estimaciones apuntan que un 50 por ciento de los títulos de propiedad existentes en Nicaragua, aproximadamente, tiene algún tipo de duda sobre todo en el área rural.

Los diferentes procesos de reforma agraria registrados en Nicaragua, impulsados por gobiernos de distintos signos en los años 60, 80 y 90, contribuyeron a agravar el tema de la inseguridad jurídica de la propiedad, ya que resultaron afectadas un total de 4.7 millones de manzanas de tierras a través de 54.886 títulos agrarios.

Sin embargo, la gran mayoría de los títulos emitidos se cometieron errores e irregularidades por parte del Estado, entre estos que no se verificaron las áreas otorgadas, no se levantaron planos con rumbos y distancias, por tanto los derechos transmitidos a esos productores fueron confusos, irregulares e imprecisos.

La problemática es tan severa que al menos una de cada dos propiedades del país no puede ser vendida, hipotecada, prendada, heredada, alquilado o donada, sin alterar derechos de terceros.

Esto conlleva varios efectos negativos, entre ellos, un incipiente e informal mercado de tierra, un limitado acceso al crédito a pequeños y medianos productores que no poseen tierras

legalizadas y, finalmente, bajos rendimientos agropecuarios como resultado de una escasa inversión y capitalización de las unidades productivas.

El problema es tan grave que no hay certeza, ni exactitud, sobre la cantidad de tierra inscrita en el Registro de la Propiedad. Las estimaciones refieren que corresponde de dos a seis veces la superficie total del país, ya que hay propiedades que tienen dos o más dueños inscritos, lo que refleja el desorden y las anomalías.

Se considera un problema los errores de las fincas ya inscritas puesto que nos enfrentamos una inexactitud cuando los asientos registrados no son el fiel reflejo de lo que realmente existe en el mundo jurídico extra-registral y se convierte en una mala publicidad. Tal y como lo expresa Scaramuzza y Elías (1982) "La subsistencia del estado de inexactitud en el contenido del registro de la propiedad constituye un grave peligro para aquellas personas a las que aprovecha la realidad jurídica extra-registral.

La información contenida en Catastro Físico debe ser la misma que está en el Registro, no debe existir discrepancia entre ellas, de manera que la información se encuentre centralizada, es decir que para llevar a efecto una concordancia no deben existir errores en los asientos registrales.

Lo antes expuesto nos encausa a las siguientes interrogantes.

¿Cuáles son los errores de fincas ya inscritas en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de Managua?

¿Existe incongruencia de información entre Catastro y Registro?

Antecedentes

En la UNAN-Managua se han encontrado diferentes estudios realizados por egresados acerca del Registro Público de la Propiedad Inmueble; abordando temas como sus funciones, conceptos, características, finalidades. Marcando un precedente entre ellas convirtiéndose en investigaciones meramente teóricas, en donde sus objetivos eran dar a conocer los orígenes del Derecho Registral en Nicaragua y como está regulado en nuestra ley.

En el año 2015 en el departamento de Chinandega se llevó a cabo un estudio acerca de la Seguridad Jurídica del proceso de inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble con la implementación del programa SIICAR, este como tal pretendía explicar la relación entre dicho proyecto y el Catastro Nacional, realizada por egresados de la Carrera de Derecho de la Universidad Unan León.

A nivel nacional encontramos una tesis realizada en el año 2019 por egresados de la carrera de Derecho de la Universidad Centroamericana UCA, creada por los ahora licenciados Belkin Sugey Altamirano Sequeira y la licenciada Dayana Madeline Uriarte Aburto, en donde profundizaron un poco acerca de la Función Jurídica del Saneamiento Registral, el enfoque de esta investigación fue meramente descriptivo, en donde compararon nuestra legislación específica del saneamiento registral con otras legislaciones.

A como podemos observar las investigaciones ya existentes son acerca del Registro de la Propiedad de una manera generalizada, diferentes puntos de vista, es por esto que deseamos elaborar nuestra investigación acerca del proyecto PRODEP un nuevo tema a investigar en las diferentes ramas del Derecho Registral Nicaragüense.

En Nicaragua no se encuentran investigación alguna sobre el proyecto PRODEP a nivel de tesis o monografía, el presente trabajo es el primero que se hace a nivel institucional y nacional.

A lo largo de la historia Nicaragua ha sufrido diferentes transformaciones, la historia de Nicaragua ha estado marcada por diferentes escenarios, unos más perjudiciales que otros, pero todos y cada uno de ellos han comenzado y finalizado a la vez un capítulo en las generaciones existentes.

En la presente investigación se pretende profundizar las distintas experiencias que tuvo la capital, estas misma que conllevaron y obligaron al Registro Público de la propiedad a generar un gran cambio interno para lograr satisfacer las necesidades de los ciudadanos, así mismo lograr un orden y control sobre las fincas existentes. Se puede escuchar un poco alejado de la realidad el reconstruir y reformar errores que por distintos motivos fueron desarrollándose, pero causan actualmente un completo desacuerdo en la base de datos de dicha institución.

Referencias de investigación:

Antecedentes internacionales

A nivel internacional a través de las investigaciones exhaustivas y lecturas realizadas en diversos instrumentos internacionales, se logra constatar que los países mencionados a continuación, son una muestra de la importancia de la seguridad jurídica de las propiedades, es por esto que Nicaragua adopta los mecanismos empleados para una mejora significativa en el Registro público de la propiedad inmueble, partiendo desde la creación de nuevas leyes, decretos y otros elementos de importancia en la solución a la problemática planteada en el tema de investigación.

Panamá: Las políticas y herramientas de ordenamiento territorial en Panamá siguen sujetas a las disposiciones de la Ley 6-2006 de ordenamiento territorial. Sin embargo, en 2009, con el cambio de administración, se introdujeron algunas novedades relevantes. Primero, se han ido desarrollando nuevas herramientas de gestión de suelo (L31-2010), particularmente la contribución por mejoras, que explicita mecanismos para financiar el desarrollo urbano (obras de urbanización y embellecimiento) a partir de la valorización de los inmuebles privados beneficiados por las obras públicas. Se prevé que esta captura de plusvalías contribuya a financiar la construcción de vivienda social y los programas de renovación urbana de la capital, en buena medida siguiendo el ejemplo colombiano. A la par de esto se han establecido nuevos estándares de urbanización y construcción para la vivienda social para facilitar la acción del Estado en este rubro (DE 54-2009).

Costa Rica: En 2009 se señalaba que en el caso costarricense era notable la existencia de una experiencia prolongada de planificación del desarrollo que se remontaba a la década de los 70, que subsistía con el Plan Nacional de Desarrollo (PND, 2011-2014). Sin embargo, se anotaba que, a diferencia del resto de países de la región, hasta ese momento Costa Rica no poseía “un marco legal e institucional ad hoc para abordar el ordenamiento territorial desde una perspectiva de política de Estado”.

El Estado costarricense se ha planteado un esfuerzo importante en sectores como la producción energética, la sostenibilidad ambiental, particularmente en el sector hídrico, el ordenamiento territorial y el cambio climático. En este último ámbito sobresale, como en 2009.

Costa Rica formuló la Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT, 2011) a cargo del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). Como ya se ha dicho, el proceso de formulación de esta política estaba anunciado desde el PND e incluyó la formulación de un “Contexto y Línea Base” (MIVAH, 2011) que, entre otros elementos, hace referencia a antecedentes internacionales de política tales como los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM, 2000), la Agenda Centroamericana de OT (2010), el Proyecto Mesoamérica (2008) y otros tratados y convenciones internacionales. Todo ello para establecer principios de actuación en tres dimensiones de desarrollo sustentable: ambiental, social y económica.

Finalmente, en octubre de 2012, se aprobó la PNOT bajo la rectoría del MIVAH y la participación del “sector Ordenamiento Territorial y Vivienda” (2012), con un horizonte de 30 años (2040) e incorporó al menos a otras trece instituciones del gobierno nacional.

Honduras: Honduras es el país de la región centroamericana que inició con mayor antelación un esfuerzo sistemático y explícito de ordenamiento territorial. Fue el primero en aprobar una Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en 2003 y en iniciar la construcción de la correspondiente institucionalidad e instrumentos.

Las transformaciones del proceso de ordenamiento territorial en Honduras entre 2009 y 2012 son múltiples. Probablemente el cambio más estructural provenga de la construcción de la Visión País y las subsiguientes transformaciones legales, institucionales y de planificación. No menos notable, aunque tal vez menos institucionalizada, es la iniciativa de las RED. Todo ello se sobrepone a un sistema de ordenamiento territorial en consolidación desde 2003, que incluye, entre otros elementos significativos, amplias experiencias de planificación a escala municipal, procesos desde la sociedad civil y programas de formación de especialidad.

El Salvador: Hasta 2009 El Salvador había hecho algunos avances notables en materia de ordenamiento del territorio: se había formulado un Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PNODT, 2004) y otra serie de instrumentos de planificación que habían trascendido de la escala urbana a la territorial.

El Salvador se ha dotado de nuevos instrumentos legales directamente relacionados con la gestión del territorio. El más destacado es la LODT, aprobada por la Asamblea Legislativa en 2011 (DL 644-2011), la cual entró en vigor en junio 2012.

Entre otros temas la LODT define: la competencia para calificar y regular los usos del suelo como municipal; las categorías de uso del suelo a escala nacional: urbano, urbanizable, rural y no urbanizable; faculta a los Gobiernos locales para establecer parámetros de aprovechamiento del suelo (edificabilidad y ocupación); delinea mecanismos “de

compensación a favor del municipio” por cambios de usos del suelo. Además, define una nueva entidad rectora: el Consejo Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (CNODT) como organismo colegiado coordinado desde la Presidencia de la República.

A pesar de estos avances, la LODT no aborda algunos temas críticos como: los derechos y deberes en torno a la propiedad inmueble; nuevas formas para que el Estado, a escala nacional o local, adquiera inmuebles para fines de “interés social”; ni detalla procedimientos para la efectiva distribución de cargas y beneficios entre propietarios; tampoco previó formas más estructuradas de participación social en los procesos de planificación de territorio. Además es notable el hecho de que más de un año después de su aprobación la ley aún no disponga de un reglamento que viabilice su aplicabilidad y detalle algunos de sus elementos más significativos.

Guatemala: Guatemala fue uno de los países de la región en entrar más tardíamente a la dinámica de ordenamiento territorial. Aun así, en 2009, se identificaban importantes potencialidades fundamentadas en la previsible sinergia entre las funciones de planificación del desarrollo, coordinación de la inversión pública y ordenamiento territorial al interior de la Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia (SEGEPLAN), así como en la implementación gradual de los instrumentos de tributación del suelo particularmente en los municipios más dinámicos del país.

República Dominicana: En 2009 el estado del arte sobre ordenamiento territorial en República Dominicana apuntaba hacia un doble desafío: por un lado la necesidad de dotar a la administración pública de un mejor instrumental que le permitiera aprovechar las potencialidades de su organización institucional y, por otro, aprovechar la coyuntura política para posicionar el tema como elemento clave en los procesos de desarrollo. Efectivamente,

esa coyuntura se produjo con la aprobación de la nueva Constitución de República Dominicana en 2010. Por primera vez en el país y en la región el tema de ordenamiento territorial apareció de forma explícita en un texto constitucional. Ello aunado a la formulación de la Estrategia Nacional de Desarrollo ha consolidado el OT en el país y ha favorecido una mayor sofisticación del aparato institucional dominicano.

Antecedentes nacionales

Para poder conocer los antecedentes o pautas que marcaron este nuevo proyecto debemos retroceder al año 1867, cuando entró en función el primer Código Civil del país producto de la influencia continental europea del Código elaborado para Chile.

“El libro segundo trata de las varias clases de bienes: los divide en corporales e incorporales y subdivide los primeros en muebles e inmuebles, estableciendo sobre esta clasificación muy importantes disposiciones. Seguidamente, determina los modos de adquirir el dominio reduciéndolos a la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.” (Bendaña, 2011)

Posteriormente en el año 1904 se promulga el nuevo Código Civil de la República de Nicaragua en donde se regulan las disposiciones sobre el Registro Público y el Reglamento del Registro Público anexo al código que fuera promulgado por el Poder Legislativo, disposiciones legales inspiradas directamente en la Ley Hipotecaria de España de 1861 y su reforma de 1869.

En la historia encontramos dos visiones sobre la reforma agraria, una en el programa histórico del FSLN en 1969, y la otra presente en la primera proclama del Gobierno de Reconstrucción

Nacional en 1979. En ambas se contempla la necesidad de transformar las estructuras de tenencia de la tierra, conceder crédito, asistencia técnica y servicios sociales al campesinado, privilegiándose en ambas las formas asociativas de producción. En los dos casos se trata de una visión revolucionaria de la reforma agraria. Sin embargo, entre las dos se encuentra una diferencia muy importante. En el programa histórico del FSLN, la reforma agraria está ideada para liquidar el latifundio, fuera éste de tipo capitalista o feudal. Con este programa el FSLN invitó al campesinado desde la década del 60 a integrarse a la lucha armada contra la dictadura de Somoza quien acumuló gran parte de la propiedad inmueble, de ahí surgen nuevas formas de propiedad como son los terratenientes y los latifundista. Diez años más tarde, en 1979, en la primera proclama del Gobierno de Reconstrucción Nacional, desaparece la promesa de destruir todo latifundio, y la afectación se limita a las propiedades de la familia Somoza, el mundo de corrupción que la rodeaba, así como las tierras ociosas y en abandono. Así mismo se estableció en la Ley de Reforma Agraria de 1981 el procedimiento de afectación de las propiedades rústicas que conforme dicha ley, podían ser afectadas.

La Ley de Reforma Agraria de 21 de agosto de 1981, constituye la primera normativa importante aprobada en Nicaragua en materia agraria en toda su historia independiente, pues fue concebida como el instrumento jurídico capaz de llevar a la práctica una reforma agraria integral, una acción promovida y dirigida por el FSLN desde la dirección del gobierno revolucionario.

En enero de 1986, por la Ley N° 14, se decretó la Reforma a la Ley de Reforma Agraria de 1981, estableciendo modificaciones en cuanto a las causales de afectación de propiedades rústicas y las formas de pago de indemnizaciones por causas de expropiación. También se introdujo una nueva causal de afectación: Por utilidad pública e interés social, todo eso en

consonancia con las necesidades y requerimientos que se fueron presentando en el sector agrario, durante la marcha del mismo proceso.

Consecuente con la Ley de Reforma a la primera Ley de Reforma Agraria, por el acuerdo N° 22 de 1986 se estableció el nuevo Reglamento de la Ley de Reforma Agraria, en donde algunos aspectos que aparecían en la normativa sustantiva se adecuaron debidamente como parte del proceso agrario.

Posteriormente, en marzo de 1990 se aprobó la Ley de Traslado de Jurisdicción y Procedimiento Agrario por medio de la cual se traslada al Poder Judicial, como función especializada, y así la Corte Suprema de Justicia regulará la concerniente a lo Agrario, de conformidad con las facultades que le confieren Arto. 164, incisos 1 y 5 de la Constitución Política y Decreto 303 del 25 de enero de 1988, publicado en La Gaceta número 30 del 12 de febrero de 1988.

El año 1972, el año en que la madrugada del 23 de diciembre en plena víspera de navidad, la capital fue sacudida por un fuerte terremoto, En los primeros minutos del día 23 de diciembre de 1972 se registra en la Ciudad de Managua un terremoto con Magnitud 5.6 en la escala de Richter. Los daños causados se estiman en más de 10,000.00 personas muertas, 20,000.00 heridas y cerca de 250,000.00 quedan sin hogar. El 75% de las casas fueron destruidas e inhabitadas y se calculan daños en más de 500 millones de dólares de la época que acabo con todo a su paso derribando casas, edificios, empresas, espacios públicos y simbólicos de la ciudad y cualquier infraestructura que se encontrara en pie en ese entonces. (Visual, 2020) *‘Es claro como los sismos, además de pérdidas humanas y, materiales que ocasionan, dislocan el espacio público y obligan a quienes lo padecen a encontrar nuevas estrategias de articulación de los urbano y otras formas de habitar la ciudad’*, Managua se miró

gravemente afectada pues en ella se ubicaba un 20% de la población del país, así como casi toda la industria, comercio, actividad financiera y administrativa, el terremoto causó daños en aproximadamente 27 km los datos del registro público fueron cambiados, es decir propiedades y negocios fueron. Al suceder todo esto fueron removidos de sus lugares ya asentados en el momento de la vulnerabilidad.

Al momento de suceder el terremoto se destruye la ciudad, en ese entonces Managua llegaba hasta la Laguna de Tiscapa, y debido al terremoto fue extendido el casco urbano de la capital, con lo cual tocaba ordenar nuevamente las propiedades, que aun en la actualidad podemos encontrar terrenos en disputa, como es el terreno ubicado frente a Galerías Santo Domingo en donde diferentes particulares alegan tener escrituras desde el año 1972.

Según la Arquitecta y Urbanista María Isabel Parés, tanto Managua, como diferentes municipios importantes del centro y pacífico de Nicaragua, no ha tenido escases de planes de ordenamiento y planificación territorial urbana en las últimas cuatro décadas.

En el año 1981 con la Reforma Agraria nicaragüense la cual con el triunfo de la revolución sandinista alcanzó su apogeo (1979-1989), en donde a principio en los años 60 se refirió al campesinado para la integración a la lucha armada contra la dictadura somocista, diez años más tarde los problemas políticos existentes dieron lugar a la expropiación de tierras a la familia Somoza y allegados, así como ex oficiales de la Guardia Nacional, en donde se dio inicio al gran proceso reformador de la tenencia de la tierra cuya política fue la de conformación de un sector estatal con las fincas confiscadas llamadas Propiedad del pueblo APP. *“En la década de los 80 se otorgaron una gran cantidad de títulos con la Reforma agraria, pero la mayoría eran asignaciones y la indemnización a los propietarios, la tenencia de la tierra ha sufrido grandes modificaciones ya sea por expropiación o confiscación”*

(Moreno, 2020). Con el decreto No. 3 nombrado Confiscación de bienes de la familia Somoza, el problema detrás de esto fueron las rencillas políticas que existían resultando un abuso en la toma de las propiedades las cuales fueron divididas entre el Estado y particulares.

Con el cambio de gobierno Sandinista a Liberal, surgieron los problemas sobre el dominio de las propiedades, principalmente cuando se encuentra un partido en el Poder Ejecutivo y otro diferente en la Alcaldía de Managua, estos se disputan el control del centro de la capital reformando más de 2 veces el Decreto No. 903.

En el año 1981 a los diecinueve días del mes de julio la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional ordeno la Apropiación por el Estado de los bienes abandonados, las personas que residían en la capital abandonaron sus hogares, propiedades y fincas, salieron del país y se encontraban en total descuido, con el propósito de la reactivación económica del país. El 19 de julio de 1981 se emitió el Decreto No 760 "Apropiación por [el Estado](#) de los Bienes Abandonados" (conocida como 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"* ((Apropiacion por el Estado de los bienes abandonados, 1981). En su artículo 6to se expresaba una salvedad al respecto de ausencia justificada y declarada ante Notario Público.

A finales de 1990 antes de las elecciones donde gano doña Violeta Barrios de Chamorro, la Junta de Gobierno promulgo la ley 85 Ley de transmisión de la propiedad y viviendas y otros inmuebles pertenecientes al Estado, y la ley 86 Ley especial de Legalización de viviendas y terrenos.

Preguntas directrices

- ¿Cuáles son los errores de fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de Managua?
- ¿Existe incongruencia de información entre Catastro y Registro?

Marco teórico:

1. Marco conceptual:

1.1 Asientos Registrales:

Se denomina Asiento Registral, en Derecho, a la constatación escrita en un Registro derivada de un título. (Ley 698 Ley General de Registros Públicos, 2009)

1.2 Catastro:

Es la Instancia responsable del desarrollo catastral a nivel nacional, que, a través de sus oficinas departamentales, le brinda servicios catastrales a la población, útiles para el tránsito de los bienes inmueble y la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra. " (INETER, 2020)

1.3 Fincas:

La noción de finca se emplea para nombrar a un [inmueble](#), que puede ser una propiedad urbana o rural. Una finca, por lo tanto, puede tratarse de una vivienda con diferentes características, aunque el término suele asociarse a la tierra o al predio en general que incluye el edificio en cuestión. (Pérez Porto y Merino, 2017)

1.4 Folio real:

El Registro de la Propiedad Inmueble e Hipotecas se llevarán por el sistema de folio real, abriendo un folio por cada finca, en el cuál se inscribirá o anotarán todos los actos que afecten los derechos reales recaídos sobre la finca. (Ley 698 Ley General de Registros Públicos, 2009)

1.5 Anotaciones Preventivas

Son asientos provisionales y temporales que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito o asegurar las resultas de un juicio, como efecto del principio de publicidad, (Ley 698 Ley General de Registros Públicos, 2009)

1.6 Notas Marginales:

Son asientos que se practican en la columna marginal del libro de inscripciones o al margen del libro personas o diario. Son asientos de carácter secundario que se practican al «margen» del Registro, y cuya principal finalidad es coordinar entre sí los asientos registrales relativos a una misma persona, obrantes en otros libros del mismo Registro o en oficinas registrales diversas” (Fornos, 2018)

1.7 Registradores:

Funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir, certificar y demás tareas concernientes a los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la propiedad con relación a bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con la demarcación territorial correspondiente. (Registrador de la propiedad, 2015)

1.8 Registro Público:

Registro público es una institución establecida con fines de dar publicidad formal a determinados hechos, circunstancias o derechos, que funciona bajo regulación y control de la Administración pública nacional, provincial, local o institucional, que prestan así un servicio en pro de la transparencia jurídica. Los registros públicos se ponen en práctica para

sustituir, aunque sea formalmente, a otros medios de publicidad material de hechos y derechos. (Registro público, s.f.)

1.9 Saneamiento Registral:

En palabras sencillas “Saneamiento” en términos del Registro significa verificar y rectificar la información registral que va a ser migrada al SIICAR. El saneamiento físico legal de predios es uno de los procedimientos más complejos que existe en nuestro medio legal, emprenderlo correctamente pasa por contar con un conocimiento cabal y minucioso de los requisitos y procedimientos técnico-legales que deben seguirse. (Saneamiento Registral , 2019)

1.10 Asientos de inscripción:

El asiento de inscripción es el asiento principal del Registro. La inscripción es un asiento principal por el cual se publican: los títulos constitutivos, declarativos y traslativos del dominio; los títulos en que se constituyen, reconozcan o modifiquen los derechos reales y personales. (Ley 698 Ley General de Registros Públicos, 2009)

1.11 Asientos de cancelación:

El asiento de cancelación es un asiento negativo cuya finalidad es proclamar que otro asiento anterior deja de estar vigente. La cancelación es un asiento que, sin admitir condición o plazo, extingue los efectos registrales de otro. Puede afectar a los asientos de inscripción, anotaciones preventivas, notas marginales y de presentación. También sirve de medio para hacer constar la extinción producida con anterioridad por la caducidad. (Ley 698 Ley General de Registros Públicos, 2009)

1.12 Notas de pase:

Es la indicación de la continuidad de un asiento que no se completó en un solo folio o folios consecutivos; o si fuese el caso no quedó en un solo tomo. (Derecho Registral, 2016)

1.13 SIICAR:

Sistema de información integrado, Catastro-Registro, es un sistema del más alto nivel que permite la integración de la información de catastro con la información de Registro para dar seguridad jurídica y física de las propiedades. (Justicia, 2021)

1.14 PRODEP:

El Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP) Proyecto financiado a través de la Agencia Internacional de Fomento (AIF) entró en efectividad el 27 de mayo del 2010, con fecha de cierre, al 30 de abril de 2013.

El Objetivo de Desarrollo del Proyecto fue desarrollar el marco legal, institucional, técnico y participativo para la administración de los derechos de propiedad en el territorio de Nicaragua; y demostrar la factibilidad de un programa sistemático de regularización de derechos de tierras. (MARENA, 2020)

1.15 Derechos Reales:

Es un poder jurídico que ejerce una persona sobre una cosa; regula la Propiedad, y los derechos y obligaciones concernientes a la propiedad. Este poder puede ser directo e inmediato o indirecto y mediato, y puede suponer un aprovechamiento total o parcial, siendo este derecho oponible a terceros. (Fornos, 2018)

1.16 Tenencia de la tierra:

La ocupación y posesión actual y material de una determinada superficie de la tierra.

(Tenencia de tierra en Nicaragua, 2015)

1.17 Saldo de área:

Es el resultado obtenido al restar las desmembraciones sufridas en las cuentas registrales matrices. (Managua, 2020)

Simbología

AIF: Asociación Internacional de Fomento del Banco Mundial.

CSJ: Consejo Supremo de Justicia.

CNODT: Consejo Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Internacional.

DRPP: Dirección de Registros de la Propiedad Pública.

DIRAC: Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos.

FSLN: Frente Sandinista de Liberación Nacional.

GRUN: Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional.

GPS: Sistema de Posicionamiento Global.

INIFOM: Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.

INETER: Instituto Nacional de Estudios Territoriales,

LODT: Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, El Salvador.

MARENA: Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.

MINED: Ministerio de Educación.

MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

MHACP: Ministerio de Hacienda y Crédito Público

NAC: Número Absoluto Catastral

NAP: Número Absoluto de Propiedad.

ODM: Objetivo de desarrollo del milenio.

OT: Agenda Centroamericana.

PND: Plan Nacional de Desarrollo.

PNOT: Política Nacional de Ordenamiento Territorial.

PNDH: Plan Nacional de Desarrollo Humano.

PRODEP: Proyecto de Ordenamiento Territorial.

PGR: Procuraduría General de la República.

SEGEPLAN: Secretaria de Planificación y Programación de Presidencia.

SIICAR: Sistema Integrado de Información de Catastro y Registro

SINARE: Sistema Nacional de Registros.

SINAP: Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Reforma Urbana

La reforma urbana, sobre todo en los países latinoamericanos, debe ir íntimamente ligada con el ejercicio de una real y verdadera reforma agraria orientada para apoyar decididamente al campesinado, no sólo con la repartición de tierra, incluyendo la repartición selectiva de las mejores, sino con la dotación de equipo mecanizado y herramientas, política crediticia en insumos, granos, fertilizantes, precios de garantía efectivos, canales de distribución de los productos, etcétera, etcétera. No hay entonces reforma urbana si no hay reforma agraria. Pero no habrá nunca una verdadera reforma agraria si no existe una orientación política de construir una sociedad sobre bases económicas y sociales más justas y en condiciones de igualdad.

A partir del año 1979 el gobierno Sandinista impulsó una restructuración total en cuanto a los bienes inmuebles de la capital, como se mencionaba con la promulgación de las Leyes 85 y 86 se trata de otorgar uno de los principales derechos contemplados en nuestra Constitución Política, como es el derecho a una vivienda digna. La primera abarcó de 1979 a 1982 cuando se inició de manera profunda la reforma agraria hacia una transformación económica en el agro, expansión de servicios sociales a la población más necesitada y la creación de 100 mil nuevos empleos.

La segunda etapa comenzó en los años 1982- 1983 y continúa hasta la fecha, en la cual se concentraron recursos para la defensa del país debido a la inicial intervención de la contrarrevolución que intentó un levantamiento del campesinado fronterizo. La puesta en marcha de la reforma agraria desde los inicios de la Revolución asignando terrenos cultivables, invirtiendo recursos para el mejor abastecimiento en el campo, liberación de los

precios del maíz, frijol y otros productos básicos y trasladando recursos destinados de las ciudades al agro, así como un mayor gasto social sobre todo en educación y salud, ha consolidado la Revolución. La tercera etapa comienza con el año 1987 con una agresión mayor, que ha provocado una mayor movilización de recursos económicos a la defensa, pero también una movilización masiva de todas las fuerzas sociales, pobladores, campesinos, empleados y estudiantes para la vigilancia revolucionaria.

Derechos Reales

Es un poder jurídico que ejerce una persona (física o jurídica) sobre una [cosa](#); regula la [propiedad](#), y los derechos y obligaciones concernientes a la propiedad. Este poder puede ser directo e inmediato o indirecto y mediato, y puede suponer un aprovechamiento total o parcial, siendo este derecho oponible a terceros. La figura proviene del [Derecho romano](#) (ius in re) o derecho sobre la [cosa](#), es un término que se utiliza en contraposición a los [derechos](#) personales o de crédito. Los principales derechos reales son la [propiedad](#), el [usufructo](#), la [servidumbre](#), la [hipoteca](#), la [prenda](#), la [anticresis](#), la [enfiteusis](#) y el [censo](#).

Características del Derecho Real

- a) Indeterminación del sujeto pasivo (todos tienen el deber de abstención) y en algunas ocasiones del sujeto activo (por ejemplo, el dueño del predio dominante en caso de la servidumbre).
- b) Corporeidad de la cosa, aunque hoy se admiten derechos reales sobre los derechos, como la hipoteca sobre derechos reales, sobre cosas determinadas.
- c) Singularidad de su adquisición, puede ser por transmisión de la propiedad y adquirirse por prescripción, a diferencia de los derechos de crédito.

- d) Escaso poder de la voluntad, a diferencia de los derechos de crédito, ya que la mayoría se origina por convenio.
- e) Preferencia, derecho que tiene el titular del derecho real cuando hay un concurso de acreedores, o sea, cuando el deudor suspende el pago de sus obligaciones civiles, líquidas y exigibles.
- f) Persecución, derecho que es oponible a todos, el cual puede reivindicar la cosa de manos de cualquier poseedor. El acreedor que no tiene derecho real no posee acción real sino sólo personal contra su deudor. El titular del derecho real persigue la cosa dondequiera que se encuentre, como la prenda y la hipoteca.
- g) Posibilidad de abandono del derecho (en algunos casos la ley lo autoriza).
- h) Perpetuidad, salvo los que son temporales a diferencia del derecho de crédito, que es siempre temporal.
- i) Oponibilidad, los que son sobre inmuebles deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para ser oponibles a terceros.

Obligaciones Reales.

Existen determinadas obligaciones que nacen por el hecho de ser titular de un derecho real y que se diferencian de las obligaciones propiamente dichas. Estas obligaciones no surgen de las fuentes ordinarias, sino que la ley las impone a determinadas personas por razón y en la medida de las cosas sobre las cuales tengan derecho, cuyas características son las siguientes:

- a) Dependen de la cosa sobre la que se ejerce un derecho real.
- b) Se contraen por el hecho de adquirir la cosa o por adquirir un derecho real sobre ella.

c) Se transmiten al cambiarse la cosa o el derecho real sin necesidad del consentimiento del acreedor, por lo cual se dice que el acreedor y el deudor, en estas obligaciones, son ambulantes.

d) Se extinguen al acabarse la cosa o el derecho real.

e) La responsabilidad patrimonial del sujeto pasivo se limita al valor de la cosa afectada. f)

El sujeto pasivo puede liberarse de ella mediante el abandono de la cosa.

Estas obligaciones se llaman reales o propter rem; sin embargo, existen contradicciones entre los diversos tratadistas para definir las obligaciones que se encuentran comprendidas en esta denominación; por ejemplo, Planiol habla de los derivados de la propiedad, conocidos como cargas reales y Trabucchi distingue las cargas reales de las que son obligaciones reales.¹⁰ Ejemplos de lo antes dicho son el pago del impuesto predial de una casa, la servidumbre de paso, etcétera.

Barrido Catastral

La Dirección de Catastro Municipal está regida por la Dirección General de Medio Ambiente y Urbanismo. Esta dirección tiene como objeto general contribuir al fortalecimiento institucional y financiero de la Alcaldía de Managua, mediante el establecimiento, operación, actualización y mantenimiento del Sistema de Catastro Municipal y del Sistema de Información Geográfica del término municipal, valorando y Georreferenciando los Bienes Inmuebles del Municipio de Managua a fin de ampliar la base de contribuyentes del impuesto sobre Bienes Inmuebles y aportar información del territorio para múltiples fines y usos en aras de contribuir a la gestión y el desarrollo Municipal

Actualmente la actividad principal y permanente es la actualización y mantenimiento del Catastro Nacional a través de la información gráfica y literal, que generan los cambios físicos en la tendencia de la propiedad inmueble; cuya importancia radica en que se garantiza jurídicamente el control de la propiedad sobre la tierra mediante la emisión del Certificado Catastral. Con la promulgación del decreto 3 - 95 y la Ley de catastro Nacional, Ley 502 y sus Reglamentos, Decreto 62-2005; da potestad a las municipalidades de realizar de manera masiva un levantamiento catastral municipal para tener un inventario de los bienes inmueble y poder así ejercer el cobro de bienes inmuebles de manera sistematizado generando un reporte o avalúo de cada inmueble levantado, así como tener también el control del uso de suelo del territorio para su debida planificación municipal.

El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales define Catastro de la siguiente manera:

“Es la Instancia responsable del desarrollo catastral a nivel nacional, que, a través de sus oficinas departamentales, le brinda servicios catastrales a la población, útiles para el tránsito de los bienes inmueble y la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra. Con carácter multifinalitario que le permite definir y crear políticas relacionadas con los catastros, los registro, la Procuraduría General de la República y otras instituciones públicas y privadas.”

El barrido catastral consiste en la visita por parte de Catastro a las diferentes comunidades en donde no se posee un título de propiedad como tal, de esta manera el Gobierno pretende aportar a la población una mayor seguridad jurídica de sus bienes, al mismo tiempo ayuda a una mejor recaudación de impuestos y el control sobre las parcelas catastradas que antes no contaban con un registro o antecedente catastral.

El Catastro es realizado como un medio para obtener la información de las medidas, linderos y propietarios de parcelas, para el programa de restitución de derechos de propiedad que impulsa el gobierno a través de la titulación. Es decir, la función principal de Catastro nacional es la obtención de datos gráficos y exactos de las parcelas, así como un desglosamiento de la ruta y los cambios que ha sufrido y puede sufrir una propiedad.

El barrido catastral se puede traducir como el proceso de determinación de los linderos de las propiedades, este se encarga de realizar los estudios previos a la inscripción y aprobación de títulos de propiedad. La ley General de Catastro manifiesta lo siguiente:

“Art. 45 El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales y la Dirección Nacional de Registros, deberán promover y establecer un mecanismo permanente de intercambio de información que integre la información del Catastro Nacional y del Registro Público de la Propiedad Inmueble, utilizando normas y técnicas modernas.”
(Nicaragua, 2005)

Los requisitos para la inscripción de un bien inmueble en el Registro público de propiedad son los siguientes:

1. Plano Topográfico y Certificado Catastral; debidamente autorizados por Catastro Físico.
2. Solvencia Municipal; los impuestos pagados en la Alcaldía de Managua por el propietario anterior.
3. Certificado de Avalúo catastral; el valor de un bien inmueble con fines de transmisión, así como su comprobante de pago emitido por la Dirección General de Ingresos.

El barrido catastral cuenta con herramientas tecnológicas con las cuales aseguran una mayor efectividad al momento de realizar las mediciones de linderos, la doctora Leticia Herrera Sánchez, titular de la DIRAC explica lo siguiente:

“Este proceso de barrido catastral se apoya de las herramientas que provee la tecnología satelital (GPS) que resulta en una gráfica que ubica el inicio y termino de los linderos de una propiedad, como un primer momento de ordenamiento, permitiendo a los dueños de inmuebles identificar la cabida y linderos reales de sus lotes.” (Mendoza, 2021)

La licenciada Darling María López, técnico legal de Barrido Catastral lo explica de la siguiente manera:

“Una brigada está conformada por un técnico legal, es decir un abogado debidamente inscrito este se encarga de llenar la ficha legal correspondiente, revisar la escritura de la propiedad, tomando en cuenta los derechos reales del propietario, constatar que la escritura pública está a favor del actual poseedor, en el caso que se tratara de un poseedor o un propietario, comprobar que la escritura no contenga ningún vicio y de ser así esto debe ser plasmado en la ficha legal. El abogado realiza una reseña histórica donde se plasma los antecedentes de dueño que ha tenido la propiedad hasta donde la persona que actualmente está en posesión recuerda , al mismo tiempo un técnico catastral, el cual se encarga de medir los linderos de la propiedad, esta utiliza un gns para realizar la medida el cual es el instrumento tecnológico más avanzado, posteriormente toda esta información es llevada a las oficinas de INETER donde una operadora gráfica, y se encuentra un gns central este es una señal satelital en donde se está recopilando todos los puntos que anteriormente se delimitan para

posteriormente unir los puntos de referencia y de esta manera surge el croquis de la propiedad esto mide el área de la propiedad, una vez que el plano está elaborado junto con sus colindantes ambas partes se unifican con los documentos pertinentes como son copias de cedula del propietario, documentos de derecho que estos tienen a su favor, de esta manera nace un expediente por cada propiedad que es catastrada.”

Catastro Físico nacional creó el programa de barrido catastral como un apoyo para el fortalecimiento de su base de datos, el cual comienza desde una concientización por parte de Asambleas Comunitarias e Informativas con los pobladores, para que la población acuda masivamente a verificar los datos de su propiedad.

Para esto, actualmente se realizan las coordinaciones pertinentes con las autoridades municipales, secretario político municipal del FSLN, Secretarios de Concejo de Liderazgo Sandinista, Líderes comarcales, de caseríos y delegación del MINED involucrados en el proceso de exposiciones catastrales.

Este consejo bajo los estatutos del Gobierno Local y el Gobierno Central, a través de una campaña de divulgación ejecutada en coordinación con los Gabinetes de Familia, Comunidad y Vida trata de dar voz a la ciudadanía conociendo de cerca sus necesidades y haciendo valer sus derechos, es decir el gobierno trata de mantener una comunicación permanente con su población, de esta manera los diferentes funcionarios de las entidades públicas del Estado pueden agilizar e implementar con eficacia todas las metas y proyectos planteados por Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional de Nicaragua (GRUN).

Etapas del Barrido Catastral.

1. Promoción y divulgación: Catastro Físico en unidad con el gabinete de Familia se encargan que la población tenga acceso a la información completa del proyecto a

realizar, identificando desde los problemas más simples a los más complejos en las parcelas antes de ser catastradas.

2. Levantamiento Catastral: EL técnico catastral designado se encargará de delimitar correctamente los linderos de las propiedades, verificando el cumplimiento de lineamientos, normas y métodos para la conformación de los expedientes de las propiedades, revisando los criterios técnicos y legales de aceptación y rechazo.
3. Recopilación de información: El técnico legal, en su debido defecto un abogado debidamente acreditado se encargara de recopilar la información total que posea el propietario al momento de llenar la ficha de campo, comprando que la propiedad no contenga vicios y verificando sus antecedentes catastrales para posteriormente ser debidamente inscritos ante el Registro público de la propiedad inmueble.
4. Exposición Pública: Se expone a la comunidad los resultados obtenidos del Barrido Catastral.
5. Establecimiento del catastro: Luego de una revisión exhaustiva de los datos obtenidos, estos son remitidos para la emisión de títulos urbanos y rurales.

La dirección general de Catastro Físico manifiesta lo siguiente:

“Barrido Catastral son actividades de mediación y recopilación de la información física de las propiedades; ejecutada por las brigadas de la Dirección General de Catastro Físico en cumplimiento de la ley 509 “Ley General de Catastro Nacional”.

Beneficios del Barrido Catastral:

1. Medición Gratuita: Catastro Físico se encarga de dar seguimiento a cada parcela, solar o propiedad con el objetivo de que cada dueño de propiedad conozca cuanto mide su parcela, quienes son sus colindantes y de esta manera puedan obtener su título de propiedad.

2. Verificación de datos catastrales de la propiedad: Se trata de constatar y verificar los documentos poseídos por los dueños de las propiedades, esto con el fin de ordenar y legalizar sin ningún costo alguno las parcelas ya catastradas.

4. Oportunidad de recibir título de propiedad gratuitamente: El Gobierno avanza en la legalización y titulación de propiedades, para brindar mayor seguridad jurídica.

5. Garantiza los derechos de propiedad: Garantizando gratuitamente las propiedades catastradas en la Base Nacional de datos de la Dirección General de Catastro Físico.

Funciones del Barrido Catastral.

- Organizar el territorio para futuros proyectos de gobierno.
- Estimular la inversión segura en la comunidad.
- Facilitar la planeación urbanística.
- Garantizar transparencia en el tráfico inmobiliario.
- Delimitar las áreas verdes, zonas de riesgo y de conservación de recursos naturales.

Mediación en PRODEP

A través del Barrido Catastral, el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional, promueve la mediación como método alternativo para la solución pacífica y gratuita de los conflictos de propiedad.

Las Brigadas de Titulación del Barrido Catastral pasan lote por lote, midiendo cada parcela. Cuando una persona convive con un conflicto de propiedad y tiene la intención de solucionarlo de forma pacífica, gratuita y a través del diálogo.

Los brigadistas de Barrido Catastral lo remiten a la Dirección de Resolución Alternativa de Conflicto, DIRAC, donde atienden un equipo de mediadores imparciales que tienen como fin acompañar, propiciar el diálogo, guiar a las partes hasta llegar a un acuerdo satisfactorio.

El programa de ordenamiento de la propiedad PROPEP de forma gratuita facilita la comunicación entre las partes, procurando un ambiente favorable al diálogo, proponiendo soluciones y elaborando las actas de los acuerdos realizados, resolviendo problemas de posesión, dominio, linderos, servidumbres, rectificación de áreas, entre otros, con el objetivo de continuar ordenando y consolidando la seguridad jurídica de la propiedad en Nicaragua.

Exposición pública de resultados del Barrido Catastral:

Una vez catastrada la zona delimitada el Gabinete de Familia, Comunidad y Vida, en cumplimiento a la Ley General de Catastro, ley 509 la cual expresa:

“10.Promover el intercambio permanente de información con los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble.

11. Promover la creación de un Sistema de Información Integrada, de acuerdo a programas elaborados según normas técnicas modernas, que vincule la información del Catastro Nacional y del Registro Público de la Propiedad Inmueble.” (Nicaragua, 2005)

Catastro Físico con función con PRODEP deberá exponer la información física recopilada, así como la resolución en materia de mediación cuando fuere necesario, con el objetivo de que la población pueda revisar, completar o corregir los datos de sus propiedades antes de ser llevadas a Registro Público de la Propiedad inmueble para su debida inscripción.

Consiste en la presentación, a los propietarios y poseedores de una zona predeterminada, de los mapas catastrales y otros datos sobre la tenencia de la tierra, resultantes del levantamiento catastral a fin de darles la oportunidad de que expresen su acuerdo o desacuerdo con la información expuesta, el cual otorga los siguientes beneficios a la población:

1. Conocer los resultados de la mediación de tu propiedad.
2. Revisar y confirmar la información de la propiedad.
3. Completar, actualizar o corregir la información de la parcela.
4. Realizar cambios de propietario.
5. Presentar reclamos en caso de no estar de acuerdo con la información presentada.
6. Resolver conflictos de propiedad de manera gratuita.
7. Garantizar los derechos de propiedad.
8. Garantizar una información correcta para el proceso de titulación de la propiedad

Ordenamiento territorial de la capital

El ordenamiento territorial es la expresión espacial del desarrollo de la sociedad, y como estrategia de planificación territorial constituye un proceso que involucra un conjunto coherente de políticas, programas y proyectos, que buscan actuar sobre la organización espacial para fortalecer, en el largo plazo, una estructura del territorio que integre a la población, los recursos naturales y la infraestructura en el contexto del desarrollo humano sostenible.

Así encontramos en Rodríguez Otero (2009), la necesidad histórica de la regulación de los suelos pero que se encuentran limitados por la disponibilidad de recursos:

“Históricamente, en todas las culturas, las autoridades han percibido la necesidad de regular el uso del suelo en el interés de toda la comunidad o de sus grupos dominantes y, en la medida en que los problemas territoriales y urbanos se han hecho más complejos, y su conocimiento más preciso, se han desarrollado diferentes instrumentos de ordenamiento territorial y urbanismo que los ciudadanos han aceptado seguir y respetar, como un compromiso social y jurídico. Esta problemática está asociada a las limitaciones en recursos disponibles para satisfacer las crecientes necesidades sociales, culturales, económicas y ambientales de cada nación o comunidad, en un contexto o soporte físico-espacial que considera como suyo la necesidad de propiciar un desarrollo sostenible”. (Pág. 5)

El Decreto Ejecutivo 90-2001 “Política General para el Ordenamiento Territorial”, en su Arto. 3 expresa lo siguiente:

“Se entiende como política de ordenamiento territorial, el conjunto de medidas y objetivos dirigidos a contribuir en la solución de los problemas del territorio, en cuanto a la utilización adecuada y planificada del recurso tierra; tales como los recursos naturales, el medio ambiente, la distribución de la población, la organización de la economía, la planificación de los procesos de inversión coherentes con las características del territorio, la prevención y mitigación de los desastres naturales y el ejercicio de la soberanía territorial del Estado nicaragüense.”

Proyecto de ordenamiento de la propiedad (PRODEP)

Al reconocer la importancia del problema de la tenencia de la tierra para el desarrollo del país, el gobierno ha desplegado esfuerzos sustanciales para garantizar los derechos de la propiedad y fortalecer las instituciones responsables de la administración de la propiedad.

el objetivo del presente Componente es consolidar el sistema de administración de tierras y facilitar la coordinación interinstitucional de las actividades del Proyecto a través del robustecimiento de las entidades co-ejecutoras.

El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales menciona lo siguiente:

“El proceso de urbanización inevitable resultado del desarrollo económico y la transformación de la estructura productiva, ha permitido en el caso de Nicaragua, más el subdesarrollo rural, la conformación de un territorio concentrador de servicios, fuentes de empleo, sistemas productivos modernos, que paulatinamente va perdiendo la capacidad de satisfacer apropiadamente las necesidades de su población”

Para contrarrestar la irregularidad en los derechos de propiedad, se ha venido desarrollando un proceso de actualización y modernización del catastro nacional, que en los últimos cinco años ha venido sentando las bases para un proyecto de largo plazo que tenga como objetivo regularizar los derechos de propiedad que han sido afectados tanto en el área urbana como rural en todo el territorio nacional.

El Gobierno de la República de Nicaragua con el apoyo financiero de la Asociación Internacional de Fomento (AIF) del Banco Mundial, desde el año 2002 ha desarrollado el Programa de Ordenamiento de la Propiedad, que a largo plazo permite establecer un marco regulatorio moderno, eficiente y adaptado ante la demanda de los servicios de regularización de la propiedad inmueble por parte de la población nicaragüense.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) fue asignado inicialmente como responsable de la ejecución global del proyecto. A partir de los Acuerdos Presidenciales 447-2007, 492-2008 y 57-2009, y particularmente el Acuerdo 447-2007 y su Fe de Erratas se redefinió la conformación del CIP; designando a la Procuraduría General de la República (PGR) como la institución responsable de la coordinación del PRODEP.

Los objetivos de largo plazo del proyecto orientados a mejorar la seguridad de la tenencia de la tierra mantienen su vigencia; son coincidentes con las prioridades de todos los nicaragüenses, especialmente los que pertenecen a los estratos más empobrecidos de los barrios urbanos y las zonas rurales. Los objetivos también son relevantes para las prioridades del país, su importancia se ha potenciado con el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional (GRUN), que mantiene dentro de sus planes la restitución masiva de los derechos de propiedad a las familias nicaragüenses. Los objetivos del proyecto también mantienen su relevancia por la necesidad de continuar fortaleciendo el marco legal, institucional y técnico para la administración de los derechos de propiedad.

Un proyecto dirigido tanto para los ciudadanos nicaragüenses en la zona urbana al igual que la zona rural, así como para el Estado nicaragüense con la modernización y actualización de sus bases registrales y un mejor control en cuanto a los impuestos de bienes inmuebles obtenidos por la Alcaldía Municipal de Managua. también beneficiario el sector privado con el desarrollo comunitario debidamente estructurado para un mejor desarrollo de productores e inversionistas.

El Proyecto posee cuatro principales entidades co-ejecutoras:

- CSJ, a través de la Dirección de Registros de la Propiedad Pública (DRPP) y la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos, quien se encargará del registro de las propiedades,

mediación ante conflictos de desarrollar el SIICAR en colaboración estrecha con INETER.

- INETER, responsable del catastro nacional y de los levantamientos topográficos.
- Intendencia de la Propiedad, es la instancia de la PGR a cargo de la ejecución del Sub Componente de legalización, titulación y registro de propiedades.
- INIFOM, se encarga de desarrollar la capacidad municipal.
- MARENA (Ministerio de Recursos Naturales y Ambiente), a cargo de las actividades relacionadas con las áreas protegidas

Objetivos del PRODEP

La Procuraduría General de la República explica detalladamente los objetivos y componentes del proyecto, como son:

- Continuar ordenando la propiedad en el país, al regularizar la tenencia de la tierra, implementar los servicios sistematizados y unificados en el ámbito, registral, catastral y de legalización de parte del Estado, en los departamentos de Boaco, Chontales y los municipios seleccionados de los departamentos de Matagalpa y Río San Juan.
- Proveer a los protagonistas en los municipios seleccionados con información integrada y actualizada de catastro y registro, y servicios de administración de tierras mejorados.

Componentes del Proyecto

1.: Marco Institucional y de Políticas e integración de sistemas:

Incluye la adecuación de normas jurídicas bajo el consenso de todos los actores en el ámbito de la Propiedad –en el denominado Comité Interinstitucional- y bajo directrices del órgano de Gobierno (marco legal para la ejecución del Sistema Integrado de Información de Catastro y Registro, SIICAR) – y otras normas que se requieran para adecuar los cambios producto de la modernización-, normativas sobre el rol de las municipalidades en el Catastro Nacional, elaboración de manuales técnicos, equipamiento, capacitación y acondicionamiento de Oficinas).

2.: Servicios de Catastro, Regularización y Titulación Procuraduría General de la República

Banco Mundial 31 El objetivo es registrar y aclarar los derechos de la tierra a través del levantamiento catastral y de la regularización de tierras sistemática y por demanda.

3.: Servicios Municipales de Administración de Tierras

Fortalecimiento de las capacidades de administración de tierras municipales para promover su desempeño efectivo en el sistema catastral nacional, así como un mejor uso de la información para fines locales de planificación y fiscales, gestión de riesgos y desarrollo general.

4.: Gestión, Seguimiento y Evaluación del Proyecto

Este componente apoyará las gestiones del proyecto: La realización de actividades de coordinación, administrativas y fiduciarias, incluyendo auditorías, y la supervisión de la ejecución de una estrategia de comunicación y una estrategia de género.

Proceso de Saneamiento Registral

Para llevar a efecto el proceso de saneamiento o de corrección de las fincas, se deben obedecer una serie de criterios creados por el Registro Managua para saneamiento de la información.

Como hemos mencionado, el sistema de información integrado Catastro Registro requiere una base de datos saneada (corregida). “Para tal fin se elaboraron procedimientos y estrategias para sanear la información” (Saneamiento Registral , 2019)

Antecedentes

El saneamiento de la información en el registro de mangua inicia en el año 2014 con la:

- Auditoria de tomos
- Actualización de notas de pase en el sistema E-poder
- Actualización del índice de propiedad inmueble
- Verificación de la concordancia de la información de asientos de presentación

A partir del año 2016, en el Registro de Managua, todos los trámites pasan por etapa de revisión y saneamiento.

Se homologan criterios para la declaración de estado de las cuentas registrales, posteriormente se crea la herramienta para la declaración de estado, para efectos de identificar las cuentas registrales que se encuentran Saneadas o con obstáculos para saneamiento. (Saneamiento Registral , 2019)

Como ya hemos mencionado en el año 2017, se inicia la concordancia de información entre registro y catastro, en ese sentido “se elaboraron estrategias para la homologación de criterios de calificación registral y catastral” (Saneamiento Registral , 2019).

Funciones y procedimientos

Debemos comprender que el saneamiento registral es la actualización que se realiza de la información contenida en los asientos inscritos a los asientos electrónicos registrales, para el fortalecimiento de la seguridad inmobiliaria. “Como parte de esta actualización se hace una corrección de asientos registrales cometidos en el pasado, estos errores se corrigen en los sistemas electrónicos”. (Publico, 2010, pág. 2)

Se deben sanear las fincas aunque se encuentre cancelado su dominio, esta acción se realiza únicamente para efectos de saneamiento histórico de la finca” (Publico, 2010)

Descripción el proceso de Saneamiento

1. Revisión y verificación de las imágenes en el módulo consulta.
2. Identificación de los datos registrales de la finca matiz, así como la nota de desmembración.
3. Revisión del tracto sucesivo de cada columna y sección, esto implica la revisión de la numeración correcta y correlativa de dichos asientos y la coherencia entre el contenido de un asiento y otro.
4. Verificación en todos los asientos registrales del número de cuenta con el que nació la finca.
5. Verificación de las cargas y gravámenes contenidos en las cuentas registrales y asientos de cancelación que le aludan. También debe verificarse las cargas y

gravámenes que no se encuentren canceladas, pero por imperatividad de ley estén sujetas a cancelación.

6. Identificación de área inicial y área actual de la finca, debiendo determinar saldo de área en caso que las cuentas tengan desmembraciones.
7. Revisión de la cuenta registral en todos los sistemas con la finalidad de identificar todos los movimientos que tuvo dicha finca e irregularidades en su defecto.
8. Verificación del resumen de presentación al libro diario de los asientos activos y de todos aquellos en los que exista irregularidades que deban ser dilucidadas.
9. Corrección de los asientos registrales en los casos que se identifique algún error u omisión
10. Actualización y corrección de notas de pase,
11. Declaración de estado: saneada u obstaculizada en la herramienta informática.

Es importante recalcar que el proceso de saneamiento no es genérico, es decir, cada finca puede que necesite un proceso de saneamiento distinto, puesto que no todas las cuentas registrales son iguales. El analista podrá encontrar en las diferentes cuentas registrales errores o inconsistencias que ameriten de acuerdo a la ley un saneamiento o dicho de otra manera corrección (propiedad, 2020)

Competencia del área de Saneamiento

El área de saneamiento será competente para conocer, sanear y extractar todas las cuentas registrales que se encuentren pendientes de saneamiento y extractado.

Actualmente existen dos formas de distribución de dichas cuentas.

- 1.-El Saneamiento a demanda

2.-El Saneamiento oficioso

Para el primer caso, las cuentas registrales se asignan aleatoriamente a través de la herramienta informática SIICAR 2, a los diferentes analistas de saneamiento, esto sucede desde el momento de la cotización del trámite en ventanilla. De esta forma se agiliza el proceso de saneamiento y extractado de dichas cuentas y se evitan retrasos en la realización de los diferentes servicios registrales por parte de las áreas sustantivas.

En el segundo caso las cuentas registrales son asignadas por el personal encargado de asignación en el área de saneamiento, dichas cuentas pueden ser fincas que ya se encuentren con declaración de estado pero que no estén extractadas, o bien cuentas que aún no han sido saneadas.

Es responsabilidad de cada analista de saneamiento, completar el saneamiento de dichas cuentas aunque la declaración de estado haya sido realizada por un compañero de las áreas sustantivas o de la misma área de saneamiento.

Casos encontrados durante el saneamiento

Como se mencionaba anteriormente, dentro del proceso de saneamiento, el analista podrá encontrar en las diferentes cuentas registrales errores e inconsistencias que ameriten de acuerdo a la Ley un saneamiento o dicho de otra forma una corrección.

A continuación, se detallarán los posibles errores en los asientos registrales:

- **1.-Saldos de Área**

Cuando existan fincas donde contenga notas de desmembraciones, o esta sea indivisa, se debe calcular el saldo de área mediante la fórmula del archivo de saldos en Excel, reflejando el saldo a la fecha en la carpeta compartida. Si en la finca ya existe un asiento de inscripción

donde se vende el resto y tenga área flotante, se deberá reflejar mediante nota en el campo de observaciones del estado de la Finca y notas de pases.

Para efectos de certificaciones se debe expresar que la finca posee saldo flotante.

- **2 -Asientos sin firma y sin sello**

Se puede encontrar con asientos que se encuentran sin firma y sin sello, por lo cual debemos identificar ciertos parámetros antes de proceder al saneamiento del asiento. El primer parámetro es verificar si el asiento se encuentra completo o incompleto, el segundo parámetro es verificar si posee firma o sello del registrador, así como también verificación de su debida presentación al libro diario, y de ser posible verificación a través del sistema menú archivo si el documento salió suspendido o inscrito y en las inscripciones recientes verificación del escaneo en el sistema de folio personal.

Una vez que tengamos identificado lo anterior, se procederá de la siguiente forma:

2.1-Declaración de Asientos sin valor y efecto legal

1. Procede para los Asientos y Notas que se encuentran incompletos, sin firma y sin sello.
2. Se verifica en los sistemas y o controles internos que el documento ingresó y salió suspendido o denegado.
3. Cuando un asiento se declare sin valor ni efecto legal, se debe dejar las observaciones en la primera imagen del e-power. Sin embargo, cuando el asiento a declarar sin valor ni efecto legal sea el único inscrito en ese folio, se debe enviar incidencia al módulo consulta para retirar la imagen del sistema. (Reglamento a la Ley 698).

2.2.-Revalidación de firma y sello

Los Asientos de inscripción, notas de desmembración sin firma y/o sello; se revalidan, en los siguientes casos:

1. Verificando en los sistemas folio personal (Sistema de escaneo a partir de Julio 2015) y/o controles internos o libros de cada Registro que el documento que ingresó, se suspendió, denegó o se inscribió (salió firmado).
2. Teniendo a la vista el documento original o fotocopia, microfilm o cualquier otro medio que contenga la información faltante.
3. Cuando la cuenta tenga asientos posteriores firmados y sellados.
4. Cuando el acto o contrato a inscribirse consten en otros registros, columnas que estén firmadas y selladas. (Hipotecas).
5. Cuando la cuenta o el asiento esté cancelada y este se encuentra firmado y sellado.
6. En los casos de notas de desmembración que se encuentren sin firma y/o sin sello, se debe verificar la finca nueva que paso a formar, y si esta se encuentra firmada y sellada se procede a revalidar la nota de desmembración.

- **3.-Tracto sucesivo incompleto**

Se considera tracto sucesivo incompleto, los casos en que por el deterioro del tomo o antigüedad de las inscripciones se haya perdido información de ciertos asientos, ya sea de forma completa o parcialmente.

En estos casos se deberá reponer la información faltante de la siguiente forma:

- **3.1.-Reposición de Información**

En caso de pérdida de la información registral, la Reposición se realiza:

1. Teniendo a la vista Escritura Pública original o fotocopia (clara), con su razón de inscripción firmada y sellada, microfilm o cualquier otro medio que contenga la información faltante.
2. Con la información existente en los siguientes sistemas: Libro Diario, escaneo. Cuando sea reconstrucción en base a la información del Libro Diario se debe hacer de forma manuscrita, expresando tal circunstancia y plasmando la información relevante que se tenga. Cuando se tenga que reponer de forma manual una parte de un asiento existente en dos folios distintos, ya sea en el mismo o diferente tomo, se debe reponer el asiento completo y plasmar en las observaciones de Notas de Pase del asiento incompleto o parte existente nota que indique que este asiento queda sin valor en virtud de existir reposición en el tomo... y folio....la parte existente.
3. Las fincas cuyos asientos aludan cargas activas o dominios activos o cancelaciones de dichos asientos activos no se puedan reponer ni aplique su cancelación oficiosa, se declararan obstaculizadas para saneamiento

Realizada o no la reposición, se declara la finca saneada o con obstáculo.

4.-Diferencias de áreas

Una de las características indispensables que posee cada cuenta registral, es la identificación de área con la que nace la finca y el área que actualmente posee.

Para la identificación de dicha área se deben auxiliar de la inscripción en los tomos y de los sistemas registrales. Sin embargo, existen casos en los que hay diferencia entre lo que publican los asientos de inscripción y los sistemas.

En ese caso particular se debe proceder así:

4.1.- Inexactitud de la Información Registral y Catastral

Cuando existe diferencias en cuanto al área superficial de los asientos, el área que contiene el "ÍNDICE DE PROPIETARIOS" y área catastral, se deberá:

- a. Verificar si el área del asiento es correcta mediante la revisión de la nota de desmembración, el resumen del Asiento de Presentación y el escaneo, si se posee;
- b. Consultar con Catastro, cual es el área inicial de la parcela, de donde se origina y si ha sufrido modificaciones.
- c. Cuando exista diferencia de área Registral y Catastral se aceptarán rangos de tolerancia conforme lo establece el artículo 156 del Reglamento de la Ley 698 y si las medidas superficiales que publican los asientos registrales es mayor que el área física, se admitirá aceptación de área menor por parte del interesado legítimo sin necesidad de Escritura Pública.
- d. Si persiste la diferencia y la misma sobrepasa los márgenes de tolerancia se describe esta circunstancia de no concordancia, en el campo de observaciones en el subsistema de declaración de saneamiento.

4.2.- Inexactitud Registral de área

Cuando el área de la finca sea lineal, indeterminada o ambigua como, por ejemplo:

- a) 456 mts o varas (medida lineal)
- b) 10 varas de frente por 30 metros de fondo.
- c) omisión completa del área de la cuenta
- d) relación de área conforme linderos en propiedades cuya forma geométrica es irregular

En los casos citados anteriormente se debe hacer la revisión general de los diferentes sistemas y de la nota de desmembración, pero si en los sistemas y tomos de registro no logramos dilucidar la irregularidad se deberá enviar consulta a catastro con el fin de determinar el área física real de la finca y que esta no haya tenido ningún movimiento o modificación.

Una vez determinado el dato, se realizará asiento de corrección donde se especifique el área de la finca que determine catastro.

5-Errores Registrales

De conformidad a lo establecido en el artículo 61 de la ley 698, los errores materiales son aquellos que han sido cometidos sin intención, escribiendo unas palabras por otras u omitiendo la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos.

En este sentido la ley faculta al Registrador a realizar corrección de dichos errores de manera oficiosa, es por ello que el área de saneamiento se encarga de corregir los errores cometidos en los asientos de inscripción, siendo indispensable tener soporte ya sea por medio de sistemas u otras inscripciones de la misma cuenta registral que permitan corroborar que la corrección al error material si aplica.

El artículo 64 de la citada ley, señala que la forma en que se debe hacer esta corrección es a través de un nuevo asiento. Sin hacer enmendaduras o tachas a asiento donde se encuentra el error. Esto no quiere decir que se deba enumerar ese nuevo asiento de corrección, sino que el sentido de la ley es que la corrección se haga en una nueva inscripción o nota.

5.1.- Doble o Triple numeración

La múltiple inmatriculación de números de cuenta registral es un error material en el que el identificativo o número de finca se repite 2 o más veces en un mismo tomo o en diferentes

tomos de inscripción, para propiedades con diferente área, ubicación, propietario, diferente número de parcela y demás elementos que contienen los asientos de inscripción.

En estos casos se debe verificar primero si en el tomo que fue inscrito debió corresponderle otro número de cuenta registral, conforme la consecutividad de números de finca en el tomo respectivo. Ejemplo: finca 12398, tomo 2635, folio 40; finca 12398, tomo 2635, folio 42; finca 12400, tomo 2635, folio 44.

En este caso, la finca inscrita en el folio 42, no se deberá determinar como ""12398-a"", sino ""12399"", conforme la correlatividad de numeración de fincas en el tomo 2635. En cualquiera de los casos planteados en los que se modifique el número de finca, se deberá corregir la nota de desmembración que le dio origen.

Otro tipo de error cometido y que da origen a la doble inmatriculación es la repetición de números de finca en el tomo, dando luego a la siguiente inscripción la continuidad de números en el tomo. Ejemplo: finca 12398, tomo 2635, folio 40; finca 12398, tomo 2635, folio 42; finca 12399, tomo 2635, folio 44.

En este caso, la finca inscrita en el folio 42, se debe determinar como "12398-A", ya que se debe diferenciar una inscripción de otra.

Las correcciones en caso de doble inmatriculación no se pueden limitar simplemente a asignar "-A", a cualquiera de las cuentas registrales, sino que amerita un análisis de cada cuenta, a fin de determinar a cuál de las cuentas perjudicara menos el cambio o modificación a su identificativo. Es por ello que a continuación se mencionaran los parámetros a seguir para la asignación de "-A".

1. Revisión de cantidad de asientos inscritos en cada una de las cuentas registrales.
2. Cantidad de cargas y gravámenes vigentes.
3. Fecha de Presentación al Libro Diario.

La asignación de “-A” se hará a la finca que posea menos movimientos y menos cargas y gravámenes vigentes y si ambas cuentas poseen la misma cantidad de movimientos, se le asignara el “-A” a la finca que se haya presentado de forma posterior al Libro Diario, ya que se debe dar preferencia de conservar intacto su número de cuenta registral al que se presentó primero en el Registro.

En ambos casos, se notifica a Acervo registral por medio del Módulo de consulta a fin de que se indexen con la nueva numeración y se refleja esta circunstancia en notas de pases.

En cualquiera de los casos planteados en los que se modifique el número de finca, se deberá corregir la nota de desmembración que le dio origen.

5.2.- Aclaración de Tracto Sucesivo

Un error frecuente a encontrar en los tomos, es la inscripción errónea en la numeración de los asientos, esto puede ser una repetición de los números de asiento asignados o en un salto en la numeración.

Como parte del proceso de saneamiento, se debe verificar todo el tracto sucesivo de esa columna y sección antes de corregirla, ya que se debe detectar todas las inconsistencias y determinar si aluden a cargas ya canceladas o si son asientos activos.

Para el caso de los errores de tracto sucesivo en la sección de Derechos reales, la nota aclaratoria se hará en un tomo de pase pero en la misma columna y sección donde se encuentra el error y si el error de tracto sucesivo se encuentra en la columna de inscripciones,

sección de hipoteca aludiendo hipotecas activas, la corrección se hará mediante una nota de referencia en la columna marginal de la sección de hipoteca, que indique cual es el número de asiento correcto que debe tener cada hipoteca, y por ende el número de asiento que le corresponderá la próxima hipoteca, ya que se pretende proteger el derecho de terceros de reclamar en un juicio dicha obligación.

En el caso que hayamos corregido el tracto sucesivo de asientos que ya se encuentran cancelados, debemos también corregir los asientos de cancelación en cuanto al número de asiento que se cancelaba, puesto que al haber hecho corrección de tracto sucesivo alteramos la información aludida en los asientos de cancelación.

En este sentido el artículo 120 del Reglamento de la Ley 698, “Ley General de los Registros Públicos”, establece que rectificado un asiento registral, se rectificaran también los demás asientos que hubieren sido afectados por dicho error, aunque se hallaren en otras cuentas registrales.

5.3.- Aclaración de los nombres de los participantes

Los errores en asientos inactivos no se corrigen por regla general, lo mismo ocurre en el caso de errores en los nombres de participantes que ya no poseen derecho sobre la propiedad, es decir en un asiento activo, los errores en nombres de los enajenantes o cedentes de derecho que hayan perdido todo porcentaje de derecho sobre la propiedad no se corregirán.

Los únicos nombres que se corrigen son los aludidos a participantes activos. Estos errores pueden ser en los nombres, apellidos o números de identidad de las personas. Para ello debemos tomar en cuenta lo siguiente:

1. Si el error fuere en el nombre del adquirente se efectuara la búsqueda en el Padrón Electoral por nombre y número de cédula, sino coincide con los sistemas registrales se corregirá

conforme el padrón electoral, si el error es anterior al año 2013, se corregirá si el error fuese en una letra del nombre y/o apellidos o en un dígito del número de cédula, siempre que el asiento a aclarar este vigente. 2. Las omisiones de número de cédula de los participantes no se corrigen, puesto que no se considera un error, sino una práctica registral de la época o por ser anteriores a la ley de identificación ciudadana.

5.4.- Aclaración de datos catastrales

Para efectos de concordancia con catastro, si dentro del saneamiento registral detecta que por error del amanuense de la época, en el asiento de inscripción el número de parcela no coincide con el número actualizado que refleja el CC, teniendo escaneo del certificado a la vista, se realizará nota aclaratoria indicando el número de parcela correcto. En ningún caso debe aclararse por el simple hecho de actualización de mapa parcela de catastro

5.5.- Aclaración de notas de desmembración

Cuando se detectan errores en notas de desmembración, se realiza la debida nota aclaratoria sin número de asiento en la columna de cancelaciones, sección de derechos reales, no importando que la nota que estemos corrigiendo se encuentre en cualquiera de las otras columnas de derechos reales, o si se encuentra numerada.

Por regla general, las aclaraciones y las revalidaciones de notas de desmembración se harán en la columna de cancelaciones.

Si al realizar el saneamiento de una cuenta registral se detecta la omisión de la nota de desmembración en su finca matriz, se deberá realizar la descripción de la incidencia en la plantilla Incidencia Finca Matriz. (Revalidación, aclaración y creación de nota de desmembración).

SIICAR

“El SIICAR es el Sistema de Información Integrado de Catastro y Registro como una herramienta automatizada para procesar datos y validar las modificaciones en cuanto a su situación legal y geográfica de una propiedad; también se espera realizar análisis de datos internos y contar con las estadísticas de un registro público moderno y en su última etapa, proporcionar a todos los potenciales usuarios, ya sean públicos o privados, información actualizada a través de consulta en las oficinas y posteriormente, mediante acceso electrónico de solo lectura.” (Republica P. G., 2020)

Este como tal fue una respuesta a los ciudadanos en cuanto a la necesidad de obtener la seguridad Jurídica de sus bienes; por tanto, en colaboración con Catastro físico y el Registro Público de la Propiedad desde el Área de Saneamiento Registral del PRODEP se facilita la eliminación de reclamos por linderos, revisiones legales a las fincas y parcelas ya catastradas, conflictos relacionados a la tenencia de tierra.

El SIICAR es un enlace entre la información catastral y registral, el cual cuenta con beneficios institucionales y beneficios para sus usuarios, permitiendo la actualización continua del Registro Publico de la Propiedad Inmueble, garantizando un vínculo permanente de los datos catastrales (información geográfica) con la información registral (título de la tierra o escritura).

“El sistema integrado de Información de Catastro y Registro (SIICAR), es un proyecto de nación que va a transformar el quehacer registral y catastral para brindar seguridad física y legal a las propiedades y coadyudar a dinamizar la economía del país” (Cerde, 2017)

En conjunto con el Banco Mundial se logra financiar un Programa de Ordenamiento de la Propiedad coherente con el Plan Nacional de Desarrollo Humano (PNDH) del Gobierno Nacional y con valores agregados como: Mejoramiento de la infraestructura informática en el país, promoción de avances en el apoderamiento de la tecnología.

En Catastro Físico se genera un Número Absoluto Catastral (NAC), con parámetros de georreferenciación global (UTM), el que es presentado en Registro, en Número Absoluto de Propiedad global (UTM), el que es presentado en Registro, en donde se generará un Número Absoluto de Propiedad (NAP) relacionándolo con el NAC antes mencionado. La unión o vinculación de ambas informaciones se genera, creando de forma automatizada un paquete de mensajería entre los esquemas de datos de Catastro y Registro una vez que concluye el proceso inscripción.

Con lo cual se garantiza la lectura, archivo, actualización y búsqueda de la información, por medio del folio real automatizado e información catastral (tanto alfanumérica como gráfica). Elimina el riesgo de pérdida y deterioro de documentos, minimizando el manejo de Documentos Físicos. Con ello se ofrece a los usuarios accesibilidad y disminución en los tiempos de respuesta y los costos de la tramitación de registro y catastro.

La unión entre Catastro Físico y Registro Público genera el ordenamiento de la propiedad y brinda certeza jurídica a los usuarios tanto institucionales como la población en general, homologando los procesos previos realizados por Catastro Físico (Barrido Catastral) y por el Registro Público de la Propiedad Inmueble (Saneamiento Registral).

Marco Jurídico

1. Constitución Política de Nicaragua:

De acuerdo a nuestra Carta Magna, toda ley que se oponga a ella es nula, por ello, este marco jurídico está encabezado por la misma.

Nuestra constitución establece los derechos y principios fundamentales de las personas, como tales, en el Art. 5, párrafo sexto, declara el derecho a formar las diferentes formas de propiedad: pública, privada, asociativa, cooperativa, comunitaria, comunal, familiar y mixta deberán ser garantizadas y estimuladas sin discriminación para producir riquezas y todas ellas dentro de su libre funcionamiento deberán cumplir una función social.

2. Ley N° 698, ley General de Registros Públicos:

Aprobada el 27 de agosto del 2009 y publicada en La Gaceta Diario Oficial No. 239 del 17 de diciembre del 2009.

Esta ley tiene por objeto la creación, regulación, organización, régimen administrativo, funcionamiento y procedimiento de los Registros Públicos integrados en el Sistema Nacional de Registros, (SINARE).

3. Código Civil de Nicaragua:

Establece los requisitos generales para la validez de los contratos, y deben de sujetarse a los requisitos de validez que establece el Código Civil para su perfeccionamiento y para su eficacia jurídica. Estos deben de estar revestido de las solemnidades que exige la Ley tanto las que establece el Código Civil de forma general como las particulares que ordena la norma especial.

4. Ley N.º 260, Ley Orgánica del Poder Judicial:

Establece el ámbito territorial de los Registradores, sus requisitos, las formas para ser nombrados, el procedimiento disciplinario, las responsabilidades civiles, penales y administrativas, sanciones y atribuciones de los mismos. Así mismo la **Ley N.º 501, Ley de Carrera Judicial** que establece las sanciones para las faltas graves que comentan los Registradores.

5. Ley 509, Ley General de Catastro Nacional aprobada el 14 de enero del 2005 y publicada en la Gaceta No.11 del 17 de enero del mismo año:

Establece y fundamenta la relación de catastro físico con el registro de la propiedad inmueble, a partir del artículo 27 aborda el procedimiento a seguir en cuanto a saneamiento registral de las propiedades no catastradas y catastradas con problemas de linderos entre propietarios.

6. Ley 445, Ley del Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los Ríos Bocay, Coco, indio y Maíz aprobada el 13 de diciembre del 2002 y publicada en La Gaceta No. 16 del 23 de enero del 2003

Instrumentos legales que hicieron posible el proceso de regularización masiva dentro y fuera del área donde fue realizado el barrido catastral. En relación a las reformas legales previstas a la Ley 278, éstas no fueron implementadas en vista de que no fueron necesarias para el proceso de regularización y titulación masiva, ya que únicamente se requerían reformas en los Manuales de Procedimientos

7. Ley N°. 278 Ley sobre Propiedad reformada Urbana y Agraria:

Regula la tenencia, ejercicio, cargas y extinción del derecho adquirido sobre bienes en posesión del Estado, regula los Asentamientos Humanos Espontáneos que se hayan consolidado hasta el año 1995. También regula el ejercicio de cualquier acción de los anteriores propietarios para reclamar la restitución del bien o el pago de la debida indemnización en su caso.

8. Ley No. 217 “Ley general del medio ambiente y los recursos naturales con sus reformas incorporadas, sección III, artículo 17, de las áreas protegidas, crea el Sistema nacional de áreas protegidas (SINAP)

Dentro del ámbito de su competencia, todos los organismos de la administración pública, entes centralizados y autoridades municipales deben prever y planificar la no afectación irreversible y la protección y recuperación del ambiente y los recursos naturales para evitar su deterioro y extinción.

9. Ley 40 Ley de municipios:

Las actuaciones municipales en el ordenamiento de la propiedad, en un inicio se basaron en la recaudación establecida en la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

10. Ley N° 540, “Ley de Mediación y Arbitraje”²²,

Estipula en los artículos 1 y 2, que toda persona natural o jurídica incluyendo el Estado, tiene el derecho a recurrir a la mediación y al arbitraje, así como a otros procesos alternos similares,

para solucionar sus diferencias patrimoniales y no patrimoniales, mediante la aplicación de los métodos alternos de solución de controversias, mediación y arbitraje.

11. Reglamento de la Ley 698.

Este tiene por objeto normar las disposiciones contenidas en la Ley N° 698 “Ley General de los Registros Públicos”. Dentro de ello establece las funciones y requisitos para ser Registrador, las responsabilidades de los mismos, puntualiza y detalla los principios registrales y demás aspectos indispensables para la administración, organización, funcionamiento y procedimiento de los Registros Públicos que integran el SINARE.

12. Decreto N° 25-2006, “Reformas y adiciones al Decreto No. 71-98, reglamento de la Ley de organización, competencia y procedimientos del Poder Ejecutivo”³⁴,

Establece la estructura orgánica del Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales.

13. Decreto N° 77-2000, “Reglamento Operativo de la Dirección Alternativa de Conflictos”²¹,

En el que se establece en el artículo 1, que se fundamenta su creación de conformidad con el artículo 164 numerales 1.

Diseño Metodológico Jurídico

- **Generalidades**

Balestrini (2000) señala que el marco metodológico “es el conjunto de procedimientos a seguir con la finalidad de lograr los objetivos de la información de forma valida y con una alta precisión” (p.44). En otras palabras es la estructura sistemática para la recolección, ordenamiento y análisis de la información, que permite la interpretación de los resultados en función del problema que se investiga

Según su enfoque

Reynaldo Murillo (2017) expresa que:

La investigación cualitativa consiste en descripciones detalladas de situaciones, eventos, personas, interacciones y comportamientos que son observables. Incorpora lo que los participantes dicen, sus experiencias, actitudes, creencias, pensamientos y reflexiones, tal y como son sentidas y expresadas por las personas y no como el investigador describe.

Por consiguiente, según el tema propuesto y el objetivo planteado, el tipo de investigación que se realiza es de enfoque cualitativo, puesto que se describen las funciones y procedimientos del saneamiento registral. Se identifica la importancia de la integración Catastro y Registro a partir de los tres componentes de interrelación y se examinan los cambios y avances obtenidos a partir de PRODEP.

Tipo de Estudio

❖ Según el grado de uso de variable

Rocío lima (2020) Asesoría y capacitación señala: *El diseño no experimental es el que observa el fenómeno tal y como se da en su contexto natural, sin manipular variable Es utilizable en cualquier tipo de enfoque tanto cuantitativo, cualitativo y mixto.*

Por tanto, el diseño es no experimental, puesto que no se manipulan las variables, es decir se investigan los errores contenidos en las fincas y la incongruencia entre catastro y registro.

❖ Según el período y secuencia del estudio.

Según, Pineda, Alvarado & Canales (1994): “Una investigación es transversal cuando se estudian las variables simultáneamente en determinado momento, haciendo un corte en el tiempo, en este caso a partir de la implementación del proyecto PRODEP del año 2020 y primer semestre del 2021.

Por lo anterior, esta investigación es de corte transversal, porque se aborda el fenómeno en un momento y período dado, año 2020 y primer semestre de 2021.

❖ Según su nivel de profundidad

Murillo (2017) expresa que: La investigación exploratoria estudia un problema del cual existe poca información o conocimiento, es un condicionamiento obligado, el investigador inicia el contacto con el fenómeno con el propósito de familiarizarse con determinada situación del área del problema a investigar

Dado que el objetivo de la investigación es analizar el proceso de saneamiento registral de las propiedades inmuebles con la implementación del Proyecto de ordenamiento Territorial (PRODEP) 2020 y primer semestre de 2021 se recurrió a un diseño exploratorio ya que este

puede ser el punto de partida para formulación de otras investigaciones con mayor nivel de profundidad.

- **En materia jurídica**

Esta es una investigación sistemática jurídica Miriam Elsa Contreras explica lo siguiente:

“El método sistemático jurídico se articula a través de un esquema teórico cognitivo que considera al derecho como un todo que se encuentra estructurado y ordenado de manera coherente, a fin de dar unidad funcional e integral al sistema normativo”⁸⁸ (Contreras Lopez Mariam Elsa, Primera edición 2012)

El presente trabajo relaciona hechos aparentemente distantes o aislados, identifica normas y algunas series de patrones y sucesos encontrados a lo largo de la investigación, para posteriormente encontrar una explicación lógica y racional de lo expuesto.

- ❖ **Área de estudio**

Managua es un [departamento](#) de [Nicaragua](#). Su cabecera departamental es [Managua](#). Fue fundado en 1875 y tiene una población de 1 millón 546 mil en una [densidad poblacional](#) de 446.4 habitantes por [km²](#) convirtiéndolo en el departamento más poblado del país, en él se encuentra El Registro Público de Managua, es la Oficina Registral del país con mayores avances en sus procesos de inscripción, automatizando los flujos registrales, implementando el Sistema de Folio Personal. (MANAGUA, s.f.)

El estudio se aplica en el Registro público de la propiedad inmueble y Catastro Físico del departamento de Managua

❖ **Sujeto de estudio**

Las fincas inscritas en el registro público de la Propiedad Inmueble de Managua.

• **Variables de la investigación**

Variable es la propiedad de la investigación, que puede variar y cuya variación es susceptible de medirse u observarse (C, 2010)

En el presente trabajo la única variable asignada son los errores en las fincas ya inscritas en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, las cuales se encuentran en el proceso de Saneamiento Registral previo a la integración al SIICAR.

• **Población y ámbito del derecho**

Es la totalidad de elementos que tienen ciertas características similares y sobre las cuales se desea hacer inferencia o unidad de análisis (Bernal, 2010, pág. 158)

La población seleccionada como objeto de estudio de la presente investigación se constituye por la Jefa de Área de Saneamiento Registral y extractados, Control de Calidad de Saneamiento Registral, Analistas de Saneamiento Registral (Técnicos Legales) y la Dirección General de Catastro Físico con lo cual se hará una triangulación comparativa para visualizar la manifestación del fenómeno.

- **Muestra**

Para Pineda, Alvarado & Canales (1994) el método “es el medio o camino en el cual se establece la relación entre el investigador y el consultado para la recolección de datos”. Por lo tanto, los métodos de recolección de la información serán Leyes, criterios homologados de registro, tesis, antecedentes, consulta de libros de texto y sitios web.

- ❖ **Técnicas e instrumentos de recolección de la información**

Técnica: Según, Morone (s.f), afirma que: “Las técnicas son los procedimientos e instrumentos que se utilizan para acceder al conocimiento como encuestas, entrevistas, observaciones y todo lo que se deriva de ellas”.

Por lo tanto, las técnicas que se utilizan son la observación cualitativa, porque esta investigación implica adentrarnos en profundidad y observar atentamente el fenómeno, hecho o caso, tomar información y registrarla para su posterior análisis, es decir estar atentos a los detalles sucesos y análisis

Además, la observación es un elemento fundamental de todo proceso investigativo; en ella se apoya el investigador para obtener el mayor número de datos.

Igualmente, se utilizara la entrevista cualitativa ya que es íntima, flexible y abierta. Para llevar a efecto esta investigación se requiere perspectivas internas y profundas de los participantes, como afirma King y horrocks 2009: la entrevista se define como la reunion para conversar e intercambiar informacion entre una persona (entrevistador) y otra (entrevistado)

Por lo anterior, el instrumento consiste en la hoja de la entrevista , que se aplicó a siete funcionarios especialistas en materia de Derechos reales y saneamiento registral del Registro Público de la Propiedad. El instrumento que se utiliza en esta investigación es la técnica de la entrevista que consta de 10 preguntas.

- **Métodos de recolección de la información**

Para Pineda, Alvarado & Canales (1994) el método “es el medio o camino en el cual se establece la relación entre el investigador y el consultado para la recolección de datos”. Por lo tanto, los métodos de recolección de la información serán Leyes, criterios homologados de registro, tesis, antecedentes, consulta de libros de texto y sitios web.

- Matriz de consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	PREGUNTAS DIRECTRICES	METODOLOGIA
Es posible sanear los bienes inmuebles inscritos en el Registro Público de la propiedad a partir de la implementación de PRODEP.	Analizar el proceso de saneamiento registral de las propiedades inmuebles, con la implementación del proyecto PRODEP.	¿Cuáles son los errores en las fincas inscritas en el Registro Público de la propiedad inmueble de managua?	<p>Enfoque de la investigación: -Cualitativa.</p> <p>Tipo de investigación: -Exploratoria. -Sistemática Jurídica.</p> <p>Población: Técnicos Registrales de saneamiento registral.</p>
¿El PRODEP resuelve la problemática de tenencia de tierra existente en el país?	Identificar los principales problemas de propiedad inmueble que aborda el PRODEP a nivel nacional.	¿De qué manera se realiza el saneamiento registral?	<p>Técnicas de Recopilación de datos: -Se realizaron entrevistas. -Recopilación y búsqueda de información. -Revisión bibliográfica y documental.</p>
¿Es capaz Catastro físico de centralizar su información con Registro Público de la Propiedad Inmueble?	Describir las funciones y procedimientos del saneamiento Registral de la propiedad inmueble de Managua	¿Cuál es la relación de Registro Público con Catastro físico en el Saneamiento Registral?	<p>Muestra: -Se realizaron entrevistas a técnicos del Registro Público de la propiedad y técnicos de Catastro Físico.</p>
¿Cuáles son los aportes del PRODEP para el Registro Público de la propiedad?	Evaluar la importancia de la implementación del PRODEP.	¿Existe incongruencia de información entre Catastro y Registro?	<p>Revisión Documental: -Técnico registral de saneamiento Registral del Registro público de la propiedad.</p>

Análisis y discusión de resultados

Una vez obtenida la recolección de datos, realizadas las investigaciones pertinentes, constatando la veracidad de la información y realizadas las entrevistas tanto a técnicos Catastrales como Registrales en esta investigación retomamos lo siguiente:

1. Principales problemas de propiedad inmueble que aborda el PRODEP

Los problemas de propiedad que aborda el PRODEP representan un alto riesgo para el mercado financiero, lo cual representa una débil inversión a pequeño y largo plazo tanto en lo nacional como lo extranjero.

Entre los principales problemas encontrados a lo largo de la investigación mencionamos los siguientes:

1. Marco legal e institucional disperso, se necesita la creación y el reforzamiento de leyes que ayuden a las instituciones a un mejor funcionamiento de las mismas. Esto con la finalidad de lograr un trabajo sistematizado y eficaz por parte de los entes involucrados.
2. Invasiones de tierra, desde los tiempos de Somoza este ha sido una de las problemáticas más difíciles de erradicar, puesto que da como resultado el descontrol registral de las propiedades.
3. Irregularidad en el Registro y ausencia de Catastro: Se debe seguir tratando de fortalecer los lazos entre Catastro Físico y Registro, ambas instituciones son el fundamento de la seguridad jurídica de los ciudadanos nicaragüenses.

4. Trámites legales tardados y costosos, con la implementación del SIICAR el Registro Público de la propiedad inmueble ha logrado menguar el tiempo de espera previo a realizar los trámites para la correcta inscripción de propiedades. Esto influía incluso en la legalización inconclusa de las propiedades debido al largo tiempo de espera al momento de realizar los trámites.

Cada cuatro o cinco años, aparecen nuevas leyes para tratar de resolver el problema que ha sido heredado de los anteriores gobiernos. Un ejemplo claro es que la Ley de Reforma Agraria sigue vigente y los títulos entregados no son validados como depósito de garantía de la propiedad. A esto hay que agregar que no existe un registro de los beneficiarios de la reforma agraria, ante lo cual grupos especulativos de tierras siguen reclamando propiedades de manera repetitiva.

La inseguridad en la tenencia de la tierra en Nicaragua es un obstáculo fundamental para la para la promoción de inversiones en el país. Es una limitante también para los bancos, que no pueden otorgar créditos a las personas que carecen de títulos y no pueden hipotecar sus tierras.

Los analistas de Registro Público señalan que los principales problemas que se abordan en cuanto al proceso de saneamiento son: inconsistencia en la identificación de los propietarios, omisión de la relación del antecedente de las cuentas registrales así como la nota de desmembración, área no definida u imprecisa, asientos sin firma y sello, error en el tracto sucesivo, fincas con múltiples cargas y gravámenes caducas.

2. Funciones y procedimientos del Saneamiento Registral de la propiedad Inmueble de Managua.

Se describió a detalle el proceso del saneamiento registral, los lectores de la presente investigación tendrán una visión amplia del proceso realizado por los analistas del Registro Público.

Partiendo del hecho que el área de saneamiento es competente para conocer, sanear y extractar todas las cuentas registrales que se encuentren pendientes de saneamiento, es decir que no hay cuenta registral que no pase por esta etapa, sea de manera oficiosa o de trámite a solicitud del usuario, esto para efectos de contribuir a la seguridad jurídica inmobiliaria que como ya hemos abordado, representa una gran parte de los conflictos de propiedad en Nicaragua

Es importante mencionar que el proceso de saneamiento no es genérico, es decir, cada finca puede que necesite un proceso de saneamiento distinto, puesto que no todas las cuentas registrales son iguales. “El analista encuentra en las diferentes cuentas registrales errores o inconsistencias que ameriten de acuerdo a la ley un saneamiento determinado.

El área del saneamiento contribuye así mismo a agilizar el trabajo de las áreas sustantivas, ya que todas las cuentas registrales al pasar por saneamiento llegan depuradas y solo resta verificar que se realizó una buena práctica del proceso de saneamiento. Gracias a esto se procede a librar el certificado solicitado o realizar el movimiento traslativo, modificativo o extintivo, que solicite el usuario, libre de errores en los asientos registrales cometidos en el pasado por los amanuenses de la época.

Según los analistas de Registro en síntesis el procedimiento es: Revisión de la información que contienen los asientos registrales de cada columna y sección, corregir, cancelar,

revalidar, reponer la información en caso que este extraviada, realizar notas de pase, verificación de imágenes, revisión de los asientos de presentación al libro diario.

3. Evaluar la importancia y relación del Registro Público de la Propiedad y Catastro Físico.

El proyecto de ordenamiento territorial aspira a dar mayores garantías en la titularidad de las tierras a los poseedores de tierra en zonas rurales y urbanas, con lo cual asegura la tenencia de tierra para los beneficiados del proyecto, así mismo contribuir en la creación de inversiones productivas seguras, la mejora de viviendas, y la resolución de la conflictividad agraria.

PRODEP ha permitido implementar mecanismos efectivos en todas las instancias involucradas con los derechos de propiedad para que usuarios puedan recurrir efectivamente cuando se exijan requisitos arbitrarios, cuando se retengan documentos indebidamente o cuando no se cumplen los plazos debidamente estipulados, ante las entrevistas realizadas a funcionarios de catastro concluimos que tanto como Registro Público de la Propiedad Inmueble y Catastro Físico son entidades codependientes, ambas dependen de ellas para realizar un trabajo efectivo.

Ante los problemas de tenencia de la tierra, la accesibilidad de la información es crucial para la certeza en los derechos de propiedad, y con ello para el funcionamiento del mercado. El Registro Público de la Propiedad es la entidad encargada de garantizar esa información. En el Registro Público de la Propiedad de Managua existe un total de 5,408 tomos de Derechos Reales, de los cuales 2,896 están digitalizados. (FUNIDES, Marzo 2016).

A fin de mejorar el acceso y manejo de su información, el Registro Público de la Propiedad está implementando el folio personal para poder vincular electrónicamente títulos y dueños. El folio personal funciona mediante una plataforma informática establecida entre Registro y Catastro conocido como el SIICAR, en donde se ha logrado el inventario de las parcelas de una gran parte del territorio Nacional y apertura a nuevas delegaciones.

Los factores y eventos antes mencionados inciden en las percepciones de los usuarios y afectan sus decisiones, incluyendo de inversión y asignación de recursos. Por lo cual PRODEP se centra en los siguientes puntos en cuanto a la participación con Catastro Físico:

1. Apoyo al INETER para el barrido catastral, actualización, mantenimiento catastral y la emisión de documentos catastrales, demarcación de áreas protegidas, zonas fronterizas y comunidades indígenas, capacitación y promoción de servicios de administración de tierras para todos los sectores.
2. Incluye la continuidad al Barrido Catastral, la consolidación y actualización de las bases cartográficas a nivel nacional, en la DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO FISICO (como instancia técnica y especializada conforme Ley, para el registro físico de las propiedades en el País). (PGR, 23 ENERO 2018).

En el desarrollo de esta investigación se realizaron entrevistas a Técnicos registrales y catastrales en donde ambos técnicos destacan la importancia del trabajo simultaneo de ambas partes, describiendo a Catastro como una ayuda auxiliar para Registro público de la Propiedad inmueble para la verificación de las áreas de aquellas propiedades con áreas no definidas en los asientos registrales. Con un total de 10 entrevistas realizadas a técnicos catastrales en donde fue descrito su función en barrido catastral, y reafirmaron el compromiso que guardan al brindar un asesoramiento catastral a los dueños de propiedades catastradas y no catastradas.

Catastro Físico y Registro Público de la propiedad inmueble son herramientas necesarias para realizar la inscripción veraz de las propiedades, así mismo brindar a los usuarios la información veraz sobre sus cuentas registrales. Al realizar las entrevistas a funcionarios de registro publico de la propiedad inmueble se constato la importancia de obtener la información correcta por parte de catastro físico al momento de inscribir un bien inmueble, todo esto a fin de tener un trafico correcto de los cambios que sufrió y puede sufrir un bien inmueble.

Conclusión

1. Uno de los principales problemas de propiedad que aborda PRODEP es la inseguridad jurídica puesto que deja como resultado un acceso limitado al crédito productivo, produce poca o nula inversión a largo plazo en el sector, incrementa la invasión de tierras como también el número de conflictos. Así mismo, cuestiona la legitimidad de los títulos, mayores costos y tiempos para la legalización, ausencia de información para la planificación nacional y municipal, deterioro del medio ambiente, poca confianza en las instituciones y duplicidad de esfuerzos institucionales. El problema de la inseguridad física y jurídica de la propiedad representa un alto riesgo para el mercado financiero y frena la inversión a largo plazo, tanto nacional como extranjera, al mismo tiempo que afecta el uso sostenible de los recursos naturales.
2. Efectivamente las funciones y procedimiento del saneamiento es la actualización que se realiza de la información contenida en los asientos inscritos a los sistemas electrónicos registrales, para el fortalecimiento de la seguridad inmobiliaria. Como parte de esta actualización se hace una corrección de errores registrales cometidos en el pasado, procedimiento que es llevado a cabo por los analistas del área de saneamiento del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, dicho procedimiento se describe así: revisión y verificación de las imágenes en el módulo consulta , identificación de los datos registrales de finca matriz así como nota de desmembración, revisión del tracto sucesivo de cada columna y sección, verificación en todos los asientos registrales del número con el que nació la finca, verificación de las cargas y gravámenes inscritos en la cuenta registral y los asientos de cancelación que le aluda, identificación del área inicial y actual de la finca, revisión de la cuenta

registral en todos los sistemas registrales a fin de identificar todos los movimientos que tuvo dicha cuenta e irregularidades en los casos que aplique, verificación del resumen de presentación al libro diario, correcciones de los asientos registrales que contengan errores, actualización y corrección de notas de pase, declaración de estado.

3. Tanto Catastro Físico como Registro Público, tienen la capacidad para estructurar y reestructurar el saneamiento registral a partir de la implementación del PRODEP, son dependencias que tiene como objetivo establecer, actualizar y dar mantenimiento de las propiedades urbanas de la ciudad de Managua. Los derechos de propiedad, son derechos sociales de la población nicaragüense, por lo que el Proyecto cuenta con elementos jurídicos que permiten el desarrollo de los componentes, el PRODEP cuenta con elementos jurídicos que soportan las acciones propuestas acerca de saneamiento registral, con la ayuda de Catastro físico a través de barrido catastral que retroalimenta a las bases de datos catastrales en las municipalidades, lo que consolida la actualización de las bases cartográficas, en este sentido existe un tercer componente entre los entes mencionados, como es la Alcaldía municipal de Managua la cual se beneficia al obtener una base de datos actualizadas por parte de Registro Público de la Propiedad en cuanto a la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

Puesto que es la institución, encargada de asegurar el tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad. El Registro Público puede realizar la rectificación registral de la procedencia de un bien inmueble, esto gracias a la integración de información registral y catastral, con el objeto de que exista una verdadera concordancia entre los asientos del Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional, es un objetivo

del SINARE y del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales a efecto de lograr el saneamiento y la regularización de la propiedad inmueble y dar seguridad jurídica a los titulares de derechos.

ANEXOS:

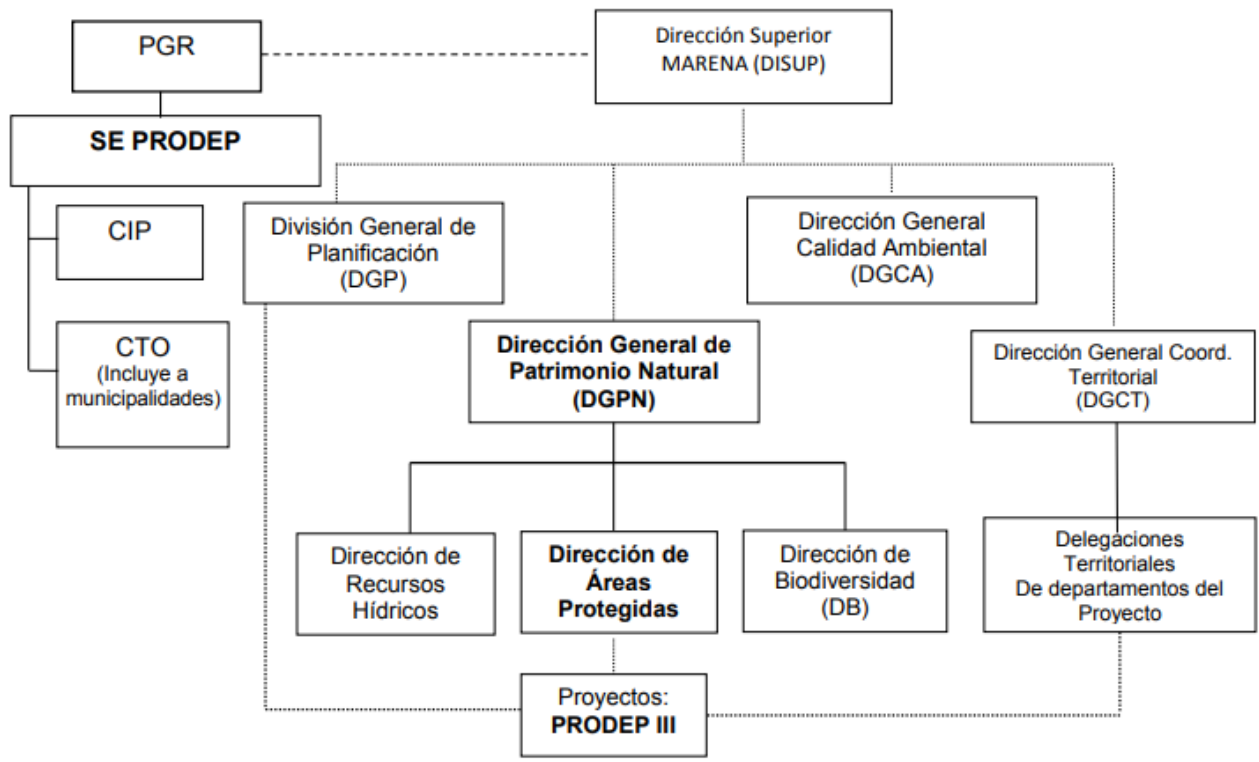


Figura No. 1.- Organigrama Institucional MARENA y flujo de Coordinación con PRODEP.

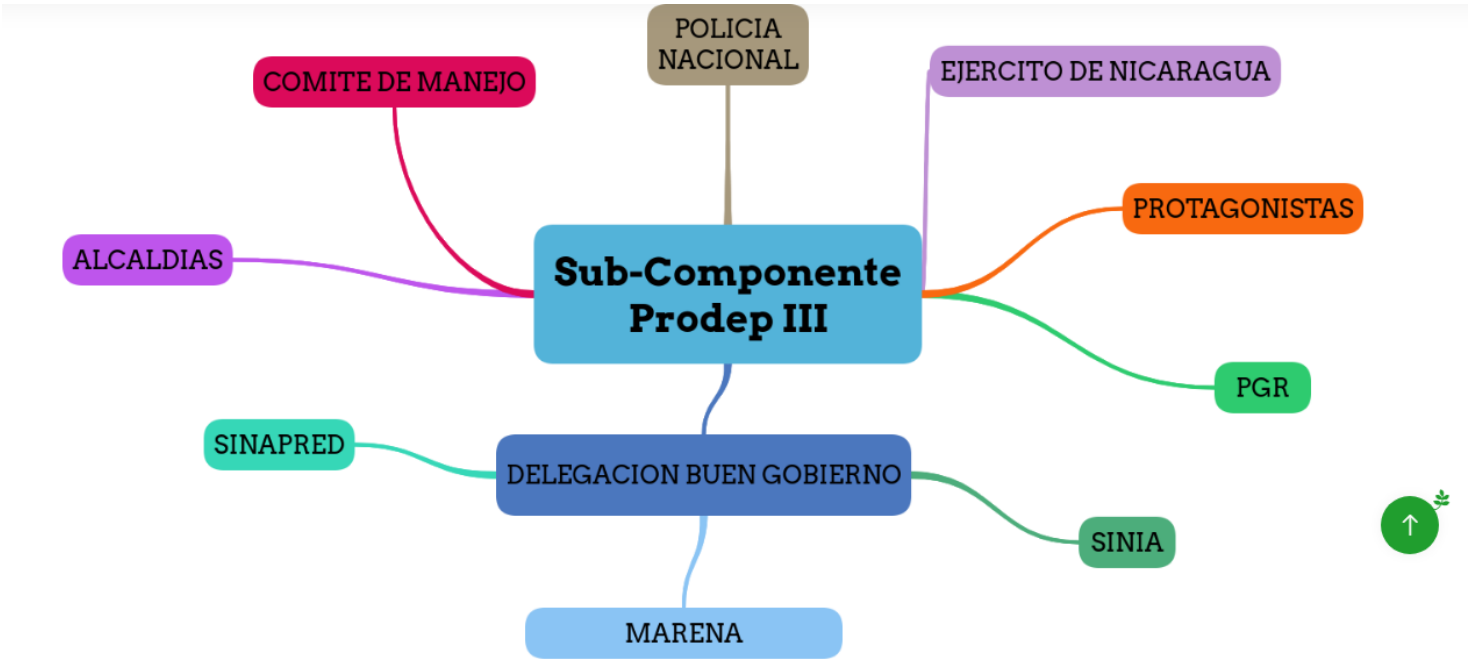


Figura no. 2 aliados Estratégicos de los componentes.



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE NICARAGUA, MANAGUA
UNAN-MANAGUA**



**Recinto Universitario "Rubén Darío"
Facultad De Humanidades y Ciencias Jurídicas
Departamento De Derecho**

Guía de Entrevista para Tecnicos Catastrales

Somos estudiantes de la UNAN Mangua, nos referimos a usted con todo el respeto merecido, con el fin de sustentar nuestra investigación, la cual tiene por objetivo *Saneamiento Registral de los bienes inmuebles inscritos en el Registro Público en la ciudad de Managua Nicaragua a partir de la implementación del proyecto PRODEP en el período del año 2020*. Es por ello que me dirijo a su persona, para la elaboración de la presente guía, para obtener sus conocimientos sobre la materia de estudio, por lo cual agradezco de antemano.

- 1. ¿Considera usted importante la unión entre Catastro Físico y Registro Público de la Propiedad Inmueble?**
- 2. ¿Cuál es la función principal de Catastro Físico en la participación de PRODEP?**
- 3. ¿Cuándo inicio el trabajo de Catastro Físico con PRODEP?**
- 4. ¿Cuáles han sido los beneficios para Catastro Físico a partir de la implementación de PRODEP?**
- 5. ¿En que consiste el trabajo de Catastro Físico en PRODEP?**
- 6. ¿Cuáles son los planes ejecutados en el departamento de Managua por el Barrido Catastral?**
- 7. ¿Cuál es la finalidad del Barrido Catastral? ¿Lo considera un avance importante en materia Registral? ¿Por qué?**
- 8. ¿Considera usted importante la implementación de PRODEP?**



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA

DE NICARAGUA, MANAGUA

UNAN-MANAGUA

Recinto Universitario "Rubén Darío"

Facultad De Humanidades y Ciencias Jurídicas

Departamento De Derecho

Guía de Entrevista para Técnicos registrales.

Somos estudiantes de la UNAN Managua, nos referimos a usted con todo el respeto merecido, con el fin de sustentar nuestra investigación, la cual tiene por objetivo *Saneamiento Registral de los bienes inmuebles inscritos en el Registro Público en la ciudad de Managua Nicaragua a partir de la implementación del proyecto PRODEP en el período del año 2020*. Es por ello que me dirijo a su persona, para la elaboración de la presente guía, para obtener sus conocimientos sobre la materia de estudio, por lo cual agradezco de antemano.

1. **¿Cuáles son las funciones y procedimientos del Saneamiento Registral?**
2. **¿Cuáles son los errores más comunes en las fincas inscritas?**
3. **¿Por qué es importante el saneamiento registral?**
4. **¿Considera usted importante la concordancia entre la información contenida en catastro físico y la de Registro Público?**
5. **¿Cuáles son las principales inconsistencias entre la información catastral y registral?**
6. **¿Cuáles son los principales problemas de propiedad que aborda el proyecto?**
7. **¿Cómo se procede al saneamiento de una finca que contiene desmembraciones?**
8. **¿Cuáles son los parámetros a identificar para sanear una finca que este sin firma y sello?**
9. **¿Cómo proceder al saneamiento cuando la información de los asientos se encuentra incompleta?**
10. **¿cómo se corrigen los asientos registrales en los casos que se identifique algún error u omisión?**

Bibliografía

- agricultura, I. I. (s.f.). *“Estrategias para el Desarrollo Agropecuario y forestal de Nicaragua.*
- Apropiacion por el Estado de los bienes abandonados. (1981). En A. G. Republica, *Decreto 760.* Managua Nicaragua: La Gaceta .
- Asamblea nacional. (2009,17 diciembre). *LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.* La Gaceta, Diario Oficial N°. 239.
- Bendaña, P. J. (2011). *Nulidad de los Actos Juridicos en el ordenamiento Civil Nicaraguense .* Managua.
- C, B. (2010). *Metodologia de la investigacion para administracion y economia.* Mexico.
- Castaños, E. T. (2012). El concepto de Apropiacion en Max Weber . 544.
- Cerda, R. S. (2017 de Junio de 2017). SIICAR. (E. Solorzano, Entrevistador)
- Contreras Lopez Mariam Elsa, C. L. (Primera edicion 2012). *Tecnicas de Investigacion Juridica.* Mexico: Codice Servicios Editoriales.
- Ellieith Marina Martínez Espinoza, J. R. (2015). *tenencia de la tierra en Nicaragua.*
- Fornos, I. E. (2018). *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense.* SENICSA.
- Fuente, M. L. (2020). Asientos del Registro Civil. *V/LEX.*
- FUNIDES. (Marzo 2016). Institucionalidad Economica . 37.
- INETER. (2020). DIRECCION GENERAL DE CATASTRO PUBLICO. *INETER.*
- Justicia, C. S. (2021). Registro Publico de Nicaragua.
- Managua, R. P. (2020). *Criterios Homologados .*
- MANAGUA, R. P. (s.f.). *Regisro Pubkico de la propiedad.* Recuperado el 08/09/2021 de septiembre de 2021, de Regisro Pubkico de la propiedad: www.registropublico.gob.ni
- MARENA. (2020). PRODEP. *SINAP.*
- Mendoza, S. L. (07 de Septiembre de 2021). *Poder Judicial .*
- Moreno, V. M. (17 de Noviembre de 2020). *Poder Judicial.*
- Nicaragua, A. N. (2005). *Ley General de Catastro.* Managua .
- ORG, F. (s.f.). Tenencia de la tierra y desarrollo rural. *Estudios sobre la tenencia de tierra, 9.*
- PGR. (23 ENERO 2018). Informe final marco del proceso del PRODEP. 32.
- propiedad, R. p. (2020). *Criterios Homologados de Saneamiento.*
- Publico, R. (2010). *Criterios Homologados de saneamiento.*
- Republica, P. G. (ENERO de 2020). *PGR.*
- Saneamiento Registral . (2019). *DERESAC.*
- Visual, D. A. (22 de Junio de 2020). *Revista Audio Visual .*