



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN - MANAGUA

FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA MATAGALPA FAREM- MATAGALPA

TEMA: Análisis de la situación jurídica de los Sitios Comuneros y la trascendencia de la Inscripción Registral, en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Estelí y Matagalpa, periodo 2010-2017

Tesis para optar al Título de Maestría en Derecho Registral Inmobiliario y Derecho Registral Mercantil

Autora: Msc. Maura Lylha Montoya Moreno

Tutora: Dra. Natalia Sergueyevna Golovina

Matagalpa, 18 de noviembre 2017

INDICE

DEDICATORIA	i
AGRADECIMIENTO	ii
CARTA AVAL	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT	v
I. INTRODUCCIÓN	1
1.1. Antecedentes	4
1.2. Planteamiento del problema	6
1.3. Justificación	9
II. OBJETIVOS	13
2.1. Objetivo general	13
2.2. Objetivos específicos	13
III. MARCO TEÓRICO	14
4.1 Concepto de Sitio en sentido general	14
4.2. Definición del Sitio Comunero y sus características	14
4.3 Origen de los Sitios Comuneros	15
4.4. Concepto de Comunidad de bienes	16
4.5 Características de Comunidad de Bienes	17
4.6 Concepto de Propiedad Inmueble	19
4.7 Características del condominio	19
4.8. Concepto de propiedad comunal	19
4.9 Concepto de Comunidad Indígena	19
4.10 Registro Público de la Propiedad Inmueble. Concepto	20
4.11. Definición de proceso registral inmobiliario	21
4.12. Concepto de Finca en el Derecho Registral	22
4.13. Concepto de tenencia de la tierra	22
IV. PREGUNTAS DIRECTRICES	24
V. VARIABLES	25
VI. DISEÑO METODOLÓGICO	27
VII. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	40
VIII. CONCLUSIONES	82
IX. RECOMENDACIONES	83
X. BIBLIOGRAFÍA	84
XI. ANEXOS	87

DEDICATORIA

“Si en el pasado ocuparon su lugar los héroes de la guerra, en el futuro ocuparán ese lugar los héroes de la ciencia”

*Doctor Fidel Castro Ruz
Estadista Cubano*

Dedico esta tesis a mi padre, el señor **BERNABÉ MONTOYA MARTINEZ** por haberme dispensado todo el tiempo no compartido, su comprensión y paciencia me colman de orgullo y me inspira a entregar un día en sus manos, el Título por el cual estoy optando. Mi padre ha sido mi horizonte y el ejemplo digno a seguir, por su fortaleza, valores, principios morales y revolucionarios.

Dedico esta tesis a la memoria de mi madre Señora **GLORIA MORENO ALMENDAREZ**, con quien ya no puedo compartir la satisfacción de concluir mis estudios, ella es un dechado de perseverancia y sacrificios. Me enseñó a que todo lo que se comienza, se termina. A no dejar las cosas inconclusas. Con ella aprendí que el reto mas difícil, es superarnos a nosotros mismos, sin miedos ni vacilaciones. A mi hija Laura Victoria, por ser mi alter ego y mi motivación de vivir cada día.

El esfuerzo reflejado en esta investigación está dirigido a quienes lo hicieron posible y son los principales actores en la actividad registral inmobiliaria: Los operarios y usuarios del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil. Ofrecer este trabajo a las Ciencias del Derecho y en especial el Derecho Registral Inmobiliario, constituye un compromiso moral y profesional.

Sin lugar a dudas, “El Registro” como se acostumbra llamar es, ha sido y seguirá siendo mi mejor Escuela, es una institución que me ha brindado la oportunidad de aprender en el día a día, de cultivarme como persona y profesional del derecho. Es un privilegio continuar bregando en dicha institución hasta el ocaso de mi vida profesional.

AGRADECIMIENTO

“Agradece a esa persona que te dedique su tiempo, te está dando algo que nunca va a recuperar.”

Cuando nos iniciamos en el eterno camino de la educación y profesionalización, nos encontramos con personas, que nos marcan positivamente para toda la vida. Y las encontramos en los diferentes niveles del aprendizaje; nos enseñan ciencias exactas, jurídicas, sociales, pero también nos forman con principios morales y éticos. Con ellos crecemos: con nuestros Maestros.

De manera especial, agradezco a mis sabios maestros Doctor Enrique Villagra, Dra. María Haydee Flores, al Doctor Alberto Ruiz de Erenchum, todo un símbolo en el mundo los Registros Inmobiliarios Latinoamericanos, gracias a él me apasiona el Derecho Registral. Formadores de generaciones y profesionales jurídicos con valores cimentados, en el respeto, la dignidad y sobre todo en el ideal de Justicia. A mi tutora la Dra. Natalia Sergueyevna Golovina. Todas y todos fuentes de inspiración, para culminar mis estudios.

Debo reconocer que sin la atención y paciencia de mis maestros, compañeros de trabajo y maestrantes del Programa, este esfuerzo no se hubiese materializado.

Agradezco a la Dra. Alba Luz Ramos Vanegas, la Dra. María del Rosario Acosta Guillen, por el apoyo institucional que me permitió visitar los Registros de interés, concediéndome las condiciones necesarias, para la elaboración de este trabajo.

Y mi gratitud a la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-MANAGUA, Facultad Regional Multidisciplinaria FAREM-MATAGALPA, por haber sido la pionera en ofrecer este Programa de estudios y haberme dado la oportunidad de participar, sin lo cual hubiese sido imposible optar al título de Maestra en Derecho Registral Inmobiliario y Derecho Registral Mercantil.

“Las palabras nunca alcanzan cuando lo que hay que decir desborda el alma.” Julio Cortázar Poeta



CARTA AVAL

Por este medio doy fe, que el presente trabajo de tesis denominado “**Análisis de la situación jurídica de los Sitios Comuneros y la trascendencia de la Inscripción Registral, en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Estelí y Matagalpa, periodo 2010-2017**”, elaborado por la Maestra **Maura Lylha Montoya Moreno**, es conforme con la estructura definida por la normativa correspondiente; los objetivos, contenidos teóricos desarrollados y análisis y discusión de resultados tienen coherencia y correlación, narrados en forma lógica, con apoyo a una amplia gama de fuentes bibliográficas y sustentados con el trabajo de campo realizado con mucha responsabilidad, científicidad y ética.

Según mi opinión, el trabajo tiene el valor especial en su análisis desde punto de vista jurídico sobre los Sitios Comuneros, así como propuestas de definición y normar su tratamiento registral. La tesis fue elaborada con mucha dedicación, responsabilidad, sentido crítico, con alto grado de independencia, con mucha iniciativa y creatividad, aplicando todos los pasos de investigación científica y cumple con los requerimientos necesarios para optar al grado de Master en Derecho registral inmobiliario y derecho registral mercantil

Se extiende la presente a los veinte días del mes de octubre del año dos mil diecisiete.

PhD. Natalia Sergueyevna Golovina
Tutor

RESUMEN

En los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble en Nicaragua, se inscriben fincas con diferente régimen de tenencia, entre las cuales están los Sitios Comuneros, siendo éstos el objeto de estudio en la presente investigación, donde se desarrollará un análisis de su situación jurídica, en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, de los Departamentos de Estelí y Matagalpa.

De acuerdo a la metodología prevista para la investigación cualitativa, tal es el caso; los instrumentos aplicados para la recolección de datos son: Grupos focales, análisis de casos, análisis documental y entrevistas. Mediante los cuales se desarrolló el estudio, de acuerdo a los objetivos propuestos.

Se consideraron fundamentales, las variables dirigidas a las instituciones involucradas con la materia, siendo: Sitios Comuneros, Comunidad de Bienes, Propiedad Indivisa, Comunidad Indígena. Por cuanto la problemática expuesta, ha de referirse a los obstáculos que surgen, con la aplicación de la técnica registral y catastral. Lo cual provoca que a los titulares registrales, se les impida disponer libremente de sus derechos.

Una vez que se culminó el proceso de recolección de datos y se procedió a la discusión de resultados, se destaca; la elaboración de un concepto de Sitio Comunero, desde el punto de vista registral inmobiliario y con ello valorar el tratamiento de la inscripción, proponer acciones concretas con el fin de resolver el conflicto, a saber: La elaboración e implementación de una normativa interna, con carácter obligatorio para usuarios y operarios del Sistema Registral Inmobiliario, siendo una realidad al concluir esta tesis.

Palabras claves: Registro Público de la Propiedad Inmueble, Sitios Comuneros, Propiedad Indivisa, Comunidad de bienes, Comunidad Indígena.

ABSTRACT

In the Public Registries of Real Property in Nicaragua, farms with different tenure regimes are registered; among these exist the Communal Sites, which are the object of study in the present investigation. An analysis of their legal situation was developed, regarding the Public Registers of the Real Property, of the Departments of Estelí and Matagalpa.

According to the methodology foreseen for qualitative research, such as is the case; The instruments applied for data collection were: Focus groups, case analysis, documentary analysis and interviews, through which the study was developed, according to the proposed objectives.

The variables addressed to the institutions involved with the subject were considered fundamental, these variables being: Community Sites, Community of Assets, Individual Property, and Indigenous Community. Regarding the exposed problem, it deals with the obstacles that arise with the application of the registry and cadastral technique. This in turn results in the registration holders being prevented from freely exercising their rights.

Once the data collection process was completed and the results were discussed, the solution was outlined as follows; the elaboration of a concept of Communal Site, from the point of view of real estate registry, and with it to value the treatment of inscription, to propose concrete actions in order to solve the conflict, namely; at least the elaboration and implementation of an internal regulation, its familiarity being mandatory for users and operators of the Real Estate Registry System, being a reality at the conclusion of this thesis.

Keywords: Public Registry of Real Property, Common Sites, Individual Property, Common Property, Indigenous Community.

I. INTRODUCCIÓN

En el marco del programa de Maestría en Derecho Registral Inmobiliario y Derecho Registral Mercantil, la elaboración y defensa de una tesis constituye un requisito indispensable para optar al título de Maestra en Ciencias.

El tema a desarrollar en este estudio se vincula con la función registral inmobiliaria y aborda la problemática de la propiedad, en particular de las fincas inscritas como Sitios Comuneros, en tanto se considera importante destacar la importancia de los Registros de la Propiedad y el rol que juegan como institución pública.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, es la institución responsable de garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, siendo que en el mismo se inscriben todos aquéllos actos y contratos sobre bienes inmuebles. Garantizando la transmisión del dominio y protegiendo la titularidad registral de las propiedades constituidas. Estas propiedades se encuentran inscritas bajo diferentes formas de tenencia, entre las cuales se encuentran los Sitios comuneros.

Particularmente en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de los Departamentos de Matagalpa y Estelí, entre otros; se encuentran inscritas dichas fincas; denominadas Sitios o Sitios Comuneros, en las cuales se presume la aplicación de una técnica de registración especial, siendo éste uno de los puntos a dirimir en la presente tesis.

Resulta necesaria la regulación legal de los Sitios Comuneros. Pues en la práctica su tenencia, sugiere estar limitada al ámbito registral inmobiliario, de manera tal; que la presente investigación se dirige a valorar la situación jurídica de los mismos. Partiendo desde su conceptualización, desarrollo de los objetivos planteados y culminando con propuestas concretas para resolver la problemática.

El presente documento se ha estructurado de manera tal, que se puedan desarrollar los aspectos metodológicos establecidos para este tipo de investigación, cuyo contenido atiende en principio a los antecedentes del tema, a saber, Sitios comuneros, donde se establece que alrededor del mismo, no se encuentra ninguna investigación a nivel de

tesis, en el ámbito nacional, sólo en el derecho comparado y de manera específica la legislación de República Dominicana. Aspecto a desarrollar en el marco teórico.

En cuanto al planteamiento del problema, esta investigación precisa, citar estudios especializados en relación a la seguridad jurídica, en el mercado de bienes raíces y la responsabilidad del Estado como órgano rector de la economía nacional.

Al establecer el planteamiento del problema, se debe justificar el objeto de estudio, sobre la base de los objetivos propuestos. Evidentemente el punto de partida debe ser la actividad registral y la necesidad de regular los Sitios comuneros, en tanto y en cuanto a la tenencia de la tierra y al carácter de la inscripción que sólo el Registro de la Propiedad Inmueble, puede dotar; no sólo por efectos de publicidad, sino por la constitución de derechos reales.

El objetivo general planteado se dirige al análisis que se debe hacerse sobre la situación jurídica de las fincas denominadas Sitios Comuneros y la importancia de la inscripción registral. Partiendo de su origen hasta culminar con recomendaciones de lege ferenda, si resultara.

Se ha desarrollado un marco teórico, desde una perspectiva temática compleja; por ser desconocida, en el ambiente de los profesionales jurídicos, para con ella lograr una mejor comprensión sobre la materia, de tal manera que se ilustre lo suficiente para evitar confusiones o vacíos en el análisis y resultado de los instrumentos aplicados.

Las preguntas directrices, evidentemente están vinculadas a los objetivos específicos propuestos, de los cuales dependerá el contenido del estudio. Son preguntas que orientan y ordenan el desarrollo de cada uno de ellos. Se plantean por orden cronológico, tratando de resumir los aspectos mas relevantes del tema, para concluir con propuestas realizables y dirigidas a paliar la problemática apuntada.

Las variables que se consideran para el desarrollo de la temática, parten de conceptos básicos, los cuales serán desarrollados para cada una de las instituciones jurídicas vinculantes, siendo éstas: Sitios Comuneros, Comunidad de bienes, Propiedades indivisas y Comunidades indígenas. En virtud de ser conceptos análogos, que tienden a confundirse en la actividad registral.

También se consideran variables, los aspectos siguientes: La inscripción de los sitios comuneros, los problemas que se presentan con la aplicación de la técnica registral que generan inconvenientes con Catastro Físico y Catastro Municipal.

El diseño metodológico del presente estudio, se enfoca en la investigación cualitativa y analítica por ser un tema novedoso, aunque los Sitios comuneros se pierden en la historia de la propiedad en Nicaragua y por la misma razón han sido ignorados por la legislación común.

La aplicación de diferentes instrumentos tales como: Entrevistas, grupos focales, análisis de casos y análisis documental, ha permitido abordar los objetivos de manera profunda y con abundante información, proveniente de las fuentes suministradas por los instrumentos relacionados.

Evidentemente, todo estudio persigue al menos una conclusión o una serie de conclusiones, según sus alcances. En el caso sub judice: seis objetivos específicos; sobre los cuales se formularán recomendaciones con el fin de contribuir a un mejoramiento en la función registral, acorde con el tema planteado.

1.1. Antecedentes

En Nicaragua no se encuentra investigación alguna publicada sobre sitios comuneros, a nivel de monografía, tesis, o leyes que traten este tema. Las fuentes de información son escasas, tan sólo aparecen regulados ampliamente en la legislación de República Dominicana, donde se les llama indistintamente “Terrenos Comuneros” o “Sitios Comuneros”.

De acuerdo al derecho comparado, en República dominicana, existen leyes sobre esta materia siendo la Ley 1542 del 29 de junio de 1907, “Ley de Registro de Tierras”, que regula todo lo concerniente sobre los terrenos Comuneros" o "Sitios Comuneros" y la Ley del 21 de abril de 1911, “Ley sobre división de los terrenos comuneros” que establece un procedimiento para dividir, entre los condueños, los terrenos comuneros, además de establecer el proceso de mensura para estas fincas.

En Nicaragua no existe un marco legal regulatorio sobre los Sitios Comuneros. Imprecisamente, aparecen relacionados en el Arto. Artículo 160, del Reglamento de la Ley General de Registros Públicos, como Sitios Comunales, el cual a la letra dice:

“De conformidad a lo preceptuado en los Artículos 145 y 146 de la Ley N° 698 “Ley General de los Registros Públicos”, para fines de verificación, regularización, saneamiento, legalización e individualización de los derechos de propiedad adquiridos e inscritos en los denominados Sitios Comunales que existen en el país, se deberá aplicar el procedimiento establecido en los Artículos 49 al 60 del Reglamento de la Ley N° 509 “Ley General del Catastro Nacional”, con el fin de lograr una correcta y exacta concordancia registral con la realidad física y jurídica extra registral en estos casos especiales”.

“En el caso de que uno de los copropietarios sea el Estado y que se encuentre afectado para fines de titulación, este podrá solicitar la cesación indivisión en que se encuentra conforme al procedimiento catastral estipulado en la Ley No. 509 y su reglamento, por solicitud presentada por el representante legal del Estado, a fin de

aperturar la respectiva cuenta registral y la cancelación de sus antecedentes donde conste dicho dominio.”

Es posible que el legislador pretendiera regular los sitios comuneros, relacionándolos como Sitios Comunales.

Los Sitios Comuneros, sólo aparecen regulados en el Decreto Número 662 “Ley de Impuestos sobre la Renta”, del primero de enero de 1975. Y en el Decreto 67-97, “Reglamento a la Ley de Impuesto sobre la Renta”, del tres de diciembre de 1997.

Existe además, un estudio catalogado por el filólogo Nicaragüense Alfonso Valle, denominado: “Interpretación de nombres geográficos Nicaragüenses” en el cual hace referencia al origen lingüístico o etimológico de algunos Sitios, dentro de los cuales se incluyen algunos inscritos en los Registros de la Propiedad Inmueble de Estelí y Matagalpa. (Valle, SF)

Para efectos del análisis documental y de casos, además de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble ya relacionados, también se visitaron sus homólogos de los Departamentos de Jinotega y León.

La presente investigación sobre los Sitios Comuneros, es el primer trabajo que se hace en dicha materia, en el ámbito nacional.

1.2 Planteamiento del problema

Sin lugar a dudas, los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, son los principales indicadores de la economía de un país. En este contexto es necesario, que la confianza institucional, se materialice con la aplicación de procesos modernos, ágiles, y eficientes que aseguren fluidez en las transacciones inmobiliarias, pues evidentemente la actividad registral enfrenta conflictos de propiedad, que se generan fuera de su ámbito, pero que a su vez trastocan los derechos inscritos y por inscribirse.

Al respecto resulta interesante citar un estudio, del cual se desprende el nivel de confianza que refleja la actividad inmobiliaria en Nicaragua, al día de hoy. “Casi el 60% de las fincas en Nicaragua se encuentran en una condición irregular en materia de seguridad jurídica, ya que no han completado el proceso de legalización, lo que representa un freno para un mercado de tierras, para el crédito agropecuario y para inversiones que promuevan una mayor productividad, concluye el estudio “Mercado de Tierras y Seguridad en su Tenencia”, divulgado recientemente. (Rose, 2011)

“El estudio identifica a la inseguridad en la tenencia de la tierra como un obstáculo fundamental para la dinamización del agro y para la promoción de inversiones en el país”, comentó José Antonio Baltodano, presidente de la Junta Directiva de FUNIDES y uno de los empresarios más destacados en la caficultura nicaragüense.

Baltodano agregó que el problema de la inseguridad jurídica de la propiedad en Nicaragua 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.

En el documento de Estrategia 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 poseen un título registrado y catastrado. Esto quiere decir sólo una tercera parte de las propiedades puede ser vendida, alquilada, regalada, heredada, cedida o donada.

Por su parte, en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, concurren una serie de dificultades que impiden la disposición libre y oportuna de los derechos de propiedad sobre las fincas denominadas sitios comuneros; teniendo como punto de partida, un vacío legal, a saber: No existen leyes, reglamentos, decretos o normativas, que definan y regularicen los mismos.

Esta situación genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Desde luego, con trascendencia en el mercado de tierras, mercado hipotecario, inversión nacional, extranjera, garantías mobiliarias, crediticias, titulación de tierras por parte de las Alcaldías Municipales, Estado y otros.

Es objetivo del estudio analizar, si esta circunstancia se debe al tratamiento registral que se les da a los Sitios Comuneros, provocando que los mismos sean considerados propiedades indivisas, comunidades de bienes o comunidades indígenas, en sentido estricto y consecuentemente aplicando a estas fincas las disposiciones legales del derecho común, referidas a las instituciones jurídicas citadas.

El problema además, trasciende del ámbito registral al ámbito catastral, pues en Catastro Físico también se considera a los Sitios Comuneros, como propiedades indivisas o comuneras. Y en tal razón, no se permite ninguna modificación de la finca, ni al menos la rectificación de área, sino, bajo la condición de contar con el consentimiento de todos los titulares registrales, que en ocasiones son numerosos, se desconocen, de imposible ubicación o simplemente no existen.

Se presume que la existencia de los sitios, obedece a un proceso histórico como régimen de tenencia de la tierra. De igual manera, se presume que los Sitios Comuneros son una creación del Registro, como resultado de una práctica registral anómala. En realidad se plantea la teoría que el origen de éstos puede ser de diferente naturaleza. Lo cual también es un objetivo de esta tesis.

Conocer la procedencia de los Sitios Comuneros, es un presupuesto indispensable a considerar para resolver el problema. Se debe por tanto en este estudio, examinar las fincas cuyos asientos de inscripción tienen una historia registral completa. Esto es;

valorar el primer asiento que es donde se origina el tracto sucesivo, en su generalidad, pero resulta ambiguo afirmar que cada una de estas fincas nació, siendo un Sitio Comunero.

Es necesario por tanto; analizar si el Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro Físico son un obstáculo para las transacciones inmobiliarias, pues en la aplicación de la ley común (Código Civil), también afectan propiedades inscritas como Sitios Comuneros. Tal circunstancia es objetivo del presente estudio.

Otro problema a considerar es; si la falta de atención estatal, se debe a que son pocos los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, donde a la fecha se inscriben Sitios Comuneros y a la vez son pocos los titulares registrales afectados. Circunstancia ésta que carece de fundamento, por cuanto ningún Registro ha realizado un inventario de estas fincas, para conocer fielmente el porcentaje de asientos de inscripción que existen, en relación a la totalidad de inmuebles inscritos.

Por todo lo expuesto, se propuso analizar, ¿Cuál es la situación jurídica de los Sitios Comuneros y la trascendencia de la inscripción registral, en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Estelí y Matagalpa período 2010-2017?

1.3 Justificación

Se considera que el problema de la propiedad en Nicaragua, ha cobrado tal relevancia, que ha trascendido más allá de las esferas institucionales menores, considerándose un problema de orden público. Siendo el principal conflicto legal que el Gobierno de Nicaragua, ha estado resolviendo y falta por resolver, como un compromiso político y social de primer orden.

En tal sentido es imposible obviar que los Registros de la Propiedad, juegan un papel protagónico, el cual debe dirigirse a la regularización, legalización y ordenamiento en la tenencia de la tierra, garantizando con ello la seguridad jurídica en el tráfico de bienes raíces. Se considera que estas acciones deben incluir a las fincas denominadas Sitios o Sitios Comuneros, los cuales hasta el momento no son objeto de atención estatal.

Esta investigación de manera concreta estudiará la situación presentada, en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de los Departamentos de Estelí y Matagalpa, por ser la inscripción de los Sitios Comuneros, uno de los problemas mas sentidos de la población. Es preciso, por tanto dar una panorámica de ambos Registros.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de Matagalpa, ostenta un rico acervo registral, dada la diversidad de derechos inscritos, cuyos asientos de inscripción son alimentados por una técnica de registración especializada en algunos casos, como las propiedades pertenecientes a las comunidades indígenas, los mismos Sitios Comuneros, los ejidos de las diferentes comunas, concesiones administrativas, propiedad horizontal e inscripciones posesorias. Algunas de ellas previstas por el Arto.88 de la Ley General de Registros Públicos. (Ley 698, 2009)

El Registro Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de Estelí, a diferencia del Registro Público de la Propiedad de Matagalpa, no cuenta con fincas pertenecientes a Comunidades Indígenas, ni cuenta con un Registro de inscripciones posesorias, teniendo la ventaja de contar con Catastro Físico, en todos sus Municipios. Ambos Registros fueron destruidos para la guerra de liberación de 1979.

En el mismo sentido, la geografía del Departamento de Matagalpa, permite que en su Registro se encuentren incontables latifundios, lo cual no es propio en el Registro de Estelí. Cuya extensión territorial es menor que el departamento de Matagalpa. Siendo que el Departamento de Matagalpa, cuenta con una superficie de 8523.86 Km² y el Departamento de Estelí, tiene una superficie de 2229.70 Km². En el departamento de Matagalpa, a la fecha no se cuenta con catastro físico, sólo catastro municipal.

En lo referente al tema de estudio, ambos Registros tienen en sus asientos de inscripción Sitios y Sitios Comuneros. El análisis comparativo entre ambos Registros, en cuanto a la técnica registral utilizada, se desarrollará una vez aplicados los instrumentos y procesados los mismos. Esta investigación se dirige a realizar un análisis legal exhaustivo, en relación al tratamiento registral aplicado en los Sitios Comuneros.

La práctica actual en los proceso de inscripción de los Sitios Comuneros, requiere al menos de una normativa interna, orientada a la calificación positiva de actos y contratos, aun cuando se trate de modificaciones a la propiedad. En tal sentido se precisa:

- Identificar y Definir los sitios comuneros, desde el punto de vista legal, al menos. Determinar la clasificación y las características de los Sitios Comuneros, para evitar confusiones con otras instituciones jurídicas. Que es donde se centra y concentra este objeto de estudio.
- Definir un marco legal regulatorio de los sitios comuneros, que incluya los aspectos fundamentales, como un interés del Estado por resolver esta realidad.
- Precisar la naturaleza jurídica de los sitios comuneros. Esto resulta importante, por cuanto existen sitios que no son comuneros y por ende no tienen el problema que se ha expuesto.
- Establecer un proceso registral y catastral que permita el libre ejercicio de los derechos, que tienen los titulares registrales, sobre sus terrenos comuneros. Debiendo aclarar que el proceso aplicado en todos los casos, es el mismo; lo que cambia es la técnica de registración.
- Cabe destacar, que el Estado también requiere hacer titulaciones masivas, rurales y urbanas en propiedades que conforman un Sitios Comuneros.

- Precisar si la normativa referida, resuelve el conflicto de manera definitiva o si se limita a ser un paliativo, con carácter transitorio.

Expresado esto, pues los Sitios comuneros sólo se inscriben en los Registros Públicos de la Propiedad de los Departamentos de León, donde se encuentran la mayoría, seguidamente del Registro de Estelí, Matagalpa, Jinotega, Nueva Segovia, Madriz, entre otros.

Es urgente que tanto Catastro Físico como el Registro Público de la Propiedad Inmueble, revisen y revolucionen sus políticas y estrategias de procesos que permitan dinamizar las transacciones inmobiliarias, por el carácter que la legislación nacional, le da al derecho de propiedad. Dichos procesos, no deben paralizarse en estructuras antiguas, con ideas instituidas sobre la base de la costumbre, perjudicando al usuario presente y futuro.

Sin lugar a dudas la práctica reiterada sobre determinados actos, a través del tiempo se considera ley; es el caso referido a la técnica Registral utilizada para las inscripciones de actos y contratos de manera general. Se desconoce el momento y el lugar donde surgió la aplicación de una registración irregular.

En virtud de lo expuesto, siendo que el problema de los sitios comuneros es la falta de leyes que los regulen, cuya consecuencia es que no se permiten las desmembraciones de la finca, esta investigación se dirige a la realización de planteamientos concretos que permitan una solución efectiva e inmediata. En tanto está dirigida a los usuarios y operarios del Registro Público de la Propiedad Inmueble y profesionales jurídicos y de manera muy especial a los beneficiarios directos, siendo éstos; los titulares registrales afectados.

Cabe destacar que durante el desarrollo de la presente investigación se coordinó con catastro físico y municipal, para que pudieran elaborarse los mapas o planos de los sitios comuneros analizados en los instrumentos aplicados, de igual manera se levantó un inventario del Sitio Santa María de Magdalena y de todos los Sitios ubicados en el

Departamento de Estelí. También en el transcurso de la investigación se facilitaron los planos de los Sitios comuneros de Santa Cruz y el Sitio La Estanzuela, siendo éstos de los que tienen mayor área superficial.

Se considera además, que los conceptos desarrollados en el presente estudio, pueden servir de materia prima para la elaboración de un cuerpo legal especial, propuesto como solución viable al problema planteado. Lo cual debe considerarse como una recomendación, dirigida a las instituciones públicas involucradas.

II. OBJETIVOS

2.1. Objetivo General

Analizar la situación jurídica de los Sitios Comuneros y la trascendencia de la inscripción registral, en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Estelí y Matagalpa, periodo 2010-2017.

2.2. Objetivos Específicos

1. Encontrar un concepto de Sitios y los Sitios Comuneros, en el ámbito registral inmobiliario
2. Determinar el origen y naturaleza jurídica de los Sitios Comuneros, en el ámbito registral inmobiliario
3. Definir la existencia de un marco legal regulatorio de los Sitios Comuneros, en la legislación nacional
4. Analizar el problema presentado con los sitios comuneros en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Catastro Físico
5. Valorar si el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Catastro Físico, son un obstáculo, para las transacciones inmobiliarias
6. Proponer a las instancias superiores posibles soluciones al problema presentado con los Sitios Comuneros

III. MARCO TEORICO

3.1. Concepto de Sitio en sentido general

Lugar o espacio que es o puede ser ocupado por una persona o cosa/ puesto, cargo/ Paraje o terreno a propósito para una cosa/ Residencia campestre señorial/ Casa rural/ Dejar a uno en el s. Matarlo en el acto/ Hacer s./ Hacer Hueco, dejar sitio/ Poner a uno en su sitio Bajarle los humos./ Quedarse uno en el sitio Morir en el acto, esp. Por accidente o herida. (Grijalbo Mondadori, 1997)

3.2. Definición de Sitio Comunero y sus características

La legislación nicaragüense carece de una definición de sitio comunero, por tal razón se debe atender ésta conforme al derecho comparado, de manera concreta, se encuentra en el Arto. 2 de la Ley 1542 "Ley del Registro de Tierras" de República Dominicana, del 11 de octubre de 1947. El cual a la letra reza: "Terrenos Comuneros" o "Sitios Comuneros", se entenderá que significan predios indivisos de terrenos que pertenezcan, o que se digan pertenecer dos o más personas, cuyos derechos estén representados en acciones denominadas "PESOS" u otras unidades que más bien guarden relación al valor o derechos proporcionales con el área de terrenos, que al área de terreno perteneciente a dichas personas o reclamados por ellas; y siempre que se empleen las palabras "pesos de títulos" se entenderá que significan los títulos sobre "Terrenos Comuneros" o "Sitios Comuneros" ya referidos. De los terrenos comprendidos dentro del perímetro de un sitio, deberán ser excluidos: a) las extensiones determinadas sobre las cuales tenga derecho por prescripción otra persona; b) las porciones de terrenos que ya hayan sido adjudicadas en forma definitiva e irrevocable, por el Tribunal de Tierras; y c) las extensiones determinadas sobre las cuales hayan adquirido derecho de propiedad, de acuerdo con lo que prescribe el Art. 109 de esta Ley, otras personas. Aunque todas las acciones correspondientes a un sitio comunero se hubieren adquirido por una sola persona, regirán siempre las disposiciones de esta Ley en lo que se refiere a la determinación del valor de los títulos representados en acciones, en la misma forma y extensión que si los terrenos estuvieren indivisos".

Tal y como se expresó atendiendo, la citada definición se tienen como características fundamentales de estas fincas, las siguientes:

- Predios indivisos de terrenos
- Que pertenezcan a dos o más personas.
- Derechos representados en acciones de pesos
- Valor de los derechos en relación a la proporción del área del terreno, por tanto no supone que todos los comuneros tengan el mismo derecho y la misma porción o proporción de la parcela.

Sobre las características de los Sitios Comuneros en Nicaragua, se desarrollarán de acuerdo a la legislación vigente y los resultados obtenidos, al aplicar los instrumentos y recolección de datos, en el acápite correspondiente.

Es relevante establecer las características de los Sitios Comuneros, comunidad de bienes y propiedad indivisa, para con ello realizar un análisis comparativo entre estas tres instituciones jurídicas, que conduzca a dirimir la discrepancia, entorno a los sitios comuneros.

3.3. Origen de los Sitios Comuneros

De acuerdo con el derecho comparado, tal y como se apuntó inicialmente, se encuentran en la legislación de República Dominicana, tres teorías sobre el origen de los sitios, las cuales se exponen a continuación:

“La primera, la más socorrida, es aquella que se fundamenta en el hecho de que los Reyes Españoles cuando hacía alguna concesión u otorgaban alguna merced en relación con estas tierras, señalaban un predio, generalmente extenso, dentro límites naturales. Estos límites imprecisos encerraban un área determinada que no había sido medida”. (Castillo, 2014)

Una segunda hipótesis plantea que en la época colonial la propiedad estaba dividida en cuatro grupos: la propiedad realenga, la propiedad eclesiástica, la propiedad particular de los colonos españoles y la comunidad indígena o tierras asignadas a los indios. (Castillo, 2014)

Esto quiere decir, que siempre hubo tierras poseídas en común dentro de estos predios indivisos, al cabo del tiempo se hacía necesario para la transmisión de un

derecho cualquiera de estos terrenos, como recurrir al mismo expediente que ya analizamos en el caso anterior, o sea, atribuirle valor a todo el sitio, puesto que se desconocía el área del mismo. (Castillo, 2014)

La tercera hipótesis sobre el posible origen del terreno comunero, es el resultado de la convención particular. Una persona que poseía un extenso predio como propiedad particular, le atribuía, para venderlo, un valor, y vendía una parte del terreno de acuerdo con el valor atribuido, pero ignorado su extensión. Luego los adquirentes o sus herederos vendían la parte proporcional que le había correspondido y nuevas transmisiones originaban nuevos derechos fraccionarios, en favor de personas que lo tenían realmente era una posesión a título de familiaridad, de tolerancia o de conveniencia personal. En muchos expedientes se ha visto que los dueños de un sitio, le daban un nombre, le atribuían un valor y lo hacían comuneros. (Castillo, 2014)

3.4. Concepto de Comunidad de bienes

Según el Código Civil Español, en su Arto. 392, hay comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

Diez-Picazo entiende que las reglas de la comunidad de bienes no se aplican solamente al fenómeno aislado de la titularidad de un derecho, sino que se aplican también a los casos en que la totalidad de un patrimonio pertenece en común a varias personas (lo que se denomina “patrimonio colectivo”), o en que una masa patrimonial, aunque no pueda calificarse en sentido técnico como “patrimonio”, pertenezca colectivamente a varias personas. A título de ejemplo se puede citar la comunidad de bienes en el matrimonio entre marido y mujer. Con ello quiere decirse que la institución de la comunidad de bienes es más amplia que el fenómeno de la titularidad plural de un derecho real, pues comprende:

- 1) La copropiedad o condominio;
- 2) La titularidad plural de un derecho real en cosa ajena (como el usufructo);
- 3) El crédito mancomunado “strictu sensu”, que no origina su fragmentación;
- 4) Y los patrimonios y masas patrimoniales bajo una titularidad colectiva. (Serrano Valladolid, 2012)

La comunidad de bienes, en el derecho civil nicaragüense se encuentra regulada en los artos: 1692 al 1714 todos del código civil, de manera especial no se define en el Título XXXIII, qué es la comunidad de bienes y se limita a regularla en defecto de contratos o disposiciones especiales (Código Civil dela República de Nicaragua, 1904).

3.5. Caracterisiticas de la comunidad de bienes

A la luz de las disposiciones precitadas, se pueden desprender las siguientes características:

- La comunidad de bienes tiene su origen en una relación contractual, en la cual evidentemente se manifiesta la voluntad de la partes, es decir prevalece el principio de la autonomía de la voluntad.
- Se presumen iguales todas las porciones correspondientes a los co propietarios o partícipes de la comunidad. De igual manera el concurso, los beneficios y las cargas, serán proporcionales a las partes respectivas.
- Los partícipes pueden servirse de la cosa común, siempre y cuando la utilice conforme a su destino usual y sin perjuicio de la comunidad. Es decir no se debe impedir que los otros también la utilizen según sus derechos.
- Todos los partícipes tienen el deber de contribuir con los gastos que garanticen la conservación de la cosa común.
- Las deudas contraídas, aún en beneficio de la comunidad sólo obliga al comunero que la adquirió. Teniendo derecho al reembolso. Salvo si la deuda ha sido contraída por todos de manera colectiva.
- Es prohibido que los partícipes modifiquen el bien, sin el consentimiento de los demás, aunque les reporte ventajas a todos.
- Cada partícipe puede disponer libremente de su porción y del aprovechamiento de sus frutos. Es decir, puede enajenar sin el consentimiento de los otros comuneros, pero los efectos de la venta o hipoteca sólo afectarán a su porción.

- Son obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes, a efectos de la administración y disfrute de la cosa común.
- Los acreedores o cesionarios de un partícipe, pueden oponerse a la partición, intervenir en ella a su costa; pero no pueden impugnar una partición ejecutada.
- Todos deben gozar de iguales ventajas y beneficios en la división de la cosa común.
- Nadie puede ser obligado a permanecer en comunidad y todos tienen derecho de pedir la cesación o partición de la misma. Siendo que se trata de un acto de voluntad. No obstante, puede existir acuerdo de mantener la comunidad por un plazo de cinco años, prorrogable. La cesación puede ser judicial, a solicitud de cualquier comunero. Se exceptúa de esta disposición, el caso en que la división de la cosa, se desnaturalize o resulte inservible.
- Los acreedores o cesionarios tienen derecho de oponerse a la división de la cosa común, no pudiendo impugnar la división consumada, excepto en caso de fraude.
- No pueden pedir la terminación de la comunidad, los copropietarios de cosas, que al dividirse dejarían de servir al uso que están destinadas.
- Los predios comunes, no se pueden tomar para un solo comunero o un tercero, sino es con el consentimiento de los demás interesados. En igual sentido, explotar con cortes de madera y otros trabajos semejantes. Las acciones de los comuneros, en tales casos no prescribe.
- Cuando la cosa, resulte indivisible y no exista acuerdo para que se le adjudique a uno de los comuneros, indemnizando a los demás, se venderá y repartirá según su precio.
- A la división de las cosas comunes, se les aplica el procedimiento para la partición de la herencia.

3.6. Concepto de propiedad indivisa

Una Propiedad indivisa es, pues, la división de un derecho que no ha recibido su ejercicio por la división de la cosa. (Planiol, 1905)

El condominio, es un derecho real de propiedad, que pertenece a varias personas, por una parte indivisa, sobre una cosa mueble o inmueble. En el condominio cada condómino puede enajenar su parte indivisa, y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre los comuneros. (Ossorio, 1997)

3.7. Características del Condominio

- Pluralidad en el sujeto activo. No existe máximo y pueden ser personas naturales o jurídicas.
- Unidad de la cosa objeto del mismo. Es decir, no se encuentran dividida en partes materiales, correspondientes a cada uno de los condueños.
- La atribución de cuotas ideales, representa la proporción en que los propietarios han de gozar de los beneficios de la cosa, sufrir las cargas y obtener una parte material de la misma cuando se divida o de su valor, si resulta indivisible. (Serrano Valladolid, 2012)

3.8. Concepto de propiedad comunal

La perteneciente a todos los vecinos de un lugar, ya consistía en aprovechamientos forestales, ganaderos o de otra clase, o bien pasa tiempo u otra función social. (Ossorio, 1997)

3.9. Concepto de comunidad indígena

La definición legal de una comunidad indígena se encuentra en el Decreto Ley No. 120, del 6 de Agosto de 1918, que a la letra dice: "La comunidad indígena se compone de todos los vecinos del pueblo, descendientes de los estantes y habitantes de la ciudad antigua de su origen".

En cuanto a las características, que tienen las fincas inscritas a favor de las Comunidades Indígenas, se enuncian en el estudio comparativo que se hace con los Sitios comuneros en el análisis y discusión de resultados. Se aclara que estas características, corresponden al ámbito registral inmobiliario. Pues el concepto, de

Comunidad Indígena, tiene diferentes acepciones, a saber: antropológica, histórica, sociológica, política, jurídica y otras.

3.10. Registro Público de la Propiedad Inmueble.

Según el arto 71 de la Ley General de Registro Públicos, se define como: “El Registro Público de la Propiedad Inmueble, es una institución, que asegura el tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad”. (Ley 698, 2009)

El Registro de la propiedad o Registro inmobiliario puede definirse como el centro u órgano institucional cuya función esencial consiste en la realización y efectividad de la publicidad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles, mediante la utilización de la técnica registral. (Manzano Solano & Manzano Fernández, 2008)

3.10.1. Objeto del Registro

El arto 72 de la Ley General de Registros Públicos, establece que el Registro de la Propiedad tiene por objeto:

1. La inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles; y
2. Proporcionar la seguridad jurídica de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación (Ley 698, 2009)

3.10.2. Importancia de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble

De conformidad con el arto 82 de la LGRP, que a la letra dice: Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces, lo mismo que el de las naves, por la inscripción del título en el Registro de la propiedad. (Ley 698, 2009)

3.10.3. Clasificación de los Asientos Registrales

Según el arto 40 de la LGRP, los tipos de asientos son los de presentación, anotación preventiva, notas marginales, inscripción, cancelación y referencia. (Ley 698, 2009)

A efectos del estudio, el asiento de interés es el Asiento de inscripciones, no sólo por ser el asiento principal, sino por ser éste el asiento donde se inscriben los sitios y los Sitios Comuneros.

3.10.4. Concepto de Asiento, en sentido general.

El asiento registral puede definirse como una estructura formal y auténtica, conformada en los libros del Registro de la Propiedad, en la que se recogen las circunstancias publicables de los derechos inscribibles relativos a su constitución, modificación o extinción. Aunque haya de ajustarse a requisitos formales y de autenticidad determinados, lo que tipifica al asiento registral es que recoge sustancia jurídica publicable. (Manzano Solano & Manzano Fernández, 2008)

3.11. Definición de proceso registral inmobiliario

El proceso registral es un como el conjunto de actos, tasados legalmente, que tienden a la práctica de un asiento en el Registro de la Propiedad, para proclamar jurídicamente la situación jurídica de un inmueble. A través del procedimiento registral, se actúa la función registral en relación con una determinada situación jurídico – inmobiliaria, respecto de la cual se publica, formal y materialmente, la verdad jurídica oficial. (Peña Bernaldo de Quirós, 1974)

La Ley General de Registros Públicos no da una definición, sobre el proceso registral.

3.11.1. Tratamiento registral

No se encuentra definición ni concepto en la legislación nicaragüense ni en la doctrina o derecho comparado, en relación al “tratamiento registral”.

Se equipara a la técnica de inscripción utilizada en el proceso registral, en cada una de sus etapas, para cada uno de sus asientos, lo cual depende del acto o contrato inscribible. Se establece que la palabra “tratamiento registral” para el caso de la investigación, debe considerarse como sinónimo de técnica registral.

3.11.2. Principio de tracto sucesivo

De acuerdo con la doctrina, un concepto descriptivo del principio del tracto sucesivo, que recoge su esencia teórica puede ser: “Es una técnica operativa del sistema del folio real, que trata de establecer un orden entre los asientos, como

complemento del orden entre las fincas, mediante el encadenamiento sucesivo o simultáneo de los títulos inscribibles, sobre la base de la previa o simultánea inscripción del título del transferente en el momento de la inscripción del título del adquirente, aunque el acto dispositivo sea anterior, como presupuesto estructural para la producción de los efectos esenciales del sistema”. (Manzano Solano & Manzano Fernández, 2008)

Según nuestra legislación, el tracto sucesivo se encuentra regulado por el artículo 90 de la Ley General de Registros Públicos, el cual a la letra reza: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio o demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.” (Ley 698, 2009)

3.12. Concepto de Finca en el Derecho Registral

Define la finca en sentido material diciendo que es un trozo de terreno cerrado por una línea poligonal, edificada o no, y perteneciente o destinado a pertenecer a un solo propietario o a varios en común. Al concepto puramente físico de la finca – trozo de terreno-, se añade el dato jurídico, cual es la atribución a un titular o sujeto de derecho. (Roca Sastre, 1954 y 1968)

La noción de la finca registral es más amplia que la de finca en sentido material. Como dice La Cruz Berdejo, para el Registro, la finca no es necesariamente una superficie delimitada por los cuatro puntos cardinales, o individualizada por sujetos físicos; al contrario, la cualidad de finca registral la determina una circunstancia puramente formal, cual es la de figurar como posible objeto de un folio registral; y concluye: es finca “todo lo que abre folio registral”. (Manzano Solano & Manzano Fernández, 2008)

3.13. Concepto de tenencia de la tierra

Tenencia: Ocupación y posesión actual y corporal de una cosa. Jurídicamente, el concepto se ha de ampliar en el sentido de la cosa ocupada (tenida) ha de ser propiedad de otra persona y estar reconocida por el tenedor (v) esa propiedad ajena. En la legislación Argentina se dice que quien tiene efectivamente una cosa, reconociendo en

otro la propiedad, es simple tenedor de ella y representante de la posesión del propietario, aunque la posesión de la cosa repose sobre un derecho. (Ossorio, 1997)

Tenencia de la tierra es la relación, definida en forma jurídica o consuetudinaria, entre personas, en cuanto individuos o grupos, con respecto a la tierra (por razones de comodidad, «tierra» se utiliza aquí para englobar otros recursos naturales, como el agua y los árboles). La tenencia de la tierra es una institución, es decir, un conjunto de normas inventadas por las sociedades para regular el comportamiento. Las reglas sobre la tenencia definen de qué manera pueden asignarse dentro de las sociedades los derechos de propiedad de la tierra. Definen cómo se otorga el acceso a los derechos de utilizar, controlar y transferir la tierra, así como las pertinentes responsabilidades y limitaciones. En otras palabras, los sistemas de tenencia de la tierra determinan quién puede utilizar qué recursos, durante cuánto tiempo y bajo qué circunstancias. (FAO, 2003)

3.13.1. Formas de tenencia de la propiedad

El artículo 5 de Constitución política de Nicaragua establece que: “Las diferentes formas de propiedad: pública, privada, asociativa, cooperativa, comunitaria, comunal, familiar, mixta deberán ser garantizadas y estimuladas sin discriminación para producir riquezas y todas ellas dentro de su libre funcionamiento deberán cumplir su función social”. (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2014)

IV. PREGUNTAS DIRECTRICES

1. ¿Cuál es el concepto de los Sitios y los Sitios Comuneros, en el ámbito registral inmobiliario?
2. ¿Cuál es el origen y naturaleza jurídica de los sitios comuneros en Nicaragua?
3. ¿Existe un marco legal regulatorio de los Sitios Comuneros, en Nicaragua?
4. ¿Cuáles son los problemas presentados por los Sitios Comuneros, a nivel del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Catastro físico?
5. ¿El Registro Público de la Propiedad Inmueble y Catastro Físico, son un obstáculo, para las transacciones inmobiliarias?
6. ¿Cómo se debe resolver el problema con los Sitios Comuneros, es viable una solución institucional inmediata?

V. CATEGORIZACIÓN DE VARIABLES

Variables	Dimensiones	Descriptorios	Instrumentos	Fuentes documentales
Sitios comuneros, comunidad de bienes, propiedad indivisa y comunidades indígenas	<p>Relación entre sitios comuneros, comunidad de bienes, propiedad indivisa y comunidades indígenas</p> <p>Manejo irregular de la técnica registral aplicada a los sitios comuneros, al considerarlos comunidad de bienes</p> <p>Ausencia de leyes que regulan los sitios comuneros</p>	<p>Definición y Diferencias sustanciales entre estas instituciones, a partir de sus características</p> <p>Nivel de conocimiento de los profesionales jurídicos y el problema para identificar estas formas de propiedad</p> <p>Disposiciones sobre sitios comuneros en la Ley General de</p>	<p>Guía de Análisis de casos</p> <p>Guía de Entrevista</p> <p>Guía de Grupos focales</p> <p>Guía de Análisis documental</p>	<p>Constitución Política de Nicaragua</p> <p>Derecho comparado</p> <p>Código Civil de Nicaragua</p> <p>Ley General de Registros Públicos y su Reglamento</p> <p>Ley General de Catastro y su Reglamento</p> <p>Normativa de la Corte Suprema de Justicia del 27 junio 2017. Acuerdo número: 66 de Corte Plena</p>

<p>Inscripción de los Sitios Comuneros</p>	<p>Marco legal que regula la comunidad de bienes y la propiedad indivisas</p>	<p>Registros Públicos y la doctrina o derecho comparado</p>		
<p>Problemas que presentan los Sitios Comuneros en el Registro de la Propiedad y Catastro físico</p>	<p>Necesidad de contar con procesos mas ágiles y efectivos que ayuden a resolver el problema, revolucionando las políticas procesales de cada institución</p>	<p>Toma de decisiones de las instancias intermedias y superiores</p>		
<p>El Registro Propiedad y catastro, como obstáculos en las transacciones inmobiliarias</p>				

VI. DISEÑO METODOLÓGICO

La presente investigación se basa en el paradigma pragmático, el cual se fundamenta, según Bernal (2006) en que “la objetividad permanece como ideal regulatorio, pero ésta solo puede ser aproximada, coloca un énfasis en guardianes externos tales como la tradición crítica y la comunidad crítica”. Es un paradigma que busca la máxima objetividad de investigación, basándose en los datos reales de los hechos ocurridos, lo que se pretende hacer con el estudio.

La presente investigación es de carácter cualitativo y analítico y tiene como característica fundamental, el hecho de contar con escasas fuentes bibliográficas para su documentación. Es por ello que se han aplicado cinco instrumentos para la recolección de datos, en los cuales destaca el análisis de casos y grupos focales.

La investigación cualitativa trata de identificar la naturaleza profunda de las realidades, su estructura dinámica, aquella que da razón plena de comportamiento y manifestaciones. De aquí que lo cualitativo (que es el todo integrado) no se opone a lo cuantitativo (que es sólo un aspecto), sino que lo implica e integra, especialmente donde sea importante. (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista, 2004)

Este tipo de estudio según su profundidad es analítico. “El método analítico consiste precisamente en descomponer un objeto en sus partes constitutivas” (Pérez, Méndez, & Sandoval Recinos, 2007).

Esta investigación también es de tipo explicativo. “Trata de responder o dar cuenta de los por que del objeto que se investiga. Además de describir el fenómeno busca la explicación del comportamiento de las variables.” (Behar Rivero, 2008)

Tal y como se expresó, en cuanto al alcance de la investigación es de tipo Analítica, pues debe limitarse al análisis de los sitios comuneros en toda su extensión y de manera concreta está dirigida a los que se ubican en el departamento de Estelí y Matagalpa.

Este análisis condujo a dilucidar si existen los sitios comuneros como forma de tenencia de la tierra, si estas propiedades son una creación del Registro, si realmente es ésta institución la que genera conflictos por el tratamiento registral que se aplica. Y finalmente tratar de elaborar una propuesta que resuelva sustancialmente el problema.

De acuerdo al corte temporo-espacial, este trabajo es de corte transversal, ya que se aplicaron los instrumentos a los mismos sujetos una sola vez, así como explican Hernandez Sampieri, Fernandez Collado, & Baptista (2004)

6.1. Población y muestra

La población o universo es el conjunto de personas u objetos de los que se desea conocer algo en una investigación (López, 2004). Esta queda delimitada por el problema y los objetivos.

Bajo este concepto, se considera que la población es el objeto de estudio y está conformada por la totalidad de los sitios o Sitios Comuneros ubicados en los departamentos de Matagalpa y Estelí. La muestra es el conjunto representativo y finito que se extrae de la población accesible.

Siguiendo el concepto apuntado, la muestra para el caso en concreto sería al menos un sitio comunero del departamento de Estelí, el cual tiene la particularidad de ubicarse en mas de cuarenta cuentas registrales.

Pues la selección se hace a conveniencia del investigador. Siguiendo algunos criterios de inclusión como la complejidad de las fincas por el sin número de asientos registrales, resulta enriquecedor analizar los casos que sobre pasan los cien asientos de inscripción.

Del Departamento de Matagalpa se tomó una muestra inicial de dieciocho sitios comuneros, seleccionados con el método de muestreo al azar, donde fue seleccionado para efectos del presente estudio, el Sitio de San José de Olominapo, ubicado en el Municipio de Darío.

6.2. Métodos y técnicas para la recolección de datos

En cuanto al método y técnica para la recolección de datos, se encuentran los métodos teóricos y empíricos. En este caso el método teórico a seguir es el Analítico y el método empírico que se aplicó es la medición a través de la entrevista.

El método científico consiste en el estudio de un fenómeno que se produce en sus condiciones naturales o ideales, que incluye las técnicas de observación, reglas para el razonamiento y la predicción, ideas sobre la experimentación planificada y los modos de comunicar los resultados experimentales y teóricos (Pérez, Méndez, & Sandoval Recinos, 2007)

A efectos de desarrollar el presente estudio, por la complejidad del mismo se consideró aplicar los instrumentos siguientes: Grupos focales, Análisis de casos, Análisis documental y Entrevistas.

6.3. Técnica de grupos focales

En el marco de la investigación cualitativa, entre la técnica a emplear se encuentran los grupos focales, los cuales caracteriza por trabajar con instrumentos de análisis que no buscan informar sobre la extensión de los fenómenos o cantidad de fenómenos, sino más bien interpretarlos en profundidad y detalle, para dar cuenta de comportamientos sociales y prácticas cotidianas. (Álvarez & Jurgenson, 2009)

El objetivo que se pretendió desarrollar, con la aplicación de este instrumento, es conocer y valorar el nivel de conocimiento que tienen los expertos en materia registral, sobre el tema de los Sitios o Sitios Comuneros. Se esperan valiosos aportes al estudio.

De manera general, se han planteado un objetivo general y seis objetivos específicos, en consecuencia; la temática a consultar en el grupo focal, se desarrollará sobre la base de dichos objetivos.

Para el caso concreto, se realizó un grupo focal contando con la participación de siete registradores públicos de la propiedad inmueble y mercantil, siendo los siguientes:

- Cuatro registradores titulares
- Dos registradores auxiliares
- Una Registradora suplente (ex)

El debate se desarrolló mediante la aplicación de un cuestionario dirigido a los miembros de dicho grupo, para valorar su nivel de conocimiento y de esta manera evacuar las interrogantes planteadas desde los objetivos tanto generales como los objetivos específicos. Siendo que esta técnica permite la participación de todos en igualdad de oportunidades.

Debe considerarse que los miembros de este grupo son profesionales del derecho altamente calificados en materia del registro inmobiliario y cuentan con una vasta experiencia, que los hace conocedores del tema, pues lo manejan y lo han manejado en el diario quehacer de sus funciones cotidianas, algunos como Registradores actuales, otros como ex registradores de la propiedad.

En todo caso la preparación en la práctica y experiencia obtenida a lo largo de muchos años, va mas allá de conocimientos teóricos o académicos.

A este efecto cabe recordar, que la indagación pretende identificar los conflictos que genera el Registro con el tratamiento registral en el caso de los sitios comunero, hay que profundizar en este estudio a través del análisis de casos y de manera muy particular se trata de una pesquisa profunda, por carecer de antecedentes, en el ámbito nacional. El paradigma por tanto debe ser constructivista.

6.4. Pautas de chequeo para el grupo focal

A efectos de realizar el debate del grupo focal, se deben observar las siguientes pautas:

- Chequear elementos presentes en el grupo focal (evaluación del observador)
- Lugar adecuado en tamaño y acústica.
- Lugar neutral de acuerdo a los objetivos del grupo focal.
- Asistentes sentados en U en la sala.
- Moderador respeta tiempo para que los participantes desarrollen cada tema.
- Moderador escucha y utiliza la información que está siendo entregada.
- Se cumplen los objetivos planteados para esta reunión.
- Explica en un comienzo los objetivos y metodología de la reunión a participantes.
- Permite que todos participen.
- Reunión entre 60 y 120 minutos.
- Registro de la información.
- Refrigerios adecuados y no interrumpen el desarrollo de la actividad.
- Escarapelas con identificación de asistentes

La técnica de los grupos focales se enmarca dentro de la investigación socio-cualitativa, entendiendo a ésta como proceso de producción de significados que apunta a la indagación e interpretación de fenómenos ocultos a la observación de sentido común. Además, se caracteriza por trabajar con instrumentos de análisis que no buscan informar sobre la extensión de los fenómenos (cantidad de fenómenos), sino más bien interpretarlos en profundidad y detalle, para dar cuenta de comportamientos sociales y prácticas cotidianas. (Álvarez & Jurgenson, 2009)

Los grupos focales constituyen una técnica cualitativa de recolección de información basada en entrevistas colectivas y semi estructuradas realizadas a grupos homogéneos. Para el desarrollo de esta técnica se instrumentan guías previamente diseñadas y en algunos casos, se utilizan distintos recursos para facilitar el surgimiento de la información (mecanismos de control, dramatizaciones, relatos motivadores, proyección de imágenes, etc.)

Para el desarrollo de esta investigación, se ha considerado trabajar con grupos focales, los que constituyen una técnica de levantamiento de informaciones en estudios sociales, mediante una reunión con modalidad de entrevistas grupales, abiertas y estructuradas o semi estructuradas.

Se trabajó con un grupo focal compuesto, por los Registradores de la Propiedad Inmueble, de los Departamentos de Matagalpa y Jinotega, entre titulares y auxiliares, tal cual se expuso. El contenido temático será el de las preguntas directrices planteadas, para satisfacer los objetivos de este estudio.

El trabajo realizado con los grupos focales tiene por objetivo: Estudiar el nivel de conocimiento que sobre el tema de los sitios comuneros tienen los participantes expertos en la materia, así como la identificación de los sitios en relación a la comunidad de bienes, propiedad indivisa y comunidad indígena, dado que en la práctica por ser conceptos análogos tienden a usarse indistintamente.

Se han seleccionado este grupo, por cuanto son los profesionales jurídicos que mejor manejan la materia de registración inmobiliaria y en el caso de los Registradores son ellos quienes aplican el proceso registral y por ende los entendidos en la materia.

6.5. Entrevistas

Como técnica cualitativa, la entrevista es una de las vías más comunes para investigar la realidad social. Permite recoger información sobre acontecimientos y aspectos subjetivos de las personas: creencias y actitudes, opiniones, valores, o

conocimiento, que de otra manera no estarían al alcance del investigador. (Rodríguez Gómez, 1996)

A la hora de realizar una entrevista se debe partir de las preguntas más sencillas y menos irritantes. De ese modo, uno podrá iniciar la conversación y disolver la tensión y los nervios iniciales del entrevistado e incluso de uno mismo, guardando las preguntas más difíciles para cuando se haya establecido un diálogo más fluido. En cuanto a cómo presentarse, lo mejor es la verdad, ya que si mentimos nuestra condición de investigadores, después no podremos éticamente usar las respuestas recibidas. (Flick, 2004)

Las entrevistas implican que una persona calificada aplica el cuestionario a los sujetos participantes, el primero hace las preguntas a cada sujeto y anota las respuestas.

En cuanto al grado de directividad, tal y como ya se apuntó se toma la entrevista no dirigida. Pues le posibilita al entrevistador crear un clima que facilite al entrevistado expresarse con libertad en cuanto a sus opiniones. Se traslada el foco de atención del primero al segundo. Todo con un mínimo de preguntas abiertas, con el fin de llegar a fondo en el mundo interior del entrevistado, de quien se espera expresarse con sus propias palabras, en un ambiente de confianza y motivación en los entrevistados.

En cuanto a los objetivos de la entrevista, evidentemente deben obedecer a los objetivos de la investigación, que para el caso concreto debe dirigirse a dilucidar la existencia de los sitios comuneros, su origen, naturaleza, concepto, tratamiento registral y conflictos que presuntamente generan catastro físico y el registro público de la propiedad, todo ello debido a la inexistencia de un marco legal regulatorio.

Se realizaron un total de sesenta entrevistas dirigidas a los usuarios y operarios del sistema registral inmobiliario, en los departamentos de Jinotega, Matagalpa, León y Estelí. Precisamente en diferentes registros, para conocer la técnica de inscripción aplicada en cada uno de ellos, de lo cual se puede

desprender si realmente esta es la causa del problema. En el caso de los Registros objeto de estudio, resulta necesario conocer si los asientos registrales se manejan, con el mismo tratamiento.

Ahora bien, se precisa señalar que para el caso de las preguntas 4 y 5, se realizaron otras preguntas para dirigir la respuesta del entrevistado, pues se desviaban del tema, además de extenderse en las respuestas, lo cual se llevaba mucho tiempo. El modelo de entrevista se encuentra en el Anexo 1.

6.6. Analisis de casos

El análisis de caso, según Díaz, citado por Alvarado (2012), es un “examen completo o intenso de una faceta, una cuestión o quizás los acontecimientos que tienen lugar en un marco geográfico a lo largo del tiempo”. Otros como McDonald y Walker, citados por Alvarado (2012), hablan de un examen de un caso en acción. Muchos otros lo definen también, pero todos coinciden en que es una investigación procesual, sistemática y profunda de un caso en concreto.

Dentro de los instrumentos aplicables a la investigación cualitativa, se consideró de fundamental importancia, el análisis de casos, siendo que para el tema, la disponibilidad de bibliografía es muy limitada y considerando además que esta técnica de investigación, garantizará una fuente de información más segura y demostrable.

Tal y como se expresó, los Sitios Comuneros seleccionados para el análisis de casos fueron el Sitio Santa María de Magdalena y San José de Olominapo, ubicados en los Departamentos de Estelí y Matagalpa respectivamente. (Anexos 2, 6 y 7).

El Sitio Santa María de Magdalena, está constituido por un polígono irregular, que se ubica en gran medida en el radio central de la ciudad de Estelí, además de cubrir aún parte de la zona rural, como la comunidad de La Quiatía. En sus orígenes se le situaba en El paraje Guarumo. Es menester aclarar, que también

en el Departamento de Estelí, existe el Sitio Comunero Guarumo, del cual es titular registral, la Alcaldía del Municipio de Estelí.

Se abrió la cuenta registral del Sitio Santa María de Magdalena, en reposición del Asiento 1°, con un área de 117 manzanas, resultando impreciso señalar la medida exacta o aproximada de este Sitio, considerando que Catastro Físico, no tiene en su haber un mapa, plano o croquis que lo identifique plenamente. Los linderos contenidos en este Asiento, son de la parcela en concreto, no de todo el Sitio, la cual se encuentra inscrita a favor de una sucesión por partición judicial, inscrita el 25 de agosto de 1982.

Entre los Barrios afectados por el Sitio Santa María de Magdalena, se encuentran: Barrio José Santos Zelaya, Barrio José Benito Escobar, Barrio Michiguiste, Barrio La Chácara, Barrios ubicados en predios aledaños a la COTRAN Norte y COTRAN Sur, Residencial Leyra de Compostela, entre otros. (Anexo 8)

En cuanto al Sitio Comunero Santa María de Magdalena, es menester aclarar que no fue seleccionado por la técnica de muestreo aleatorio o al azar, sino porque es el sitio con mas asientos registrales (aproximadamente 340 asientos de inscripción al momento), uno de los mas extensos en cuanto al área, por ubicarse actualmente en gran medida dentro del radio central de la Ciudad, de Estelí.

Y en virtud de lo expuesto, es el Sitio que mas demanda tiene por resolver el problema, siendo frecuente el reclamo de los dueños de las inscritas en esta propiedad. Incluso esto ha sido objeto de recurso administrativo.

En el curso del análisis de dicho sitio comunero, se descubrió que tiene en su haber mas de cuarenta fincas, todo ello será analizado y discutido en los resultados. Para ello fue necesario, la realización de un inventario, que permitiera conocer cuántos sitios tienen la misma denominación, así como los datos de identificación de las fincas y el área que ocupan. (Anexo 10).

Es importante aclarar que por tratarse de un sitio extemadamente complejo sobre todo por la multiplicidad de sus asientos, el inventario relacionado, no fue posible concluirlo al final de la investigación. Quedando pendiente para otra línea de investigación. Es decir, sólo el Sitio Comunero de Santa María de Magdalena, tiene suficiente material para dirigir otra investigación. Ver Anexo 7, sobre análisis de caso.

Por su parte el Sitio de San José de Olominapo u Olominapa, se ubica aún en la zona rural del Municipio de Dario, a la altura del kilómetro 73 sobre la carretera panamericana, específicamente en la Comarca Ispagual y actualmente en dicho Sitio se encuentran las comunidades de El Guineo, El Bejuco que colinda con Tipitapa, El Cristal y Olominapa. No se pueden precisar las medidas, linderos y colindantes de todo el Sitio, tan sólo en cada una de las parcelas inscritas. Tiene un total de 34 asientos de inscripciones. Durante el desarrollo de la investigación, no fue posible elaborar un mapa o plano de dicho Sitio.

Como se observará en el Anexo 6, la primer inscripción por reposición, no es del Asiento 1°, sino del Asiento 19°, de manera tal que esta circunstancia no permite conocer cómo y dónde se abre el folio real. El asiento en cuestión, fue reinscrito por compra venta entre particulares de siete caballerías, habiéndose cedido de manera indivisa la cantidad de cien manzanas. No se dice a favor de quiénes.

Para el análisis de casos se elaboró un modelo, que permitiera la aplicación de una metodología que a su vez permitiera desarrollar los siguientes aspectos:

- Datos generales de la finca, como ubicación, medidas, linderos, colindantes, cantidad de asientos inscritos y repuestos y cantidad de titulares registrales.

- Planteamiento del problema, donde se desarrolló el tracto sucesivo aplicado en los asientos de inscripciones, para valorar el tratamiento registral.
- Análisis del caso. Partiendo del origen de la finca, aplicación del tracto sucesivo, naturaleza jurídica de la finca, situación catastral de la finca, todo ello para identificar el problema y encontrar una solución al mismo. Con lo cual se obtuvieron resultados sustanciales, planteados en el acápite correspondiente al análisis de discusión. El modelo sobre el análisis de los Sitios relacionados puede observarse íntegramente en el Anexo 6 y 7.

6.7. Análisis documental

Cómo su propio nombre indica, cuando se habla de análisis documental nos estamos refiriendo al estudio de un documento, independientemente de su soporte (audiovisual, electrónico, papel, etc.) Cuando se estudia un documento, se hace desde dos puntos de vista:

- Por un lado, nos fijamos en su parte externa, es decir, en el soporte documental. A esto lo llaman Análisis Formal o Externo. Este ayuda a identificar un documento dentro de una colección.
- Por otro lado, se analiza el contenido del documento, es decir, se estudia su mensaje, la temática sobre la que trata. A esta parte se la conoce como Análisis de Contenido o Interno. Cómo su propio nombre indica, cuando hablamos de análisis documental nos estamos refiriendo al estudio de un documento, independientemente de su soporte (audiovisual, electrónico, papel, etc.). (Corral, 2015)

En el transcurso de presente estudio, la Corte Suprema de Justicia, publicó una normativa aprobada mediante el acuerdo de Corte Plena, No. 66 del

27/06/2017, la cual se dirige a todas las dependencias del Poder Judicial, a través de una circular y por tanto se debe considerar una normativa interna.

Dicho cuerpo legal, tiene como objeto la regularización de la propiedad por la vía administrativa y autoriza a los Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil de todo el país, proceder a petición de parte legítima, a inscribir, entre otros actos; los Sitios Comuneros conforme al procedimiento y requisitos establecidos en la misma.

Además de la regularización de los sitios, también se regulan otras instituciones jurídicas, a saber:

- Títulos supletorios
- Trasmisiones basadas en Títulos supletorios o posesorios pendientes de inscripción
- Trasmisiones y cesaciones de comunidad de bienes y propiedad indivisa
- Títulos basados en las leyes 85, 86, 88, 278 y 309.
- Títulos posesorios inscritos en el libro posesorio.

De manera particular, el análisis de la normativa está dirigido al examen del objetivo seis, el cual pretende encontrar un instrumento jurídico que resuelva el problema normativo de los Sitios comuneros. Ello no significa que se manifiesten y desarrollen, los restantes objetivos. La guía para Análisis Documental se encuentra en el Anexo 4.

También para el análisis documental, se elaboró un modelo para la aplicación de una metodología, que condujera a valorar la trascendencia del documento objeto de estudio. Para desarrollar dicho análisis se consideró el contenido de la normativa, abordando los siguientes aspectos:

- Datos generales del documento y objetivos del instrumento.
- Descripción de la normativa. La cual contiene, la definición y el objeto del documento.

- Los antecedentes de la normativa, teniendo en cuenta para ello; la base legal y su contenido.
- La parte considerativa de la normativa, haciendo una síntesis de su contenido.
- Los requisitos y procedimientos que establece la normativa, siendo éste el objetivo específico a desarrollar. En el mismo se abordan los requisitos y procedimiento señalados en la normativa.
- Resultados del análisis documental. El cual será discutido en el acápite correspondiente. (Ver Anexo 5).

Al iniciar la investigación se consideró de fundamental importancia, la elaboración de un inventario de los sitios y sitios comuneros, en el Registro de la propiedad inmueble del Departamento de Estelí, para conocer la cantidad de fincas inscritas bajo este régimen y obtener datos confiables, sobre la incidencia de los mismos.

Este inventario se levantó, siguiendo el orden cronológico en que están inscritos en cada uno de los tomos correspondientes a los libros de derechos reales o libros de propiedades, precisando:

- Nombre del Sitio o sitio comunero
- Número de finca
- Número de asientos
- Número de folios
- Número de tomos
- Área o medida de la primer parcela reinscrita

Lamentablemente el inventario no ha sido concluido, por razones que no viene al caso exponer, se llegó hasta el Tomo: 350, con un total de mil doscientos Sitios.

También de levantó un inventario del Sitio Santa María de Magdalena, el cual tiene alrededor de cuarenta cuentas registrales. Dicho inventario, al concluir este estudio, no se terminó de revisar todo el acervo registral. La metodología aplicada para su levantamiento y formato fue la misma que para la realización del inventario de los Sitios en general. (Ver Anexo 10).

VII. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

A efectos de desarrollar los objetivos propuestos, es preciso realizar un análisis exhaustivo de los diferentes instrumentos empleados, con el fin de encontrar resultados, de acuerdo a la metodología prevista y aplicada para la investigación cualitativa. La cual ya se explicó en el apartado precedente.

Es sustancial analizar cada uno de los instrumentos, para confrontarlos y obtener resultados conforme a la realidad que yace en los asientos registrales. Dichos resultados deben ser acordes con la naturaleza de la investigación, siendo preciso pues; desarrollar cada uno de los objetivos, por el orden lógico y cronológico que fueron planteados.

El presente estudio debe partir del concepto dado a los sitios comuneros y manejados en el ámbito del derecho registral en Nicaragua, tanto por operarios como por los usuarios del sistema registral inmobiliario.

1.- Primer objetivo. Encontrar un concepto de Sitio y Sitio Comunero, en el ámbito registral inmobiliario

A.- Grupo focal

A la primera ronda de preguntas en el grupo focal, sobre la elaboración de un concepto de Sitio comunero, consultado el grupo y realizado el debate se concluyó que:

- La delimitación del concepto es fundamental como punto de partida, en el entendido que la acepción de Sitio difiere de Sitio comunero. Pues existen sitios de manera individual y sitios de manera indivisa. Por cierto el Registro estila no reflejar con quienes se comparte la indivisión.
- Los sitios son tierras que obtuvieron los mestizos durante la colonización española.
- El sitio comunero se debe diferenciar de las comunidades indígenas.

- El sitio comunero es una comunidad de bienes.
- Sitio comunero es una comunidad indígena. Son terrenos que abarca la Comunidad Indígena.
- Sitio es una extensión grande de tierra, inscrita bajo una misma cuenta registral pertenecientes a varias personas, sin relación entre sí. Se debe definir como “sitio”.
- Sitio es una ubicación territorial en “X” espacio.
- Sitio comunero es un terreno indiviso y en comunidad.
- Sitio es un área definida que debe tener sus límites.
- Sitio Comunero es cuando la propiedad le pertenece a varias personas.
- Los Sitios comuneros son una cadena interminable de asientos.

En relación a las respuestas que resultaron en esta primera consulta, se desprende:

Primero: Realmente es necesario delimitar los conceptos, entre sitio y Sitio Comunero, pues cada uno de ellos goza de diferente naturaleza. Lo correcto es denominar sitio, aquélla finca que sólo tiene un titular registral; siendo el sitio comunero, por tener dos o más titulares registrales, en asientos vigentes y sin orden de continuidad, entre cedentes y adquirentes del derecho.

En el caso de los Sitios, no se presentan problemas con la técnica de inscripción pues se lleva el mismo procedimiento para la inscripción de fincas ordinarias.

Además debe establecerse con meridiana claridad, que los Sitios inscritos en su forma individual, es decir un titular por cada asiento, se llevan en un tracto sucesivo, continuo, lógico y cronológico donde se enlazan las titularidades sin saltar eslabones. Siendo relevante, que el único asiento que goza de vigencia y valor legal; es el último del dominio.

El asiento principal, es el asiento del cual dependen todos, siendo el asiento de inscripciones, denominados en la práctica cotidiana, columna de inscripciones, por operar aún los libros físicos, libros de derechos reales o propiedades.

De manera tal, que el asiento inmediato y precedente es el antecedente del asiento inmediato sucesivo. Es decir; al asiento primero sigue el asiento segundo y en ese orden, mediante un encadenamiento sin interrupción en el orden de los enajenantes y adquirentes. Debiendo recordar que al registrar el acto o contrato en el asiento de inscripciones, se constituye el dominio sobre la propiedad. Esto igual en los Sitios y Sitios comuneros.

En el caso de los Sitios Comuneros, los problemas se dan por aplicar la misma técnica de registración que tienen las denominadas propiedades indivisas o comunidad de bienes. La inscripción de éstos, siempre se refiere a un lote o parcela, dentro de la finca matriz en el asiento. No importando el área, linderos o colindantes.

Segundo: Que el sitio comunero tiende a confundirse con la Comunidad Indígena.

En tal caso, se debe atender al concepto que desde el punto de vista del derecho registral se le puede dar, tanto a las fincas que se inscriben como sitios o sitios comuneros, así como a las fincas que son propiedad de las Comunidades Indígenas y que para el caso del departamento de Matagalpa, existen solo tres: Comunidad indígena de Matagalpa, Muy Muy y Sébaco.

Por su parte, en el Registro Público de la Propiedad Inmueble del departamento de Estelí no existen fincas inscritas a favor de las Comunidades Indígenas, por ausencia de las mismas.

Estas fincas pertenecientes a los indígenas tienen sus propias cuentas registrales, individualizadas por cada comunidad, siendo un número perpetuo, único y sus libros de derechos reales son de uso exclusivo, para sus asientos; de igual manera la forma de inscribir sus contratos notariados sobre derechos de uso y goce y arrendamiento, que puede diferir de un Registro a otro.

En sus transacciones inmobiliarias, las Juntas Directivas, no están facultadas autorizar traspasos de dominio, por cuanto la ley prohíbe de manera expresa la enajenación de estos derechos. Aunque se pueden hipotecar con autorización expresa de la Junta Directiva.

Cuando se estudian las características de estas formas de propiedad, existen diferencias sustanciales, tal cual se apuntaron con anterioridad. No cabe pues la confusión de conceptos bien definidos y separados entre sí.

En la aplicación de la técnica registral, existe similitud en la llevanza de los asientos de inscripción, no obstante; resulta improbable que dentro de una propiedad indígena exista un Sitio comunero y viceversa, pues están perfectamente identificados por el número de finca. Esto desde el punto de vista registral, no así físicamente.

Ahora bien; en relación a la finca material, es preciso aceptar que tal mutación se realice, considerando la acepción general de Sitio, como referente de un lugar. A manera de ejemplo y para mayor ilustración, se presenta el caso del Sitio de San José de Olominapo, ubicado en el Municipio de Darío, Comarca Ispagual, el cual erróneamente puede considerarse parte de la Comunidad Indígena de Sébaco, por comprender ésta los municipios de Sébaco, Darío, Terrabona y San Isidro.

Mas, en el caso apuntado es menester definir que la Comunidad Indígena de Sébaco es la titular de la cuenta registral 916 y el citado Sitio Comunero tiene como cuenta registral la finca número: 841. Ver Anexo 6. Ello significa que no todas las propiedades que se encuentran en la comprensión territorial de los municipios afectados, pertenezcan per se a la cuenta registral de la Comunidad indígena de Sébaco.

En el mismo orden; en cuanto a las diferencias que existen entre los Sitios Comuneros y las Comunidades indígenas, cabe recordar que las tierras de éstas, son administradas por su Junta Directiva, que es el ente regulador y facultado para

el otorgamiento de los contratos tanto a favor de la casta indígena, como a particulares. Los sitios comuneros no cuentan con un órgano de dirección, por cuanto no existe una relación contractual, ni de otra índole, más que el territorio; entre los titulares registrales.

Si bien es cierto, los poseedores de parcelas en terreno indígena, comparten una cuenta registral, es improcedente considerar derechos plenos indivisos o en comunidad, pues la disposición de derechos está limitada al usufructo y arrendamiento, por tanto el dueño de la propiedad es uno, entendiéndose la persona jurídica que representa a la colectividad, por imperio de ley. No concurre, pues una concatenación lógica y cronológica en sus asientos de inscripción. Ni en la transmisión de derechos entre particulares.

Aunque desde el punto de vista registral, se comparte en ambos casos, una cuenta con multiplicidad de asientos y titulares de diversos derechos, llevados mediante un tracto sucesivo especial. Pero que cumple con los supuestos de la Ley General de Registros Públicos en sus Artos: 36 fracción 6 y Arto. 90 y 91 y su reglamento en los Artos: 34, fracción f). Considerando que cada derecho transmitido, lo es de quien está facultado para hacerlo.

Siendo que al adquirir el usufructo y arrendamiento, los poseedores de estos derechos ejercen con ánimo de verdadero dueño. En este punto se plantea la hipótesis de considerar a los contratos otorgados por la comunidad indígena, como una ficción de la ley, lo cual puede ser objeto de otra investigación.

No cabe pues la confusión entre ambas instituciones. Evidentemente dicha confusión se debe fundamentalmente al desconocimiento del tema, por parte de los profesionales jurídicos y ausencia de leyes que regulen los Sitios comuneros, no así las comunidades indígenas por contar con suficiente base legal. Las cuales norman tanto la organización y funcionamiento en sus estructuras, así como su régimen patrimonial. Siendo éste el punto de partida y fundamental diferencia.

Tercero: En relación a la respuesta sobre el concepto de Sitio Comunero, en el entendido que es una comunidad de bienes, se debe atender a las características de ambas instituciones jurídicas, a saber: La comunidad de bienes se define fundamentalmente, por su origen y naturaleza jurídica contractual. El código civil a partir del artículo 1692 C al artículo 1714 C y la regula desde su constitución hasta su extinción. En ambos casos serán expuestas estas características, en acápite siguientes.

Tanto registralmente como extra registral, en la comunidad de bienes la relación nace mediante un contrato entre las partes, teniendo como punto de partida el principio de la autonomía de la voluntad, es decir; hay consenso entre el titular del derecho y el nuevo adquirente o los adquirentes en su pluralidad, desde el inicio de dicha relación. No así en los Sitios Comuneros donde sólo existe relación contractual entre el cedente y adquirente del derecho, de manera exclusiva, sobre la parcela o lote en concreto; no de todos los asientos existentes en la finca.

Cuarto: Que Sitio es una ubicación territorial sobre un área determinada. No procede la consideración de sitio o sitio comunero como una referencia geográfica, sino que el registro le da una connotación mas trascendental rebasando su carácter de territorialidad y debiendo entenderse que son fincas especiales. En lenguaje coloquial, es aceptable tratar a un sitio como una simple expresión geográfica.

Quinto; El sitio es un terreno indiviso. Desde el punto de vista registral, se puede considerar una propiedad indivisa, no por las características geográficas del lugar, ni por la imposibilidad de admitir el bien inmueble cómoda división, sino; que lo es por la división de derechos que concurren en el asiento registral, pues tanto catastro físico como el Registro, no permiten que la finca se fraccione, en actos como la desmembración, partición, segregación y cesación de comunidad.

A la luz de la consideración expuesta, finca le pertenece a diferentes dueños, en el mismo asiento, en diferentes asientos o sobre la totalidad de la finca. En todo caso existe multiplicidad de titulares del dominio. Tanto los usuarios como

los operarios manejan el término propiedad indivisa, como aquella que la ley prohíbe partir en forma alguna, equiparándola tal y como se ha apuntado a la comunidad de bienes.

En virtud de lo expuesto, los miembros del grupo consideran que una propiedad indivisa es aquella que no se puede dividir por imperio de ley. Nada más alejado de la realidad por cuanto, no existe ninguna ley que regule los sitios comuneros, por tanto no existe ley que prohíba modificaciones a la finca.

Al examinar este planteamiento, no se contrasta con la doctrina expuesta en el marco teórico, pues el condominio supone unidad de derechos, cosa y pluralidad de propietarios, constituyendo una especie de comunidad de bienes “especial”, misma que da origen entre otras a la indivisión.

B.- Análisis de casos

Siempre en relación, al primer objetivo encaminado a dilucidar un concepto de Sitios Comuneros, de acuerdo al análisis de casos, se puede desprender:

Que los sitios comuneros son fincas especiales, por aplicarse a éstos una técnica registral especial, en el proceso de inscripción de actos y contratos, con una pluralidad de asientos vigentes, que contienen a su vez, una multiplicidad de derechos y titulares registrales, caracterizados por la complejidad en la aplicación del tracto sucesivo. Se puede afirmar que los sitios comuneros, constituyen un régimen especial en la tenencia de la tierra.

Al confrontarse con el marco teórico, su contenido es subsumible en el concepto de finca, desde el punto de vista del derecho registral, pues se define como toda propiedad que abre cuenta registral, lo cual materialmente se manifiesta en los asientos de inscripción, pues evidentemente tanto los Sitios como los sitios Comuneros, en su momento abrieron cuenta registral, independientemente del origen del acto o contrato. Ahora bien, en relación a su carácter especial, lo cual puede definir su naturaleza, de acuerdo a la doctrina planteada en el marco teórico

es discutible si se trata de una comunidad de bienes especial. Pues como fuente no se tiene ni a la ley, ni a un contrato

C.- Análisis documental

La normativa autorizada por la Corte Suprema de Justicia, no conceptualiza o define los Sitios Comuneros, mas por el contrario en cuanto a la técnica de inscripción los equipara a la comunidad de bienes y propiedad indivisa. En la parte considerativa i del acuerdo, se lee: “V. Que en base a la costumbre, los Sitios y las Comunidades de Bienes se han inscrito como Fincas Indivisas, por lo que las transmisiones realizadas al amparo de estas figuras generan problemas a la hora de enajenar, debido a la existencia de varios titulares para una misma finca.”

D.- Entrevistas

De acuerdo a las entrevistas realizadas, cuyos resultados se observan en los gráficos siguientes, los entrevistados sobre el concepto de sitios comuneros expresaron:

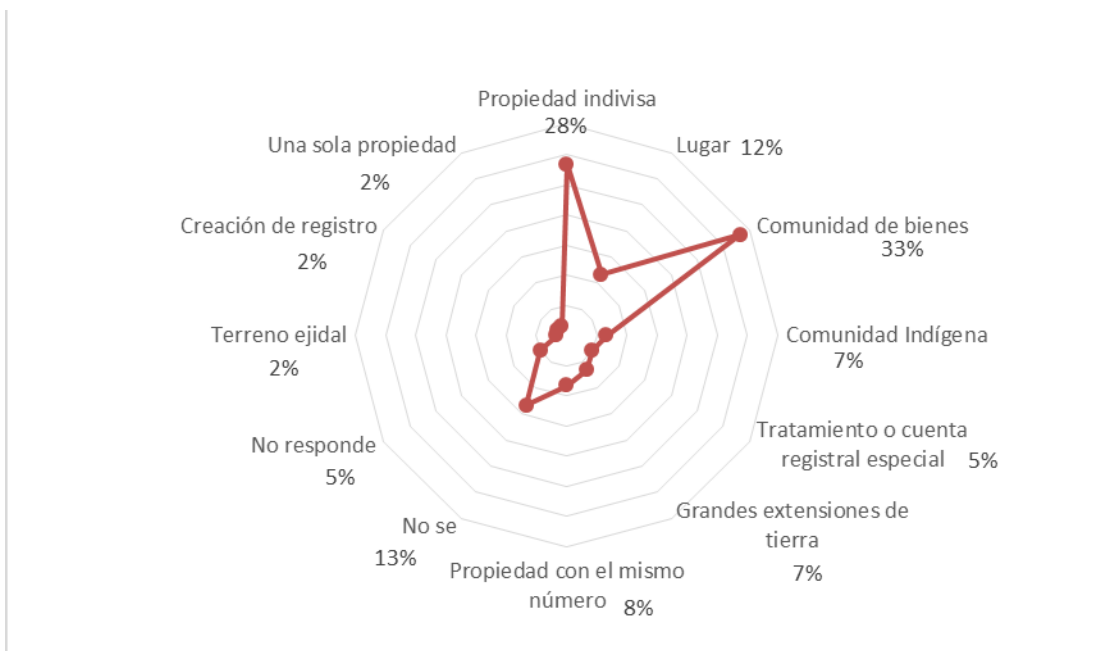


Figura 1: Concepto de Sitio Comunero

Fuente: Entrevistas

- El 33% de los entrevistados respondieron que los Sitios comuneros son una comunidad de bienes.
- El 28% de los entrevistados respondieron que los Sitios comuneros son una propiedad indivisa.
- El 13% de los entrevistados respondieron no saber, que es un sitio comunero.
- El 12% los entrevistados respondieron que los Sitios comuneros son un lugar, un territorio, una ubicación geográfica, una porción de tierra.
- El 8% de los entrevistados respondieron que los Sitios comuneros son una propiedad con el mismo número.
- El 7% de los entrevistados respondieron que los Sitios comuneros son grandes extensiones de tierra.
- El 7% de los entrevistados respondieron que los Sitios comuneros, son de la Comunidad Indígena o son la comunidad indígena.
- El 5% de los entrevistados respondieron que los Sitios comuneros son una finca o cuenta registral con tratamiento especial.
- El 5% de los entrevistados no respondieron que son los Sitios comuneros.
- El 2% de los entrevistados respondieron que los Sitios comuneros son un terreno ejidal.
- El 2% de los entrevistados respondieron que los Sitios comuneros son una sola propiedad.
- El 2% de los entrevistados respondieron que los Sitios comuneros son una creación del Registro.
- En relación al 33%, 28%, 12%, 7%, 7% de los entrevistados, quienes dijeron que los sitios comuneros son comunidad de bienes, propiedad indivisa, un lugar, una gran extensión de tierra y una comunidad indígena, respectivamente, ya se explicó en el apartado precedente la diferencia entre estos conceptos, por haberse dado las mismas

respuestas en el grupo focal. Aunque no en el mismo orden. Si se observa detenidamente.

En relación al 8% de los entrevistados quienes expresaron que los sitios comuneros son una propiedad con un mismo número, similar al 2% quienes respondieron que son una misma propiedad, debe entenderse que todas las propiedades tienen un número perpetuo, único e identificativo, sea con uno o varios asientos registrales. No se explica la extensión de la respuesta. Es menester aclarar que entre todos los Sitios inscritos, tienen diferentes cuentas registrales, es decir; cada uno de ellos, tiene su propio número de finca.

En relación al 5% de los entrevistados, cuya respuesta fue la de conceptualizar los sitios comuneros, como fincas o cuentas registrales con tratamiento especial, este concepto es concordante en parte, con el concepto sustraído del análisis de casos. Existe, pues una relación de similitud entre ambos.

En igual sentido cuando el 2% de los entrevistados, afirman que los sitios comuneros son una creación del registro, pues sólo existen en el Registro. Al valorar estas consideraciones es posible construir, un concepto similar, expuesto en el análisis de casos. De igual manera con las respuestas del 5%, en las cuales se consideran a los Sitios Comuneros, como fincas especiales, por tener un tratamiento especial.

El 2% respondieron que los sitios comuneros son terrenos ejidales, propiedad de la comuna o del Estado y que en algún momento de la historia, fueron transmitidos a particulares. Esta consideración, no se debe desestimar. A pesar del bajo porcentaje que refleja.

Haciendo un análisis comparativo, entre los instrumentos aplicados y en igual sentido que las entrevistas, las respuestas resultantes del grupo focal, en su mayoría se dirigen a determinar que los Sitios Comuneros, son propiedades indivisas, comunidades de bienes, comunidades indígenas, un lugar o territorio referido a un punto geográfico.

Es importante, mencionar que en el grupo focal se dieron nueve respuestas, en tanto las entrevistas arrojan doce respuestas. Evidentemente, en las mismas el universo fue mas numeroso y en consecuencia existe mayor diversidad de criterios. Debiendo establecer, desde luego que la calidad de las respuestas, no depende de la cantidad de personas afectadas con la aplicación de los instrumentos.

A diferencia del grupo focal, los entrevistados no partieron de separar el concepto de “sitio” del concepto de “sitio comunero”, ni separar los conceptos de “sitio comunero” y “comunidad indígena”, menos establecer que los sitios comuneros constituyen una cadena interminable de asientos. De igual manera el grupo focal, no consideró que los sitios fueran terrenos ejidales. Sin embargo en los conceptos mayoritarios existe una coincidencia de criterios.

De manera general, los conceptos vertidos por el grupo focal, son análogos al concepto derivado del análisis de casos y las entrevistas, por considerarse éstos ajustados al derecho registral inmobiliario nicaragüense, es decir; dicho concepto jurídico es propio de la materia y por ende responde a la técnica de inscripción aplicada en los Registros objetos del estudio.

Ahora bien, de los conceptos expuestos se pueden desprender las características de los sitios, siendo importante señalarlas a efectos de establecer un análisis comparativo entre, las características de la comunidad de bienes, propiedades indivisas y comunidades indígenas.

En concreto, de acuerdo a los instrumentos aplicados, las características de las fincas denominadas Sitios Comuneros, en materia registral inmobiliaria son las siguientes:

- A. Carecen de una base legal o normativa que los regule, es decir, no tienen existencia jurídica. Esto desde el punto de vista formal. No así material.
- B.** Nacieron como propiedades rurales con grandes extensiones de terrenos, en época de la colonia, sea como sitios o sitios comuneros. A manera de ilustración se cita el “Sitio La Estanzuela”, el cual tiene un

área de 3,500 hectáreas. Con el devenir del tiempo, esas zonas rurales en la actualidad son urbanas e incluso en algunos casos se corresponden con el radio central de las Ciudades que son cabeceras departamentales. (Anexo 11).

- C. Se presume que inicialmente los Sitios comuneros, le pertenecían a una sola persona. Con el tiempo y en defecto del Mayorazgo, pasaron a manos de diferentes personas, adquiriendo así el carácter de comunero.
- D. Tienen nombres de Santos, Santas o nombres en lenguas indígenas, o bien mezcla de ambos que es lo más común. Tal es el caso del Sitio San José de Olominapo.
- E. Se encuentran inscritos mediante reposiciones o reinscripciones. Y las transacciones sobre los mismos actualmente son eventuales.
- F. Bajo una misma cuenta registral, se inscriben una multiplicidad de asientos vigentes, con diferentes titulares de derechos con solución de continuidad. Esta cuenta registral, tiende a ser extensa y desordenada.
- G. Las cuentas registrales se llevan en asientos mediante la aplicación de un tracto sucesivo especial. Pues formalmente existe tracto sucesivo.
- H. No cuentan con libros de derechos reales propios, es decir se inscriben en los mismos tomos que las propiedades comunes.
- I. Mediante la inscripción de sus contratos se transmite el dominio. Ocasionalmente se presentan documentos conteniendo actos y contratos para inscribirse en otros asientos, a saber: hipotecas, anotaciones preventivas, cancelaciones, notas marginales. Excepcionalmente se pueden inscribir otros derechos reales.
- J. No se pueden considerar comunidad de bienes ordinaria ni condominios, por cuanto no existe voluntad de constituirla, por todos los titulares registrales. No existe ninguna relación contractual entre los dueños de

todas las parcelas, que componen el Sitio comunero. Esta relación contractual está limitada al asiento en concreto, inscrito sobre una parcela bien definida.

- K. Pueden ser dueños de las parcelas, tanto personas naturales como jurídicas.
- L. El único elemento común a nivel de todas las parcelas, es la ubicación territorial y el número de finca.
- M. Cada parcela se encuentra plenamente identificada en su individualidad, con su propia ubicación, medidas, linderos y colindantes.
- N. Medidas imprecisas, antiguas, fraccionadas, inexistentes, vagas o sin equivalencia en relación al área o superficie. Se citan ejemplos, a saber: compra venta a cuerpo cierto, Una sextava parte, dos caballerías antiguas, la tercera parte de dos cuartos, un peso de tierra, un total de quinientas bordonadas, un acre, setenta y cinco varas y un tercio, cien metros y diez milímetros y otras. Todos los Sitios Comuneros están conformados por polígonos irregulares.
- O. La forma en que se llevan sus asientos de inscripción, dificulta el proceso de acceso a la información, certificación y revisión para posteriores inscripciones, consultas o solicitudes de usuarios. Se necesita mas tiempo y cuidado. No se transmite el derecho, desde el asiento inmediato. Como sucede con las propiedades ordinarias.
- P. Los Sitios Comuneros, no tienen un órgano de dirección y administración. Precisamente porque no se les puede considerar propiedades indivisas o condominios y menos aún comunidades indígenas.
- Q. Los comuneros no comparten gastos, ni responsabilidades por las mejoras, cargas o mantenimiento de la propiedad. Cada quien asume de manera personal e individual la gerencia de su lote o parcela.

- R. La denominación de Sitio o Sitio Comunero, con el paso del tiempo se pierde tanto en los libros de derechos reales, como en los actos y contratos presentados e inscritos. Los notarios también omiten, tal designación. Por desconocimiento del tema, éstos en la mayoría de los casos, no ofrecen una asesoría legal con pleno dominio del tema. Al cual no se le ha dado la importancia necesaria.
- S. En Catastro Físico, los Sitios Comuneros no se identifican como tal, sino que se tienen como una propiedad indivisa, con una multiplicidad de asientos.
- T. En catastro físico, no se cuenta con un mapa, croquis o planos de los Sitios Comuneros. Sólo se maneja la información a nivel de parcelas independientes. De igual manera, sucede en Catastro Municipal, lo cual impidió que se anexara al estudio el mapa o plano del Sitio San José de Olominapo.
- U. Normalmente en los Sitios o Sitios Comuneros, el número de finca es bajo. Menor a diez mil.

Al confrontar estas características con las apuntadas en el marco teórico relacionadas con el derecho comparado, se encuentran similitudes. A saber:

- Predios indivisos de terrenos.
- Efectivamente los Sitios Comuneros pertenecen a dos o más personas.
- En Nicaragua, también para el caso de los Sitios Comuneros, las transacciones se materializaban en cuanto a su valor en Derechos representados en acciones de pesos, es decir; se compraba la tierra en pesos, sin precisar equivalencia en medidas.
- Valor de los derechos en relación a la proporción del área del terreno, por tanto no supone que todos los comuneros tengan el mismo derecho y la misma porción o proporción de la parcela. En el caso de Nicaragua, el derecho de cada dueño, sobre el total de la finca,

dependerá de la porción adquirida mediante el contrato y el valor pecuniario de la misma.

2.- Segundo objetivo. Determinar el origen de los Sitios Comuneros

A.- Grupo Focal

En relación a la segunda ronda de preguntas dirigidas al grupo focal y referido al origen de los sitios; el consenso fue unánime, pues todos los miembros del grupo manifestaron que los Sitios comuneros tienen su origen en la época colonial y que fueron los españoles quienes repartieron las tierras, a los indígenas y mestizos.

Sobre la citada respuesta, no existe una fuente directa y confiable que permita conocer con toda seguridad, cuál es el origen de los sitios, la forma en qué se adquirirían ni el momento preciso, que aparecen en la historia de la propiedad en Nicaragua. De igual manera se desconoce cómo y a quiénes se adjudicaban los sitios o sitios comuneros. En la citada época colonial.

Diferentes textos, se refieren al repartimiento de las tierras, después de la colonización, pero ninguno de ellos se expresa sobre los Sitios Comuneros. En tal virtud, al consultarse, no viene al caso considerarlos en la presente investigación.

Así pues, la historia de la propiedad en Nicaragua, habla de los ejidos, tierras nacionales, comuneras (referidas a las Comunidades indígenas), comunitarias o comunales, derechos de propiedad otorgados a los indígenas mediante títulos Reales, propios de la Corona española, pero en relación a los sitios, no hay referentes bibliográficos.

Lo expuesto, no es el caso del Registro de León el cual conserva su acervo e historia intacta desde el Registro Conservatorio, donde bien se puede realizar un estudio y descubrir el origen de cada sitio por haber suficiente material de

información, que permite un conocimiento pleno y confiable del nacimiento de todos sus Sitios.

También el grupo focal consideró de manera indirecta que el origen de los sitios o sitios comuneros, son las reposiciones de asiento, con lo cual no se da una información confiable y mucho menos que dichas reinscripciones de manera expresa, se refiera al tiempo de la colonización como el momento en que se entregaron o adjudicaron los sitios comuneros. Por tal motivo se precisó de un análisis de caso, para profundizar en este tema.

Finalmente, el grupo focal consensuó: “Los sitios comuneros tienen su origen en la época colonial, hasta con la Constitución de José Santos Zelaya, crean la figura de adquirir por prescripción. Porque fueron los españoles los que repartieron las tierras en esta época. El origen de los sitios está en el asiento primero.”

B.- Análisis de casos

Los dos casos analizados, se encuentran en reposiciones de asientos y es preciso señalar que en el Sitio Olominapo, el primer asiento reinscrito es el diecinueve. No existe el primer asiento, en el cual se presume, aparecen sus datos de identificación y origen. El asiento reinscrito, nace con una relación contractual entre sujetos privados.

El Sitio Santa María de Magdalena, nace mediante una partición judicial, con la reposición del Asiento primero, de manera concreta alude a una hijuela a favor de un particular. Es decir; nace como Sitio en su individualidad. Pero no se refleja su antecedente, pues en su historia sólo constan tres asientos de reinscripción. Llama la atención que el contenido del asiento, no refleja entre quienes es la partición. (Anexo 7).

El sitio Santa María de Magdalena, tiene una particularidad, que lo hace aún más especial y es que existen mas de cuarenta cuentas registrales con el mismo

nombre y ubicación, lo cual sugiere que en su origen era una sola propiedad, fraccionada en varias fincas con el paso del tiempo.

En atención al análisis de caso, se colige que este sitio en el Registro actual nace mediante la reposición de una sentencia judicial, inscrita el 25 de agosto de 1982. En cuanto al área inscrita desde su primer asiento, al igual que la mayoría de los sitios comuneros, ostentan áreas considerables superiores a las cien manzanas. De igual manera en los diferentes asientos aparecen medidas imprecisas tales como: Una tercera parte treinta y nueve manzanas, séptima parte indivisa, una treceava parte del asiento cuarto, setenta cuatro punto cuarenta avas partes y otras.

En sus asientos se han inscrito actos y contratos como: Sentencias Judiciales, compra venta, dación en pago, rectificaciones, desmembraciones, cancelación de asientos registrales, testamentos y otros. También se encuentran errores registrales en diferentes asientos, de igual manera mínimos casos de desmembración y asientos de inscripción a favor de personas jurídicas, incluyendo Sitios Comuneros a favor de las Alcaldías.

Del análisis de casos en los Registros objeto de estudio, se desprende que los Sitios Comuneros, tienen su origen en una convención entre particulares y resoluciones judiciales. Este criterio es conforme a lo expuesto en el marco teórico, en relación a las tres hipótesis planteadas según el derecho comparado. (Anexos 6 y 7).

C.- Análisis documental

En el contenido de la normativa, no se establece cuál es el origen de los Sitios Comuneros. Es discutible si dicha normativa, también por su origen los equipara a la comunidad de bienes o propiedades indivisas. (Anexo 4).

D.- Entrevistas

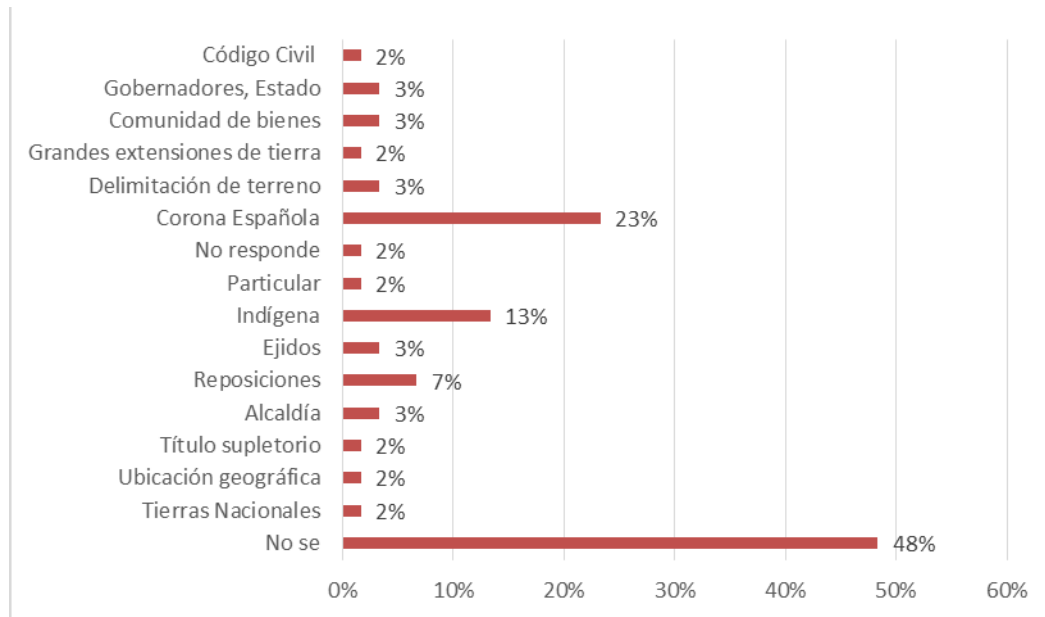


Figura 2: Origen de los Sitios Comuneros
Fuente: Entrevistas

- El 48% respondieron no saber
- El 23% respondieron la Corona Española
- El 13% respondieron la Comunidad Indígena
- El 12% respondieron El Estado, la Alcaldía
- El 8% respondieron grandes extensiones de tierras
- El 2% respondieron comunidad de bienes
- El 2% respondieron voluntad de particulares
- El 2% respondieron Título supletorio

El resultado sobre el nivel de conocimiento de los profesionales jurídicos, usuarios y operarios del Sistema registral inmobiliario, apunta en el caso de la entrevista, a que un 48% desconocen el origen de los sitios comuneros, es decir no saben cómo nacen estas fincas, considerando que la pregunta se dirigió sobre la base, del acto o contrato que se inscribe y mediante el cual se constituye el

derecho. Se entiende que al menos los operarios del sistema registral, deberían manejar esta información por trabajar en el día a día, dentro del proceso registral.

Sin embargo la siguiente respuesta por el orden, señala que un 23% consideran que el origen de los sitios comuneros, está en los Títulos Reales que otorgaba la Corona Española, tanto a los criollos como a los indígenas, tal cual se explica ampliamente en el grupo focal. Se aclara que en ninguno de los Registros objeto de estudio, se ha encontrado hasta la fecha, reposición de asiento registral donde conste la inscripción de un Título Real.

En el orden, de la entrevista y de acuerdo a los resultados de la misma, continúa la Comunidad indígena como tercera respuesta, para explicar el origen de los Sitios Comuneros, dicha respuesta se ubicada con un 13%, y ya se explicó en acápites anteriores que los Sitios Comuneros, ni son una comunidad indígena ni tienen su origen en la misma.

Con un 12% en las respuestas, se ubica El Estado y las Alcaldías, así como los terrenos nacionales y ejidos. Los entrevistados señalan que los sitios comuneros nacen producto de adjudicaciones o donaciones del gobierno estatal y municipal. Quienes exponen esta teoría aseguran que al inicio de la historia, todas las propiedades eran del Estado. Y que era a los gobiernos a quien les correspondía, la distribución de la tierra.

No se desestima esta respuesta, pues existe la posibilidad que muchos sitios individuales o comuneros, hayan nacido por donación o adjudicación del Gobierno nacional o municipal.

El 8% de los entrevistados, afirman que los Sitios comuneros tienen su origen en grandes extensiones de tierra. Tal afirmación no responde a la pregunta, por cuanto definen a los sitios, sin referirse al acto o contrato que da nacimiento a la relación jurídica entre la persona que transmite el derecho y el nuevo adquirente.

Se maneja que una de las características de los sitios comuneros, es precisamente su considerable extensión de tierra.

El 2% de los entrevistados, consideran que los sitios comuneros tienen su origen en la comunidad de bienes; obviando que muchos sitios nacieron de manera individual y luego se fraccionaron, aunque con el mismo número de propiedad y en diferentes asientos. En igual sentido, esta respuesta cabe para conceptualizar los sitios. Se entiende que la comunidad de bienes, supone la voluntad de las partes contratantes.

Asimismo, también el 2% consideró que los sitios comuneros tienen su origen, en el título supletorio, lo cual es posible. Y no sólo de ese acto judicial, además se encuentran en resoluciones de diferente naturaleza, lo cual se explicará en el siguiente apartado. Y que además coincide con el resultado del análisis de casos. Destacándose las particiones judiciales y las declaratorias de herederos.

Tercer objetivo: Definir el marco legal regulatorio de los Sitios Comuneros

A.- Grupo focal

De acuerdo al debate en el grupo focal, en relación a la tercera pregunta (objetivo), sobre el marco legal regulatorio de los Sitios Comuneros, consultado que fue el grupo todos coincidieron en que no existe ley que los regule.

B.- Análisis de casos

Al examinar los asientos de inscripción, no se relaciona en los mismos algún cuerpo de leyes sobre Sitios comuneros, tan sólo contienen estos asientos la referencia a la Ley de reposiciones, en los casos que procede.

C.- Análisis Documental

La normativa objeto del análisis documental, no arroja el marco legal de los Sitios comuneros. Si se expresa el asidero legal para las otras instituciones que

regula como la posesión, propiedades indivisas, comunidad de bienes y título supletorio. Anexo 9.

D.- Entrevistas

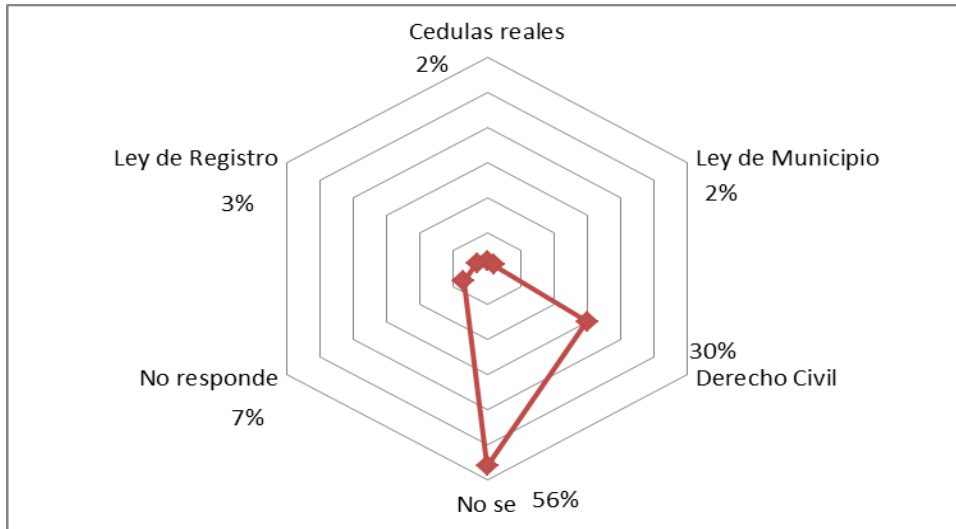


Figura 3: Marco legal que regula a los Sitios Comuneros

Fuente: Entrevistas

Resultados de las Entrevistas

Al analizar las entrevistas se encontraron las siguientes respuestas:

El 63% de los entrevistados respondieron no saber, cuál es el marco legal regulatorio de los Sitios Comuneros.

El 30% de los entrevistados respondieron que es el Derecho Civil, el marco legal regulatorio de los Sitios Comuneros.

El 3% de los entrevistados respondieron que es la Ley General de Registros Públicos, el marco legal regulatorio de los Sitios Comuneros.

El 2% de los entrevistados respondieron que la Ley de Municipios es el marco legal regulatorio de los Sitios Comuneros.

El 2% de los entrevistados respondieron que las Cédulas Reales es el marco legal regulatorio de los Sitios Comuneros.

Al confrontar el resultado de los instrumentos aplicados, se encuentra que cada uno de ellos responde coherentemente con las respuestas a los objetivos uno y

dos. De manera tal, que a la luz de las entrevistas se infiere un desconocimiento del tema. Lo cual resulta interesante. La precisión es exacta.

Cada una de las respuestas a los objetivos anteriores en el mismo orden se corresponde con las leyes citadas, así se observa:

El derecho civil o código civil se concierne a las respuestas: Comunidad de bienes, propiedad indivisa.

La Ley general de Registros Públicos, se relaciona erróneamente a las propiedades comunales, lo cual no tiene ningún vínculo con los sitios comuneros.

La Ley de Municipios se corresponde, con las respuestas a los ejidos y a considerar a los sitios comuneros como propiedad de la municipalidad o de la comuna.

Las cédulas reales, evidentemente se refieren a las respuestas de conceptualización y origen de los sitios comuneros, en la Corona Española.

En definitiva, el 64% de respuesta negativa, refleja una realidad innegable y es que además de desconocer la materia, existe poco interés de los operarios y usuarios.

Al examinar el marco teórico, coinciden las respuestas en ambos casos siendo negativa, a saber: No existen leyes que normen los Sitios.

Cuarto objetivo. Analizar los problemas que presentan los Sitios Comuneros en el Registro Público la Propiedad Inmueble y en Catastro Físico.

A.- Grupo Focal

Consultado el grupo focal, de manera conclusiva se expresó:

- El Registro trata a los Sitios como propiedad indivisa, pero no se precisa con quién es la indivisión, en su totalidad. Es decir, quienes son los “otros” dueños del Sitio Comunero.

- Históricamente el Registro ha trabajado con modelos (machotes) para realizar las inscripciones, sin tener conocimiento de la situación, por tanto ha imperado la costumbre, que con el tiempo se hace ley.
- Todos los Registradores siguen una directriz pre establecida sin cuestionar.

En relación, a lo expuesto se considera que en su mayoría, los Registradores no son profesionales del derecho dedicados a la investigación científica, ni hacen vida académica como la docencia universitaria. No son escritores o conferencistas. No cuentan con una preparación académica mas allá del pregrado. Esto limita la capacidad de alcanzar altos niveles de mejoramiento en el Sistema Registral Inmobiliario.

En igual sentido el personal que labora en los Registros, a pesar de que actualmente muchos son abogados y notarios públicos, siguen la dinámica de inscribir sin tener pleno dominio de sus funciones, en el estudio cotidiano que permita un profundo conocimiento de la materia y por tanto se rigen por el discurso de que “siempre ha sido así”, “siempre se ha inscrito así”, “siempre se ha hecho así”. Lo expuesto significa, que no hay una mentalidad y conciencia abierta al cambio de los paradigmas históricos y modernización de los procesos.

- Antes el Sitio, era eterno, ahora con la presentación de los planos; no. Se debe definir la extensión de los sitios, por tener estas medidas imprecisas. Los sitios originalmente eran fincas rurales, ahora no.
- Por diferentes motivos en la inscripción de sitios comuneros se cometen incontables errores. De igual manera cuando se certifican los asientos.
- El mayor problema de los Sitios es el libramiento de certificaciones por la complejidad de sus asientos y la cantidad voluminosa de los mismos. Hay que revisar muchos asientos, esto lleva mas tiempo. Inscribir es más complejo.

- Hay problemas con el tracto sucesivo.
- Los dueños de la propiedad no tienen conocimiento de la situación. Se dan cuenta hasta que llegan hacer una transacción inmobiliaria.
- Los dueños de las propiedades tienen problemas con el acceso al crédito. Los Sitios deberán individualizarse con un número particular para que cada quien asuma sus propias obligaciones.
- Los jueces y demás profesionales jurídicos no manejan el tema del Registro, mucho menos el de los Sitios. Se desconoce esta materia.
- Se presentan duplicidad en las cuentas registrales.
- El registro no permite modificaciones a la finca. Esto provoca inseguridad jurídica.
- No hay un inventario de Sitios. Los Sitios están por todos lados, no hay un control sobre ellos, no tienen libros propios.
- Los Sitios como propiedad comunal indivisa, no existe.

Efectivamente cada uno de los miembros del grupo, aportó en dilucidar la problemática de los Sitios Comuneros, a nivel del Registro de la Propiedad y de los mismos conflictos también se dieron a conocer las causas.

Es notorio el aporte que dio uno de los Registradores y fue objeto de discusión, cuando afirmó, que los Sitios como propiedad comunal indivisa no existen, es menester por tanto dejar bien claro, que de acuerdo a la opinión mayoritaria del grupo los Sitios comuneros; ni son propiedad de la Comuna, ni son propiedades indivisas, ni son comunidades indígenas.

B.- Análisis de casos

Al analizar los casos de ambos Registros, se encontró exactitud en cuanto a la problemática, siendo la siguiente:

- Inseguridad jurídica en cuanto al área general, por estar la finca inscrita con unidades de medidas antiguas o desconocidas.

- Se establecen cesiones que no constan o de las cuales por error no se tomó nota.
- En todos los asientos se refleja la indivisión de la propiedad, sin definir a quienes corresponde la pluralidad de sujetos registrales. A veces existen asientos realmente indivisos, dentro del Sitio Comunero. Ejemplo la inscripción de un testamento a favor de varios herederos. Una compra venta, en comunidad de bienes. Para mayor ilustración ver la tabla siguiente:

Aplicación del tracto sucesivo

Aplicación del tracto sucesivo Fincas ordinarias Finca número: 75890		Aplicación del tracto sucesivo Sitios comuneros Finca número: 2360	
Asientos	Actos o contratos	Asientos	Actos o contratos
1°	Compra venta	19°	Testamento
A	no vigente	A, B, C, D	vigente
2°	Donación	42°	Cesión de Derechos
B	no vigente	E	vigente
3°	Adjudicación	18°	Compra venta indivisa
C	no vigente	F y G	vigente
4°	Testamento	24°	Donación de usufructo
D y E	no vigente	H	vigente
5°	Cesión de derechos	3° Compra venta	
F	vigente	J	vigente

En la tabla se observan las diferencias sustanciales entre los asientos registrales de una propiedad ordinaria y un Sitio Comunero, en relación a la aplicación de la técnica registral, en cuanto al tracto sucesivo en cada una de ellas. Siendo a simple vista un tracto especial en el caso de los Sitios Comuneros. Se grafica el Asiento

de inscripciones. Se aclara, este cuadro es sólo un ejemplo, para una mejor comprensión del caso.

- En algunos asientos: 20, 21 y 22 (Sitio Olominapo) se lleva un tracto sucesivo normal, ya que se encadenan las titularidades al asiento matriz, incluso siendo éste el Asiento: 19, reinscrito mediante reposición. Conservando el área y demás datos de identificación de la finca. Igual situación sucede en el caso de los Asientos: 48, 49, 50 y 51 que se transmiten todos en orden sucesivo, lógico y cronológico, desde el Asiento: 47, aun arrastrando la imprecisión en la medida a saber: "...mide 50 manzanas pero en realidad son 80 manzanas".
- Existe rompimiento en la cadena registral, pues no se encuentra reinscrito o repuesto el Asiento: 17, 43.
- Se reinician las reposiciones con el Asiento: 13 inscrito por cuatro manzanas. De igual manera el Asiento: 35.
- En el Asiento 8, se vende una cantidad considerable de tierra, siendo de 250 manzanas y esta circunstancia también es características en los Sitios Comuneros. Es decir que realicen transacciones por grandes extensiones de tierra.
- Los actos o contratos inscritos modificativos de la finca, se inscriben como ventas totales, se cita el Asiento: 52 que es de 30 manzanas De igual manera el Asiento: 20, que es de 100 manzanas. El asiento 21, de 6 manzanas. El Asiento 42, de 300 manzanas. El Asiento 44 de 6 manzanas. Consta en el mismo que es una desmembración.
- Existen asientos repetidos en su contenido, no en su identificación numérica. Es decir, diferentes números de asientos con la misma información.
- En todos los asientos se hace alusión a la indivisión de la finca, los cuales en su gran mayoría tienen un solo dueño de la parcela. Con excepción de los Asientos:
Asiento 18, con seis titulares registrales
Asiento 21, con dos titulares registrales

Asiento 48, con cuatro titulares registrales

Asiento 56, con dos titulares registrales

Asiento, 57 con dos titulares registrales

Sólo en éstos realmente existen derechos indivisos.

- Duplicidad de asientos, por errores imputables al registro. Lo cual en la práctica se resuelve agregando un –A o –B, en el asiento repetido que incluso puede llegar al –D, no sólo en el caso de los Sitios Comuneros, sino de manera general. Evidentemente esto provoca una doble inmatriculación y muy particularmente en la misma cuenta, lo cual no sucede en la inscripción de fincas comunes. De manera tal, que frente a esta situación tanto el técnico que inscribe como el certificador o certificadora de datos registrales, deben tener especial cuidado, para evitar errores en la información contenida, sea en el asiento, en el informe o certificación extendida.
- Ventas parciales inscritas en la misma cuenta. Se trata de contratos sobre desmembraciones, particiones, segregaciones, cesaciones de comunidad o cesiones de la finca, que pasan al asiento seguido. Aun cuando el interesado pide apertura de cuenta registral.
- No hay secuencia numérica en el orden de adquirentes y enajenantes, se observa que del Asiento: 21, se transmite el derecho al Asiento: 58. De tal manera que el orden consecutivo dependerá del orden cronológico, no del orden sucesivo. Obviando el encadenamiento, con el cual se inscriben las propiedades ordinarias.
- Al igual que el resto de los Sitios Comuneros, éstos nacen como fincas rústicas, que con el pasar del tiempo han mutado su naturaleza, conformándose en propiedades urbanas. Este Sitio de Olominapo, no es el caso, pues al momento se ubica en el área rural dentro del Municipio de Darío y dista a un kilómetro y medio sobre la carretera panamericana, a la altura del kilómetro 73, carretera hacia Managua.
- Doble inmatriculación, en relación a la misma finca y a otras.

- En los asientos de inscripción, a partir de un Tomo en concreto se omite la nominación del sitio comunero o mas grave se le da otro nombre, aun siendo la misma cuenta registral.
- En algunos casos los Sitios, aparecen en los asientos registrales con otras denominaciones, siendo estos: parajes, encerramiento, estancia.
- Con el paso del tiempo, en los libros de derechos reales, se pierde la referencia a los nombres de los Sitios Comuneros y en casos extremos, se les cambia el nombre, de acuerdo a la ubicación actual.

C.- Análisis documental

La normativa resalta la importancia que tiene el artículo 162 del Reglamento de la Ley 697. “Ley General de Registros Públicos”, por cuanto dicha disposición tiene como fin regularizar las propiedades transmitidas por el Estado.

En relación a la parte considerativa de la normativa, es importante destacar la relación que se hace sobre la ley de simplificación de trámites y servicios en la administración pública, siendo que tal y como se apuntó en este instrumento legal se trata de resolver el problema de manera ágil y eficiente.

También es importante mencionar que esta normativa siempre toma en cuenta la concordancia que debe exigir entre catastro y registro. Y que reconoce a los Registradores, su capacidad técnica, legal en cuanto a la aplicación del tracto sucesivo y calificación de documentos adjuntos, necesarios para la inscripción.

En relación al tema de los sitios, en la parte considerativa de la normativa se deja bien claro que la costumbre de inscribir a los sitios como propiedades indivisas ha sido la base para generar problemas a la hora de enajenar, por la pluralidad de titulares y asientos registrales en una misma finca

En relación al tema de los sitios, en la parte considerativa de la normativa se deja bien claro que la costumbre de inscribir a los sitios como propiedades indivisas ha sido la base, para generar problemas a la hora de enajenar, por la pluralidad de titulares y asientos registrales en una misma finca.

También se reconoce la falta de un asesoramiento correcto por parte de los notarios públicos, que en su momento no orientaron a los interesados cesar o desmembrar previo a la elaboración de la escritura.

Resulta interesante que en la normativa se considere, que tanto Registro como Catastro Físico, no han permitido el cese el supuesto estado de indivisión, sin la comparecencia de todos los comuneros ante notario público, lo cual evidentemente en muchos casos se hace imposible, debiendo agregar la falta de concordancia entre la realidad física y jurídica.

D.- Entrevistas

En cuanto a las entrevistas, al ser preguntados los operarios y usuarios del Registro, sobre este objetivo, las respuestas fueron las siguientes:

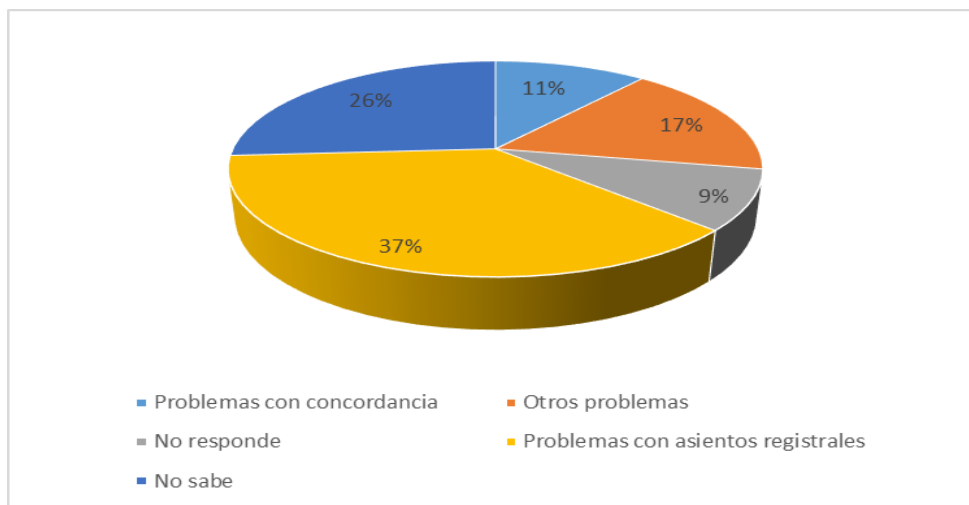


Figura 4: Problemas de los Sitios comuneros en el Registro y Catastro

Fuente: Entrevistas

El 37% de los entrevistados respondió que los problemas que se dan con los sitios comuneros, tanto en el Registro Público de la Propiedad como en Catastro Físico, es con los asientos registrales.

El 26% de los entrevistados respondió no saber cuáles son los problemas que se dan con los sitios comuneros, tanto en el Registro Público de la Propiedad como en Catastro Físico.

El 17% de los entrevistados respondió que los problemas se dan que se dan con los sitios comuneros, son otros tales como:

- Se lleva más tiempo en revisar.
- Hay menos hipotecas.
- Entran pocos sitios.
- No tienen libros propios.

El 11% de los entrevistados respondió que los problemas se dan que se dan con los sitios comuneros, tanto en el Registro Público de la Propiedad como en Catastro Físico, son de concordancia, entre la información que manejan ambas instituciones.

El 9% de los entrevistados no respondió cuáles son los problemas se dan con los sitios comuneros, tanto en el Registro Público de la Propiedad como en Catastro Físico.

De acuerdo con los instrumentos aplicados, se encuentran una cantidad considerable de inconvenientes, en las dos instituciones. Sin lugar a dudas existen problemas de diferente naturaleza. Destacándose los problemas con los asientos registrales.

Desde el marco teórico, se plantea que el problema fundamental en cuanto a la propiedad en Nicaragua, es la inseguridad jurídica y el caso de los Sitios Comuneros de no es la excepción.

En relación al objetivo cinco, a saber: Valorar si el Registro Público de la Propiedad y Catastro Físico son un obstáculo para el tráfico jurídico inmobiliario de estas fincas. Los resultados se describen a continuación.

A.- Grupo focal

Consultado el grupo focal, hubo debate sobre esta pregunta, en tanto las respuestas que dio uno de sus miembros era de que ambas instituciones no son

obstáculos, sin embargo con el conceso del grupo se establecieron los siguientes obstáculos:

- Uno de los miembros señaló que las fincas se pueden fusionar si quiere el interesado, pero expresó no se puede desmembrar, por abrir cuenta, siguió exponiendo: "... en Matagalpa no se "desmembra" porque significa nueva cuenta registral, obstáculos no hay (es contradictorio). Una problemática que no se ha visto y que generará problemas a futuro porque los bancos están limitando créditos a esos sitios."
- Existen problemas insuperables.
- Hay problemas en el Registro, pues por costumbre no hacen fusiones. Las modificaciones que pueda sufrir la finca no se presenta en los sitios comuneros. Históricamente, la política institucional, conduce a preservar la cuenta. Cuando el sitio es de una sola persona no hay problemas.
- Este tema de los sitios existe en todo Nicaragua y se debe hacer una ley similar a las Comunidades Indígenas para que contribuya al ordenamiento de la propiedad, por estabilidad emocional, jurídica al protagonista, al titular, que nos permita tener la seguridad jurídica frente a instancias bancarias, contribuye a que ese sitio llegue a ser un polo de desarrollo y poner en igualdad de oportunidades frente a otro tipo de modalidad de terreno.
- El Estado titula sitios, es el principal titular con problemas de inversión nacional y extranjera, el mismo Estado está necesitando regularlos, para titular en una propiedad que es de un sitio comunero, que erróneamente los sitios comunales nadie tiene que ver con sitio comunero, para permitir al Estado hacer desmembraciones, quien permite esto es el Registro y Catastro. Otro problema con los sitios es la falta de unificación de criterios".

B.- Análisis de casos

Efectivamente, al examinar los casos objeto de estudio se encontró que Catastro Físico, no permite la modificación de la finca, ni al menos la rectificación unilateral de medidas, en consecuencia el Registro de la Propiedad Inmueble no puede aperturar cuenta registral. Aunque ya existen precedentes, tal como se observa en el análisis del Sitio Santa María de Magdalena. (Anexo 7).

Si bien es cierto, se maneja que catastro tanto físico como municipal, no permiten las desmembraciones, particiones, cesaciones o cualquier otra modificación de la finca; es real y reza en ellos asientos registrales, que existen desmembraciones de estas propiedades.

C.- Análisis documental

Tal y como se apuntó anteriormente, la normativa reconoce que tanto Catastro Físico como el Registro Público de la Propiedad Inmueble, no permiten modificaciones a la finca.

D.- Entrevistas

Ahora bien, el resultado que arrojan las entrevistas se limitan en resumen cinco respuestas siendo las siguientes:

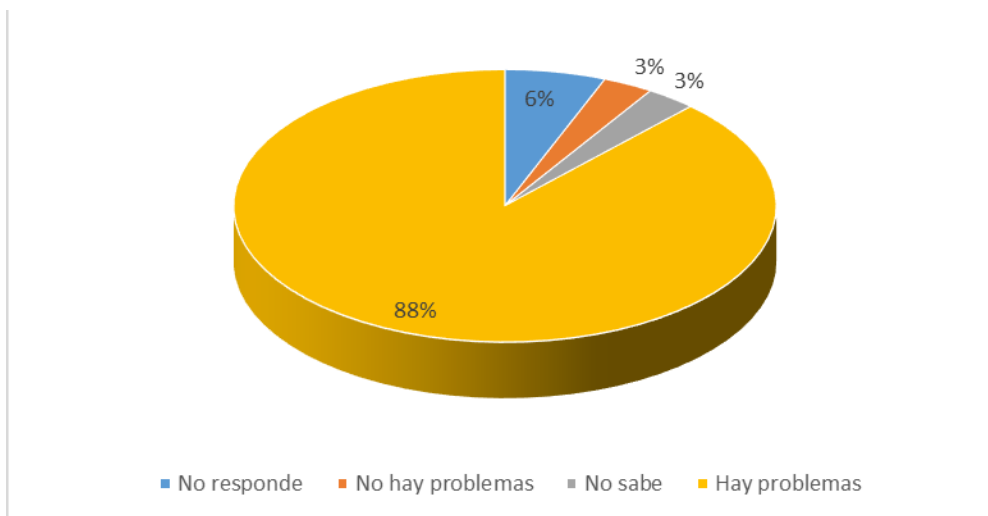


Figura 5: Obstáculos en el Registro y catastro

Fuente: Entrevistas

El 88% de los entrevistados, refiriéndose a la pregunta: Si el Registro Público de la Propiedad y Catastro Físico son un obstáculo para el tráfico jurídico inmobiliario de los sitios comuneros, respondieron que si son un obstáculo, considerando:

- Que son propiedades indivisas con problemas en área, medidas no exactas, conversiones, medidas imprecisas, desconocidas, se debe hacer un reordenamiento territorial.
- No trabajan con antecedentes y hasta ahora se regulan.
- Hay inseguridad jurídica por pertenecer a varios dueños o personas.
- Los usuarios no tienen conocimiento, no hay cesación de comunidad, no se puede partir, segregar, desmembrar, son un relajo, la solución es abrir cuenta.
- Solo hay trasmisión total, hay que poner un alto, el registro debe actuar oficiosamente.
- No se pueden dar en garantía.
- EL Registro creó la indivisión, tienen poco movimiento, los sitios son una creación del Registro y esto es un problema para el usuario.
- En el Registro no hay coordinación con catastro y la alcaldía.
- Los usuarios se confunden, muchos asientos deberían de ir en un solo tomo, no se explica en el Registro que es un sitio, la ley explica los actos que abren cuentas, la Ley General de Registros Públicos no habla de los sitios.
- Los sitios son fincas especiales.

- No se sabe el problema con los sitios, se deben revisar muchos tomos, son tantos asientos que hay desorden.
- El usuario no sabe del problema se da cuenta cuando viene a revisar, el registro, no maneja la extensión territorial de los sitios.
- Se repiten los asientos. Se lleva más tiempo la revisión y hay problemas con los pases y los libros, hay muchos errores por el pase.
- Cuando se pide una historia registral hay problemas, los asesores de los bancos no saben el problema de los sitios.
- No se puede hipotecar, revisión desde el inicio, problemas con las notas marginales, son demasiados dueños y muchos pases.
- Hay desconfianza, se restringen algunas cosas y es difícil dar una historia de treinta años.
- Problemas con créditos, inversión extranjera, no aprueban los planos, no dan certificado catastral.
- Hay temor de los bancos, difícil dar una historia registral.
- No hay número consecutivo.
- Para catastro todo es un problema, el registro no.
- Catastro primero tiene que ordenar.
- Problema de concordancia con el registro.
- No se puede rectificar para mas.
- Bastantes problemas con catastro no deja desmembrar.
- Es una limitante catastro, difícil en ubicar.
- Porcentaje mínimo de propiedades.

El 6% los entrevistados, refiriéndose a la pregunta: Si el Registro Público de la Propiedad y Catastro Físico son un obstáculo para el tráfico jurídico inmobiliario de los sitios comuneros, no respondieron.

El 3% de los entrevistados, refiriéndose a la pregunta: Si el Registro Público de la Propiedad y Catastro Físico son un obstáculo para el tráfico jurídico inmobiliario de los sitios comuneros, respondieron que no son un obstáculo. Que es todo lo contrario, pues ayudan al ordenamiento de la propiedad, mas bien son los facilitadores.

El 3% de los entrevistados, refiriéndose a la pregunta: Si el Registro Público de la Propiedad y Catastro Físico son un obstáculo para el tráfico jurídico inmobiliario de los sitios comuneros, respondieron no saber si son un obstáculo.

Se considera proceder en tal sentido, con mayor facilidad en el Departamento de Matagalpa, al no existir Catastro Físico. Tan sólo opera Catastro Municipal, lo cual no genera mayores inconvenientes, basta con el levantamiento del plano sobre el área segregada o fragmentada. En todo caso no hay infracción de la Ley.

Objetivo seis. Proponer a las Instancias superiores la implementación al menos de una normativa interna, que regule los Sitios Comuneros.

A.- Grupo focal

Siguiendo el orden, para el desarrollo de los objetivos, se analiza el resultado del objetivo número seis, el cual aborda la necesidad de contar con la creación e implementación de una ley o normativa interna que establezca una regulación para los Sitios comuneros.

Las respuestas a la misma, previo debate se resumen de la siguiente manera:

- Que para regular los Sitos comuneros o Sitios es necesario la implementación de la una Ley.

- Que por complejidad y tiempo que lleva el proceso de formación de una ley o un reglamento, para estos casos se pueden implementar un Decreto ejecutivo. Y que no hace falta la ley, pues es un problema urgente a resolver y se debe dar una respuesta mas satisfactoria y rápida.
- Finalmente se recomendó una normativa interna.

B.- Análisis de casos

Por su parte en el análisis de casos, se valora viable para resolver este problema, la aplicación de una normativa interna vinculante tanto para Catastro físico y municipal como para el Registro Público de la Propiedad Inmueble.

Esta normativa se plantea como el instrumento legal más inmediato y efectivo, pues su elaboración y vigencia, no precisa mayores formalidades, como el caso de las leyes y reglamentos, cuyo proceso de formación es más complejo y desde luego lleva más tiempo. Debe considerarse el Decreto ejecutivo o una reforma a las leyes de la materia. Lo idóneo sería una ley o decreto ejecutivo exclusiva para los Sitios comuneros. (Anexo 9).

Se aclara que no hay error en este punto, es sólo que el objetivo en cuestión está íntimamente vinculado a la normativa, es decir; se fusiona discusión entre el análisis de casos y normativa, como un mecanismo de solución. Y en relación al proceso registral, bien procede la desmembración o cualquier modificación, según los casos estudiados. Es decir, la normativa no violenta el proceso de inscripción.

C.- Análisis documental

Efectivamente la normativa resuelve el problema presentado con los Sitios comuneros, pues permite la modificación de la finca mediante el contrato de

desmembración, que el interesado debe celebrar en escritura pública, para salir de la indivisión y tener su propia cuenta. (Anexo 9).

Que la normativa establece requisitos accesibles y con trámites ágiles, con el fin de facilitarle al usuario la llevanza del proceso.

Que la normativa establece un procedimiento sencillo y expedito, para acudir ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, a solicitar la desmembración.

Se considera que la normativa establece requisitos para inscripción y procedimientos viables para la solución del problema, ya que en el caso concreto el proceso inicia con la presentación de una escritura pública solicitando salir de la indivisión. Desde luego se entiende que la propiedad ya debe estar inscrita, según numeral 4. de dicha normativa.

Por su parte el numeral 8, referido al procedimiento, establece que en el caso de los sitios, además de hacer la escritura de desmembración por indivisión, solicitando salir de la indivisión, deberá adjuntar el plano topográfico, el certificado catastral y acta de inspección ocular.

En relación a la fracción segunda del punto número 8, se refiere al caso en que no se haya inscrito el título conteniendo el acto o contrato de compra venta, donación, etc. En cuyo supuesto, este deberá ser acompañado también para su inscripción, por la escritura de desmembración, donde el interesado le pide al registrador salir de la indivisión.

En el numeral 9, de las disposiciones generales se establece que la cesación por indivisión deberá inscribirse como finca nueva, expresándose en el asiento la procedencia de esta y haciendo referencia de las cargas o gravámenes vigentes en las columnas que correspondan, conforme al artículo 73 inc. g del Reglamento de la Ley General de Registros Públicos. En caso de existir alguna carga o gravamen será requisito la autorización expresa del acreedor.

En el numeral 10, siempre sobre las disposiciones generales, se establece que cuando existan asientos, cargas o gravámenes caducos, extintos y prescritos, se aplicara lo establecido por la ley 698 y su reglamento, circular No, 003-2014, de la Comisión Especial de Registro del día 09 de Septiembre del año y Acuerdo No. 257 del Consejo Nacional de Administración y Carrera Judicial del 18 de Mayo del 2017. Resultados del análisis documental (Ver detalles en el Anexo 5)

En relación a los antecedentes de la normativa, se encuentra que el punto de partida es la Reforma Agraria, la cual fue afectada entre los años de 1990 al 2007. Señalando como garantía del debido proceso el artículo 34 de la Constitución Política el cual es aplicable al proceso registral. La normativa resalta la importancia que tiene el artículo 162 del Reglamento de la Ley 697. “Ley General de Registros Públicos”, por cuanto dicha disposición tiene como fin regularizar las propiedades transmitidas por el Estado.

En relación a la parte considerativa de la normativa, es importante destacar la relación que se hace sobre la ley de simplificación de trámites y servicios en la administración pública, siendo que tal y como se apuntó en este instrumento legal se trata de resolver el problema de manera ágil y eficiente.

También es importante mencionar que esta normativa siempre toma en cuenta la concordancia que debe exigir entre catastro y registro. Y que reconoce a los Registradores, su capacidad técnica, legal en cuanto a la aplicación del tracto sucesivo y calificación de documentos adjuntos, necesarios para la inscripción.

En relación al tema de los sitios, en la parte considerativa de la normativa se deja bien claro que la costumbre de inscribir a los sitios como propiedades indivisas ha sido la base para generar problemas a la hora de enajenar, por la pluralidad de titulares y asientos registrales en una misma finca.

También se reconoce la falta de un asesoramiento correcto por parte de los notarios públicos, que en su momento no orientaron a los interesados cesar o desmembrar previo a la elaboración de la escritura.

Resulta interesante que en la normativa se considere, que tanto registro como catastro no han permitido el cese de la indivisión, sin la comparecencia de todos los comuneros ante notario público, lo cual evidentemente en muchos casos se hace imposible, debiendo agregar la falta de concordancia entre la realidad física y jurídica.

Esta situación evidentemente, tal y como se ha venido relacionando afecta el acceso al crédito, los Traspasos de propiedades, la inversión nacional y extranjera, la modificación de la finca, las rectificaciones de áreas y otros actos inscribibles.

El trabajo realizado con esta normativa, obedece a la coordinación interinstitucional, entre registros públicos de la propiedad inmueble y catastro físico, a través de las direcciones respectivas, como cabeza de dichas instituciones.

De acuerdo al presente análisis documental se colige que:

- Efectivamente la normativa, por el momento resuelve el problema presentado con los Sitios comuneros, pues permite la modificación de la finca mediante el contrato de desmembración, que el interesado debe celebrar en escritura pública y que le permite salir de la indivisión y tener su propia cuenta.
- Que la normativa establece requisitos accesibles y con trámites ágiles, con el fin de facilitarle al usuario la llevanza del proceso.
- Que la normativa establece un procedimiento sencillo y expedito, para acudir ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, a solicitar la desmembración.

D.- Entrevistas

En cuanto a las entrevistas, sobre este objetivo las respuestas fueron las siguientes:

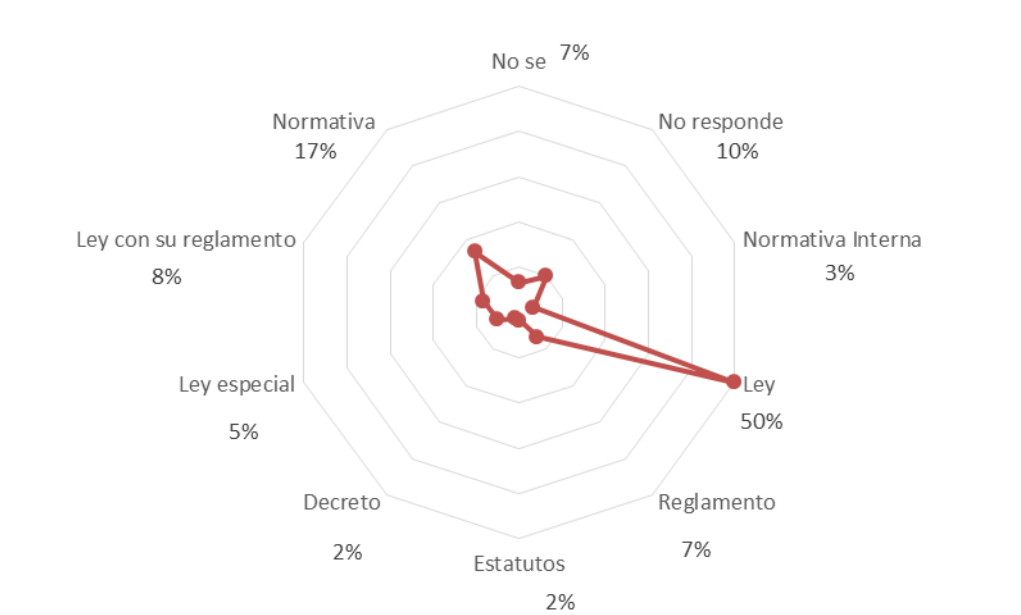


Figura 6: Propuestas de solución al problema

Fuente: Entrevistas

El 50% de los entrevistados, respondió que era necesaria la creación de una ley, para regular los Sitios Comunereros.

El 17% de los entrevistados, respondió que era necesaria la creación de una Normativa, para regular los Sitios Comunereros.

El 10% de los entrevistados, no respondió la pregunta.

El 8% de los entrevistados, respondió que era necesaria la creación de una ley con su reglamento, para regular los Sitios Comunereros.

El 7% de los entrevistados, dijeron no saber lo que era necesario para regular a los Sitios Comunereros.

El 7% de los entrevistados, respondió que era necesaria la creación de un Reglamento, para regular los Sitios Comunereros.

El 5% de los entrevistados, respondió que era necesaria la creación de una ley especial, para regular los Sitios Comuneros.

El 3% de los entrevistados, respondió que era necesaria la creación de una normativa interna, para regular los Sitios Comuneros.

El 2% de los entrevistados, respondió que era necesaria la creación de un Decreto, para regular los Sitios Comuneros.

El 2% de los entrevistados, respondió que era necesaria la creación de un estatuto para regular los Sitios Comuneros.

La respuesta mayoritaria, apunta a la creación de una ley, lo cual es correcto, Sin embargo; el gremio domina que dicha respuesta es de difícil materialización por el complejo y prolongado proceso de formación de la ley.

Entre las respuestas sobre la implementación de una normativa es viable y actual. Por su parte el Decreto ejecutivo es procedente, pero se equipara a la Ley en cuanto a su formación. Y la última respuesta referida a la creación de un estatuto, se considera no ser un cuerpo legal, suficiente para satisfacer la demanda de los interesados.

VIII. CONCLUSIONES

1. En Nicaragua, los Sitios Comuneros legalmente no existen. Por tanto, resulta improcedente dar una definición jurídica y por ende su naturaleza jurídica. No obstante; existen materialmente y constan en el Registro Público de la Propiedad Inmueble. Bajo esta teoría se puede afirmar que los mismos, son una creación del Registro.
2. Los sitios comuneros son fincas especiales, por aplicarse a éstos una técnica registral especial, dentro del proceso de inscripción de actos y contratos, generando una pluralidad de asientos de inscripción vigentes, que contienen a su vez, una multiplicidad de derechos y titulares registrales, caracterizados por un tracto sucesivo especial y complejo.
3. Se puede afirmar que los sitios comuneros, constituyen un régimen especial de tenencia de la tierra. Es discutible considerarlos como una comunidad de bienes especial; tal posición debe motivar otro estudio.
4. En relación al origen de los Sitios, no se encuentran suficientes elementos de convicción para dilucidar el asunto, por cuanto en el Registro de Estelí y Registro de Matagalpa, los sitios comuneros están inscritos mediante reposición de asientos. Los sitios comuneros analizados, nacen por medio de una relación contractual o un acto judicial.
5. La Normativa aprobada por la Corte Suprema de Justicia, es la única disposición legal que regula a los Sitios Comuneros, al menos por lo que hace a las modificaciones de la finca. Pero dicha regulación no es exclusiva para los Sitios Comuneros. Con esta normativa se resuelve la situación planteada. Al menos por el momento es un paliativo del conflicto.
6. Tanto el Registro Público de la Propiedad Inmueble como Catastro Físico, históricamente no han permitido la modificación de las fincas denominadas

sitios comuneros, al equipararlas a la comunidad de bienes o propiedades indivisas. Esta situación afecta las transacciones inmobiliarias y obstaculiza el comercio de los bienes raíces

IX. RECOMENDACIONES

1. Lo recomendable; por ser lo mas idóneo es la elaboración de una Ley o Decreto ejecutivo, para dotar de legalidad a las fincas denominadas Sitios o Sitios comuneros. Sin embargo considerando el proceso de formación de la Ley en Nicaragua, esto no es viable.
2. En defecto de la Ley o el Decreto Ejecutivo, se puede optar por una normativa interna especial, con carácter vinculante para todos los usuarios y operarios del Sistema Registral inmobiliario. Es viable, que catastro físico modifique las fincas denominadas sitios comuneros, en parcelas independientes e individualizadas, de manera tal que el Registro Público de la Propiedad, al inscribirlas les abra cuenta registral creando una nueva finca y en consecuencia desaparecer el sitio comunero con el transcurso del tiempo.
3. Es recomendable la elaboración de un Inventario de todos los sitios comuneros, en cada registro donde se inscriben este tipo de fincas, con el fin de iniciar un proceso de saneamiento encaminado a establecer una coordinación con catastro físico y registro público de la propiedad inmueble, para trabajar en función de regularizarlos.
4. **RECOMENDACIONES DE LEGE FERENDA.** Tal y como se apuntó; de momento se puede paliar el conflicto con las disposiciones normativas relacionadas en el análisis documental, no obstante; se deben regularizar a los sitios comuneros, con bases legales de mayor jerarquía, que permitan un ordenamiento legal integral, mediante un Decreto Ejecutivo y en su defecto urge una Reforma a la Ley General de Registros Públicos, que incluya a estas propiedades. Tanto en su aspecto sustantivo, como adjetivo.
5. Este trabajo constituye una línea de investigación, pues como se observa en el desarrollo del mismo, existen muchos temas que se derivan del presente estudio y que pueden ser materia de futuras tesis tanto por

estudiantes de distintos niveles de UNAN Managua, como otras universidades.

X. BIBLIOGRAFIA

- Alvarado, A. (2012). *El estudio de caso*. Obtenido de Metodología cualitativa: <http://metodocualitas.blogspot.com/2012/12/el-estudio-de-caso.html>
- Álvarez, J. L., & Jurgenson, G. (2009). *Cómo hacer investigación cualitativa. Fundamentos y metodología*. México: Paidós.
- Asamblea Nacional de Nicaragua. (2010). *Ley General de Registros Públicos*. Managua: Gaceta Diario Oficial.
- Asamblea Nacional de Nicaragua. (2014). *Consitución Política con sus reformas incorporadas*. Managua: Gaceta Diario Oficial.
- Behar Rivero, D. S. (2008). *Metodología de la Investigación*. Colombia: Shalom.
- Bernal, C. (2006). *Metodología de la Investigación*. Mexico: Pearson Educación.
- Castillo, A. Y. (2014). *Aspectos fundamentales de la propiedad inmobiliaria*. Obtenido de Monografías.com: <http://www.monografias.com/trabajos102/analisis-propiedad-inmobiliaria-rep-dominicana/analisis-propiedad-inmobiliaria-rep-dominicana.shtml>
- Código Civil de la República de Nicaragua. (1905). *Código Civil. Tomo I y II*. Managua: Asamblea Nacional de Nicaragua.
- Corral, A. M. (2015). *Qué es el análisis documental*. Obtenido de Dokumetekana: <https://archivisticafacil.wordpress.com/2015/03/02/que-es-el-analisis-documental/>
- Decreto 67-97. (1997). *Reglamento a la Ley de Impuesto sobre la Renta*. Managua: Asamblea Nacional de Nicaragua.
- FAO. (2003). *Teniencia de la tierra y desarrollo rural*. Obtenido de Depósito de documentos de la FAO: <http://www.fao.org/docrep/005/y4307s/y4307s05.htm#bm05>
- Flick, U. (2004). *Introducción a la investigación cualitativa*. Madrid: Morata.
- Grijalbo Mondadori, S.A. (1997). *Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado*. Barcelona: Litografía Rosés, S.A.

- Hernandez Sampieri, R., Fernandez Collado, C., & Baptista, L. P. (2004). *Metodología de la investigación*. México: McGraw Hill.
- Ley 1542. (1907). *Registro de tierras*. Santo Domingo: Congreso República Dominicana, publicado en Gaceta Diario Oficial.
- Ley 21. (1911). *Ley sobre división de los terrenos comuneros*. Santo Domingo: Congreso República Dominicana, publicado en Gaceta Diario Oficial.
- Ley 509. (2005). *Ley General de Catastro Nacional*. Managua: Asamblea Nacional de Nicaragua.
- Ley 662. (1974). *Ley de impuesto sobre la Renta*. Managua: Asamblea Nacional de Nicaragua.
- Ley 698. (2009). *Ley General de Registros Públicos*. Managua: Asamblea Nacional de Nicaragua.
- López, P. L. (2004). Población, muestra y muestreo. *Punto Cero, Cochabamba*, v. 09, n. 08, p. 69-74, 69-84.
- Manzano Solano, A., & Manzano Fernández, M. d. (2008). *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid: J. San José, S.A.
- Ossorio, M. (1997). *Diccionario de ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires: Heliasta.
- Patton, M. (1987). *How to use qualitative methods in evaluation*. California: Sage.
- Peña Bernaldo de Quirós, M. (1974). *El sistema registral francés. En el Registro de la Propiedad en los sistemas latinos*. Madrid: Centro de Estudios Hipotecarios.
- Pérez, A. D., Méndez, R., & Sandoval Recinos, F. (2007). *Investigación. Fundamentos y Metodología* (1ra ed.). México: Pearson Educación.
- Planiol, M. (1905). *Traité Elementaire de Droit Civil. 3 vols (1903-1905)*. París: Edition. F Pichon successeur Editeur.
- Roca Sastre, R. M. (1954 y 1968). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch, Casa Editorial.
- Rodríguez Gómez, G. (1996). *Metodología de la investigación cualitativa*. Granada, España: Ediciones Aljibe.

Rose, H. (2011). *Mercado de tierras y seguridad en su tenencia*. Managua: FUNIDES.

Serrano Valladolid, L. (2012). *La comunidad de bienes*. Obtenido de Notarios y registradores:

https://www.google.com.ni/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjm_7WUq4DXAhUJ5yYKHURqAdwQFgglMAA&url=https%3A%2F%2Fwww.notariosyregistradores.com%2Fopositores%2Fregistros-civil%2Ft41.doc&usg=AOvVaw0Z9ulndCbZIBCF6qbUA5M3

Valle, A. (SF). *Interpretación de nombres geográficos nicaragüenses*. Managua: Fundación Enrique Bolaños.

XI. ANEXOS

ANEXO 1

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA. MANAGUA.

FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA

UNAN-MANAGUA, FAREM – MATAGALPA

Entrevista

Introducción: Con el fin de elaborar tesis de Maestría en Derecho Registral Inmobiliario y Derecho Registral Mercantil, se aplica la presente entrevista a los profesionales jurídicos, como instrumento para la recolección de datos.

Objetivo: Valorar el nivel de conocimiento que tienen los profesionales jurídicos sobre el tema de los Sitios Comuneros.

Lugar:

Fecha:

Hora:

Tiempo de laborar:

Nombre del entrevistado:

Cargo:

Preguntas

1. Qué son los Sitios y los Sitios Comuneros?
2. Cuál es el origen y naturaleza jurídica de los sitios comuneros?
3. Cuál es el marco legal regulatorio de los Sitios Comuneros?
4. Conoce el problema que presentan los sitios comuneros a nivel del Registro Público de la Propiedad Inmueble y catastro físico?
5. Considera usted que el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Catastro Físico, son un obstáculo, para las transacciones inmobiliarias?
6. Cómo se debe resolver el problema con los Sitios Comuneros?

ANEXO 2

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA. MANAGUA.

FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA

UNAN-MANAGUA, FAREM – MATAGALPA

Modelo del Análisis de Casos

Datos generales:

Objetivos:

1. Planteamiento del problema

- a. Información general sobre la finca
- b. Historia registral de la finca (síntesis)
- c. Problema con el tratamiento registral.

2. Análisis del caso desde el punto de vista Registral.

- a. Analizar cómo se forma el sitio. Es importante valorar si nace con una reposición de asiento registral.
- b. Analizar la aplicación del tracto sucesivo.
- c. Analizar si la finca es una comunidad de bienes.
- d. Analizar la situación catastral de la propiedad.

3. Diagnóstico sobre el caso

Identificar el problema

Posible solución al problema

ANEXO 3

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA MANAGUA. UNAN-MANAGUA

FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA DE MATAGALPA. FAREM-MATAGALAPA

Maestría en Derecho Registral Inmobiliario y Derecho Registral Mercantil

Guía para grupos focales. Datos Generales

1. Número de participantes:
2. Fecha:
3. Lugar:
4. Hora:
5. Foco de trabajo:

I. APERTURA

- Describir lo que constituye un grupo focal.
- Explicar el objetivo de la reunión.
- Explicar el procedimiento
- Presentación de cada participante

II. PREGUNTAS ORIENTADORAS

III. PAPEL DEL OBSERVADOR

- Descripción del lugar de la reunión.
- Dinámica del grupo.
- Participación.

IV. PREGUNTAS TEMÁTICAS

Preguntas de estímulo.

ANEXO 4

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA MANAGUA. UNAN-
MANAGUA

FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA DE MATAGALPA. FAREM-
MATAGALAPA

Modelo de Análisis documental

Datos generales del documento: Objetivos:
--

1. Descripción del documento

A	Definición del documento	
B	Objeto del documento	
C	Fecha de publicación	
D	Institución	
E	Dirigido a	

2. Análisis documental en relación al objetivo o a los objetivos propuestos.

A	Objetivo	Aportes e importancia
B		

3. Resultados del análisis documental

--

ANEXO 5

UNAN-MANAGUA, FAREM – MATAGALPA

Análisis documental elaborado

Datos generales del documento: Circular de la Corte Suprema de Justicia, del 27/06/2017.

Objetivos: El presente análisis documental, está dirigido a desarrollar el sexto objetivo específico, en el cual se pretende dilucidar cuál es el instrumento legal aplicable al caso de los sitios comuneros, para resolver el problema planteado. Se aclara, que si bien es cierto; dicha normativa regula otros actos; en este análisis se tratará sólo sobre los sitios comuneros.

4. Descripción del documento

A	Definición del documento	Se trata de una normativa aprobada por la CSJ mediante acuerdo de Corte Plena, No. 66 del 27/06/2017, la cual se dirige a todas las dependencias del Poder Judicial, mediante circular y por tanto se debe considerar una normativa interna
B	Objeto del documento	El contenido de la normativa tiene como objeto la regularización de la propiedad por la vía administrativa y autoriza a los registradores públicos de la propiedad inmueble y mercantil de todo el país, proceder a petición de parte legítima, a inscribir, entre otros actos los sitios comuneros conforme al procedimiento y requisitos establecidos en dicho documento. Además de la regularización de los sitios,

		<p>También se regulan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Títulos supletorios ➤ Trasmisiones basadas en Títulos supletorios o posesorios pendientes de inscripción ➤ Trasmisiones y cesaciones de comunidad de bienes y propiedad indivisa ➤ Títulos basados en las leyes 85, 86, 88, 278 y 309. ➤ Títulos posesorios inscritos en el libro posesorio.
--	--	---

5. Antecedentes de la Normativa

Base legal	Contenido del Antecedente
<p>Leyes de Reforma Agraria Creación del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad</p>	<p>La normativa parte del impulso que le dio el Estado de la Republica de Nicaragua, en los años 80 a la reforma Urbana y rural de la propiedad.</p>
<p>Constitución Política de Nicaragua. Artículo 34.</p>	<p>Esta disposición establece las garantías mínimas que se deben atender para garantizar el debido proceso y la tutela judicial efectiva. Referido no solo a los procesos de tal índole sino también a los procesos administrativos. En tal sentido, la actividad registral e inmobiliaria</p>

	debe estar organizada y dotada de instrumentos en base al principio de legalidad, en función de la armonía y la paz social, con el propósito de garantizar la seguridad jurídica y la promoción de la inversión nacional y extranjera.
--	--

Parte considerativa de la Normativa

Considerandos	Síntesis del Contenido
Considerando I.	Esta disposición ordena a los órganos de la Administración Pública a simplificar y racionalizar los trámites y servicios a fin de garantizar actuaciones con apego a las normas de economía, transparencia, celeridad, eficacia y espíritu de servicio logrando la pronta y efectiva solución a los problemas planteados por los usuarios.
Considerando II.	Que debe existir una concordancia entre la información registral y catastral.
Considerando III.	Que los ciudadanos con derechos adquiridos, mediante los actos establecidos en la presente normativa necesitan acceder a la regularización e inscripción definitiva.
Considerando IV.	Que hay muchos casos de fincas indivisas que para su inscripción necesitan prescripción adquisitiva o mensura, lo cual implica inversión de tiempo y gasto. Que los Registradores tienen la capacidad para calificar el tracto sucesivo de la finca, planos y certificados catastrales. Que en el caso de las propiedades indivisas con

	<p>posesión de más de treinta años, se proceda conforme al acta de conformidad de linderos.</p> <p>Que el artículo 156 del Reglamento de la Ley 698, genera confusión en su redacción y en comparación a las leyes de catastro.</p>
Considerando V.	<p>Que en relación a los sitios comuneros se establece que por costumbre se han inscrito como fincas indivisas lo cual ha generado el problema, siendo que no pueden cesar y desmembrar previo a la elaboración de su escritura. En tal sentido la dinámica ha sido que tanto registro como catastro exigen al interesado la comparecencia de todos los comuneros.</p>
Considerando VI.	<p>Que el artículo 160 del Reglamento de la Ley 698, establece la verificación, regularización, saneamiento, legalización e individualización para los títulos otorgados por el estado y las Municipalidades.</p>
Considerando VII.	<p>Que el procedimiento de la presente normativa cuenta con el consenso de la Dirección Nacional de Registro y la Dirección General de Catastro Físico, afra permitir la regularización de la propiedad.</p>

6. Requisitos y Procedimiento de la Normativa.
Objetivo específico a desarrollar.

A	Objetivo	Requisitos y Procedimiento
B	Objetivo sexto: Proponer a las Instancias superiores la implementación al menos de una normativa	Se considera que la normativa establece requisitos para inscripción y procedimientos viables para la solución del problema, ya que en el caso concreto el proceso inicia con la

<p>interna, que regule los Sitios Comuneros.</p>	<p>presentación de una escritura pública solicitando salir de la indivisión. Desde luego se entiende que la propiedad ya debe estar inscrita, según numeral 4. De dicha normativa. Por su parte el numeral 8, referido al procedimiento, establece que en el caso de los sitios, además de hacer la escritura de desmembración por indivisión, solicitando salir de la indivisión, deberá adjuntar el plano topográfico, el certificado catastral y acta de inspección ocular.</p> <p>En relación a la fracción segunda del punto número 8, Se refiere a El caso en que no se haya inscrito el título conteniendo el acto o contrato de compra venta, donación, etc. En cuyo supuesto, este deberá ser acompañado también para su inscripción, por la escritura de desmembración, donde el interesado le pide al registrador salir de la indivisión.</p> <p>En el numeral 9, de las disposiciones generales se establece que la cesación por indivisión deberá inscribirse como finca nueva, expresándose en el asiento la procedencia de esta y haciendo referencia de las cargas o gravámenes vigentes en las columnas que correspondan, conforme al artículo 73 inc. g del Reglamento de la Ley General de Registros Públicos. En caso de existir alguna carga o gravamen será requisito la autorización expresa del acreedor.</p> <p>En el numeral 10, siempre sobre las</p>
--	--

		<p>disposiciones generales, se establece que cuando existan asientos, cargas o gravámenes caducos, extintos y prescritos, se aplicara lo establecido por la ley 698 y su reglamento, circular No, 003-2014, de la Comisión Especial de Registro del día 09 de Septiembre del año y Acuerdo No. 257 del Consejo Nacional de Administración y Carrera Judicial del 18 de Mayo del 2017.</p>
--	--	---

ANEXO 6

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA

UNAN-MANAGUA,

FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA. FAREM – MATAGALPA

Análisis de Caso elaborado

Objetivos: Conocer y analizar la situación jurídica de los Sitios Comuneros en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de los Departamentos Matagalpa y Estelí. Valorar los aspectos técnicos del proceso de inscripción, sus asientos, titularidades de derecho y otras circunstancias relevantes.

Identificar los problemas que se presentan y posibles soluciones, mediante un diagnóstico del caso, siendo la finca número: 841, inscrita mediante reposición en el Registro Público de la Propiedad del Departamento de Matagalpa.

Dicha finca fue seleccionada al azar.

Datos generales del Sitio Comunero

NOMBRE: Sitio de San José de Olominapo UBICACIÓN: Comarca Ispagual, Municipio de Darío

MEDIDAS: No se precisan

LINDEROS GENERALES: No existen, sólo linderos especiales por cada asiento inscrito

COLINDANTES GENERALES: No existen

CANTIDAD DE ASIENTOS: 34 en total

Once asientos reinscritos

Veintitrés inscritos

CANTIDAD DE TITULARES REGISTRALES: 35 en total

Catorce titulares registrales en reinscripciones

Veintiún titulares registrales en inscripciones

Planteamiento del problema

A	Datos registrales del asiento	Finca Número : 841 Tomo:
B	Historia registral de la finca	<p style="text-align: center;"><u>Asiento: 19</u></p> <p>a. Origen del asiento: Reposición b. Acto o contrato inscrito: Compra venta c. Cantidad de titulares registrales: 1 d. Modificaciones de la finca: venta indivisa e. Especialidad: Mide 7Cab. Se cedieron cien manzanas.</p> <p style="text-align: center;"><u>Asiento: 20-A</u></p> <p>a) Origen del asiento: Trasmisión por donación b) Acto o contrato inscrito: Donación c) Cantidad de titulares registrales:1 d) Modificaciones de la finca: Donación indivisa e) Especialidad: donación del asiento 19, mide 30 manzanas</p> <p style="text-align: center;"><u>Asiento: 21-A</u></p> <p>a) Origen del asiento: Trasmisión por donación b) Acto o contrato inscrito: Donación c) Cantidad de titulares registrales:1 d) Modificaciones de la finca: Donación indivisa e) Especialidad: donación del asiento 19, mide 30 manzanas de las que se desmembraron 10 ½ manzanas</p> <p style="text-align: center;"><u>Asiento: 22-A</u></p> <p>a) Origen del asiento: Trasmisión por Donación b) Acto o contrato inscrito: Donación c) Cantidad de titulares registrales:1 d) Modificaciones de la finca: Donación indivisa e) Especialidad: donación del asiento 19, mide 5 manzanas</p> <p style="text-align: center;"><u>Asiento: 8</u></p> <p>a) Origen del asiento: Reposición b) Acto o contrato inscrito: Compra venta c) Cantidad de titulares registrales:1 d) Modificaciones de la finca: Venta indivisa e) Especialidad: mide 250 manzanas</p> <p style="text-align: center;"><u>Asiento: 47</u></p> <p>a) Origen del asiento: Reposición b) Acto o contrato inscrito: Compra venta</p>

- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: Venta total
- e) Especialidad: mide 50 manzanas pero en realidad son 80 manzanas

Asiento: 48

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales: 4
- d) Modificaciones de la finca: Venta Indivisa
- e) Especialidad: venta del asiento 47, uno de los adquirentes dueño de usufructo y tres de la nuda propiedad, mide 50 manzanas pero en realidad son 80 manzanas

Asiento: 49

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: Venta total
- e) Especialidad: venta del asiento 48, mide 50 manzanas pero en realidad son 80 manzanas

Asiento: 50

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: Venta total
- e) Especialidad: venta del asiento 49, mide 50 manzanas pero en realidad son 80 manzanas

Asiento: 51

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: Venta total
- e) Especialidad: venta del asiento 50, mide 50 manzanas pero en realidad son 80 manzanas

Asiento: 52

- a) Origen del asiento: Trasmisión por Donación
- b) Acto o contrato inscrito: Donación
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: Donación indivisa
- e) Especialidad: Donación del asiento 19, mide 35 manzanas

Asiento: 53

- a) Origen del asiento: Trasmisión por Venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta

- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: Venta total
- e) Especialidad: venta del lote 20-A, mide 30 manzanas

Asiento: 56

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales: 2
- d) Modificaciones de la finca: Venta total
- e) Especialidad: esta venta es del asiento 51, mide 50 manzanas pero en realidad son 80 manzanas.

Asiento: 57

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:2
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: venta es del asiento 21-A, mide dos manzanas.

Asiento: 3

- a) Origen del asiento: Reposición
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: mide ocho caballerías

Asiento: 20

- a) Origen del asiento: Reposición
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: mide cien manzanas.

Asiento: 21

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:2
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: venta del asiento 20, un lote de seis manzanas.

Asiento: 42

- a) Origen del asiento: Reposición
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales: 1
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: mide 270 manzanas

Asiento: 45

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1

- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: mide 300 manzanas

Asiento: 44

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: mide seis manzanas.

Asiento: 45

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: mide 300 manzanas

Asiento: 22

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: mide 35vrs por 35vrs

Asiento: 5

- a) Origen del asiento: arriendo
- b) Acto o contrato inscrito: arriendo por 10 años
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: arriendo
- e) Especialidad: mide 326.2350mtrs, de asiento 3°.

Asiento: 28

- a) Origen del asiento: Reposición
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: mide 18 manzanas

Asiento: 46

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: mide 10 manzanas

Asiento: 57

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta total
- e) Especialidad: venta total del asiento 56, mide 50 manzanas pero en realidad son

80 manzanas.

Asiento: 58

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta de la mitad indivisa
- e) Especialidad: Del asiento 21.

Asiento: 59

- a) Origen del asiento: Trasmisión por Donación
- b) Acto o contrato inscrito: Donación
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: Donación indivisa
- e) Especialidad: mide 13 manzanas

Asiento: 60

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta total
- e) Especialidad: venta del asiento 59 mide 13 manzanas

Asiento: 18

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:6
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: mide 250 manzanas

Asiento: 19

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa
- e) Especialidad: mide 6 manzanas.

Asiento: 20

- a) Origen del asiento: Trasmisión por venta
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta total
- e) Especialidad: venta del asiento 19 mide 6 manzanas

Asiento: 13

- a) Origen del asiento: Reposición
- b) Acto o contrato inscrito: Compra venta
- c) Cantidad de titulares registrales:1
- d) Modificaciones de la finca: venta indivisa

		<p>e) Especialidad: mide 4manzanas</p> <p><u>Asiento: 35</u></p> <p>a) Origen del asiento: Reposición</p> <p>b) Acto o contrato inscrito: Compra venta</p> <p>c) Cantidad de titulares registrales:1</p> <p>d) Modificaciones de la finca: venta indivisa</p> <p>e) Especialidad: mide 4 manzanas</p>
--	--	--

A	Datos registrales del asiento	Finca Número : 841 Tomo:
C	Tratamiento registral. Problemas	<ul style="list-style-type: none"> ➤ No se reinscribió el primer asiento. ➤ Esta finca tiene desmembraciones, inscritas como ventas totales en asiento seguido, es decir no se abrió cuenta registral. ➤ Sobre esta finca hay venta de la nuda propiedad con reserva de usufructo, lo cual no es común. ➤ Se inscribieron ventas indivisas en todos los asientos sin precisar con quien se comparte la co titularidad de la finca. ➤ Existe duplicidad de asientos.

Análisis del caso

A	Origen de la finca	<p>Uno de los aspectos que mas llama la atención en las inscripciones de Sitios Comuneros y este caso en particular, no es la excepción; es que todos ellos tienen nombres de Santos o Santas, designaciones en lengua aborigen o mezcla de ambos . Se trata pues, de un Sitio cuyo nombre se inicia con: San José, seguido de la palabra Olominapo. Por lo cual goza de ambas características. Etimológicamente Olominapo, proviene de lenguas Mexicana (mx) y se descompone en dos vocablos: Viene de Olomina, que significa pececillo fluvial y apan, que significa río, se traduce como “Río de las Olominas”</p> <p>Fuente: Interpretación de nombres geográficos indígenas de Nicaragua” Catalogados por Alfonso Valle. Pag. 35.</p>
---	--------------------	--

		El origen registral del inmueble es desconocido, pues no se ha repuesto el asiento primero, que es donde se encuentran los datos de identificación de la finca, su nacimiento, medidas, etc. Se desconoce pues qué acto o contrato abrió la cuenta registral. Ello debido a que este es un caso de reinscripción de cuenta, la cual inicia con el Asiento 19, el cual además se encuentra repetido.
S	Aplicación del tracto sucesivo	Conforme al artículo 36.6,90, 91 de la LGRP y arto x de su Reglamento, se aplica el tracto sucesivo, por cuanto el transmitente, es el dueño del derecho.
C	Naturaleza jurídica de la finca	Rústica
D	Situación catastral de la finca	No hay catastro físico en el Departamento de Matagalpa

Diagnóstico del caso

A	Identificar el problema	<p>A la luz del análisis realizado, en la inscripción de esta finca se encuentran los siguientes inconvenientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Imprecisión en cuanto al área general, por estar la finca inscrita con unidades de medidas antiguas. • Se establecen cesiones que no constan o de las cuales por error no se tomó nota. • En todos los asientos se refleja la indivisión de la propiedad, sin definir a quienes corresponde la pluralidad de sujetos registrales. • En algunos casos, como los asientos: 20, 21 y 22, se lleva un tracto sucesivo normal, ya que se encadenan las titularidades al asiento matriz, incluso siendo éste el Asiento: 19, reinscrito mediante reposición. Incluso se mantiene el área y demás datos de identificación de la finca. Igual situación sucede en el caso de los Asientos: 48, 49, 50 y 51 que se transmiten todos en orden sucesivo, lógico y cronológico, desde el Asiento: 47, aun arrasando la imprecisión en la medida a saber: "...mide 50 manzanas pero en realidad son 80 manzanas" • Existe rompimiento en la cadena registral, pues
---	-------------------------	--

		<p>no se encuentra inscrito o repuesto el Asiento: 17, 43.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se reinician las reposiciones con el Asiento: 13 inscrito por cuatro manzanas. De igual manera el Asiento: 35. • En el Asiento 8, se vende una cantidad considerable de tierra, siendo de 250 manzanas y esta circunstancia también es características en los Sitios Comuneros. Es decir que realicen transacciones por grandes extensiones de tierra. • Los actos o contratos inscritos modificativos de la finca, se inscriben como ventas totales, se cita el Asiento: 52 que es de 30 manzanas De igual manera el Asiento: 20, que es de 100 manzanas. El asiento 21, de 6 manzanas. El Asiento 42, de 300 manzanas. El Asiento 44 de 6 manzanas. Consta en el mismo que es una desmembración. • Existen asientos repetidos en su contenido, no en su identificación numérica. Es decir, diferentes números de asientos con la misma información. • En todos los asientos se hace alusión a la indivisión de la finca, los cuales en su gran mayoría tienen un solo dueño de la parcela. Con excepción de los Asientos: <p>18 seis titulares registrales 21 dos titulares registrales 48 cuatro titulares registrales 56 dos titulares registrales 57 dos titulares registrales</p> <p>Sólo en éstos realmente existen derechos indivisos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Duplicidad de asientos, por errores imputables al registro. Lo cual en la práctica se resuelve agregando un -A o -B, en el asiento repetido que incluso puede llegar al -D, no sólo en el caso de los Sitios Comuneros, sino de manera general. Evidentemente esto provoca una doble inmatriculación y muy particularmente en la misma cuenta, lo cual no sucede en la inscripción de fincas comunes. De manera tal, que frente a esta situación tanto el técnico que inscribe como el certificador o certificadora de datos registrales, deben tener especial cuidado,
--	--	---

		<p>para evitar errores en la información contenida, sea en el asiento, en el informe o certificación extendida.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ventas no totales inscritas en la misma cuenta. Se trata de contratos sobre desmembraciones o cesiones de la finca, que pasan al asiento seguido. • No hay conectividad numérica en el orden de adquirentes y enajenantes, se observa que del Asiento: 21, se transmite el derecho al Asiento: 58. De tal manera que el orden consecutivo dependerá del orden cronológico, no del orden sucesivo. • Al igual que el resto de los Sitios Comuneros, éstos nacen como fincas rústicas, que con el pasar del tiempo han mutado de naturaleza jurídica, conformándose en propiedades urbanas. Este Sitio de Olominapo, no es el caso, pues al momento se ubica en el área rural dentro del Municipio de Darío y dista a un kilómetro y medio sobre la carretera panamericana kilómetro 73. • El departamento de Matagalpa, no está catastrado y no hay presencia de Catastro Físico.
B	Solución al problema	<p>Permitir que la finca sufra las modificaciones establecidas en la ley. Debiendo abrir cuenta por cada desmembración, partición o segregación, cesación de comunidad, fusiones y otros actos. Como una forma de ponerle fin a la indivisión.</p> <p>Se considera proceder en tal sentido, con mayor facilidad en el Departamento de Matagalpa, al no existir Catastro Físico. Tan sólo opera Catastro Municipal, lo cual no genera mayores inconvenientes, basta con el levantamiento del plano sobre el área segregada o fraccionada. En todo caso no hay infracción de la Ley.</p>

ANEXO 7

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA

UNAN-MANAGUA,

FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA. FAREM – MATAGALPA

Análisis de Caso elaborado

Objetivos:

Conocer y analizar la situación jurídica de los Sitios Comuneros en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de los Departamentos Matagalpa y Estelí. Valorar los aspectos técnicos del proceso de inscripción, sus asientos, titularidades de derecho y otras circunstancias relevantes.

Identificar los problemas que se presentan y posibles soluciones, mediante un diagnóstico del caso, siendo la finca número: 8979, inscrita mediante reposición en el Registro Público de la Propiedad del Departamento de Matagalpa.

Datos generales del Sitio Comunero

NOMBRE: Sitio Santa María Magdalena.

UBICACIÓN: Paraje Guarumo. Estelí.

MEDIDAS: 117 de Manzanas. En su primer asiento está reinscrito

COLINDANTES: Es un polígono irregular

SUS LINDEROS: Norte: Sitio el Guarumo y lote de los herederos de X

Sur: Lote de Oriente: Lote número veinticuatro de J y el mismo de X

Occidente: los referidos lotes de los herederos de X

CANTIDAD DE ASIENTOS: 340

Planteamiento del problema

A	Datos registrales del asiento	Finca Número : 841 Tomo:
B	Historia registral de la finca	<p style="text-align: center;">ASIENTO 1°</p> <ul style="list-style-type: none">a. Origen del asiento: Transcripciónb. Acto o contrato inscrito: Reinscripciónc. Cantidad de titulares registrales: 1d. Modificaciones de la finca: 117 manzanase. Especialidad: También dice que se adjudican 125 mz.f. del lote antes descrito y deslindado se adjudicó al señor X <p>Se habla de partición contradictorio se afirma a la señora X, viuda de Y es única y universal heredera de su esposo. Por sentencia judicial inscrita el 25/08/1982</p> <p style="text-align: center;">ASIENTO 2°</p> <ul style="list-style-type: none">a. Origen del asiento: Reinscripciónb. Acto o contrato inscrito: Compra Ventac. Cantidad de titulares registrales: 1d. Modificaciones de la finca: 1/3 partes treinta y nueve mz.e. Especialidad: Medida imprecisa <p style="text-align: center;">ASIENTO 3 °</p> <ul style="list-style-type: none">a. Origen del asiento: Reinscripciónb. Acto o contrato inscrito: Compra Ventac. Cantidad de titulares registrales: 2d. Modificaciones de la finca: 2/3 Manzanase. Especialidad: hay usufructof. Venta que se hace del asiento 1 al asiento 3 <p style="text-align: center;">ASIENTO 4°</p> <ul style="list-style-type: none">a. Origen del asiento: Reinscripciónb. Acto o contrato inscrito: Compra Ventac. Cantidad de titulares registrales: 1d. Modificaciones de la finca: No precisa el área <p style="text-align: center;">ASIENTO 5°</p> <ul style="list-style-type: none">a. Origen del asiento: reinscripciónb. Acto o contrato inscrito: compra ventac. Cantidad de titulares registrales: 1d. Modificaciones de la finca: Séptima parte indivisa origen del

asiento 4°

ASIENTO 6°

- a. Origen del asiento:
- b. Acto o contrato inscrito: compra venta
- c. Cantidad de titulares registrales: 1
- d. Modificaciones de la finca: 1/13 avas partes del asiento 4
Especialidad: Medida imprecisa

ASIENTO 8 °

- a. Origen del asiento:
- b. Acto o contrato inscrito: compra venta
- c. Cantidad de titulares registrales: 1
- d. Modificaciones de la finca: 74.40 avas partes equivalente a 16.48 metros
- e. Especialidad: Medida imprecisa

ASIENTO 9°

- a. Origen del asiento:
- b. Acto o contrato inscrito: compra venta
- c. Cantidad de titulares registrales: 1
- d. Modificaciones de la finca: 360 avas partes equivalente a 250 varas cuadradas
- e. Especialidad: Medida imprecisa. Pendiente de aceptación

ASIENTO 17°

- a. Origen del asiento:
- b. Acto o contrato inscrito: compra venta
- c. Cantidad de titulares registrales: 2
- d. Modificaciones de la finca: remante del asiento 2
- e. Especialidad: Por declaratoria de herederos. Se hace constar que esta finca nº 8,979, folio 172, tomo 208, asiento 17° salió a formar finca nueva un lote de terreno que fue inscrita bajo el nº 50,058, asiento 1°, folio 53 al 55, tomo 524.

DESMEMBRACIONES

ASIENTO 6

Del asiento 17° se vendió con un área de seis hectáreas y tres doscientos setenta y siete metros.

ASIENTO 7°

Cancelación de asiento registral
8979, folios: 140°- 141°

ASIENTO 8°

DEL ASIENTO 5°
Vendido y pasa a formar la finca número 71421, tomo 846
Área de ciento setenta y cuatro metros cuadrados.

ASIENTO 9.

DEL ASIENTO 5°
Pasa a formar la finca número 71843, folio 1 y 2 tomo 852
Área de noventa y dos metros cuadrados.

ASIENTO 10°

DEL ASIENTO 84 y 224 pasa a formar la finca número 72181, folio
151-152, tomo 855

Asientos que perdieron su identidad como el Sitio Santa María
Magdalena

ASIENTO 53° TOMO 280, FOLIO 22

Asientos que dicen otro nombre pero pertenecen a la finca número
8979

Asiento 62, tomo 297, folio 231/235 (La Chácara)

Asiento 91 al 96 tomo 343, folio 166 (Barrio Santo Domingo y la
Chácara)

Asientos a nombre de personas jurídicas

ASIENTO 85°

Compra venta

área: Diez manzanas

venta que se hace del asiento 37°

ASIENTO 57°

Donación

área: una manzana

donación que se hace del asiento 37°

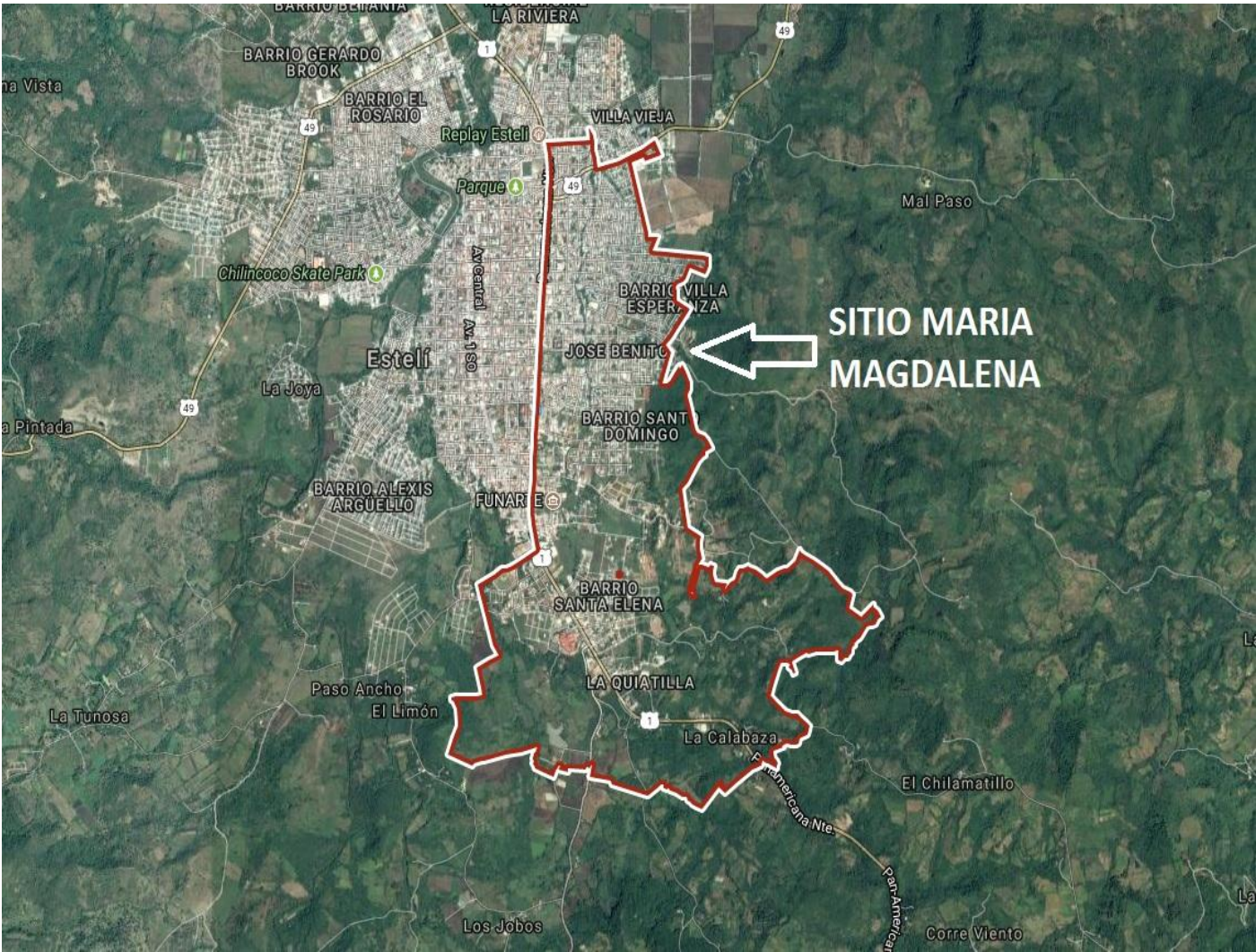
ASIENTO 173°

Compra venta

área: mil ochocientos uno punto noventa y seis metros cuadrados

Se aclara que el diagnóstico está en el acápite de Análisis y discusión de resultados.

ANEXO 8. MAPA DEL SITIO SANTA MARÍA DE MAGDALENA,
DEPARTAMENTO DE ESTELI



ANEXO 9. NORMATIVA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SECRETARIA**



Managua, 28 de Junio del año 2017

CIRCULAR

Tribunal Nacional Laboral de Apelaciones
Tribunal de Apelaciones: Salas Civiles, Penales
y Especializadas en Violencia y Justicia Penal de
Adolescentes
Jueces de Distrito para lo Civil
Jueces Certificadores de Distrito
Jueces de Ejecución y Embargos
Jueces de Distrito de Familia

Jueces del Trabajo y de la Seguridad
Social
Jueces de Distrito Penal de Audiencia
Jueces de Distrito Penal de Juicio
Jueces de Distrito Especializados en Violencia
Jueces de Distrito de lo Penal de Ejecución de
Sentencia y Vigilancia Penitenciaria
Jueces Penales de Distrito de Adolescentes
Jueces Ad Hoc
Jueces Locales Civiles, Penales, Familia y Únicos
Dirección Nacional de Registros
Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y
Mercantil

Dirección Nacional del Registro Nacional de
Antecedentes Penales
Dirección Alternativa de Resolución de Conflictos
(DIRAC)
Instituto de Altos Estudios Judiciales
Instituto de Medicina Legal
Defensoría Pública
Secretarios de Actuaciones, Judiciales y
Receptores
Oficinas de Recepción y Distribución de Causas y
Escritos
Oficinas de Atención al Público en los
Complejos Judiciales y de los Modelos de
Gestión de Despachos Judiciales
Oficinas de Notificaciones y Oficiales Notificadores
Oficinas de Apoyo Procesal y Judicial
Personal Administrativo
Abogados (as) y Notarios (as) Públicos
Ciudadanía en General
Toda la República

Estimados Señores (a):

En cumplimiento al Acuerdo de Corte Plena N° 66 del veintisiete de junio del presente año, que contiene Normativa para la Regularización de la Propiedad por la vía administrativa, que íntegro y literalmente dice:

Acuerdo No. 66

LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Antecedente

El Estado de la República de Nicaragua impulsó en los años 80 la Reforma Urbana y Rural de la Propiedad, la que sufrió un proceso de reversión por parte de algunas Instituciones del Estado durante los años 1990 al 2007. Bajo la presidencia del Doctor Orlando Trejos Somarriba se firmó el Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad, el cual en su fase inicial realizó el barrido catastral y el saneamiento y a partir del 2008 la regularización y titulación masiva.

En este sentido el artículo 34 de la Constitución Política de Nicaragua establece que:.. "las garantías mínimas establecidas en el debido proceso y en la tutela judicial efectiva reconocidos en este artículo son aplicables a los procesos administrativos y judiciales", Por tanto, la actividad registral inmobiliaria debe estar organizada y dotada de instrumentos en base al principio de legalidad, en función de la armonía y la paz social; con el propósito de garantizar la seguridad jurídica y la promoción de la inversión nacional y extranjera.

El art. 162 del Reglamento de la Ley 698, "Ley General de los Registros Públicos", mandata a los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil que: "para obtener una verdadera concordancia entre la información registral y catastral, deben realizarse procesos permanentes de **regularización y saneamiento** de la propiedad inmueble, cuyos resultados permanezcan sistematizados en una aplicación informática que integre la información catastral y registral". Para lograr este propósito, la Corte Suprema de Justicia y la Dirección General de Catastro Físico-INETER, firmaron un convenio marco de colaboración el 22 de agosto del 2013.

CONSIDERANDO

I

Que es voluntad del Estado de la República de Nicaragua, promover políticas internas de simplificación, agilización y transparencia de los tramites por servicios en las diferentes instancias administrativas a favor de los ciudadanos establecido en la Ley número 691 "Ley de Simplificación de Trámites y Servicios en la Administración Pública" la cual ordena a los órganos de la Administración Pública a simplificar y racionalizar los trámites y servicios, a fin de garantizar actuaciones con apego a las normas de economía, transparencia, celeridad, eficacia y espíritu de servicio, logrando así la pronta y efectiva solución a los problemas planteados por los usuarios, para lo cual se debe mantener la sistematización, automatización e interconexión de la información pública.

II

Que la información Registral y Catastral debe ser saneada y concordada antes de la implementación del Sistema de Información Integrada, con el propósito que lo que registren y publiquen los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil del país sea eficaz, eficiente y moderno.

III

Que los ciudadanos con derechos adquiridos mediante Título Supletorio, Posesorios, Solvencia de Revisión y Disposición u otro tipo de documento otorgado por una autoridad competente, administrativa o jurisdiccional, cuyo antecedente posesorio sea mayor a los 30 años necesitan acceder a la regularización e inscripción definitiva.

IV

Que hay muchos casos en que el título supletorio o la transmisión de la posesión tienen origen en fincas indivisas y para registrarlos en la Columna de Inscripciones del Libro de Propiedades, se debe tramitar un juicio de Prescripción Adquisitiva o Mensura, lo que implica, inversión de tiempo y gastos para el usuario y el Poder Judicial.

Que estos casos pueden tramitarse en la vía administrativa, ya que los Registradores de la Propiedad tienen la capacidad técnica-legal suficiente para calificar la cadena registral de la finca, los planos y certificados catastrales.

Que para la regularización y determinación de las propiedades indivisas y en posesión de más de 30 años, se aplique un procedimiento similar al Acta de Conformidad de Linderos.

Que es necesario aclarar y determinar la correcta aplicación de lo establecido en el artículo 156 del Reglamento de la Ley 698, por generar confusión su redacción y en comparación con la Ley y Reglamento de Catastro General de Catastro.

V

Que en base a la costumbre, los Sitios y las Comunidades de Bienes se han inscrito como Fincas Indivisas, por lo que las transmisiones realizadas al amparo de estas figuras generan problemas a la hora de enajenar, debido a la existencia de varios titulares para una misma finca.

Que existen propietarios que adquirieron de manera indivisa por falta de asesoramiento de los notarios en el sentido de que éstos debían cesar y desmembrar previo a la elaboración de su escritura. Por tal razón es recurrente en los Registros y en el Catastro, la petición de los usuarios para que se les permita cesar sin que comparezcan todos los comuneros ya que en muchos de los casos no se localizan.

En otros casos, los titulares conocen la porción o área que les corresponde, pero su ubicación y linderos no constan en los Asientos de inscripción, haciendo difícil

su división por la falta de concordancia con la realidad física y jurídica. Lo anterior no les permite acceder a créditos, traspasos, etc.

VI

Que en muchos de los Títulos otorgados por el Estado y las Municipalidades no fue aplicado el artículo 160 del Reglamento de la Ley 698 para cesar de previo la Comunidad dicho artículo establece lo siguiente: "De conformidad a lo preceptuado en los artículos 145 y 146 de la Ley N° 698, Ley General de los Registros Públicos, para fines de verificación, regularización, saneamiento, legalización e individualización de los derechos de propiedad adquiridos e inscritos en los denominados Sitios Comunales que existen en el país, se deberá aplicar el procedimiento establecido en los artículos 49 al 60 del Reglamento de la Ley N° 509 ley General del Catastro Nacional'. Lo anterior se realiza con el fin de obtener la correcta concordancia registral con la realidad física y jurídica en estos casos especiales".

VII

Que este procedimiento cuenta con el consenso interinstitucional de la Dirección Nacional de Registros y la Dirección General de Catastro Físico-INETER con el propósito de facilitar por la vía administrativa el proceso de regularización de la propiedad a los nicaragüenses.

ACUERDA

Único: Aprobar "Normativa para la Regularización de la Propiedad por la vía Administrativa"

La Corte Suprema de Justicia, autoriza a los Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil del País, para que a petición de parte interesada legítima cumpliendo con los procedimientos de la presente normativa procedan a:

1-Inscribir:

- **Los Títulos Supletorios** que no se encuentran inscritos.
- **Las Transmisiones basadas en Títulos Supletorios o Posesorios** pendientes de inscripción.
- **Las transmisiones y cesaciones** que tengan su antecedente en propiedades en régimen de **Comunidad de Bienes, Sitios comuneros y Propiedad Indivisa.**

2-Trasladar:

- **Los Títulos basados en las Leyes 85, 86, 88, 278 y 309 y Solvencias de Revisión y Disposición** que no se encuentran inscritos en el libro y columna correspondiente.
- **Los Títulos Posesorios inscritos** en el Libro Posesorio.

En todos los casos mencionados previo cumplimiento de los requisitos que se

establecen en la presente Normativa, se inscribirán bajo nueva cuenta registral, en la Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales del Libro de Propiedades.

REQUISITOS:

Inscripción

1. Que la Posesión entre su antecedente y el actual interesado legítimo tenga más de 30 años en posesión.
2. Para las transmisiones y cesaciones de propiedades en régimen de Comunidad de Bienes, Sitios comuneros y Propiedad Indivisa, no necesitan haber cumplido el plazo de 30 años de posesión.
3. Original y Fotocopia razonada por Notario Público del Título o Documento.
4. En caso de transmisiones y cesaciones de propiedades en régimen de Comunidad de Bienes, Sitios Comuneros y Propiedad Indivisa presentar escritura solicitando salir de la Indivisión.
5. Copia razonada de Cédula de identidad del Titular o Poseedor de la Propiedad.
6. Original del Acta de Inspección Ocular, Plano Topográfico y Certificado Catastral, aprobados por Catastro Físico.
7. En caso de ser apoderado adjuntar Poder Especial.
8. Constancia de la no existencia de causa abierta sobre el inmueble a trasladar o inscribir en el tribunal de justicia que corresponda.

Traslado

1. Original de Escritura Pública o Título de dominio.
2. Certificado Catastral o constancia catastral municipal.
3. Solicitud del traslado.
4. En caso de ser apoderado, adjuntar Poder Especial.
5. Constancia extendida por la Oficina de Atención al Público u Órgano Jurisdiccional correspondiente de la no existencia de causa abierta sobre el inmueble a trasladar.

PROCEDIMIENTO:

El Registrador deberá calificar:

1. Que el interesado legítimo fue quien se presentó a la Delegación Departamental de Catastro Físico (INETER) y/o a la Dirección de Catastro de la Alcaldía Municipal correspondiente, a solicitar por escrito el proceso de Regularización, Formalización y Legalización para la inscripción definitiva de su derecho. Ver anexo 1.
2. Que una vez recibida la solicitud, Catastro competente haya emitido las notificaciones al interesado, para que éste a su vez las entregue a los colindantes.

A fin de que se presenten al momento de realizar la inspección y efectuar el levantamiento. Ver anexo 2.

3. Que los funcionarios de Catastro, verificaron que el solicitante y los colindantes presentes sean los interesados legítimos.

4. Que los funcionarios de Catastro realizaron la inspección para definir ubicación, área y linderos de conformidad a lo establecido en la Ley 509 "Ley General de Catastro Nacional", su Reglamento y La Ley 698 "Ley General de Registros Públicos" y su Reglamento.

5. Que los funcionarios de Catastro posteriormente, levantaron el Acta de Inspección Ocular, si estuvieron de acuerdo el solicitante y los colindantes firmaron el acta, entregando la original al solicitante. Ver anexo 3.

6. Que una vez firmada el acta de inspección ocular por el interesado y los colindantes, se les extendió Certificado Catastral con objeto de Regularización.

7. Una vez que el interesado cumpla con todos los requisitos establecidos en la presente normativa, acudirá al Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil correspondiente y presentará la solicitud de Inscripción de Título, Documento Administrativo o Traslado de Asiento.

8. Para la Cesación de Comunidad en caso de Propiedad Indivisa, Comunidad de Bienes y Sitio, además de cumplir con lo antes señalado, el interesado acudirá ante Notario Público para que elabore escritura de Desmembración por Indivisión, solicitando salir de la Indivisión, relacionando el Plano Topográfico, el Certificado Catastral y el Acta de Inspección Ocular.

Que en caso el interesado no haya inscrito el título, podrá presentarlo de forma simultánea con la escritura de Desmembración por Indivisión en la que solicita al Registrador salir de la Indivisión.

Con el Testimonio de la Escritura y los documentos soportes señalados, el interesado acudirá al Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil correspondiente a tramitar su Inscripción o traslado.

DISPOSICIONES GENERALES:

1. Los Registradores deberán calificar que este procedimiento cumpla con los requisitos establecidos en la Ley 509, Ley de Catastro Nacional y su Reglamento.

2. El Acta de Inspección Ocular, Plano Topográfico y Certificado Catastral, elaborados y aprobados por Catastro Físico, deberán de cumplir con los procedimientos establecidos en la Ley 509, Ley de Catastro Nacional y su Reglamento.

3. Los Títulos Supletorios con más de 30 años de inscripción y en los cuales se haya producido transmisión de dominio y posesión; no será necesaria la Prescripción Adquisitiva para realizar nuevos movimientos en la cuenta.

4. Para todos los casos se deberá adjuntar a la solicitud: plano topográfico, certificado catastral y/o constancia catastral Municipal, aprobados por Catastro Físico o Municipal, acta de inspección ocular, solvencia municipal y en caso que a la vez se de la transmisión deberá adjuntar: avalúo fiscal, recibo oficial fiscal o constancia de valor catastral.

5. En los casos que no exista Delegación de Catastro Físico ni Municipal, podrán acudir a la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC) Departamental, o ante un Facilitador Judicial de la zona con un topógrafo autorizado por la Dirección General de Catastro Físico. El levantamiento del plano y el acta del acuerdo de división del inmueble, deberá cumplir los procedimientos establecidos en esta Normativa. El Acta y el Plano requerirán de la aprobación de la Alcaldía Municipal correspondiente.

6. Si al efectuarse la Inspección Ocular se produce desacuerdo o ausencia de uno o más de los colindantes, a solicitud y costa del interesado podrá reprogramar o recurrir ante la instancia jurisdiccional correspondiente, para hacer prevalecer su derecho mediante juicio que corresponda establecido en las Leyes de la Materia.

7. Las autoridades Catastrales según corresponda deberá notificar a la Procuraduría General de la República en caso que se afecten terrenos estatales, municipales, sitios, camino de acceso público, zonas costeras y de régimen de frontera, áreas protegidas (áreas verdes y reservas naturales), cauce, derecho de vía y manto acuífero.

8. El Traslado de Cuenta del Libro Posesorio a la cuenta de Derechos Reales, columna de Inscripciones, se inscribirá bajo una nueva cuenta registral, de conformidad al artículo 121 del Reglamento de la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos. Se deberá anotar al margen del Asiento de origen los nuevos datos registrales, la causa de su traslado, así como la referencia de cargas y gravámenes vigentes en las columnas que correspondan.

9. La Cesación por Indivisión se inscribirá como finca nueva, expresándose en el Asiento la procedencia de ésta y haciendo referencia de las cargas o gravámenes vigentes en las columnas que correspondan, conforme el artículo 73 inciso "g" del Reglamento de la Ley 698. En caso de existir alguna carga o gravamen será requisito la autorización expresa del acreedor.

10. Cuando existan asientos, cargas o gravámenes caducos, extintos y prescritos, se aplicará lo establecido por la Ley 698 y su Reglamento, Circular N° 003-2014 de la Comisión Especial de Registros del día 9 de septiembre del año 2014 y Acuerdo N° 257 del Consejo Nacional de Administración y Carrera Judicial del 18 de mayo del año 2017.

11. Las transmisiones originadas en los Títulos otorgados por el Estado y/o las Municipalidades que no hayan cumplido con lo establecido en el art. 160 del Reglamento de la Ley 698, se les abrirá nueva cuenta registra! cuando del título que origina el traspaso se determina el área asignada.

12. Si al momento de realizar el traslado o la inscripción se determina que no existe concordancia entre el área catastral y registral, se tomará como el área real la levantada en el Acta de Inspección Ocular, conforme lo preceptuado en el Art. 156 del Reglamento de la Ley 698.

13. Se aclara la aplicación del artículo 156 del Reglamento de la Ley 698: en el caso que las diferencias de área excedan los márgenes de tolerancia establecidos procede el levantamiento del Acta de Conformidad de Linderos. Si la diferencia es menor, bastará que el usuario acepte el área aprobada en Plano y el certificado catastral vigente y si la diferencia de área se encuentren dentro de los rangos de tolerancia, se procederá de oficio a su inscripción sin más requerimientos que los establecidos para todo trámite.

14. En caso que exista litigio no se podrá optar a éste procedimiento.

15. Para Propiedades de Comunidades Indígenas no aplica la presente Normativa.

16. La inscripción de los derechos adquiridos regulados en la presente Normativa, pagarán por el área transmitida y/o acrecentada, en base a lo establecido en la Ley 920, Ley de Tasas de los Registros Públicos del Sistema Nacional de Registros y su Normativa.

Comuníquese y Publíquese

Managua, veintisiete de Junio del dos mil diecisiete.

Sin más a que referirme me suscribo.

~~RUBÉN MONTENEGRO ESPINOZA~~
~~SECRETARIO~~
~~CORTE SUPREMA DE JUSTICIA~~



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA. MANAGUA

FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA-UNAN-MANAGUA,

FAREM – MATAGALPA

Inventario de los Sitios y Sitios Comuneros

Introducción: Se consideró necesario el levantamiento de un inventario de Sitios y Sitios Comuneros, en el Registro Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de Estelí.

Objetivo: Conocer la cantidad de Sitios y Sitios Comuneros que existen en el Registro relacionado, para valorar la viabilidad de establecer en un cuerpo legal especial, la probabilidad de extinguir este tipo de fincas, mediante la apertura de cuenta registral.

Contenido del Inventario

- a) Nombre del Sitio
- b) Número de finca
- c) Número de Asiento registral
- d) Número de folios
- e) Número de Tomo
- f) Ubicación de la finca
- g) Área del primer asiento reinscrito

Procedimiento para elaborar el inventario

1. Se valoró la cantidad total del acervo registral en los libros de derechos reales o libros de propiedades. El cual a la fecha es de 1006 Tomos.
2. Se designó sólo a una persona, responsable de elaborar el inventario, previa revisión somera de todos los libros.
3. Se comenzó por el Tomo: I, siendo que la gran mayoría de los Sitios y Sitios Comuneros, se encuentran en los primeros cien Tomos. Se revisaron sólo los Tomos de desmembración, no así los Tomos de pase, para no repetir información. En las reposiciones se encuentran fincas repetidas (doble inmatriculación) las cuales se distinguen con un – A.

ANEXO 10

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA. MANAGUA FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA- UNAN-MANAGUA, FAREM – MATAGALPA

Inventario del Sitio Santa María de Magdalena

Introducción: Con el fin de elaborar tesis de Maestría en Derecho Registral Inmobiliario y Derecho Registral Mercantil, se consideró necesario el levantamiento de un inventario de Sitios y Sitios Comuneros, en el Registro Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de Estelí. Y de manera particular resultó necesario levantar inventario del Sitio Santa María de Magdalena.

Objetivo: Conocer la cantidad de Sitios y Sitios Comuneros que existen con el nombre de Sitio Santa María de Magdalena, siendo que se trata de un caso excepcional.

Contenido del Inventario

- a) Nombre del Sitio
- b) Número de finca
- c) Número de Asiento registral
- d) Número de folios
- e) Número de Tomo
- f) Ubicación de la finca
- g) Área del primer asiento reinscrito

Procedimiento para elaborar el inventario

- 1.- Inicialmente se elabora un inventario general de Sitios y Sitios comuneros, del departamento de Estelí. Donde resulta un caso especial.
- 2.- Se tomó como muestra para el análisis de casos el Sitio Santa María de Magdalena. El cual tiene varias cuentas con su mismo nombre.
- 3.- Se consideró necesario el inventario, por ser un caso especial.

ANEXO 11. SITIO LA ESTANZUELA

