



Gobierno de Reconciliación  
y Unidad Nacional

*El Pueblo, Presidente!*



---

**PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA  
PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA  
PROPIEDAD**

**Informe final**

**“Análisis del marco legal y de políticas del país en el tema de los derechos de propiedad y administración de tierras en el contexto de la preparación del Segundo Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad.”**

---

25 Diciembre 2012

---

**NICARAGUA:  
LA ALEGRÍA DE VIVIR EN PAZ!  
CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA...  
POR MÁS VICTORIAS!**

## Contenido

1	RESUMEN EJECUTIVO .....	4
1.1	Evaluación del nivel de aplicación de las Leyes impulsadas por el PRODEP y su impacto en la consecución de las metas e indicadores claves: .....	4
1.2	Análisis de la personalidad jurídica y las capacidades legales de las instituciones coejecutoras y los municipios.....	5
1.3	Actualización del análisis del marco legal y de políticas públicas en el marco del PRODEP II.....	6
2	INTRODUCCION .....	8
3	METODOLOGIA .....	9
3.1	Objetivo general del estudio .....	9
3.2	Estrategia metodológica .....	10
4	ANÁLISIS DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA Y LAS CAPACIDADES LEGALES DE LAS INSTITUCIONES CO EJECUTORAS, Y LAS CAPACIDADES DE LOS MUNICIPIOS. ....	12
4.1	Procuraduría General de la República.....	12
4.1.1	Instancias de coordinación, ejecución y seguimiento del proyecto bajo la rectoría de la Procuraduría General de la República. ....	13
4.1.2	Comité Interinstitucional del Programa. (CIP) .....	14
4.1.3	Comité Técnico Operativo. ....	14
4.1.4	Secretario Ejecutivo. ....	15
4.1.5	Unidad Técnica del Programa. (UTP).....	15
4.2	PGR/Intendencia de la Propiedad .....	16
4.3	Vice-Intendencia de la Propiedad .....	17
4.4	Corte Suprema de Justicia (CSJ).....	18
4.4.1	Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos .....	18
4.4.2	Los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble.....	19
4.5	Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER)/ Catastro Físico .....	20
4.6	INIFOM/Municipalidades .....	21
4.7	MARENA.....	25
5	ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y POLITICAS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL PRODEP II.....	35
5.1	El Catastro .....	35
5.2	Áreas Protegidas .....	37
5.3	Titulación. ....	39
5.3.1	Tierras del Estado.....	39
5.3.2	Facultad para titular de los gobiernos locales. ....	40
5.3.3	Titulación de los territorios de los pueblos indígenas y comunidades étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica y del Pacífico y Centro Norte del País. ....	41
5.4	Acceso a la propiedad conforme el Código Civil.....	45
5.5	Marco de Políticas Públicas .....	50
5.5.1	Política de Tierras .....	50
5.5.2	La Política General de Ordenamiento Territorial .....	50

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

5.6	Leyes en zonas de régimen especial.....	51
5.6.1	Proyectos de Ley.....	51
5.6.2	Ley de Régimen Jurídico de Fronteras.....	51
5.6.3	Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras.....	52
5.7	Matriz de las distintas tipologías de tenencia de la tierra en propiedades urbanas y rurales (privadas, ejidales, estatales), áreas protegidas y territorios indígenas.....	55
5.8	Evaluación del nivel de aplicación de las leyes impulsadas por el PRODEP y su impacto en la consecución de las metas e indicadores claves .....	72
5.8.1	Ley General de Catastro Nacional.....	72
5.8.2	Ley General de los Registros Públicos.....	73
5.8.3	Ley de Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas. ....	75
5.8.4	Marco General de Política de Tierras.....	75
6	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES.....	77
6.1	Institucional.....	77
6.2	Legales .....	78
7	ANEXOS.....	80
7.1	Índice de leyes y decretos.....	80
7.2	Memoria de los resultados de los talleres de consulta .....	82

## 1 RESUMEN EJECUTIVO

Sin duda el Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad que ejecuta el Gobierno de la República de Nicaragua ha contribuido sensiblemente a modernizar la institucionalidad vinculada a los temas de regularización de los derechos de propiedad. El Gobierno se propuso a través del PRODEP reformar los marcos legales que impedían procesos acelerados de regularización, así como el fortalecimiento de las instituciones involucradas con recursos humanos calificados, asistencia técnica y mejores tecnologías para dar respuesta a las demandas generadas durante el proyecto. En este estudio se hace un análisis sucinto de los principales hallazgos positivos y negativos enfrentados durante 10 años de Proyecto.

La consultoría se realizó en los meses de Octubre y Noviembre del año 2012, consistente con la metodología planteada se realizó en análisis de los documentos del proyecto eso incluyó el PRODEP I y el Financiamiento Adicional, las evaluaciones legales e institucionales realizadas durante la vida del proyecto, las Leyes que rigen en materia de propiedad reformada y no reformada , los marcos legales que rigen a las instituciones involucradas en el Proyecto y la regularización en general del país y visitas a los municipios y departamentos atendidos y por atender con el nuevo financiamiento.

Al momento de realizar el estudio el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional se encuentra preparando una nueva propuesta para financiamiento y de esta manera continuar dotando a la sociedad de seguridad jurídica en la propiedad. El Plan Nacional de Desarrollo Humano- 2012-2016 recoge los principios y metas fundamentales a alcanzar durante ese período. Los resultados se describen en el orden en el que fueron establecidos en los términos de referencia: El primer inciso contiene el avance en la aplicación de las Leyes propuestas por el PRODEP para aprobación, la consultora procuró realizar una investigación exhaustiva sobre el cumplimiento de las Leyes, sin embargo las instituciones carecen actualmente de una análisis que permita valorar con mayor certeza el impacto de las Leyes aprobadas, por esta razón se presenta un análisis a partir del funcionamiento en general de la Ley y en particular de las reformas propuestas en el PRODEP I. En el segundo inciso se abordan los marcos legales que rigen a las instituciones que intervienen en la clarificación, saneamiento y titulación de los derechos de propiedad, sus limitaciones y propuesta de ajustes en sus marcos legales y finalmente el tercer elemento analizado es de cara al nuevo programa o PRODEP II que continuará fortaleciendo a las instituciones e instrumentos legales necesarios para avanzar en la regularización de los derechos de propiedad. Finalmente el Documento además contiene la actualización de la matriz de reformas legales realizada en el PRODEP I , ajuntada en el Financiamiento y finalmente revisada y con propuestas de mejoramiento de los marcos legales, procedimentales e institucionales.

### 1.1 Evaluación del nivel de aplicación de las Leyes impulsadas por el PRODEP y su impacto en la consecución de las metas e indicadores claves:

En primer lugar se logró la aprobación y puesta en vigencia de tres leyes estratégicas para la estabilidad jurídica de la propiedad y la modernización institucional, las leyes de Catastro, Registro y Comunidades Indígenas vinieron a mejorar el clima para avanzar hacia la regularización masiva y segura de propiedades, así como en la modernización del marco legal referido al catastro y registro de propiedades. Sin duda los avances en el fortalecimiento del marco legal e institucional para el fortalecimiento de los derechos de propiedad son notables. Un análisis de las reformas legales solicitadas se detalla más adelante, sin embargo es necesario anotar que se carece de un estudio que realice un análisis del impacto de la aplicación de las Leyes no solo en los departamentos objeto del proceso de regularización sino en el resto de país, esto podría dar una radiografía más completa sobre la eficiencia y eficacia del nuevo marco legal tanto cualitativo como cuantitativamente.

**1.2 Análisis de la personalidad jurídica y las capacidades legales de las instituciones coejecutoras y los municipios**

- a. De conformidad al análisis realizado a las capacidades legales de las instituciones participantes en la ejecución del Proyecto (PGR, IP/PGR, INETER, CSJ, INIFOM y MARENA) todas cuentan con una base legal suficiente para desarrollar cada una de las actividades del Proyecto que tienen bajo su responsabilidad.
- b. Existen mejoras sustanciales en la relación entre las instituciones involucradas en el CIP y el CTO, observándose una adecuada comunicación entre los actores, incluyendo con instituciones fuera del radio geográfico de atención del PRODEP. Sin embargo cada día es más importante el papel que juegan las alcaldías municipales en el proceso de regularización por lo que debe analizarse la reinserción legal del INIFOM en el CIP y la participación activa de una representación de alcaldes municipalidades en las instancias de coordinación formal del PRODEP.
- c. Gracias al proceso de modernización se ha logrado fortalecer los catastros municipales lográndose avances significativos en el intercambio de información. Un elemento no menos importante es el papel que ha venido a jugar la Solvencia Municipal, requisito que se ha venido a sumar a lo ya establecidos para legalizar una propiedad. Esto ha mejorado las recaudaciones municipales ya que la misma se obtiene hasta que se han cancelado las obligaciones pendientes con la Alcaldía en cualquiera de los servicios que presta, ya sea basura, IBI u otro establecido en el plan de arbitrios municipal. Si bien la solvencia vino a mejorar las recaudaciones municipales también es cierto que vino a incrementar los requisitos para poder legalizar una propiedad. Se sugiere realizar nuevamente un estudio de la cadena real que implica la regularización de manera que se faciliten los procesos de saneamiento para los ciudadanos fuera del área del PRODEP.
- d. Algunos de los avances a nivel institucional son los siguientes:
  - a. Se modernizaron los órganos de administración tanto en Catastro como en Registro, las cuales son más acordes a la realidad jurídica nacional.
  - b. Se han venido fortaleciendo las instancias competentes para la regularización de las tierras de las comunidades indígenas consideradas en la Ley 445.
  - c. Se continúa avanzando en la integración de sistemas de información en Catastro y Registro, así como de los sistemas de información en la Intendencia de la Propiedad. Aún con las limitaciones existentes en el proceso de implementación de estos sistemas, se continúa trabajando en su estabilización, mejoras y expansión hacia otros Departamentos.
  - d. Se fortaleció el marco institucional de la CIP otorgándole facultades de dictar políticas a nivel urbano y rural.
  - e. Se ha mejorado la jerarquía institucional de la Intendencia de la Propiedad.
  - f. Se han dictado múltiples normas y resoluciones ministeriales con el objetivo de facilitar la implementación de las Leyes y Reglamentos, para garantizar el éxito del Proyecto.
  - g. Se han realizado avances en la descentralización de funciones de Catastro Físico Nacional en las zonas No Catastradas hacia las Alcaldías Municipales.
  - h. Se han creado a la vida jurídica institucional los catastros municipales.
  - i. Se ha avanzado en los criterios para la calificación de documentos sujetos a registro, disminuyéndose la discrecionalidad de los registradores y en la definición de un procedimiento único que guía el proceso de registro.
  - j. Se ha avanzado en la articulación y hacer concordar la información de los registros, catastro y catastros municipales.
- e. Aún con todos estos esfuerzos, será necesario también centrar la atención en el proceso de legalización de propiedades fuera del sector atendido por el PRODEP, ya que algunos trámites continúan siendo complejos para los ciudadanos, además de la dispersión que significan las instituciones para lograr cumplir con cada requisito. Creemos que este sería el segundo paso a lograr en este proceso de modernización institucional y para ello existe el soporte legal expresado en la Ley de Simplificación de Trámites y Servicios en la Administración Pública (Ley 691). La Ley expresa en sus considerando V: “Que la economía del país requiere mayor dinamismo en sus actividades productivas, lo que implica

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

mayor agilización de parte de la Administración Pública que regula y participa en los trámites solicitados por los usuarios”. Acertadamente el considerando recoge el sentir de la sociedad que casa día trata de mejorar su estado legal con respecto a sus derechos, es pues una urgencia nacional que en esta materia logren las instituciones avanzar más aceleradamente en la búsqueda no solo del bienestar interno de cada institución sino del se la sociedad que ocupa sus servicios.

### 1.3 Actualización del análisis del marco legal y de políticas públicas en el marco del PRODEP II

- a. El marco jurídico actual es suficiente para impulsar las actividades de catastro, mediación de conflictos, titulación, registro, demarcación y titulación de tierras indígenas y demarcación de áreas protegidas que serán realizadas con el Segundo Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad, no siendo necesario realizar nuevas reformas al marco jurídico, ya que las reformas legales necesarias para el PRODEP en su mayoría fueron atendidas durante el primer proyecto.
- b. La modernización de las Leyes de Catastro y Registro vino también a modernizar los instrumentos legales que permitieron los siguientes avances: La interrelación en la información que maneja catastro y registro sobre propiedades, el valor legal de las actas de conformidad de linderos, la validez de la actuación de los catastros municipales, la creación de las constancias catastrales, la concordancia de los números de catastro y registro asignados a las propiedades entre otras.
- c. Entre otros aspectos relevantes identificados durante el análisis legal, se destacan:
  - (i) Es necesario que se realice una evaluación del impacto que han tenido para el país, para los beneficiarios y usuarios la aprobación y puesta en vigencia de las Leyes de Catastro y Registro. Esto podría mejorar aún más la actuación de las instituciones y crear los instrumentos necesarios para permitir la plena vigencia y uso de las nuevas leyes.
  - (ii) Desde el punto de vista municipal se ha avanzado significativamente en relación catastro físico y catastro municipal, sin embargo, es necesario que el proceso de descentralización y transferencia de la información generada producto de los barridos sea entregada a las alcaldías como condición en todas las zonas catastradas y se establezca la normativa necesaria para regular este aspecto.
  - (iii) Se debe acelerar el proceso de descentralización en las municipalidades o bien realizar Pilotos en varias municipalidades, la facultad de catastrar en las zonas no catastradas de tal manera que permita reducir, costos y tiempo en la actualización del catastro físico nacional. Para esto se e deben establecer convenios y normativas que determinen las condiciones o requisitos que deben cumplir las alcaldías para la transferencia en las zonas catastradas y NO catastradas.
  - (iv) De cara al nuevo proyecto debe apoyarse aún más a los catastros municipales para que puedan ejercer sus funciones con mayor capacidad las cuales se han visto disminuidas debido a la falta de capacidad técnica, la carencia de recursos humanos competentes y equipos tecnológicos.
  - (v) Desde el PRODEP I se identificó el vacío legal que tienen las comunidades indígenas del Pacífico y Centro del país, sin embargo poco se ha logrado avanzar en este tema. Existe en la Asamblea Nacional, un proyecto de ley que pretende resolver el vacío legal existente. El proyecto mientras tanto podría apoyar a las comunidades indígenas en la mediación de conflictos sobre todo en lo concerniente a las demandas contra los municipios y las instituciones del Gobierno Central. La DIRAC puede jugar un papel importante en este sentido y es competente legalmente.
  - (vi) Se ha logrado muy poco en la identificación de las tierras municipales y ejidales, en su mayoría los municipios carecen del personal adecuado para apoyar estas investigaciones, ya sean en registro o en los mapas catastrales. El Proyecto debería apoyar a las municipalidades de manera que el personal de los registros realice las investigaciones y pueda lograrse mejores resultados de los procesos de regularización.
  - (vii) El CIP debe promover la actualización con más beligerancia de la Política Nacional de Tierras, para ello un insumo importante es lo planteado en el Plan Nacional de Desarrollo Humano en cuanto a la Seguridad en la Propiedad el cual plantea las directrices principales para su elaboración.

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

- (viii) A nivel de reformas legales uno de los avances históricos determinantes ha sido la promulgación de la Ley 445, la cual ha permitido establecer el régimen legal de las tierras de las comunidades, así como el uso y usufructo de sus recursos naturales, sin embargo no se han logrado avances en el saneamiento de los territorios, el CIP debe proponer al gobierno una solución que contribuya a dar repuesta a los conflictos internos suscitados luego del proceso de titulación. Un reglamento con el consenso necesario podría ser una alternativa, el cual debe contener entre otras las condiciones, obligaciones y derechos que tienen los terceros que habitan a lo interno del territorio de una comunidad indígena.
- d. En el único tema que las instituciones, principalmente la PGR-Intendencia de la Propiedad y el MARENA, tienen que profundizar es lo referido a la regularización de los derechos de propiedad en las áreas protegidas o reconocer algún tipo de derecho sobre las mismas. El proyecto se limitó a apoyar los planes de manejo en 15 áreas protegidas así como la demarcación, amojonamiento y rotulación de las áreas quedando pendiente el tema más importante que se cierne sobre los recursos naturales como es la falta de claridad de los derechos de propiedad en las áreas protegidas.. Sobre esto es necesario hacer algunas reflexiones en dos sentidos: en primer lugar aunque no se tiene un estudio de cómo afecta directamente la falta de titulación la pérdida de biodiversidad si es claro que la ausencia de título genera en el seno de la autoridad que administra mayor incertidumbre sobre lo administrado. De tal manera que bajo esta lógica ante la falta de catastro legal de las áreas protegidas cada día se tienen menos áreas que se reputan como públicas o estatales. La situación es altamente sensible en zonas como la Reserva Natural Volcán Cosigüina donde la Intendencia señala que la única manera de resolver los conflictos de tierra que se presentan en esa área sería a través de la regularización de los derechos de propiedad.
- e. A nivel de resumen se encuentran en plena vigencia e implementación las siguientes leyes: Ley General de Catastro Nacional, Ley General de Registros Públicos, Reformas al Reglamento de Áreas Protegidas y la, Ley que regula el Régimen de Propiedad de los Pueblos Indígenas y las Comunidades Étnicas de la Costa Caribe.

## 2 INTRODUCCION

Desde el año 2003 el Gobierno de la Republica de Nicaragua inició un proceso de estabilización de los derechos de propiedad de la tierra a partir de la implementación del Programa Nacional de Ordenamiento de la Propiedad, conocido como PRODEP.

El programa desde su inicio se propuso realizar una serie de ajustes legales e institucionales que permitieran avanzar con mayor rapidez en la solución a los problemas de propiedad. En ese sentido se propuso realizar los siguientes ajustes:

- a) Mejorar y fortalecer la capacidad operativa y funcional de la PGR, Intendencia de la Propiedad, Catastro- INETER, Registro Público de la Propiedad y DIRAC de la Corte Suprema de Justicia, MAGFOR, MARENA, Secretaría para el Desarrollo de la Costa Caribe, INIFOM y las Municipalidades ubicadas en el área de influencia del Proyecto;
- b) Apoyar la revisión y ajuste del Marco General de Políticas de Tierras y la adopción de las reformas legales requeridos para mejorar los servicios a la población, tales como la Ley General de Catastro Nacional (Ley 509), La Ley General de los Registros Públicos (Ley 698) y la Ley de Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas del Caribe (Ley 445) , entre otras;

Luego de casi 10 años de avance en el proceso de Ordenamiento de la Propiedad, el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional tiene previsto continuar en los próximos años con el fortalecimiento de los derechos de propiedad a la población a través de servicios mejorados de regularización, titulación y registro de propiedades urbanas y rurales, la demarcación de áreas protegidas y la demarcación y titulación de tierras indígenas en concordancia con el Plan Nacional de Desarrollo Humano.

En este contexto y tal como lo establecen las políticas operacionales y salvaguardas sociales y ambientales establecidas por el Banco Mundial para proyectos de esta naturaleza, se hace necesario contar con estudios previos que permitan sustentar las acciones previstas en esta nueva operación y que garanticen que los criterios y requerimientos de salvaguarda, continúen siendo considerados, adoptados y cumplidos en esta nueva etapa del Proyecto.

Bajo este nuevo contexto se hace necesario elaborar un análisis del marco jurídico de los derechos de propiedad y administración de tierras en el área de influencia del nuevo financiamiento del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad, este informe pretende los siguientes alcances de acuerdo a los Términos de Referencia:

- Evaluar el nivel de aplicación de las Leyes impulsadas por el PRODEP y su impacto en la consecución de las metas e indicadores claves.
- Actualizar y ampliar del Análisis Legal realizado durante el Financiamiento Adicional del PRODEP en el 2009.



### 3 METODOLOGIA

#### 3.1 Objetivo general del estudio

Analizar el marco legal y de políticas del país en el tema de los derechos de propiedad y administración de tierras en el contexto de la implementación de un nuevo financiamiento del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad.

#### Objetivos específicos del estudio:

- 1) Identificar las políticas públicas y la legislación relevante del país relacionada al tema de derechos de propiedad inmueble (de la tierra) para el sector urbano y rural, incluyendo la legislación relativa a los recursos forestales (las tierras del bosque (tierras de vocación forestal)), la legislación relacionada a las áreas protegidas y la legislación relacionada comunidades indígenas, especialmente como se relacionan o facilitan la administración e implementación de procesos masivos de regularización de la tenencia de la tierra. Entre la legislación relevante el análisis debe incluir, entre otras cosas, el Marco de Políticas de Tierras, la Política de Ordenamiento Territorial, la Política de tenencia de la tierra en Areas Protegidas, Ley General de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, la Ley de Municipios, Ley General de Catastro, Ley de Registros Públicos de la propiedad, Ley que regula el regimen de tenencia de la tierra de las comunidades indígenas (Ley 445), la Constitución Política de la República, los códigos, las leyes, los decretos, y las regulaciones, y cualesquiera proyectos de ley que haya sido presentado ante la Secretaria de Asamblea Nacional cuyo contenido vaya a normar sobre los derechos de la propiedad inmueble.
- 2) Analizar en general la legislación relacionada con los derechos de propiedad inmueble (a la propiedad de la tierra) en Nicaragua para identificar cualquier traslape, inconsistencias, vacios y reformas que requieren ser implementadas para asegurar la puesta en práctica acertada del Proyecto de regularización masiva de derechos de propiedad. Los aspectos que se relacionan con la transferencia de la tierra (herencia, contratos) se deben también revisar.
- 3) Analizar las implicaciones de la legislación existente sobre los derechos de la propiedad inmueble (de la tierra) y las demandas de las comunidades indígenas sobre la demarcación de sus territorios, de tierras urbanas, rurales, y de los recursos forestales ( bosque), así como de las áreas protegidas, y el proceso el titulación y de la regularización de los territorios reconocidos a los pueblos indígenas y comunidades étnicas existentes en Nicaragua (tierras étnicas.)
- 4) Revisar la personalidad jurídica y las capacidades del proyecto y de las instituciones co ejecutoras, y las capacidades de municipios, e identificar los traslapes o las áreas que necesitan definir actividades con respecto la administración de la propiedad en general y a la regularización de los territorios reconocidos a los pueblos indígenas y comunidades étnicas (tierras étnicas), particularmente.
- 5) Identificar y describir los regímenes del arrendamiento de la tierra que existen en Nicaragua, los diversos niveles de la jurisdicción, de modalidades y de procedimientos para la solución de conflictos sobre propiedades de tierra, traslapes y vacios.
- 6) Revisar los derechos sobre la propiedad inmueble (la forma de propiedad de las tierras) urbanas, rurales, revisar los derechos sobre los recursos forestales (y del bosque existentes), de la demanda de solución de los conflictos, de las áreas protegidas y de los territorios indígenas e identificar (o proponer si no existen) los procedimientos judiciales existentes, y los mecanismos administrativos u otros de la resolución alternativa de los conflictos para todas las categorías identificadas de los regímenes del arrendamiento de la tierra.

### 3.2 Estrategia metodológica

Para lograr los alcances la consultora se propuso desarrollar la siguiente metodología:

**Producto 1. Informe con la evaluación del nivel de aplicación de las Leyes impulsadas por el PRODEP y su impacto en la consecución de las metas e indicadores claves.**

**a. Leyes y otras Normativas evaluadas :**

- Plan Nacional de Desarrollo Humano del Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional (PNDH)
- Marco General de Política de Tierras-Decreto No. 70-2006, aprobado el 30 de Octubre del 2006 y publicado en La Gaceta No. 217 del 08 de Noviembre del 2006.
- Ley 509 “Ley General de Catastro Nacional”, La Gaceta No. 11 del 17 de Enero del 2005 y su Reglamento
- Ley 698 “Ley General de los Registros Públicos”. Aprobada por la Asamblea Legislativa el día 27 de Agosto del año 2009; y publicada el 17 de Diciembre del año 2009 en la Gaceta 239.
- Ley 445 “Ley del Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz” aprobada el 13 de Diciembre del 2002 y publicada en la Gaceta el 22 de Enero del 2003

**b. Instrumentos metodológicos:**

- (i) Por cada Ley se realizó una guía de preguntas de las reformas legales necesarias para la implementación del proyecto de regularización, se analizó su aprobación, estado de implementación e instrumentos generados a partir del mismo. (se adjunta guía de preguntas).
- (ii) Se realizaron reuniones con personal clave de las instituciones involucradas en el programa. (PRODEP), se adjunta memoria de las reuniones sostenidas con las instituciones y los funcionarios involucrados.

**Producto 2. Análisis de la personalidad jurídica y las capacidades legales de las instituciones coejecutoras y los municipios**

Para obtener los resultados de este producto la consultora realizó el análisis de las leyes orgánicas que regulan las facultades de las instituciones para realizar acciones de legalización de la propiedad. Se elaboró una matriz la cual sirvió de guía en las entrevistas a los funcionarios de las instituciones para evaluar el cumplimiento de las condiciones planteadas en el PRODEP I acerca de las competencias legales y su manera de implementar las mismas. Se adjunta la matriz que contiene las facultades de las siguientes instituciones:

- MARENA
- PGR-Intendencia de la Propiedad
- Procuraduría General de la República
- INIFOM (Alcaldías)
- CSJ-Registro de la Propiedad
- INETER-Catastro Físico
- CSJ-DIRAC
- Secretaría Ejecutiva del - PRODEP

Además de la recopilación y análisis de las leyes orgánicas se realizarán entrevistas directas con los funcionarios de las instituciones competentes de manera que se puede obtener información actual acerca de la implementación del marco legal institucional.

**Producto 3. Análisis del marco legal y de la políticas públicas en el marco de la preparación del PRODEP II, incluyendo una matriz que describa las distintas tipologías de tenencia de la tierra en propiedades urbanas y rurales (privadas, ejidales, estatales), áreas protegidas y territorios indígenas, indicando para cada una de ellas los posibles vacíos y limitaciones del marco jurídico actual para la regularización masiva, lo establecido en la legislación actual y las posibles reformas requeridas para el proyecto, resultado de las recomendaciones obtenidos en el proceso de consulta.**

**a. Leyes y otras Normativas evaluadas :**

- Plan Nacional de Desarrollo Humano del Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional (PNDH)
- Ley 509 “Ley General de Catastro Nacional”, La Gaceta No. 11 del 17 de Enero del 2005 y su Reglamento
- Ley 698 “Ley General de los Registros Públicos”. Aprobada por la Asamblea Legislativa el día 27 de Agosto del año 2009; y publicada el 17 de Diciembre del año 2009 en la Gaceta 239.
- Ley 445 “Ley del Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz” aprobada el 13 de Diciembre del 2002 y publicada en la Gaceta el 22 de Enero del 2003
- Ley de la Propiedad Reforma Urbana y Rural (Ley 278), publicada en la Gaceta No. con fecha del
- Ley de Fronteras
- Ley de Costas

**b. Otros Proyectos de Ley y otras Normativas evaluadas :**

Para lograr este resultado la consultora desarrolló los siguientes instrumentos metodológicos:

2. Ajuste a la matriz de cumplimiento realizada en las evaluaciones anteriores desde el punto de vista legal.
3. Elaboración de Guía de preguntas para identificar los cambios o requerimientos de ajustes en el marco legal.
4. Reuniones con los funcionarios de las instituciones señalando los puntos más importantes de las reformas legales y su estado de cumplimiento.
5. Recopilación y análisis de instrumentos subsidiarios desarrollados para superar las limitantes legales.

## 4 ANÁLISIS DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA Y LAS CAPACIDADES LEGALES DE LAS INSTITUCIONES CO EJECUTORAS, Y LAS CAPACIDADES DE LOS MUNICIPIOS.

Durante el proceso de formulación del PRODEP I en el año 2001 y el Financiamiento Adicional en el 2009 se realizó un análisis jurídico e institucional para identificar los grandes problemas y soluciones institucionales y legales para enfrentar un proceso de regularización masiva. En ese sentido los estudios identificaron a 25 instituciones que intervenían en la asignación de la tierra y de los derechos de propiedad sobre la misma. Esas instituciones operaban de manera independiente y fuera de un marco coordinado. Entre los años 2001 al 2008 se produjeron grandes avances los cuales fueron analizados en el año 2009 previo a la solicitud del Financiamiento Adicional siendo estos los siguientes:

Actualmente las instituciones que intervienen directamente en la ejecución del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad identificándose como las más importantes las siguientes:

1. Procuraduría General de la República (PGR)
2. PGR-Intendencia de la Propiedad
3. PGR-Vice-Intendencia de la Propiedad para Asuntos del Caribe
4. Corte Suprema de Justicia (CSJ)
  - Registro de la Propiedad
  - Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC)
  - Tribunales de Justicia
5. Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER)
6. Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM)
7. Municipalidades
8. Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales (MARENA)

Los resultados del análisis de las capacidades legales realizado a cada una de las instituciones es el siguiente:

### 4.1 Procuraduría General de la República

La Procuraduría General de la República basa su actuar en la Ley Orgánica de La Procuraduría General de la República, Ley No. 411, aprobada el 04 de Diciembre del 2001 y Publicada en la Gaceta No. 244 del 24 de Diciembre del 2001.

La Procuraduría de acuerdo a lo expresado en el arto 1 tiene por objeto:

*“La Procuraduría General de la República, tiene a su cargo la representación legal del Estado de la República de Nicaragua en lo que concierne a los intereses y a las materias que la presente Ley determine, con funciones específicas de asesoría y consulta de los órganos y entidades dentro de los órganos del Poder Ejecutivo”.*

*Artículo 2.- Atribuciones.*

*Son atribuciones de la Procuraduría General de la República las siguientes:*

- 1. Ejercer la representación legal del Estado en los negocios de cualquier naturaleza que se ventilen o deban ventilarse en los Tribunales de Justicia.*
- 2. Representar al Estado en todos los actos y contratos que deban formalizarse en escritura pública.*
- 3. Brindar asesoramiento, rendir informes y evacuar dictámenes que acerca de cuestiones le soliciten los organismos públicos.*
- 4. Elaborar los estudios jurídicos que le encomiende el Poder Ejecutivo*
- 5. Intervenir en la defensa del ambiente con el fin de garantizar el derecho constitucional de toda personas a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.*

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

6. Representar al Estado como persona privada en causas penales, civiles, laborales, contencioso administrativo, constitucional, agrarias, ambientales, de finanzas, en asuntos sobre propiedad ya sea como demandante o demandado.
7. Conocer de las resoluciones del procurador para la Defensa de los Derechos Humanos y prestar a los órganos del Estado la asesoría necesaria para su debida observancia.
8. Mediar y servir como árbitro de equidad o de derecho del Poder Legislativo cuando sea convocado por el Poder Ejecutivo.
9. Asistir de carácter consultivo a las reuniones del Poder Legislativo cuando sea convocado por el Poder Ejecutivo.
10. Representar los intereses del Estado en todo los demás asuntos que señalen las leyes especiales del país.
11. Velar por los intereses de la Hacienda Pública.
12. Garantizar que los títulos de propiedad y de crédito del Estado se guarden los archivos respectivos y procederá a la recepción de los que se hubieren perdido.
13. Supervisar que las actuaciones de los funcionarios y empleados del Estado en el desempeño de sus funciones estén ajustadas a derecho.
14. Colaborar con los procesos de Contrataciones Administrativas del Estado, procurando que se cumpla con las normas establecidas en la Ley y el reglamento de contrataciones.
15. Emitir dictamen previo sobre los contratos o convenios internacionales que el Poder Ejecutivo proyecte celebrar, cuando la Constitución Política requiera la aprobación del Poder Legislativo.
16. Pedir informes a las oficinas públicas sobre datos instructivos que requiera la Procuraduría General de la República para el fiel cumplimiento de sus atribuciones.
17. Ser parte de las diligencias en que los tribunales deban oír al Ministerio Público en las Leyes de las materias.
18. Cualesquiera otras atribuciones que le sean otorgadas por Ley.

Sobre la base de este mandato legal la Procuraduría ejerce la Presidencia del Comité Interinstitucional del Programa de Ordenamiento de la Propiedad (CIP), conforme a las funciones establecidas en el Acuerdo Presidencial N° 108-2001, sus Reformas y adiciones. Ejerce, a través de la Secretaría Ejecutiva, la coordinación general del PRODEP para el efectivo cumplimiento de los propósitos establecidos. Así mismo es responsable directo de la legalización de propiedades a favor del Estado para fines de titulación, la emisión de resoluciones de la CNRC y DCI con fines de regularización de la propiedad, la realización de inspecciones de campo para la solución de casos de propiedad y la emisión de no certificaciones para el traspaso de los bienes inmuebles; como coadyuvante en el proceso de regularización Y titulación que realiza la IP.

**Conclusión:** De acuerdo al análisis legal realizado en el año 2009 para el Financiamiento Adicional y el análisis de la situación legal actual, la Procuraduría cuenta con el suficiente respaldo legal para realizar las acciones necesarias para asegurar tanto la coordinación, articulación y dirección del programa como de la Institución rectora de cara al cumplimiento de las metas del proyecto.

#### **4.1.1 Instancias de coordinación, ejecución y seguimiento del proyecto bajo la rectoría de la Procuraduría General de la República.**

En el año 2007 se produce un cambio importante en la institucionalidad del PRODEP, se modifica y crean estructuras con el fin de darle mayor articulación, fortaleza y coherencia a las instituciones y acciones que dan cuerpo y vida al PRODEP, es así que al amparo del Acuerdo Presidencial N° 447-2007 Aprobado el 27 de Noviembre del 2007 y Publicado en La Gaceta N° 241 del 14 de Diciembre del 2007, se crean y modifican las siguientes estructuras y a su vez las mismas pasan bajo la potestad legal de la Procuraduría General de la República:

- i. Comité Interinstitucional del Programa(CIP)
- ii. Comité Técnico Operativo (CTO)
- iii. Secretario Ejecutivo
- iv. Unidad Técnica del Programa (UTP)

Avance importante es que se le asignan al CIP funciones de: “formular, coordinar y dictar políticas relacionadas a la propiedad urbana y rural”, con lo cual vino a llenarse un vacío en cuanto a la instancia de gobierno que atendiera este tema. Debe recordarse que las facultades de dictar políticas estaban asignada en los años 80 al INRA, el cual al desaparecer, las

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

funciones fueron transferidas a la OTR y luego al Ministerio Agropecuario y Forestal. Esta función nueva asignada a la CIP deberá ser compartida con el Ministerio Agropecuario y Forestal el cual tiene como función de acuerdo a la Ley 290 “*Formular y proponer la política de distribución, propiedad y uso de las tierras rurales del Estado*”. Si bien es cierto que la CIP no es una instancia operativa con facultades ejecutivas, el mismo Acuerdo Presidencial 447, le asigna una secretaria ejecutiva y una unidad técnica del programa, cuyas funciones son las operativizar (entre otras) las funciones asignada al CIP. En ese sentido ahora se cuenta con una instancia que tiene la responsabilidad de discutir y proponer las políticas más acertadas para que el país mejore la seguridad en la tenencia de la tierra.

A continuación se describen las atribuciones legales de las instancias creadas para asegurar la ejecución del Programa Nacional del Regularización de la Propiedad.

#### **Comité Interinstitucional del Programa. (CIP)**

Artículo 1.- “*Artículo 1. Crear el Comité Interinstitucional del Programa (CIP), con la competencia de formular, coordinar y dictar las políticas relacionadas con la propiedad urbana y rural, asegurar la coordinación interinstitucional efectiva y supervisar la preparación e implementación del Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP).*”

Artículo 2. *El Comité Interinstitucional del Programa (CIP) estará conformado por los titulares, o en quien delegue los mismos, por las siguientes instituciones:*

1. *1 Procuraduría General de la República, quien lo presidirá, el que goza de voto dirimente, en caso de empate.*
2. *Ministerio de Hacienda y Crédito Público*
3. *Intendencia de la Propiedad.*
4. *Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER).*
5. *Corte Suprema de Justicia.*

*El CIP podrá invitar a participar en las reuniones a otros titulares o representantes de la Administración Pública, centralizada o descentralizada, territorial, autónomas o antarquías, que se encuentren relacionados con las actividades del Proyecto y del tema de agenda a tratar.* Artículo 3. *El Secretario del Comité interinstitucional del Programa (CIP) será el Secretario Ejecutivo del Programa de Ordenamiento de la Propiedad.*

Artículo 4. *Son funciones del Comité las siguientes:*

1. *Consensuar los lineamientos generales y programas institucionales a ser considerados en la formulación e implementación del Proyecto y de la Políticas Públicas. Las propuestas de las políticas públicas que deberán ser sometidas a consideración al Presidente de la República.*
2. *Asegurar la coordinación eficaz entre las diferentes instituciones involucradas en el proyecto a fin de que la formulación y ejecución del mismo se desarrolle de forma ordenada y en un marco de armonía interinstitucional.*
3. *Organizar las instancias necesarias que servirán de apoyo para la formulación e implementación del mismo.*
4. *Aprobar los instrumentos, acuerdos y convenios subsidiarios que servirán de base para la ejecución física y financiera del Proyecto.*
5. *Dictar su reglamento interno de funcionamiento.*

#### **Comité Técnico Operativo.**

Artículo 6. *Se crea el (CTO), con el propósito de garantizar la implementación operativa del Programa de forma eficaz y eficiente, conforme a los lineamientos del Comité interinstitucional del Programa. El Comité Técnico Operativo se reunirá al menos dos veces al mes y estará integrado por los responsables de las siguientes instancias específicas:*

1. *Secretario Ejecutivo del Programa de Ordenamiento de la Propiedad, quien lo coordinará.*
2. *Director de Titulación de la Intendencia de la Propiedad.*
3. *Director de Cuantificación e Indemnización de la Intendencia de la Propiedad.*
4. *Director General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER).*

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

5. Delegado de los Registros Públicos de la Propiedad de la Corte Suprema de Justicia.
6. Director de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC) de la Corte Suprema de Justicia.
7. Director General de Tierras y Reforma Agraria del Ministerio de Agropecuario y Forestal (MAGFOR).
8. Director de la Oficina de Administración de Biodiversidad del MARENA.
9. Director de Catastro Municipal del INIFOM.
10. Un Delegado Técnico de por cada una de las Regiones Autónomas del Atlántico, para las cuestiones relacionadas con los asuntos de la Autonomía y Asuntos Étnicos relativos al ordenamiento de la propiedad.
11. Un Delegado del CONADETI.
12. Un delegado del Instituto de Fomento Municipal (INFOM)
13. Un delegado Asociación de Municipios de Nicaragua (AMUNIC).
14. Un delegado de la Procuraduría General de la República (PGR).

Artículo 8. El Comité Técnico Operativo (CTO) será el órgano encargado de garantizar la preparación y posterior ejecución técnica del Proyecto, el establecimiento de los mecanismos de control de calidad y la compatibilidad técnica y metodológica necesarias para alcanzar un diseño y una implementación óptima. Entre otras, son atribuciones del CTO las siguientes:

1. Mantener informado y proponer al CIP en aspectos técnico-jurídicos relacionados con el tema del ordenamiento de la propiedad.
2. Aprobar la metodología que se implementará durante el proceso de regulación.
3. Asegurar la cooperación Interinstitucional a nivel central y descentralizado.
4. Analizar y tomar decisiones sobre aspectos técnico-jurídicos del Proyecto.
5. Garantizar la compatibilidad de las normas técnicas administrativas requeridas por proyecto y asegurar su aplicación integral y sistemática en el marco del proyecto.
6. Servir de interlocutor para resolver las diferencias técnicas surgidas entre las instancias ejecutoras y/o los municipios.
7. Promover y crear los mecanismos necesarios para garantizar la participación de la sociedad civil en el proceso de regulación de la propiedad a nivel local.

#### **Secretario Ejecutivo.**

Artículo 9. El Programa contará con una unidad ejecutora a cargo de un Secretario Ejecutivo que nombrado por la Procuraduría General de la República y que estará a cargo de la misma. Formarán parte de ésta Unidad Ejecutora las siguientes dependencias: Unidad Técnica, Unidad Financiera y Unidad de Adquisiciones las que tendrán las funciones que designen en el Manual de Operaciones, el Manual Administrativo Financiero del Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP) y todas aquellas delegadas por las leyes de la República de Nicaragua, en lo aplicable.

#### **Unidad Técnica del Programa. (UTP).**

Artículo 10. La Unidad Técnica del Programa (UTP) será la responsable de garantizar la funcionabilidad y ejecución del Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP).

Artículo 11. Serán funciones de la Unidad Técnica del Programa además de las definidas en el Plan de Implementación del Programa, las siguientes:

1. Asegurar la planificación, ejecución y supervisión del Programa, así como el control de calidad;
2. Asegurar la coordinación Interinstitucional que garantice el accionar eficaz del Programa;
3. Apoyar técnicamente a las Instituciones co-ejecutoras del Programa;
4. Asegurar el cumplimiento de las tareas, en el nivel local, apoyando la formación de Unidades Técnicas Operativas y otro tipo de instancias necesarias para la ejecución del Programa.
5. Cualquier otra función que le asigne el Comité interinstitucional del Programa (CIP).

Artículo 12. Se faculta al Procurador General de la República a dictar la normativa técnica, en coordinación con el Comité Interinstitucional del Programa, sobre los aspectos administrativos, operativos y financieros del Comité, necesarios para la ejecución eficaz del Programa”.

**Conclusión:** Las instancias de coordinación del PRODEP son suficientes y cuentan con el respaldo legal necesario para implementar las acciones derivadas del proyecto. Sin embargo es necesario fortalecer en los siguientes aspectos:

- La comunicación entre la PGR-IP-INETER con el Instituto Nicaraguense de Fomento Municipal (INIFOM) y el el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales (MARENA). Esta consideración parte de las entrevistas realizadas a las instituciones y del análisis de la situación planteada en los territorios de manera que el fundamento para que el INIFOM tenga un papel más preponderante en las decisiones del CIP son sobre la base del desarrollo que legal e institucionalmente han venido experimentando las municipalidades en cuanto a los sistemas de Catastro Municipal y todos los esfuerzos que serán realizados en el futuro en relación a la descentralización del Catastro o bien incluir en algunas reuniones del CIP la participación de algunos municipios que por su nivel de importancia o desarrollo puedan aportar en los temas que se discutan. .
- El Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales deberá ser reconocido como una Instancia aliada necesaria para mejorar el ordenamiento de la propiedad en Nicaragua, tomando como base que cerca del 18% del territorio del país es área protegida y un porcentaje desconocido es del Estado, esto debería ser motivo de respaldo de todas las instituciones que intervienen en este proyecto.

## 4.2 PGR/Intendencia de la Propiedad

La Intendencia de la Propiedad fue creada mediante el Decreto No. 56-98 y durante todo este período ha sufrido modificaciones hasta finalmente con el Decreto No. 33-2009 mejoró su posición jerárquica y atribuciones en materia de propiedad. La ejecución de las actividades de regularización y específicamente las de saneamiento, legalización y titulación de bienes inmuebles del Estado y sus instituciones, las realiza la Intendencia de la Propiedad. Esto conforme lo establecido en su base legal.

El Decreto No. 56-98 en el artículo 1 crea a la Intendencia de la Propiedad y luego mediante el Decreto 25-2006 en el Reglamento de la Ley 290, Publicado en las Gacetas 91 y 92 del 11 y 12 de Mayo del año 2006 se amplían y reforman las competencias dadas en el Decreto 56-98 quedando de la manera siguiente las cuales son aún vigentes:

**Arto 130.- Intendencia de la Propiedad.** *Corresponde a esta Dirección General:*

1. *Atender y resolver los reclamos por confiscaciones, apropiaciones y ocupación de bienes, así como los fallos y Resoluciones de los tribunales y jueces del Poder Judicial.*
2. *Cuantificar el valor de los bienes muebles e inmuebles afectados por confiscaciones, expropiaciones y ocupaciones de bienes y las obligaciones que el reclamante tuviere pendiente con el Estado o sus Instituciones, lo mismo que con el Sistema Financiero Nacional, con el fin de establecer un saldo neto.*
3. *Revisar, tramitar y resolver las solicitudes de titulación de bienes inmuebles del Estado y sus instituciones.*
4. *Dirigir y Coordinar el funcionamiento de las Direcciones de Cuantificación e Indemnización; de Saneamiento y Legalización, de Titulación y Coordinación de Delegaciones.*
5. *Emitir y firmar títulos de propiedad, de conformidad a la Ley de Reforma Agraria, su Reglamento y reformas.*
6. *Contribuir y coordinar con las instancias competentes en el proceso técnico legal para la demarcación y titulación de tierras en las comunidades indígenas y áreas protegidas.*
7. *Dictaminar y resolver los recursos administrativos de revisión y apelación interpuestos por reclamantes y beneficiarios de propiedades en el sector reformado.*
8. *Definir y desarrollar la estrategia de implementación de Proyectos de Ordenamiento Territorial y Titulación, a través de la consecución oportuna de los recursos financieros.*
9. *Co-liderar con el MAGFOR, INAFOR, MARENA, MIFIC (Adforest), el proceso de formulación y ejecución de la estrategia y políticas de tierras a nivel nacional, sector reformado, urbano y rural.*
10. *Asegurar la gestión interinstitucional con el fin de obtener fondos de cooperación internacional para la solución del problema de la propiedad.*
11. *Coordinar con la División General Administrativa Financiera (DGAF) la capacitación en materia de su competencia con los organismos del sector público*



La siguiente reforma legal de la Intendencia se dio mediante el Decreto No. 33-2009 del 26 de mayo del 2009, el cual fue publicado en La Gaceta No. 102 del 3 de junio del 2009, donde se adscribe la Dirección General de la Intendencia de la Propiedad a la Procuraduría General de la República, y se transforma en un ente desconcentrado al cual se le delegan competencias para atender todos los asuntos administrativos y judiciales relacionados con el saneamiento, indemnización y titulación de la propiedad reformada urbana y rural, y de reforma agraria.

Sin dudas el papel de la Intendencia de la Propiedad es determinante en el fortalecimiento de los derechos de propiedad en el país. Durante la formulación del PRODEP en el 2002 se consideró necesario fortalecer su capacidad y se planteó: *“la Intendencia de la Propiedad es la principal institución responsable de las decisiones relativas a la tierra y a la propiedad. Pero ella está en un nivel relativamente bajo dentro de la Jerarquía del Poder Ejecutivo, y podría carecer de la autoridad para tomar decisiones difíciles. Así mismo, continúan habiendo algunos traslapes en las funciones de la Procuraduría, la cual maneja la distribución de las tierras de las antiguas empresas estatales y la rama Judicial que también concede títulos como resultados de procesos civiles (títulos supletorios)”*.

Por ello en la búsqueda de mejorar el nivel de jerarquía de la Intendencia se produjo el Decreto 33-2009 y la reforma a la Ley Orgánica de la Procuraduría Decreto 48-2010, los cuales mejoran significativamente la ubicación de la Intendencia al crearse ahora como un: *“Ente desconcentrado e instancia especializada y técnica de la Procuraduría General de la República para atender todos los asuntos administrativos relacionados con el saneamiento, indemnización y titulación de la propiedad reformada urbana y rural y de la reforma agraria”*. Seguidamente el Decreto mejora la posición de la Intendente al señalar que su nombramiento es facultad del Presidente de la República.

De acuerdo al último informe de la Intendencia del 9 de febrero del 2012 señala como elemento positivo lo siguiente: *“Intendencia de la Propiedad: inició el proyecto con cuatro oficinas (OTR, OOT, OTU y OCI), funcionando de forma desconcentrada y en algunos casos con sus propias oficinas administrativas y de planificación, sin coordinación e integración de esfuerzos. A partir del 2004 estas cuatro oficinas fueron reconcentradas en una sola dependencia, bajo la coordinación de una Intendencia de la Propiedad, una sola administración financiera y planificación integral. La ejecución técnica y la administración de los fondos se realizaron a través de las direcciones de línea de la IP y en el caso de la ejecución de los fondos a través de la Dirección Administrativa.*

**Conclusión:** Con el análisis legal realizado la Intendencia cuenta con el marco legal suficiente para avanzar en el proceso de regularización masiva. La mejoría de capacidades y articulación es notoria y se puede medir en los resultados de titulación alcanzados en los últimos 7 años. Otra fortaleza importante a destacar es que la Intendencia de la Propiedad tiene oficinas en todo el territorio nacional lo cual representa una fortaleza determinante en el proceso de regularización.

### 4.3 PGR/Vice-Intendencia de la Propiedad para Asuntos del Caribe

Tiene la atribución legal de coordinar el proceso de planificación, monitoreo, y evaluación sobre asuntos de propiedad de las comunidades indígenas, brindando asistencia técnica al proceso de demarcación y titulación de las tierras de las comunidades indígenas de la Costa Caribe y las Cuencas de los ríos Coco, Bocay, Indio y Maiz. Así, como asistencia a las demandas de las comunidades indígenas del centro y norte del país.

#### Funciones Generales

- a. Coordina la estrategia de participación de la Intendencia de la Propiedad en el marco de la Ley No. 445, en lo concerniente a las actividades de demarcación y titulación de tierras indígenas.
- b. Coordina la estrategia de participación de la Intendencia de la Propiedad en el marco de la Ley de la Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas.
- c. Facilita las especificaciones técnicas para los procedimientos de titulación de tierras de las comunidades indígenas, en Coordinación con las comisiones intersectoriales.
- d. Atiende demandas de las comunidades indígenas de las Regiones Autónomas, región central, norte y pacífico de Nicaragua, de acuerdo al procedimiento establecido.
- e. Asesoramiento legal y técnico a las comunidades indígenas de la Costa del Caribe y las ubicadas en el centro y norte del País para resolver conflictos de propiedad.
- f. Apoya en la elaboración de los títulos comunitarios solicitados por la CONADETI.

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

- g. Asistencia legal en el Proceso y Formalización de la personería jurídica de las Comunidades Indígenas.

Para el cumplimiento de sus funciones la Vice-Intendencia se apoya en la Secretaría para el Apoyo de la Costa Caribe que es la instancia designada por el Gobierno mediante el Decreto Ejecutivo No. 69–2005 para coordinar las acciones de las instituciones del Poder Ejecutivo involucradas en el proceso de ordenamiento de la propiedad y demarcación de tierras indígenas de conformidad con la Ley 445, “Ley del régimen de propiedad comunal de los pueblos indígenas y comunidades étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz” y demás leyes de la materia.

El PRODEP II contempla continuar apoyando a la Vice Intendencia en el cumplimiento de sus atribuciones y lo expresa en la nota conceptual al señalar: *“El apoyo al Sub Componente incluye la contratación de personal, equipamiento, capacitación y gastos operativos para las actividades vinculadas con la demarcación y titulación de los dos territorios, bajo la coordinación de la Secretaría para el Desarrollo de la Costa Caribe (SDC) y la Vice Intendencia de la Propiedad de la IP / PGR.”*

**Conclusión:** La Vice- intendencia de la Propiedad tiene base legal suficiente que asegura que su posición y jerarquía contribuyan a la demarcación y titulación de las comunidades de acuerdo a la Ley 445.

#### 4.4 Corte Suprema de Justicia (CSJ)

La Corte Suprema de Justicia es la encargada de organizar y dirigir la administración de Justicia del País, y como tal las Leyes le han asignado atribuciones en materia de la Propiedad siendo las más importantes las siguientes:

- Ley 278-Le faculta a regular lo concerniente a la DIRAC
- Ley 698- le faculta la administración de los Registros Públicos
- Ley 260- la faculta la administración de los Tribunales de Justicia del País.

##### 4.4.1 Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos

La Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC), fue creada en 1999 mediante la Ley 278 Ley de la Propiedad Reformada Urbana y Agraria. (Arto 50 y siguientes) Aprobado el 26 de Noviembre de 1997 y Publicada en La Gaceta No. 239 del 16 de Diciembre de 1997 bajo la administración de la Corte Suprema de Justicia, para administrar procesos de mediación y de arbitraje en problemas relacionados a la propiedad, contemplados en dicha Ley.

Bajo la administración de PRODEP, el rol de la DIRAC consiste en desarrollar la solución alternativa de conflictos a través de los actores de la sociedad civil y entrenar a los mediadores y negociadores comunales que el proyecto pondrá en efecto. La DIRAC ha desarrollado procedimientos de mediación y llevado a cabo programas de entrenamiento tal como se había anticipado y producido un manual de solución alternativa de conflictos para el proyecto y ha seleccionado y entrenado a mediadores apropiados. El 24 de Junio del 2005, en la Gaceta, Diario Oficial N° 122, fue aprobada la Ley 540, ley de Mediación y Arbitraje de la República de Nicaragua,

Esta ley contempla la posibilidad de que se establezcan centros de mediación y arbitraje, privados y públicos, cuyos servicios podrán ser a título oneroso o gratuito y esto da la oportunidad a las personas que tienen problemas que puedan ser mediados de poder acudir a estos centros y resolver su conflicto de manera extrajudicial sin tener que llegar a los juzgados. De esta forma se brinda servicios a la población que contribuye a descongestionar los despachos judiciales. Estos Centros serán acreditados por la DIRAC. A partir de Mayo del 2005 entra en vigencia el Manual de Procedimiento para la acreditación de Centro de Mediación y Arbitraje, mediadores y árbitros internacionales cuya función corresponde a la DIRAC.

El nuevo proyecto contempla continuar fortaleciendo a la DIRAC en su capacidad operativa, el desarrollo metodológico y la coordinación entre todos actores que participan de forma directa e indirecta en las actividades de regularización y

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

titulación de la propiedad, a través de la mediación directa de conflictos y la capacitación de mediadores y personal de las instituciones co-ejecutoras del PRODEP.

**Conclusión:** La DIRAC es una de las instituciones más jóvenes entre las involucradas en el proceso de ordenamiento de la propiedad, la misma ha sido fortalecida para apoyar la mediación en los territorios donde se ubica el proyecto. Cuenta con las siguientes normas que le dan sustento jurídico a su actuar: :

- a. Lo establecido en la Ley 278
- b. La Ley de Mediación y Arbitraje
- c. Manual de Procedimiento para la acreditación de Centro de Mediación y Arbitraje, Mediadores y árbitros Internacionales basado en la ley 540-Ley de Mediación y Arbitraje.

A pesar de los avances señalados la DIRAC requiere ser fortalecida en cuanto a que los procesos de mediación en los que actúa tengan el suficiente valor legal y sean reconocidos como documentos que ponen fin a una disputa de propiedad. Este manual contendría los efectos legales, procedimientos y requisitos para la inscripción en registro y cancelación de los juicios que se encuentren en conocimiento de los tribunales de Justicia. El documento mencionado se denomina Manual de Homologación de los Acuerdos de Mediación y requiere del apoyo del CIP para legitimar el mismo

En cuanto a la mediación en comunidades indígenas de cara al nuevo proyecto, la DIRAC no tiene ningún impedimento legal para facilitar el proceso de mediación en el caso de las comunidades indígenas del Pacífico y Centro del País. Esto es así ya que el vacío legal ante la ausencia de una Ley de Comunidades Indígenas ubicadas en las zonas de Jinotega y Nueva Segovia podría ser resuelto gracias a la facultad que la Ley de Mediación y Arbitraje otorga a la DIRAC en el sentido de intervenir en los casos en los cuales *las personas naturales o jurídicas incluyendo el Estado, en sus relaciones contractuales, tiene el derecho a recurrir a la mediación y al arbitraje así como otros procesos alternos similares, para solucionar sus diferencias patrimoniales y no patrimoniales, con las excepciones que establece la presente Ley.* (Arto 1-Ley 540).

También la DIRAC tiene competencia para acreditar personas naturales o jurídicas que intervienen en mecanismos alternos de solución de conflictos. Por tratarse de las comunidades indígenas y por ser un tema novedoso el Proyecto podría apoyar a la DIRAC en la elaboración de un manual específico para la solución de controversias en el caso particular de éstas comunidades y trabajarlo en consenso con las mismas.

#### 4.4.2 Los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble

El Registro Público de la Propiedad es de las Instituciones Jurídicas más antiguas del país, uno de los indicadores claves de cumplimiento del PRODEP I consistió en la modernización de la Ley de Registro la cual data desde principios del siglo pasado (1904) y estaba incorporada al Código Civil. La nueva Ley 698 denominada Ley General de los Registros Públicos publicado en la Gaceta 239 del 17 de Diciembre del año 2009 vino a fortalecer y modernizar toda la institución registral del país al crear el el Sistema Nacional de Registros, la Dirección Nacional y la Comisión Nacional de Registro como instancia de coordinación y articulación de los registros públicos de todo el país.

El Registro es otra de las instituciones que tienen presencia en todas las cabeceras Departamentales y Regionales del país, basa su actuación en la Ley de Registro y en las resoluciones emitidas por la Corte Suprema de Justicia.

A partir de la nueva Ley el registro ha venido avanzando en la homologación de los procedimientos registrales de manera que se supere la discrecionalidad que hasta ahora han venido teniendo los registradores de la propiedad. En ese marco la Dirección Nacional de Registro ha emitido una serie de normativas para regular las actuaciones y modos de proceder a nivel de todos los registros. Mas adelante se hace mención de ellos.

El PRODEP II apoyará a los Registros Públicos para la emisión de certificaciones registrales e inscripción de propiedades regularizadas y/o tituladas por la Intendencia de la Propiedad. Se brindará apoyo para ampliar la capacidad técnica y logística para la implementación del plan de regularización y titulación, la estabilización y Rediseño del Sistema de Información Integrado de Catastro y Registro; así como para mantener la coordinación entre Registro y Catastro y el control de la calidad de la información contenida en el título.

El apoyo comprende la contratación de personal técnico para atender el volumen incremental de la demanda de inscripción de documentos derivado del proceso de regularización y titulación masiva y un presupuesto de gastos operativos

## INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

**Conclusión:** De acuerdo a los requerimientos del PRODEP II el Registro tiene la suficiente capacidad legal e institucional para proceder al proceso de regularización. Se puede señalar que las limitaciones más importantes para avanzar en el proceso de modernización de los Registros y avanzar hacia su automatización y disminuir los plazos para las inscripciones de títulos se deben a problemas financieros y tecnológicos. El PRODEP II se ha propuesto apoyar al registro en estas áreas.

### 4.5 Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER)/ Catastro Físico

El análisis de las capacidades Institucionales del INETER y Catastro se realizó sobre la base de la Ley Orgánica del INETER la cual establece sus atribuciones generales y en particular las atribuciones dadas a partir de la promulgación de la nueva Ley de Catastro. En ese sentido la Ley 311: Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales publicada en La Gaceta No. 143 del 28 de julio de 1999, en su artículo 3 establece:

*Atribuciones generales: es el órgano encargado de la investigación, inventario y evaluación de los recursos físicos del país; De ejecutar los estudios de ordenamiento territorial; de realizar los estudios para la prevención y mitigación de los efectos provocados por los fenómenos naturales peligrosos; de realizar los estudios meteorológicos y geofísicos; de regular y efectuar los trabajos cartográficos y geodésicos; y de normar, regular, operar, actualizar y ejecutar el catastro físico nacional.*

El artículo 5 de la citada Ley establece: Son atribuciones en el ámbito de Catastro Físico:

- 1) *Mantiene el sistema nacional de catastro de la propiedad, integrado por las bases de datos cartográfica y alfanumérica catastral, garantizando su actualización en el ámbito nacional.*
- 2) *Regula, opera, actualiza y mantiene el catastro físico nacional en lo que corresponda, así como los registros catastrales mediante el intercambio con el Registro Público de la Propiedad Inmueble, velando por el control y seguimiento de la dinámica de la propiedad urbana y rural del país.*
- 3) *Realiza en el nivel nacional, el levantamiento, procesamiento, análisis y suministro de la información catastral de carácter multifinanciero.*
- 4) *Moderniza la base de datos catastrales en forma digital, para proporcionar un servicio eficiente que facilite la toma de decisiones.*

Siempre la Ley No. 311, en su artículo 17, establece: *Direcciones Generales: Para el adecuado funcionamiento de las diferentes actividades científicas y técnicas se establecerán las Direcciones Generales siguientes:*

- 1) Geodesia y Cartografía.
- 2) Catastro Físico.
- 3) Meteorología.
- 4) Recursos Hídricos.
- 5) Geofísica.
- 6) Ordenamiento Territorial.

**Catastro Físico:** La nueva Ley de Catastro del 11 de Noviembre del año 2004, Ley 509: publicada en la Gaceta No. 11 del 17 de Enero del 2005, representó un gran avance a nivel institucional al darle modernidad al sistema de catastro y fortalecimiento y robustez a la institución catastral del país; en ese sentido el Arto 4 señala que: *Para el cumplimiento de sus fines y uso, el Catastro Nacional está constituido por:*

1. *El Catastro Nacional con fines legales, administrativos y de ordenamiento de los bienes inmuebles en el territorio nacional, a través de la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.*
2. *Catastro Fiscal con fines de valoración fiscal y económica de los bienes inmuebles a través de la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.*
3. *Catastro Municipal con fines administrativos, fiscales y de ordenamiento de los bienes inmuebles en el territorio municipal a través de las Alcaldías Municipales.*

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

La Ley de Catastro vino a representar un avance sustantivo en el proceso institucional del catastro, parte de los avances más importantes a nivel institucional son:

- a. Se reconoce como parte del sistema de catastros a los Catastros Municipales.
- b. La Ley faculta al INETER a delegar las funciones catastrales a los municipios No-Catastrados. (arto 21-4)
- c. Le otorga facultades de normación con lo cual puede normar los catastros municipales
- d. En el caso de las Zonas Catastradas, el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, a través de la Dirección General de Catastro Físico, proporcionará informes periódicos de las transmisiones de las propiedades registradas a las Alcaldías que lo soliciten o, a través de convenios, considerando lo establecido en el artículo 33 del decreto 3-95, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, publicado en La Gaceta, Diario Oficial, No 21 del 31 de Enero de 1995. Cuando las condiciones lo permitan podrá entregarse por cualquier otro medio o soporte informático la información requerida.
- e. Establece las condiciones para la entrega del Acta de Conformidad de Linderos
- f. Incorpora al INIFOM en la Comisión Nacional de Catastro
- g. Establece y moderniza el procedimiento para la declaratoria de zona catastrada

De cara al PRODEP II al igual que el PRODEP I el Catastro juega un papel importante en el aseguramiento del barrido y luego en el procesamiento de la información catastral a través del SIICAR, función que es compartida con los Registros Públicos y la Intendencia/PGR. Catastro además está facultado para realizar los catastros de propiedad en comunidades indígenas y áreas protegidas.

**Conclusión:** Además de los avances contenidos en la Ley, el INETER/Catastro ha emitido una serie de instrumentos normativos para garantizar la mejor implementación de la Ley, el Reglamento y de esta manera garantizar los resultados del proyecto. Si bien el PRODEP incluye aperturas de oficinas en los departamentos de Jinotega y Nueva Segovia, debería analizarse la posibilidad de desconcentrar en los municipios de ese departamento la función catastral, sobre todo al tratarse de departamentos con más problemas de comunicación y distancia en vez de invertir recursos en oficinas que probablemente no van a tener sostenibilidad financiera.

#### 4.6 INIFOM/Municipalidades

El Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal es la institución del Poder Ejecutivo encargada de brindar apoyo a las municipalidades para asegurar el desarrollo de sus competencias legales. Tiene a su vez la competencia particular de: “Diseñar, organizar, coordinar y administrar el Sistema Nacional de Capacitación Municipal y Brindar asistencia técnica y asesoría en el diseño, organización y desarrollo de los Sistemas de Catastro Municipal y para su coordinación con el Catastro Nacional”. Estas atribuciones son las que determinan la importancia del papel del INIFOM y de las municipalidades en el proceso de regularización y estabilidad en la tenencia de la tierra.

De acuerdo a la Ley de Catastro el INIFOM tiene las siguientes atribuciones: Artículo 20.- *Para los fines de esta Ley y su Reglamento, el Departamento de Planificación y Catastro Municipal del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal, tiene las siguientes atribuciones y funciones:*

1. *Apoyar a las alcaldías en la consecución de recursos económicos para el establecimiento y desarrollo del Catastro en el Municipio.*
2. *Impulsar y desarrollar en conjunto con la Comisión Nacional de Catastro los programas de asistencia técnica y capacitación al personal técnico de las alcaldías.*
3. *Apoyar a las alcaldías, para el cumplimiento de sus funciones, en la coordinación con las instancias nacionales y departamentales del Registro Público de la Propiedad Inmueble, de la Dirección General del Catastro Físico y de la Dirección del Catastro Fiscal.*
4. *Las disposiciones contenidas en el artículo 5, inciso k) de la Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.*

Los municipios tienen su base legal en La Ley de Municipio, reformas y Reglamento, Ley 40 Gaceta 155 del 17 de Agosto de 1988. La Ley establece en su Arto. 1.- El Municipio es la unidad base de la división político administrativa del país. Se organiza y funciona a través de la participación popular para la gestión y defensa de los intereses de sus habitantes y de la nación. Son elementos esenciales del Municipio: el territorio, la población y el gobierno.

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

La misma Ley establece y da cuerpo a la autonomía de los municipios en el Arto. 2.- La autonomía municipal es un principio consignado en la Constitución Política de la República de Nicaragua para el ejercicio de la democracia mediante la participación libre y directa del pueblo. Esta se expresa en:

- 1) La elección directa de sus autoridades por el sufragio universal, igual, directo, libre y secreto.
- 2) La creación de unas estructuras administrativas y formas de funcionamiento, en concordancia con la realidad de cada Municipio.
- 3) La capacidad de gestionar y disponer de sus recursos y en la existencia de un patrimonio propio del cual tienen una libre disposición de acuerdo con la ley.
- 4) El ejercicio de las competencias que está ley atribuye al Municipio, con el fin de satisfacer las necesidades de la población.

Arto. 3.- Los municipios son Personas Jurídicas de Derecho Público, con plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.

**Arto. 6.-** El Municipio, como expresión del Estado en el territorio, ejerce por medio de la gestión y prestación de los correspondientes servicios, competencias sobre materias que afectan su desarrollo, preservación del medio ambiente y la satisfacción de las necesidades de sus pobladores. Arto. 7.- El Municipio ejerce competencias sobre las siguientes materias:

- 1) Control del desarrollo urbano y del uso del suelo.
- 2) Higiene comunal y Protección del medio ambiente.
- 3) Ornato público.
- 4) Construcción y mantenimiento de calles, aceras, andenes, parques, plazas, puentes y área de esparcimiento y recreo.
- 5) Construcción y administración de mercado, rastros y lavaderos públicos.
- 6) Limpieza pública y recolección, desaparición y tratamiento de residuos sólidos.
- 7) Drenaje de aguas pluviales.
- 8) Contribuir a la construcción y mantenimiento de caminos vecinales y cualquier otra vía de comunicación intermunicipal.
- 9) Construcción, mantenimiento y administración de cementerios.
- 10) Vigilar la exactitud de pesas y medidas.
- 11) Las facultades contempladas en los artículos 3 y 5 del Decreto 895, sobre predios urbanos y baldíos.
- 12) Creación y mantenimiento de viveros para arborizar y reforestar el Municipio.
- 13) Establecimiento de bibliotecas, museos, bandas municipales, parques zoológicos, promoción de fiestas tradicionales y del folklore y toda clase de actividades que promuevan la educación, la cultura, el deporte y el turismo.
- 14) Autorización y registro de fierros, guías de transporte y cartas de venta de semovientes.
- 15) Alumbrado público.

En el año 1995, se promulgó el Decreto Ejecutivo 3-95, aprobado el 31 de Enero de 1995 Publicado en La Gaceta No. 21 del 31 de Enero de 1995 en cual dio origen al Impuesto de Bienes Inmuebles Municipales y señala en su articulado:

*Artículo 1.- En sustitución del Impuesto sobre Bienes Inmuebles contenido en el Arto. 17 del Plan de Arbitrios del Municipio de Managua (Decreto No. 10-91 del 5 de febrero de 1991) y en el Decreto No. 17-92 del 28 de febrero de 1992, establécese a favor de los Municipios del país un Impuesto sobre Bienes Inmuebles que podrá identificarse con las iniciales "IBI", el cual se regirá por las disposiciones de este Decreto.*

*Artículo 2.- El IBI grava las propiedades inmuebles ubicadas en la circunscripción territorial de cada Municipio de la República y poseídas al 31 de diciembre de cada año gravable. Para efectos del IBI se consideran bienes inmuebles:*

- a) Los terrenos, las plantaciones estables o permanentes, y las instalaciones o construcciones fijas y permanentes que en ellos existan; y*
- b) Todos los bienes aun cuando no fueren clasificables conforme el inciso a) anterior, pero que con arreglo a los Artos. 599 y 600 del Código Civil, constituyan inmuebles por su naturaleza o inmuebles por accesión*

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Este Decreto fue por casi 10 años la base legal para la actuación de los catastros municipales, siendo la única finalidad el cobro del impuesto de bienes inmuebles, no fue sino con la Ley de Catastro Ley 509 que se retoman y dan el cuerpo legal e institucional a los catastros municipales.

Durante el proceso de formulación del PRODEP I quedó establecida tanto en los documentos técnicos preparatorios como en la conciencia de los funcionarios la necesidad de dar mayor importancia al papel que juegan los catastros municipales. Es por esto que en la Reforma a la Ley de Catastro se crea toda una normativa para facultar a los municipios a realizar procesos de catastro con las facultades legales que tiene el catastro físico central. Han transcurrido casi 7 años desde la aprobación de la Ley 509 (Ley de Catastro) y se cuentan con excelentes experiencias de trabajo conjunto entre catastro central y los catastros municipales siendo algunos de los casos más relevantes el municipio de Jinotega, el de Ocotol y el Departamento de Chontales específicamente se les entrego a las alcaldías de Chinandega, Estelí y Madriz la información digital, se les asignó un folder para que le agregaran su número y se vincularan al SISCAT, en Chontales 7 alcaldías pueden emitir avales catastrales.

Es importante este reconocimiento de cara al nuevo proceso de regularización en 2 departamentos Jinotega y Nueva Segovia donde la ausencia de oficinas de Catastro Físico puede ser suplida por las oficinas de Catastro Municipal, si las municipalidades cumplen con todos los requisitos conforme lo establecido por la Ley 509. Esta es una percepción que está siendo analizada en el seno del INETER de manera que pueda avanzar con mayor rapidez y menos costos los procesos de regularización masiva.

Tal y como señalamos la Ley 509 le otorga a los municipios las siguientes facultades legales:

*“Artículo 21.- Créase el Catastro Municipal, como una dependencia de las Alcaldías Municipales con el objetivo de establecer, actualizar y dar mantenimiento al Catastro de las propiedades urbanas y rurales de su circunscripción municipal. Los productos resultantes del Catastro Municipal deberán estar en concordancia con las normas, procedimientos y especificaciones técnicas, emitidas por la Dirección General de Catastro Físico y de la Comisión Nacional de Catastro”.*

- a) *Las alcaldías municipales, de acuerdo a sus capacidades, deberán conformar las Oficinas de Catastro Municipal encargadas del establecimiento, actualización, conservación y mantenimiento del catastro municipal en el nivel urbano y rural.*
- b) *Asegurar las condiciones técnicas, administrativas, materiales y logísticas para el establecimiento del Catastro de su circunscripción municipal.*
- c) *Realizar el establecimiento, desarrollo, levantamiento y actualización del Catastro de su circunscripción municipal de acuerdo a sus propias capacidades.*
- d) *Otorgar en las zonas no catastradas, la Constancia Catastral Municipal de la propiedad respectiva.*
- e) *Verificar la correspondencia entre los datos contenidos en la Constancia Catastral Municipal de la propiedad y la información expedida por los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble pertinente.*
- f) *Ejecutar el Catastro Municipal de conformidad con las políticas, planes y programas nacionales, pudiendo para tal efecto establecer las políticas, planes y programas locales.*
- g) *Realizar y ejecutar la valoración de las propiedades de bienes inmuebles en su territorio, tanto para el cobro del Impuesto de Bienes Inmuebles y cualquier otro tributo que tenga como base el valor catastral en el ámbito nacional, así como para efecto de indemnizaciones y cuantificación de daños por desastres naturales u otras causas, de acuerdo a las normas técnicas emitidas por la Dirección de Catastro Fiscal y aprobadas por la Comisión Nacional de Catastro.*
- h) *Recomendar a las Autoridades Municipales, la contratación de los servicios técnicos, de las personas naturales y jurídicas registradas para brindar los servicios técnicos de levantamientos relacionados con los aspectos catastrales, cuando no existan las condiciones o esté imposibilitado de hacerlo el Catastro Municipal.*
- i) *Colaborar con la Dirección General de Catastro Físico para el establecimiento y actualización de la información de la Base de Datos Catastrales. (BDC).*

*Artículo 21.- Créase el Catastro Municipal, como una dependencia de las Alcaldías Municipales con el objetivo de establecer, actualizar y dar mantenimiento al Catastro de las propiedades urbanas y rurales de su circunscripción municipal. Los productos resultantes del Catastro Municipal deberán estar en concordancia con las normas, procedimientos y especificaciones técnicas, emitidas por la Dirección General de Catastro Físico y de la Comisión Nacional de Catastro.*

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

1. Las alcaldías municipales, de acuerdo a sus capacidades, deberán conformar las Oficinas de Catastro Municipal encargadas del establecimiento, actualización, conservación y mantenimiento del catastro municipal en el nivel urbano y rural.
2. Asegurar las condiciones técnicas, administrativas, materiales y logísticas para el establecimiento del Catastro de su circunscripción municipal.
3. Realizar el establecimiento, desarrollo, levantamiento y actualización del Catastro de su circunscripción municipal de acuerdo a sus propias capacidades.
4. Otorgar en las zonas no catastradas, la Constancia Catastral Municipal de la propiedad respectiva.
5. Verificar la correspondencia entre los datos contenidos en la Constancia Catastral Municipal de la propiedad y la información expedida por los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble pertinente.
6. Ejecutar el Catastro Municipal de conformidad con las políticas, planes y programas nacionales, pudiendo para tal efecto establecer las políticas, planes y programas locales.
7. Realizar y ejecutar la valoración de las propiedades de bienes inmuebles en su territorio, tanto para el cobro del Impuesto de Bienes Inmuebles y cualquier otro tributo que tenga como base el valor catastral en el ámbito nacional, así como para efecto de indemnizaciones y cuantificación de daños por desastres naturales u otras causas, de acuerdo a las normas técnicas emitidas por la Dirección de Catastro Fiscal y aprobadas por la Comisión Nacional de Catastro.
8. Recomendar a las Autoridades Municipales, la contratación de los servicios técnicos, de las personas naturales y jurídicas registradas para brindar los servicios técnicos de levantamientos relacionados con los aspectos catastrales, cuando no existan las condiciones o esté imposibilitado de hacerlo el Catastro Municipal.
9. Colaborar con la Dirección General de Catastro Físico para el establecimiento y actualización de la información de la Base de Datos Catastrales. (BDC).
10. Las demás atribuciones que se establezcan conforme el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 22.- *La Constancia Catastral Municipal, extendida por las municipalidades en Zonas no Catastradas, será equivalente al Certificado Catastral de las Zonas Catastradas, cuando se emita de conformidad a lo establecido en el artículo 21 de la presente Ley y su Reglamento mantendrá su valor mientras el municipio no se declare Zona Catastrada.*

Conclusión: Los Municipios han venido apropiándose de sus funciones y han dado saltos cualitativos en su capacidad de gestión de sus recursos, de su personal, de sus facultades y atribuciones lo cual se demuestra en los resultados de su desarrollo. Particularmente se notan avances en el IBI lo que los impulsó a la creación con muy pocos recursos de los catastros municipales. Las alcaldías han logrado un mayor reconocimiento y respeto a sus atribuciones y autonomía por parte de las instituciones del nivel central. El papel de las alcaldías es determinante para lograr que muchos programas y proyectos tengan el éxito y/o resultado deseado, por ellos es necesario que el PRODEP II ponga especial atención en los municipios que serán atendidos en el nuevo programa atendiendo las diferencias en capacidades y desarrollo. Durante las visitas realizadas a los municipios se comprobó que en los municipios no catastrados la base de la que están partiendo las instituciones para iniciar la primera etapa del proceso de regularización son los datos de las municipalidades, las cuales en su mayoría no están completas pero sirven como base inicial y ahorro de tiempo. Es necesario que el Catastro Físico de saltos en su capacidad normativa y proponga con mayor celeridad la descentralización del catastro físico nacional ante la falta real de capacidad de los mismos por atender en el futuro la demanda en esos departamentos siendo mucho mas eficiente normar y regular a los municipios y dotarlos de capacidades para que puedan realizar los catastros municipales. La mayor preocupación debe estar encaminada a resolver el tema de la integración de la información municipal vrs nacional, ahí se presenta un reto tecnológico y procedimental que el Catastro Físico tiene que resolver de futuro. Al respecto es importante señalar lo expresado en el documento proyecto el cual señala como lecciones aprendidas y necesidad de fortalecer los siguientes:

2. iii) Fuerte enfoque en los municipios es fundamental para la sostenibilidad de las inversiones en la modernización de catastro y registro. A nivel general, es importante integrar la administración de tierras dentro de la visión a largo plazo de los municipios y hacerlos participar activamente en la implementación del sistema catastral. Esto requiere el desarrollo de una estrategia clara para la descentralización, que describe los planes para el establecimiento y fortalecimiento del catastro y una definición consensuada de los roles institucionales a nivel central y municipal.



La sostenibilidad debe ser un aspecto medular de análisis, no parece una buena decisión crear oficinas de catastro en los 2 departamentos que serán atendidos por el PRODEP II si no tiene posibilidad alguna de ser sostenible en el tiempo.

#### 4.7 MARENA

El Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales hace parte de las Instituciones que inciden en el proceso de regularización. Esto es así debido a la facultad que le otorga su Ley Creadora **DECRETO No. 1-94**, Aprobado el 07 de Enero de 1994 Publicado en La Gaceta No. 6 del 10 de Enero de 1994 en su Artículo 1 establece:

*Créase el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales (MARENA), el cual estará a cargo de coordinar y dirigir la política ambiental del Estado y promover el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales de la Nación.*

**Artículo 2.-** Dentro del objetivo señalado en el artículo anterior, el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales tendrá las siguientes atribuciones:

3. Formular, evaluar, actualizar, dar seguimiento y coordinar la ejecución de la Estrategia de Ordenamiento Ambiental del Territorio, y el Plan de Acción Ambiental e impulsar el Plan de Acción Forestal.
6. Organizar y coordinar el Sistema Nacional de Información y Vigilancia Ambiental, y administrar y manejar, según corresponda las Áreas Protegidas, de Reserva y Parques Nacionales del país.
7. Revisar la legislación relacionada con el ambiente y proponer su derogación, modificación, sustitución, complementación o reglamentación, según sea el caso, preparando los proyectos de los instrumentos legales necesarios para la ejecución de la Política Ambiental Nacional, y la Estrategia de Desarrollo Sostenible y una eficaz gestión ambiental.

También el MARENA es la institución encargada de asegurar la puesta en práctica de la Ley 217 "Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales", la cual fue publicada en La Gaceta No. 62 del 3 de abril del 2008, la cual establece en el Art. 22 de la Ley No. 217:

*"Art. 22 El Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales, será la institución competente para la administración, normación, autorización de actividades, supervisión, monitoreo y regulación en las áreas protegidas que integran el SINAP. Podrá así mismo dar en administración las áreas protegidas bajo la figura de co-manejo, conforme a los criterios, requisitos y procedimiento administrativo establecido para tal efecto."*

El Artículo 6 del Decreto No. 01-2007: Reglamento de Áreas Protegidas de Nicaragua, en su inciso 4 establece: El MARENA como ente rector, normativo, directivo y administrador de las áreas protegidas tendrá las siguientes competencias:

*Definir y establecer los límites de las áreas protegidas del SINAP para su oficialización por parte del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER).*

El Ministerio del Ambiente ha sido integrado al proceso de regularización por la importancia que para el desarrollo del país tienen los recursos naturales los cuales se encuentran concentrados en su mayoría en las áreas protegidas del país. Precisamente uno de los indicadores claves de desempeño del Proyecto en su Fase I (viii), establece que: Al menos siete de las once Áreas Protegidas programadas para delimitación han sido demarcadas y dos han sido consolidadas dentro de tres departamentos. Al final se logró como resultado atender 14 áreas protegidas las cuales fueron, demarcadas, rotuladas y amojonadas y se les realizó el plan de manejo. Sin embargo en la evaluación del PRODEP I se señaló:

*La financiación de la preparación de planes de manejo para las áreas protegidas sin la asignación de fondos suficientes para la ejecución de las actividades incluidas en ellos no es rentable. Teniendo en cuenta los objetivos de los proyectos de administración de tierras, las campañas de educación ambiental son un mecanismo más eficaz para aumentar la conciencia ambiental y la socialización de las fronteras demarcadas.*

Por ello el PRODEP II se ha propuesto Subcomponente 4.1: Delimitación de Áreas Protegidas, mediante el apoyo del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARENA) en la demarcación de las fronteras exteriores de cinco

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

áreas protegidas de Nueva Segovia y Jinotega pertinentes a las actividades de estudios catastrales en el marco del Proyecto. Como ha sido la práctica, la República de Nicaragua se abstendrá de otorgar o considerar cualquier reclamación de tierras dentro o adyacentes a las áreas protegidas, a menos que dichas tierras han sido físicamente demarcados de manera satisfactoria para el Banco. El proceso de demarcación incluirá: (a) la realización de los trabajos preparatorios y consultas con los beneficiarios, (b) la realización de campo socio-económico y la recogida de datos tenencia de la tierra, (c) determinar los límites precisos, (d) la demarcación física con marcadores (mojones), georeferenciación y registro de los límites en el Catastro y el Registro, y (e) la colocación de señales en el perímetro y dentro de los límites del área protegida. Estas actividades se llevarán a cabo de acuerdo con el Plan de Manejo Ambiental, Directrices Ambientales del MARENA para la Demarcación de Áreas Protegidas, y el Marco de Proceso para asegurar que se adopten medidas apropiadas para evitar, minimizar, mitigar y compensar cualquier impacto negativo ambiental y social o restricción del acceso a la utilización sostenible de los recursos naturales.

Subcomponente 4.2: Comunicación Ambiental y de la Campaña para la Educación, mediante el apoyo, MARENA en: (a) la realización de una campaña de comunicación ambiental y educativa en al menos cinco áreas protegidas y las comunidades vecinas, que incluirá información básica sobre el área protegida, las correspondientes leyes y reglamentos ambientales, los beneficios directos e indirectos de los recursos naturales, las actividades de conservación y las prácticas recomendadas de manejo de la tierra, (b) la coordinación de esta campaña con la familia local, la Salud, y los Consejos de la Vida, y (c) facilitar al público en general y las instituciones información sobre las áreas protegidas de acuerdo a la Ley de Acceso a la Información Pública.

**Conclusiones:** De acuerdo al análisis realizado, MARENA cuenta con las competencias legales para llevar a cabo las actividades de delimitación de los límites y la implementación de campañas de divulgación y educación ambiental en las Áreas Protegidas. Es importante rescatar como logro que las únicas áreas protegidas amojonadas y reconocidos sus mojones por las autoridades como Catastro INETER y Registro son las atendidas por este Programa Nacional. El papel que el MARENA tiene en tanto administrador de las áreas protegidas ha venido en un proceso acelerado de deterioro debido a la falta de recursos financieros lo cual ha traído como consecuencia una merma en sus recursos humanos, en su capacidad operativa y de gestión y en su capacidad de ejercer la administración y gestión de los reductos naturales que aún quedan en el país. PRODEP fortalecerá las capacidades a la instancia responsable del MARENA encargada de la coordinación e implementación de las actividades de demarcación durante el plazo establecido para la delimitación de 5 áreas protegidas de Nueva Segovia y Jinotega.

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA PREPARACION DEL SEGUNDO PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Institución del Estado	Funciones PRODEP	Marco Legal	
		Leyes y decretos	Facultades legales
<b>Procuraduría General de la República (PGR)</b>	1. Coordinar e integrar todos los esfuerzos de las instituciones del Gobierno de Nicaragua en materia de fortalecimiento de los derechos de la propiedad en el país.	Ley 411, Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República (La Gaceta No. 244, 24 de diciembre, 2001).	Artículo 2.- Atribuciones. 1. Ejercer la representación legal del Estado en los negocios de cualquier naturaleza que se ventilen o deban ventilarse en los Tribunales de Justicia. 2. Representar al Estado en todos los actos y contratos que deban formalizarse en escritura pública. 6. Representar al Estado como persona privada en causas penales, civiles, laborales, contencioso administrativo, constitucional, agrarias, ambientales, de finanzas, en asuntos sobre propiedad ya sea como demandante o demandado.
	2. Preside el Comité Interinstitucional del PRODEP, teniendo bajo su responsabilidad la coordinación general del PRODEP	Decreto Ejecutivo 19-2009, Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República (La Gaceta, No. 59, 16 de marzo, 2009).	Artículo 1. Determinar la organización, competencia y facultades de la Procuraduría General de la República, además de las funciones que corresponden a sus servidores públicos, para el desempeño de las funciones que establece la Ley N° 411.
	3. Legalizar a favor del Estado las propiedades incorporadas a los planes de regularización y titulación.	Decreto Ejecutivo 33-2009, Adscripción de la Dirección General de la Intendencia de la Propiedad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a la Procuraduría General de la República (La Gaceta No. 102, 3 de junio, 2009).	Artículo 1. Adscribase y transfórmese la Dirección General de la Intendencia de la Propiedad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en la Intendencia de la Propiedad de la Procuraduría General de la República, como Ente Desconcentrado de la misma, con todas las competencias para atender todos los asuntos administrativos y ante la Administración de Justicia relacionados con el saneamiento, indemnización y titulación de la propiedad reformada urbana y rural, y de reforma agraria.
		Decreto Ejecutivo 48-2010, Reforma al Decreto No. 19-2009, Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República (La Gaceta No. 179, 21 de agosto, 2010).	Artículo 1. Agréguese al artículo 3 del Decreto No. 19-2009, Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 59 del 16 de marzo de 2009, y su reforma; el numeral 2.4, el cual se leerá así: 2.4. Intendencia de la Propiedad. Artículo 33 bis. Competencia. La Intendencia de la Propiedad es un Ente Desconcentrado e instancia especializada y técnica de la Procuraduría General de la República, para atender todos los asuntos administrativos relacionados con el saneamiento, indemnización y titulación de la propiedad reformada urbana y rural, y de reforma agraria. La Intendencia de la Propiedad de la Procuraduría General de la República estará a cargo de un Intendente de la Propiedad quien es nombrado por el Presidente de la República, mediante Acuerdo Presidencial.
<b>Secretaría Ejecutiva (PRODEP).</b>	1. Coordinar las actividades de planificación, seguimiento, coordinación interinstitucional e inter-sectorial. 2. Efectuar las adquisiciones y manejo eficiente de los recursos financieros del Proyecto.	Acuerdo Presidencial No. 447-2007, Reformas, adiciones y refundición al Acuerdo Presidencial No. 108-2001, de Creación del Consejo para la Coordinación e Implementación del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (La Gaceta No. 241, 14 de diciembre del 2007).	Arto. 6. Garantizar la implementación operativa del Programa de forma eficaz y eficiente, conforme a los lineamientos del CIP (CTO). Arto. 9. Unidad Ejecutora del PRODEP (Secretario Ejecutivo)

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Institución del Estado	Funciones PRODEP	Marco Legal	
		Leyes y decretos	Facultades legales
Intendencia de la Propiedad (IP)	1. Coordinar en conjunto con la PGR, INETER, Corte Suprema de Justicia, Alcaldías Municipales y Poder Ciudadano, la regularización, saneamiento legal, caracterización de las propiedades, la emisión y entrega de los documentos legales de propiedad.	Decreto Ejecutivo 56-98, Creación de la Intendencia de la Propiedad (La Gaceta No. 167, 4 de septiembre, 1998).	Artículo 1.- Créase la Intendencia de la Propiedad como una dependencia del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
		Decreto Ejecutivo 25-2006, Reformas y Adiciones al Decreto No. 71-98, Reglamento de la Ley No. 290, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo (La Gaceta 91 y 92, 11 y 12 de mayo, 2006).	Arto 130.- Intendencia de la Propiedad. Corresponde a esta Dirección General con las funciones siguientes:: 1. Atender y resolver los reclamos por confiscaciones, apropiaciones y ocupación de bienes, así como los fallos y Resoluciones de los tribunales y jueces del Poder Judicial. 2. Cuantificar el valor de los bienes muebles e inmuebles afectados por confiscaciones, expropiaciones y ocupaciones de bienes y las obligaciones que el reclamante tuviere pendiente con el Estado o sus Instituciones, lo mismo que con el Sistema Financiero Nacional, con el fin de establecer un saldo neto. 3. Revisar, tramitar y resolver las solicitudes de titulación de bienes inmuebles del Estado y sus instituciones. 4. Dirigir y Coordinar el funcionamiento de las Direcciones de Cuantificación e Indemnización; de Saneamiento y Legalización, de Titulación y Coordinación de Delegaciones. 5. Emitir y firmar títulos de propiedad, de conformidad a la Ley de Reforma Agraria, su Reglamento y reformas. 6. Contribuir y coordinar con las instancias competentes en el proceso técnico legal para la demarcación y titulación de tierras en las comunidades indígenas y áreas protegidas. 7. Dictaminar y resolver los recursos administrativos de revisión y apelación interpuestos por reclamantes y beneficiarios de propiedades en el sector reformado. 8. Definir y desarrollar la estrategia de implementación de Proyectos de Ordenamiento Territorial y Titulación, a través de la consecución oportuna de los recursos financieros. 9. Co-liderar con el MAGFOR, INAFOR, MARENA, MIFIC (Adforest), el proceso de formulación y ejecución de la estrategia y políticas de tierras a nivel nacional, sector reformado, urbano y rural. 10. Asegurar la gestión interinstitucional con el fin de obtener fondos de cooperación internacional para la solución del problema de la propiedad. 11. Coordinar con la División General Administrativa Financiera (DGAF) la capacitación en materia de su competencia con los organismos del sector público.

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Institución del Estado	Funciones PRODEP	Marco Legal	
		Leyes y decretos	Facultades legales
<b>Vice-Intendencia de la Propiedad</b>	<p>1. Coordinar con la Secretaría para el Desarrollo de la Costa Caribe, INETER y la CONADETI las actividades de demarcación, amojonamiento y titulación de los territorios indígenas.</p>	<p>Ley 445, Ley del Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz (La Gaceta No. 16, 23 de enero de 2003).</p>	<p>Arto. 1. El objeto de la presente Ley es regular el régimen de propiedad comunal de las tierras de las comunidades indígenas y étnicas de la Costa Atlántica y las cuencas de los ríos Coco, Bocay, Indio y Maíz.</p> <p>Funciones Generales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordina la estrategia de participación de la Intendencia de la Propiedad en el marco de la Ley No. 445, en lo concerniente a las actividades de demarcación y titulación de tierras indígenas.</li> <li>- Coordina la estrategia de participación de la Intendencia de la Propiedad en el marco de la recién promulgada Ley de la Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas.</li> <li>- Facilita las especificaciones técnicas para los procedimientos de titulación de tierras de las comunidades indígenas, en Coordinación con las comisiones intersectoriales.</li> <li>- Atiende demandas de las comunidades indígenas de las Regiones Autónomas, región central, norte y pacífico de Nicaragua, de acuerdo al procedimiento establecido.</li> <li>- Asesoramiento legal y técnico a las comunidades indígenas de la Costa del caribe y las ubicadas en el centro y norte del País para resolver conflictos de propiedad.</li> <li>- Apoya a la dirección de Titulación de la Intendencia de la Propiedad en la elaboración de los títulos comunitarios solicitados por la CONADETI.</li> <li>- Asistencia legal en el Proceso y Formalización de la personería jurídica de las Comunidades Indígenas.</li> </ul>
<b>Corte Suprema de Justicia (CSJ)</b>	<b>Registro de la Propiedad</b>	<p>1. Coordinar en conjunto con INETER, la estabilización, rediseño e implantación del Sistema de Información Integrado de Catastro y Registro (SIICAR).</p> <p>2. Es responsable de la certificación y registro de las propiedades regularizadas</p>	<p>Ley 698, Ley General de los Registros Públicos (La Gaceta No. 239, 17 de diciembre, 2009).</p> <p>Art. 4. Finalidad y Objetivos del SINARE. El Sistema Nacional de Registros tiene como finalidad y objetivos</p> <p>6. Garantizar el funcionamiento e infraestructura técnica y operativa del Sistema Integrado de Información de Registro y Catastro (SIICAR).</p> <p>Art. 71 Naturaleza del Registro Público de la Propiedad Inmueble. 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.</p> <p>Art. 72 Objeto. El Registro de la Propiedad Inmueble tiene por objeto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles; y</li> <li>2. Propiciar la seguridad jurídica de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación.</li> </ol> <p>Art. 149 Rectificación Registral de la Determinación del Inmueble. La rectificación registral de la determinación del inmueble se practicará por el Registro, de oficio o a petición de parte, cuando:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se acredite la ubicación, linderos, naturaleza o superficies reales del Inmueble inscrito, mediante cartografía oficial producida por el Catastro Nacional sin necesidad de intervención judicial; y</li> <li>2. Mediante resolución judicial ejecutoriada que así lo ordene.</li> </ol> <p>Art. 150 Integración Información Registral y Catastral. La integración de la información registral y catastral para que exista verdadera concordancia entre los asientos del Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional, es un objetivo del SINARE y del Instituto Nicaragüense de Estudios</p>

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Institución del Estado		Funciones PRODEP	Marco Legal	
			Leyes y decretos	Facultades legales
	<b>Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC)</b>	1. Coordinar e implementar las actividades de mediación de conflictos. 2. Certificar e inscribir los acuerdos de mediación en el marco de las actividades de regularización y titulación masiva. 3. Acreditar a personas naturales o jurídicas que administrarán institucionalmente mecanismos alternos de solución de controversias regulados por esta Ley.	Ley 278, Ley de la Propiedad Reformada, Urbana y Agraria (La Gaceta No. 239, 16 de diciembre, 1997).	Territoriales a efecto de lograr el saneamiento y la regularización de la propiedad inmueble y dar seguridad jurídica a los titulares de derechos. A ese propósito el Registro podrá integrar y compartir su información y base de datos con el Catastro Nacional. Artículo 1.- La Ley 278 regula la tenencia, ejercicio, cargas y extinción del derecho adquirido sobre bienes en posesión del Estado, al amparo de o mediante: las leyes No. 85 y 86 del 29 de Marzo de 1990, la Ley No. 88 de 2 de Abril de 1990; la Ley No. 209 "Ley de Estabilidad de la Propiedad" de 30 de Noviembre de 1995, y la Ley de Reforma Agraria y sus reformas; los contratos de venta o de promesa de venta, o de arriendo o administración con opción de compra, celebrados entre la Corporación Nacional del Sector Público con los antiguos trabajadores de las Empresas Estatales, licenciados del Ejército, del Ministerio de Gobernación y desmovilizados de la Ex-Resistencia Nicaragüense. Asimismo regula los Asentamientos Humanos Espontáneos que se hayan consolidado hasta el año mil novecientos noventa y cinco. También regula el ejercicio de cualquier acción de los anteriores propietarios para reclamar la restitución del bien o el pago de la debida indemnización en su caso.
			Ley 540, Ley de Mediación y Arbitraje de la República de Nicaragua (La Gaceta No. 122, 24 de junio, 2005).	Artículo 1.- Del derecho a la utilización de métodos alternos de solución de controversias Toda persona natural o jurídica incluyendo el Estado, en sus relaciones contractuales, tiene el derecho a recurrir a la mediación y al arbitraje así como otros procesos alternos similares, para solucionar sus diferencias patrimoniales y no patrimoniales, con las excepciones que establece la presente Ley. Artículo 2.- Ámbito de aplicación. La presente Ley se aplicará a los métodos alternos de solución de controversias, mediación y arbitraje objeto de ésta, tanto de carácter nacional como internacional, sin perjuicio de cualquier pacto, convención, tratado o cualquier otro instrumento de derecho internacional del cual la República de Nicaragua sea parte.
			Ley 260, Ley Orgánica del Poder Judicial de la República de Nicaragua (La Gaceta No. 137, 23 de Julio, 1998).	Artículo 69.- La Corte Suprema de Justicia, creará dentro de los Tribunales de Apelaciones, que considere conveniente, una Sala de Propiedad, integrada por tres Jueces Árbitros propietarios y sus respectivos suplentes y con la competencia territorial que ella determine, y que tendrá las facultades que conforme a la ley corresponden a los Tribunales de Segundo Grado para conocer de los recursos que se interpongan en contra de las resoluciones que se dicten en materia de propiedad en los casos a que refiere la presente ley, tanto en la vía ordinaria como en el juicio arbitral.
	<b>Tribunales</b>	1. No participa como co-ejecutor del PRODEP, pero es responsable de ventilar todos los casos sobre conflictos a nivel judicial.	Ley 278, Ley de la Propiedad Reformada, Urbana y Agraria (La Gaceta No. 239, 16 de diciembre, 1997).	Artículo 69.- La Corte Suprema de Justicia, creará dentro de los Tribunales de Apelaciones, que considere conveniente, una Sala de Propiedad, integrada por tres Jueces Árbitros propietarios y sus respectivos suplentes y con la competencia territorial que ella determine, y que tendrá las facultades que conforme a la ley corresponden a los Tribunales de Segundo Grado para conocer de los recursos que se interpongan en contra de las resoluciones que se dicten en materia de propiedad en los casos a que refiere la presente ley, tanto en la vía ordinaria como en el juicio arbitral.
			Ley 311, Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER).	Artículo 3.- Atribuciones Generales: 1) Es el órgano encargado de la investigación, inventario y evaluación de los recursos físicos del país de ejecutar los estudios de ordenamiento territorial; de realizar los estudios para la prevención y
	<b>Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER)</b>	1. Realizar el levantamiento catastral de las propiedades, en conjunto con la Intendencia de	Ley 311, Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER).	Artículo 3.- Atribuciones Generales: 1) Es el órgano encargado de la investigación, inventario y evaluación de los recursos físicos del país de ejecutar los estudios de ordenamiento territorial; de realizar los estudios para la prevención y

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Institución del Estado	Funciones PRODEP	Marco Legal	
		Leyes y decretos	Facultades legales
	<p>la Propiedad y PGR.</p> <p>2. Estabilizar y Rediseñar el SIICAR en conjunto con la Corte Suprema de Justicia para su implantación en los departamentos seleccionados.</p> <p>3. Supervisar los trabajos de demarcación en áreas protegidas y la titulación de territorios indígenas.</p> <p>4. Coordinar con el INIFOM y las Municipalidades, el traslado y sostenibilidad de la información catastral.</p>	<p>Decreto Ejecutivo No. 830 (La Gaceta No. 224, 5 de octubre, 1981)</p>	<p>mitigación de los efectos provocados por fenómenos naturales peligrosos; de realizar los estudios meteorológicos y geofísicos; de regular y efectuar los trabajos cartográficos y geodésicos; y de normar, regular, operar, actualizar y ejecutar el catastro físico nacional.</p> <p>Artículo 5.- Atribuciones en el ámbito de Catastro Físico:</p> <p>1) Mantiene el sistema nacional de catastro de la propiedad, integrado por las bases de datos cartográfica y alfanumérica catastral, garantizando su actualización en el ámbito nacional.</p> <p>2) Regula, opera, actualiza y mantiene el catastro físico nacional en lo que corresponda, así como los registros catastrales mediante el intercambio con el Registro Público de la Propiedad Inmueble, velando por el control y seguimiento de la dinámica de la propiedad urbana y rural del país.</p> <p>3) Realiza en el nivel nacional, el levantamiento, procesamiento, análisis y suministro de la información catastral de carácter multifinlatario.</p> <p>4) Moderniza la base de datos catastrales en forma digital, para proporcionar un servicio eficiente que facilite la toma de decisiones.</p>
		<p>Ley 509, Ley General de Catastro Nacional (La Gaceta No. 11, 17 de enero, 2005).</p>	<p>Artículo 15.- La Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, es la instancia rectora del desarrollo del Catastro en el ámbito nacional, que tiene como objeto normar, regular, supervisar y dar asistencia técnica en los temas relacionados con el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro Nacional, así como ejecutar las políticas y planes nacionales que se formulen en materia catastral.</p> <p>Artículo 17.- Son atribuciones y funciones de la Dirección General de Catastro Físico, las siguientes:</p> <p>4. Verificar técnicamente y validar los proyectos catastrales realizados para los organismos del Estado.</p> <p>5. Verificar y certificar los planos topográficos con fines catastrales, de conformidad con las técnicas establecidas.</p> <p>6. Acordar con los Registros Públicos de la Propiedad los procedimientos técnicos y administrativos para establecer un sistema de información catastral y registral integrado.</p> <p>7. Celebrar convenios con los municipios que soliciten servicios en materia catastral, que no estén incluidos en las tareas básicas que por su función debe apoyar la Dirección General de Catastro Físico.</p> <p>8. Brindar apoyo técnico o información a órganos, organismos e instituciones del Estado, municipios, departamentos y gobiernos autónomos regionales, en materia catastral.</p> <p>9. Ejercer la guarda, custodia y conservación del acervo de la información catastral.</p> <p>10. Gestionar y administrar la ejecución de programas y proyectos en materia de su competencia.</p> <p>13. Establecer y ejecutar la actualización y el mantenimiento del Catastro Nacional.</p> <p>14. Delegar de forma gradual las competencias para el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro Nacional en aquellas municipalidades que lo soliciten y cumplan con los requisitos, criterios y normas técnicas establecidos por la Dirección General de Catastro Físico, en su carácter de entidad rectora del Catastro Nacional.</p> <p>Una vez delegada la competencia, con relación a la emisión del Certificado Catastral, este podrá ser emitido por las alcaldías municipales en las zonas catastradas del país, bajo la supervisión y la autorización de la Dirección General de Catastro Físico, de acuerdo a los procedimientos y</p>

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Institución del Estado	Funciones PRODEP	Marco Legal	
		Leyes y decretos	Facultades legales
			<p>especificaciones técnicas establecidos en el Reglamento de la presente Ley.</p> <p>15. Editar y publicar los mapas oficiales catastrales.</p> <p>16. Identificar y registrar para fines catastrales y fiscales los bienes inmuebles ubicados en el régimen de propiedad horizontal.</p>
<b>Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM)</b>	<p>1. Desarrollar e implementar del vínculo de información y acceso SISCAT-SIICAR, en coordinación con INETER y la Dirección de Registro Públicos.</p> <p>2. Coordinar la prestación de asistencia técnica en la incorporación de las municipalidades, al aprovechamiento de los productos generados por el Proyecto, en el ámbito de sus competencias locales</p>	<p>Decreto 497, Creación del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (La Gaceta No. 44, 2 de marzo, 1990)</p>	<p>Artículo 5.- Para efectos de lo establecido en el Artículo anterior, el INIFOM tendrá las siguientes atribuciones y funciones:</p> <p>a) Brindar asesoría integral a las municipalidades para el mejor cumplimiento de sus competencias y atribuciones y hacer todas las gestiones y esfuerzos necesarios ante el Gobierno Central para que se dote a los gobiernos de los municipios de los recursos financieros necesarios para su desarrollo.</p> <p>c) Brindar asesoría técnica a las Municipalidades para promover la mejora de su organización y el eficaz ejercicio de sus competencias.</p> <p>f) Promover la coordinación de los programas nacionales y municipales de obras e inversiones;</p> <p>i) Promover la cooperación, asistencia y la información entre las Administraciones Central, Regional y Municipal;</p>
		<p>Ley 347, Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal ( La Gaceta No. 121 del 27 de junio del 2000)</p> <p>Artículo 4.- La finalidad del INIFOM es el fomento del desarrollo institucional de los municipios en general, el fortalecimiento de los gobiernos locales y la administración pública municipal, la promoción de la participación ciudadana y de las capacidades necesarias para los procesos de descentralización y desarrollo local.</p> <p>Artículo 5.- Para efectos de lo establecido en el Artículo anterior, el INIFOM tendrá las siguientes atribuciones y funciones:</p> <p>a) Brindar asesoría integral a las municipalidades para el mejor cumplimiento de sus competencias y atribuciones y hacer todas las gestiones y esfuerzos necesarios ante el Gobierno Central para que se dote a los gobiernos de los municipios de los recursos financieros necesarios para su desarrollo.</p> <p>c) Asesorar a los gobiernos locales en el desarrollo de mecanismos de gestión municipal que promuevan e institucionalicen la participación ciudadana y comunitaria.</p> <p>k) Brindar asistencia técnica y asesoría en el diseño, organización y desarrollo de los Sistemas de Catastro Municipal y para su coordinación con el Catastro Nacional.</p>	



INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Institución del Estado	Funciones PRODEP	Marco Legal	
		Leyes y decretos	Facultades legales
Municipalidades	<p>1. Atender la demandas sobre distintos problemas relacionados con la administración de la tierra en coordinación con las instituciones co-ejecutoras del PRODEP.</p> <p>2. Coordinar con la PGR, IP y el INETER la implementación de los planes de regularización, conforme las competencias legales asignadas</p>	<p>Ley 40, Ley de Municipios (La Gaceta No. 155, 17 de agosto, 1988)</p>	<p>Arto. 7.- El Municipio ejerce competencias sobre las siguientes materias:                      11) Las facultades contempladas en los artículos 3 y 5 del Decreto 895, sobre predios urbanos y baldíos.                      Arto. 42.- Los bienes de los municipios son de dominio comunal o de dominio particular. Son bienes de dominio comunal, los destinados a uso o servicio de toda la población. Son bienes de dominio particular, aquellos cuyo uso esta limitado por las normativas de las autoridades municipales.                      Arto. 43.- Los bienes comunales son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno. Los bienes particulares se rigen por las normas de derecho común. Los municipios no podrán donar los bienes inmuebles particulares, salvo a entidades públicas para la ejecución de proyectos o programas de desarrollo economic social, con la aprobación del Concejo Municipal.                      Arto. 44.- Los terrenos ejidales se rigen por la legislación específica y mantendrán su carácter comunal mientras no sean adscritos a fines de reforma agraria.                      Arto. 45.- Todos los bienes propiedad de los municipios serán controlados periódicamente por la Contraloría General de la República.</p>
		<p>Leyes No. 40 y 261, Reformas e incorporaciones a la Ley No. 40, “Ley de los Municipios”. (La Gaceta, Diario Oficial No. 155 de 17 de agosto de 1988).</p>	<p>Arto. 28 Son atribuciones del Concejo Municipal:                      21. Aprobar enajenaciones o gravámenes a cualquier título de bienes municipales particulares o derechos pertenecientes al Municipio, con el voto favorable de al menos las cuatro quintas partes del total de miembros del Concejo, con las limitaciones, requisitos y procedimientos previstos en las leyes reguladoras del patrimonio estatal. Arto. 34 inc. 16, 41 a 43, 45 LM; Artos. 53 y 54 PAM; Artos. 42 a 45 PAMM;                      Artos. 92 a 96 RLM.                      Artículo 42.-                      El patrimonio de los Municipios está constituido por los bienes municipales públicos y particulares, así como los ingresos que perciba a cualquier título, los derechos y obligaciones, y las acciones que posea. Son bienes públicos municipales los destinados a uso o servicio de toda la población. Los bienes particulares municipales son aquéllos cuyo uso está limitado por las normativas de las autoridades municipales.                      Artículo 43.-                      Los bienes públicos municipales son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno. El Reglamento de la presente Ley determinará los aspectos de naturaleza registral que identificarán los bienes de dominio público municipal.                      Los bienes particulares municipales se rigen por las normas de derecho común. Los Municipios no podrán donarlos, salvo a entidades públicas o asociaciones privadas sin fines de lucro para la ejecución de proyectos o programas de desarrollo económico-social, con la aprobación del Concejo Municipal y de conformidad con la presente Ley.                      Artículo 44.-                      Los terrenos ejidales son propiedad municipal, de carácter comunal; podrán ser objeto de arriendo pero no de enajenación. La utilización será determinada por el Concejo Municipal respectivo, de conformidad con la ley que sobre esta materia se dicte.</p>

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Institución del Estado	Funciones PRODEP	Marco Legal	
		Leyes y decretos	Facultades legales
		Decreto Ejecutivo 52-97, Reglamento a la Ley de Municipios (La Gaceta No. 171, 8 de septiembre, 1997)	<p>Artículo 92.- A partir de la entrada en vigencia del presente reglamento el Alcalde del Municipio correspondiente deberá en un plazo no mayor de ciento ochenta días, investigar los bienes que posea el Municipio a cualquier título.</p> <p>Artículo 93.- Realizado el inventario, el Alcalde deberá presentar ante el Concejo la clasificación de los bienes inmuebles del Municipio, en públicos, particulares y señalar los ejidos. Esta declaración, aprobada por el Concejo deberá remitirse al Registrador de la Propiedad Inmueble correspondiente.</p>
<b>Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales (MARENA) Dirección de Patrimonio Natural</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Coordinar la demarcación de los límites de las áreas protegidas.</li> <li>2. Promover e impulsar campañas de promoción y educación ambiental para la conservación de las áreas protegidas de la Nación.</li> <li>3. .</li> </ol>	Ley 290, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo (La Gaceta No. 102 del 3 de junio de 1998).	<p>Artículo 28 Al Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales le corresponden las funciones siguientes:</p> <p>d) Administrar el sistema de áreas protegidas del país, con sus respectivas zonas de amortiguamiento. Formular y proponer estrategias, políticas y normas para su creación y manejo.</p> <p>e) Ejercer en materia de recursos naturales las siguientes funciones:</p> <p>2. Coordinar con el Ministerio Agropecuario y Forestal la planificación sectorial y las políticas de uso sostenible de los suelos agrícolas, ganaderos y forestales en todo el territorio nacional.</p>
		Ley 217, Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales (La Gaceta No. 105 del 6 de junio de 1996).	<p>Artículo 15.- El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales y el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales dictarán y pondrán en vigencia las normas, pautas y criterios, para el ordenamiento del territorio tomando en cuenta:</p> <p>4) La delimitación de las áreas naturales protegidas y de otros espacios sujetos a un régimen especial de conservación y mejoramiento del ambiente; de protección absoluta y de manejo restringido.</p>

## 5 ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y POLÍTICAS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL PRODEP II.

El presente acápite señala los requerimientos para el Financiamiento del PRODEP II en base a las condiciones establecidas en el Documento del Proyecto. El nuevo proyecto tendrá cinco componentes: (1) la consolidación del marco institucional y de políticas, (2) el fortalecimiento de registro de la propiedad y la capacidad de resolución alternativa de conflictos, (3) regularización de la propiedad y titulación, (4) la demarcación de áreas protegidas, y (5) la gestión de proyectos y el seguimiento y evaluación).

Resultado del análisis legal y de políticas de los principales procesos de regularización se ha encontrado lo siguiente:

### 5.1 El Catastro

La Ley 311, Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales publicada en La Gaceta No. 143 del 28 de julio de 1999, es la que faculta al INETER como *el órgano encargado de la investigación, inventario y evaluación de los recursos físicos del país; de regular y efectuar los trabajos cartográficos y geodésicos; y de normar, regular, operar, actualizar y ejecutar el catastro físico nacional.*

Para desarrollar esta función el INETER cuenta con una Ley específica que regula las acciones catastrales, en ese sentido el marco legal que regula las actuaciones de Catastro se encuentra contenido en la Ley No. 509: Ley General de Catastro Nacional, la cual fue aprobada el 11 de noviembre del 2004 y fue publicada en La Gaceta No. 11 del 17 de enero del 2005, de igual forma se debe de considerar el Decreto No. 62-2005 y el Reglamento de la Ley General de Catastro Nacional, el cual fue publicado en La Gaceta No. 176 del 9 de septiembre del 2005. Esta es una de las leyes más importantes para la implementación del PRODEP, y fue promulgada durante el periodo de ejecución del PRODEP.

Si bien ha habido avances en la actualización de los catastros en los Departamentos atendidos por el proyecto, no se tiene mayores avances en las zonas No atendidas en todo el país. No se ha realizado una evaluación del impacto de la nueva Ley desde el punto de vista de la demanda o impacto de los servicios de Catastro, por esta razón la evaluación es formal y perceptiva de los servicios de catastro.

Se puede afirmar de acuerdo a la evaluación del PRODEP que existen avances en:

- a. la coordinación para el manejo de la información, el arto. 17 de la Ley No. 509, establece: Son atribuciones y funciones de la Dirección General de Catastro Físico, las siguientes: 6. Acordar con los Registros Públicos de la Propiedad los procedimientos técnicos y administrativos para establecer un sistema de información catastral y registral integrado.
- b. En materia de descentralización de los servicios, el citado artículo establece en el inciso 14. Delegar de forma gradual las competencias para el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro Nacional en aquellas municipalidades que lo soliciten y cumplan con los requisitos, criterios y normas técnicas establecidos por la Dirección General de Catastro Físico, en su carácter de entidad rectora del Catastro Nacional. Una vez delegada la competencia, con relación a la emisión del Certificado Catastral, este podrá ser emitido por las alcaldías municipales en las zonas catastradas del país, bajo la supervisión y la autorización de la Dirección General de Catastro Físico, de acuerdo a los procedimientos y especificaciones técnicas establecidos en el Reglamento de la presente Ley.

Sobre este particular, el Artículo 17 del Decreto No. 62-2005: Reglamento de la Ley General de Catastro Nacional, establece: La Dirección General de Catastro Físico como órgano rector del Catastro Nacional, y para los fines establecidos en el numeral 14 artículo 17 y artículos 21 y 22 de la Ley; podrá delegar en las Alcaldías Municipales de forma gradual la competencia para el establecimiento, la actualización y el mantenimiento del Catastro Físico, siempre que estas cumplan con los siguientes requisitos:

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

1. Solicitar por escrito a la Dirección General de Catastro Físico la delegación de la función catastral.
2. Disponer del personal técnico calificado, de la infraestructura y equipo técnico requerido para la recolección, transformación, generación, publicación y almacenamiento de los datos de las entidades catastrales, necesarias, para el establecimiento, la actualización y el mantenimiento de la información catastral.
3. Cumplir con las normas, procedimientos y especificaciones técnicas emitidas por la Dirección General de Catastro Físico y de la Comisión Nacional de Catastro.
4. Otros requisitos que la Dirección General de Catastro Físico considere conveniente atendiendo a las características del Municipio y que la Comisión Nacional de Catastro considere oportuno.

En lo relativo al Catastro municipal, la Ley No. 509, establece:

Artículo 21.- Créase el Catastro Municipal, como una dependencia de las Alcaldías Municipales con el objetivo de establecer, actualizar y dar mantenimiento al Catastro de las propiedades urbanas y rurales de su circunscripción municipal. Los productos resultantes del Catastro Municipal deberán estar en concordancia con las normas, procedimientos y especificaciones técnicas, emitidas por la Dirección General de Catastro Físico y de la Comisión Nacional de Catastro.

#### ***El Catastro Municipal tiene las siguientes atribuciones:***

1. Las alcaldías municipales, de acuerdo a sus capacidades, deberán conformar las Oficinas de Catastro Municipal encargadas del establecimiento, actualización, conservación y mantenimiento del catastro municipal en el nivel urbano y rural.
2. Asegurar las condiciones técnicas, administrativas, materiales y logísticas para el establecimiento del Catastro de su circunscripción municipal.
3. Realizar el establecimiento, desarrollo, levantamiento y actualización del Catastro de su circunscripción municipal de acuerdo a sus propias capacidades.
4. Otorgar en las zonas no catastradas, la Constancia Catastral Municipal de la propiedad respectiva.
5. Verificar la correspondencia entre los datos contenidos en la Constancia Catastral Municipal de la propiedad y la información expedida por los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble pertinente.
6. Ejecutar el Catastro Municipal de conformidad con las políticas, planes y programas nacionales, pudiendo para tal efecto establecer las políticas, planes y programas locales.
7. Realizar y ejecutar la valoración de las propiedades de bienes inmuebles en su territorio, tanto para el cobro del Impuesto de Bienes Inmuebles y cualquier otro tributo que tenga como base el valor catastral en el ámbito nacional, así como para efecto de indemnizaciones y cuantificación de daños por desastres naturales u otras causas, de acuerdo a las normas técnicas emitidas por la Dirección de Catastro Fiscal y aprobadas por la Comisión Nacional de Catastro.
8. Recomendar a las Autoridades Municipales, la contratación de los servicios técnicos, de las personas naturales y jurídicas registradas para brindar los servicios técnicos de levantamientos relacionados con los aspectos catastrales, cuando no existan las condiciones o esté imposibilitado de hacerlo el Catastro Municipal.
9. Colaborar con la Dirección General de Catastro Físico para el establecimiento y actualización de la información de la Base de Datos Catastrales. (BDC).
10. Las demás atribuciones que se establezcan conforme el ordenamiento jurídico vigente.

Del análisis jurídico de la Ley No. 509 y del Decreto No. 62-2005, podemos concluir que en materia de instituciones competentes en el tema de Catastro están:

- a.) La Dirección General de Catastro Físico de INETER es la instancia rectora del desarrollo del Catastro en el ámbito nacional, que tiene como objeto normar, regular, supervisar y dar asistencia técnica en los temas relacionados con el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro Nacional, así como ejecutar las políticas y planes nacionales que se formulen en materia catastral.

- b.) La Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del MHCP, le corresponde entre otras, apoyar metodológica y técnicamente la valuación catastral de los bienes inmuebles que realicen las Municipalidades para cualquier fin tributario y no tributario, tomando como base los procedimientos y metodologías pertinentes, Manuales de Valuación, Tablas de Costos y Valores Catastrales Unitarios, levantamientos técnicos, y levantamientos técnicos especiales no mencionados en las Tablas de Costos y Valores Catastrales Unitarios.
- c.) El Catastro Municipal de las Alcaldías, tienen entre otras las siguientes competencias, las alcaldías municipales, de acuerdo a sus capacidades, deberán conformar las Oficinas de Catastro Municipal encargadas del establecimiento, actualización, conservación y mantenimiento del catastro municipal en el nivel urbano y rural.

### Conclusión:

2. Existe un marco legal general que permite al INETER y al Catastro la suficiente cobertura legal para actuar en el proceso de regularización.
3. Si bien la Ley modernizó algunos aspectos catastrales, continúa siendo imperativa la necesidad de mejorar los servicios de catastro desde el punto de vista del acceso a los servicios que éste presta. ]Es importante analizar los departamentos que por su complejidad geográfica son un obstáculo para que los ciudadanos accedan fácilmente a los servicios, Catastro debe apoyarse con mas énfasis en los catastros municipales y avanzar con mas rapidez en este sentido. .
4. Desde el punto de vista municipal se ha avanzado significativamente en relación catastro físico y catastro municipal sin embargo es necesario que el proceso de descentralización y transferencia de la informacion generada producto de los barridos sea entregada a las alcaldías como condición en todas las zonas catastradas y se establezca la normativa necesaria para regular este aspecto.
5. Se debe acelerar el proceso de descentralizar en las municipalidades la facultad de catastrar en las zonas no catastradas de tal manera que permita reducir, costos y tiempo en la actualización del catastro físico nacional.
6. Se deben establecer convenios y normativas que determinen las condiciones o requisitos que deben cumplir las alcaldías para la transferencia en las zonas catastradas y NO catastradas.
7. De cara al nuevo proyecto debe apoyarse aún más a los catastros municipales para que puedan ejercer sus funciones con mayor capacidad las cuales se han visto disminuidas debido a la falta de capacidad técnica, la carencia de recursos humanos competentes y equipos tecnológicos.
8. Es importante considerar que una de las metas del GRUN de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo –del 8 de Noviembre 2012-2016 es el Fortalecimiento municipal al respecto señala:

*336. En el periodo 2012-2016, se impulsará la buena gestión pública municipal con mayores capacidades humanas y técnicas en las alcaldías y la población organizada en los Gabinetes del Poder Ciudadano, Consejos de la Familia, la Salud y la Vida, gremios y comunidades indígenas, entre otras. Asimismo, se continuará consolidando la alianza estratégica entre el gobierno nacional, los gobiernos locales y el Poder Ciudadano, para la consolidación del Modelo de Democracia Directa y lograr la mayor eficiencia en la prestación de los servicios públicos.*

*337. La meta es que al menos el 80. por ciento de la población se beneficie de la gestión administrativa municipal, calidad de servicios públicos y atención a la población.*

## 5.2 Áreas Protegidas

El Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales es la Institución facultada para la administración de las áreas protegidas del país.

### Reformas Propuestas

1. Antes de iniciar el proceso de demarcación de las áreas protegidas, se deben de definir los límites de las áreas mediante Decretos Ejecutivos. Reforma al Decreto 14-99 Reglamento de Áreas Protegidas de Nicaragua.

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

2. Regular el tratamiento que se les dará a los poseedores sin Títulos. Acuerdo No.22 y Reglamento de Areas Protegidas.
3. Transmisión del uso, goce bajo la figura del comodato.
4. En las inscripciones se deje un asiento marginal donde se señala servidumbre o carga de uso de la tierra.
5. Permitir la entrega de algún tipo de derechos que establezca las condiciones del uso de la tierra.

*El proceso de demarcación incluirá: (a) la realización de los trabajos preparatorios y consultas con los beneficiarios, (b) la realización de campo socio-económico y la recogida de datos tenencia de la tierra, (c) determinar los límites precisos, (d) la demarcación física con marcadores (mojones), georreferenciación y registro de los límites en el Catastro y el Registro, y (e) la colocación de señales en el perímetro y dentro de los límites del área protegida. Estas actividades se llevarán a cabo de acuerdo con el Plan de Manejo Ambiental, Directrices Ambientales del MARENA para la Demarcación de Áreas Protegidas, y el Marco de Proceso para asegurar que se adopten medidas apropiadas para evitar, minimizar, mitigar y compensar cualquier impacto negativo ambiental y social o restricción del acceso a la utilización sostenible de los recursos naturales. Subcomponente 4.2: Comunicación Ambiental y de la Campaña para la Educación, mediante el apoyo, MARENA en: (a) la realización de una campaña de comunicación ambiental y educativa en al menos cinco áreas protegidas y las comunidades vecinas, que incluirá información básica sobre el área protegida, las correspondientes leyes y reglamentos ambientales, los beneficios directos e indirectos de los recursos naturales, las actividades de conservación y las prácticas recomendadas de manejo de la tierra, (b) la coordinación de esta campaña con la familia local, la Salud, y los Consejos de la Vida, y (c) facilitar al público en general y las instituciones información sobre las áreas protegidas de acuerdo a la Ley de Acceso a la Información Pública.*

**Conclusiones:** Las reformas legales necesarias para el PRODEP en su mayoría fueron atendidas en el marco del proyecto, no así el tema de regularizar los derechos de propiedad en las áreas protegidas o reconocer algún tipo de derecho sobre las mismas. El proyecto se limitó a apoyar los planes de manejo en 15 áreas protegidas así como la demarcación, amojonamiento y rotulación de las áreas quedando pendiente el tema más importante que se cierne sobre los recursos naturales como es la falta de claridad de los derechos de propiedad en las áreas protegidas.

Relacionado con esto es necesario hacer algunas reflexiones en dos sentidos: en primer lugar aunque no se tiene un estudio de cómo afecta directamente la falta de titulación la pérdida de biodiversidad si es claro que la ausencia de título genera en el seno de la autoridad que administra mayor incertidumbre sobre lo administrado. De tal manera que bajo esta lógica ante la falta de catastro legal de las áreas protegidas cada día se tienen menos áreas que se reputan como públicas o estatales. La situación es altamente sensible en zonas como la Reserva Natural Volcán Cosigüina donde la Intendencia señala que la única manera de resolver los conflictos de tierra que se presentan en esa área sería a través de la regularización de los derechos de propiedad.

Tanto las autoridades del Ministerio del Ambiente como de la Intendencia de la Propiedad coinciden en la necesidad de reformar los artículos que impiden la regularización de la tenencia en las áreas protegidas. Por otro lado la inseguridad también dentro de las áreas provoca no solo conflictos de mera tenencia sino que además conflictos por el uso de los recursos naturales. Por ahora en el marco del PRODEP no será posible realizar esa consideración sin embargo es importante en un futuro próximo considerar el tema ya que en su conjunto las áreas protegidas representan cerca del 18% de tierras en el país, siendo en su mayoría áreas altamente vulnerables por su altitud, o ubicación geográfica.

Como recomendación final al menos se debería considerar un área piloto como el volcán Yali ubicado en Jinotega que es un área geográficamente pequeña y podría ser un buen comienzo para catastrar y de esta manera tener un mapeo de la misma que permita a las autoridades tomar futuras decisiones. El plan de manejo del área estima que el área propiedad privada: “Se considera que un 80% de la tierra es de propiedad privada, abarcando todas las tierras con cultivos de café, granos básicos, pastizales, pinares y áreas con bosques. Estatal: Se estima que un 20% de la tierra corresponde al Estado, ésta comprende las áreas inaccesibles que aún se conservan con bosques. Es necesario realizar un estudio general de la tenencia de la tierra para precisar esta información.”

También es importante reconocer la facultad que tiene la Intendencia de la Propiedad para: *Inciso 6. Contribuir y coordinar con las instancias competentes en el proceso técnico legal para la demarcación y titulación de tierras en las comunidades indígenas y áreas protegidas.* Haciendo uso de ésta facultad al menos se podría entregar un documento provisional que establezca las condiciones de uso, usufructo y aprovechamiento de las mismas.

### 5.3 Titulación.

#### 5.3.1 Tierras del Estado

En el marco del presente proyecto se atienden las demandas del sector reformado, el cual está conformado por aquellas tierras que fueron sujetos de regulación a través de las Leyes de Reforma Agraria y luego las leyes 85, 86 y 278, todas dieron origen a lo que se conoce como sector reformado. Las tierras que dieron origen al sector reformado pueden tener varios de los siguientes orígenes:

- a. Haber sido tierras estatales desde su origen
- b. Tierras expropiadas que fueron indemnizadas a privados
- c. Tierras Nacionales no inscritas a favor del Estado

Estas tierras una vez saneadas o indemnizadas de forma previa, según el caso que corresponda, se procede al para su traspaso a favor del Estado, para su posterior titulación, ésta función le está asignada por ley a la Procuraduría General de la República. Posteriormente la la Intendencia de la Propiedad procede con los trámites legales y técnicos correspondientes para la emisión de los nuevos títulos de propiedad.

En este contexto, se ha venido consolidando la actuación de la Intendencia de la Propiedad de forma tal que en este momento, para el caso de las tierras públicas, le corresponde revisar, tramitar y resolver las solicitudes de titulación de bienes inmuebles del Estado y sus instituciones, conforme a lo que establece el artículo 112 inciso 3 del Decreto No. 118-2001: Reformas e Incorporaciones al Reglamento de la Ley No. 290.

La Intendencia de la Propiedad, es un ente descentralizado de la Procuraduría General de la República conforme a lo que establece el artículo 1 del Decreto No. 33-2009, el cual fue publicado en La Gaceta No. 102 del 3 de junio del 2009, y como tal le corresponde:Arto 130.- Intendencia de la Propiedad.

1. Atender y resolver los reclamos por confiscaciones, apropiaciones y ocupación de bienes, así como los fallos y Resoluciones de los tribunales y jueces del Poder Judicial.
2. Cuantificar el valor de los bienes muebles e inmuebles afectados por confiscaciones, expropiaciones y ocupaciones de bienes y las obligaciones que el reclamante tuviere pendiente con el Estado o sus Instituciones, lo mismo que con el Sistema Financiero Nacional, con el fin de establecer un saldo neto.
3. Revisar, tramitar y resolver las solicitudes de titulación de bienes inmuebles del Estado y sus instituciones.
4. Dirigir y Coordinar el funcionamiento de las Direcciones de Cuantificación e Indemnización; de Saneamiento y Legalización, de Titulación y Coordinación de Delegaciones.
5. Emitir y firmar títulos de propiedad, de conformidad a la Ley de Reforma Agraria, su Reglamento y reformas.
6. Contribuir y coordinar con las instancias competentes en el proceso técnico legal para la demarcación y titulación de tierras en las comunidades indígenas y áreas protegidas.
7. Dictaminar y resolver los recursos administrativos de revisión y apelación interpuestos por reclamantes y beneficiarios de propiedades en el sector reformado.
8. Definir y desarrollar la estrategia de implementación de Proyectos de Ordenamiento Territorial y Titulación, a través de la consecución oportuna de los recursos financieros.
9. Co-liderar con el MAGFOR, INAFOR, MARENA, MIFIC (Adforest), el proceso de formulación y ejecución de la estrategia y políticas de tierras a nivel nacional, sector reformado, urbano y rural.
10. Asegurar la gestión interinstitucional con el fin de obtener fondos de cooperación internacional para la solución del problema de la propiedad.
11. Coordinar con la División General Administrativa Financiera (DGAF) la capacitación en materia de su competencia con los organismos del sector público

Conforme a lo que se establece en el Manual de Regularización de la Propiedad Urbana y Rural de la Intendencia de la Propiedad, en su versión del 22 de Septiembre del 2011 establece que el proceso de titulación urbano y rural está basado en tareas técnicas (topografía, mediciones, deslindes, colindantes, georeferenciación, amojonamiento, etc.) y legales

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

(modalidad de titulación, remanentes, tipología de tenencia, detectar vicios en la saneamiento legal, los status legal de la propiedades) previas a la emisión y entrega del Título y/o escrituras.

**Conclusiones:** De acuerdo a su mandato la Intendencia tiene amplias facultades para regularizar, su mandato no la restringe solo al sector reformado sino que amplía su rango de acción sobre aquellas tierras sobre las cuales no existe afectación de las leyes del sector reformado

Sin embargo para que la Intendencia tenga facultades para realizar procedimientos legales para legalizar a ocupante de tierras requiere de algunos ajustes legales y procedimentales que le especifiquen esa función. Los casos que no son atendidos por la Intendencia son atendidos por los tribunales de justicia los cuales tienen facultades para aplicar los artículos contenidos en el Código Civil que regulan los diferentes modos de adquirir bienes inmuebles.

Estos procesos son generalmente largos y costosos para los usuarios los cuales antes de finalizar los procesos terminan agotados y sin recursos para poder llevar a fin sus procesos, por ello una solución que aseguraría mayor celeridad, disminución de costos y mejores resultados sería facultar a la Intendencia para que intervenga en estos procesos y asegure una mayor cantidad de beneficiarios con seguridad jurídica de sus propiedades y mayor estabilidad en el nivel económico y social para el país.

#### 5.3.2 Facultad para titular de los gobiernos locales.

Los Gobiernos Locales o Municipios tienen su base legal en la Ley 40 y su Reglamento y reformas la cual les da a los Concejos la facultad de disponer de los terrenos particulares del municipio para la ejecución de programas y proyectos destinados al desarrollo económico y social del municipio (arto 28). La misma Ley establece en el *artículo 42.- El patrimonio de los Municipios está constituido por los bienes municipales públicos y particulares, así como los ingresos que perciba a cualquier título, los derechos y obligaciones, y las acciones que posea. La Ley aclara que son bienes públicos municipales los destinados a uso o servicio de toda la población. Los bienes particulares municipales son aquéllos cuyo uso está limitado por las normativas de las autoridades municipales.*

**Artículo 43.-** *Los bienes públicos municipales son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno. El Reglamento de la presente Ley determinará los aspectos de naturaleza registral que identificarán los bienes de dominio público municipal. Los bienes particulares municipales se rigen por las normas de derecho común. Los Municipios no podrán donarlos, salvo a entidades públicas o asociaciones privadas sin fines de lucro para la ejecución de proyectos o programas de desarrollo económico-social, con la aprobación del Concejo Municipal y de conformidad con la presente Ley. **Artículo 44.-** Los terrenos ejidales son propiedad municipal, de carácter comunal; podrán ser objeto de arriendo pero no de enajenación. La utilización será determinada por el Concejo Municipal respectivo, de conformidad con la ley que sobre esta materia se dicte. Los artículos 92 al 94 del Reglamento de la Ley 40- Decreto 48-2000 y sus reformas establecen el procedimiento para la inscripción de los bienes señalados en la Ley.*

**Asentamientos Humanos Espontáneos:** Por otro lado la Ley No. 309: Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos publicada en La Gaceta No.143 del 28 de julio de 1999 en su artículo 2 señala que: Son Asentamientos Humanos Espontáneos aquellas agrupaciones de viviendas ubicadas dentro de las áreas urbanas de un municipio determinado, en donde las familias que las habitan, se posesionaron de los terrenos donde progresivamente han construido su vivienda familiar y existe en los mismos una distribución desordenada del espacio urbano, alta densidad de viviendas y servicios básicos inexistentes o insuficientes. Se incluye aquí los asentamientos constituidos en terrenos de cooperativas o personas naturales cuyos títulos, por estar dentro del área urbana fueron anulados por las Leyes 209 y 278. Seguidamente el arto 3 establece: *La Administración Municipal respectiva deberá elaborar un Plan Urbanístico Especial para la demarcación y ordenamiento de los Asentamientos Humanos Espontáneos, ubicados en su circunscripción, en un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la promulgación de la presente Ley. El Consejo Municipal deberá aprobar este Plan con rango de una Ordenanza, la que deberá contener además un calendario de legalización de los asentamientos.* En su Artículo 16, la citada ley establece: *Los Asentamientos Humanos Espontáneos sujetos de legalización al tenor de la presente Ley, son los que fueron constituidos antes del 31 de Diciembre de 1998.*

**Artículo 15.-** Los pobladores de los Asentamientos cuya situación ya fue objeto de revisión tienen derecho a obtener de la Administración Municipal un documento que haga constar:



- a) Que se encuentra en proceso de Titulación, si el inmueble ocupado por el Asentamiento fuere propiedad del Estado, sus Instituciones o del Municipio.
- b) Que no puede ser desalojado del mismo hasta que se llegue a un arreglo con el propietario, si el inmueble ocupado fuere propiedad de un particular.

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

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

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

**Zonas Costeras:** Una facultad legal de mucha relevancia le ha sido otorgada a los Municipios mediante la Ley No. 690: Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras, la cual fue publicada en La Gaceta No. 141 del 29 de julio del 2009, la citada Ley establece en su artículo 8: *que la administración de las zonas costeras será competencia de los gobiernos municipales costeros en coordinación con las instituciones del gobierno central competentes por la materia; conforme a lo que establece la Ley No. 690 en su artículo 14 relativo a las competencias, en el inciso 10 establece que los gobiernos municipales son competentes para otorgar concesiones para la utilización de terrenos ejidales o aquellos ubicados dentro de los límites de la zona restringida con fines de uso turístico, recreativo o de uso habitacional.*

**Conclusiones:** Si bien los municipios tienen facultades legales para titular, los mismos carecen en su mayoría de recursos para poder aplicarlas. Por otro lado los municipios carecen de un estudio real de la situación de la tenencia de la tierra en las que se encuentran asentados sus territorios razón por la cual desconocen cuáles son los bienes privados municipales siendo éstos los únicos que pueden ser transferidos a los particulares, en su mayoría no tienen claro cuáles son tierras ejidales o Estatales razón por la cual se tiene que recurrir a las instituciones del nivel central que tienen más capacidad y experiencia en la investigación sobre la tenencia en un territorio determinado. Existen buenas experiencias en algunos municipios como Posoltega y Ocotal donde la Procuraduría e Intendencia intervinieron en el proceso de saneamiento y luego tal y como manda la Ley de Asentamientos Humanos Espontáneos transfirieron la propiedad en manos de la Alcaldía para que procediera a la firma y entrega de las escrituras a los propietarios.

Debe ser preocupación de todas las instituciones involucradas en el proceso de regularización el apoyo a la gestión de los municipios para permitir avanzar con más rapidez en los procesos de regularización de los derechos de propiedad para ellos la Intendencia juega un papel determinante en el apoyo a los municipios para su legalización.

### **5.3.3 Titulación de los territorios de los pueblos indígenas y comunidades étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica y del Pacífico y Centro Norte del País.**

#### **5.3.3.1 Situación legal de la tierra de los pueblos indígenas del Caribe de Nicaragua y BOSAWAS:**

La Ley que regula la materia de titulación de las comunidades indígenas del Caribe está contenida en la Ley 445, *“Ley del Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz”*. Esta Ley establece las condiciones, requisitos y define que la entidad encargada de emitir el título es la Comisión Nacional de Demarcación y Titulación conforma a lo que establece el artículo 56 de la misma Ley.

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Los derechos de propiedad sobre las tierras de las comunidades étnicas y de los pueblos indígenas de la costa Caribe de Nicaragua no provienen en general del otorgamiento estatal de un título real, sino que provienen del reconocimiento del usufructo ancestral e histórico que han ejercido estas comunidades sobre sus tierras comunales tradicionales, derechos sui generis que reconoce a estos pueblos y comunidades étnicas la Constitución Política de Nicaragua en sus artículos 5, 89 y 180. Un factor fundamental considerado por la norma constitucional de 1987 es que estos pueblos y comunidades étnicas de lo que fue la Reserva Mosquitia en la Costa Atlántica de Nicaragua aún en la actualidad conservan la posesión de estas tierras.

Por otro lado el Estatuto de Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua, el cual en su inciso 6 establece las *formas comunales, colectivas o individuales de propiedad y la transmisión de la misma*; y el artículo 36 *La propiedad comunal la constituyen las tierras, aguas y bosques que han pertenecido tradicionalmente a las Comunidades de la Costa Atlántica, y están sujetas a las siguientes disposiciones:*

1. *Las tierras comunales son inajenables; no pueden ser donadas, vendidas, embargadas ni gravadas, y son imprescriptibles.*
1. *Los habitantes de las Comunidades tienen derecho a trabajar parcelas en la propiedad comunal y al usufructo de los bienes generados por el trabajo realizado.*

En el tema de la definición de los derechos de los pueblos indígenas, el marco jurídico actual tiene antecedentes tales como el Tratado Zeledón-Wyke (Tratado de Managua) de 1860 y el Tratado Harrison-Altamirano de 1905, en los cuales se hace expresa referencia a la presencia y al dominio que sobre la Mosquitia tenían los pueblos indígenas de la zona al momento de la incorporación de su territorio al Estado de Nicaragua en el año 1894. El contenido jurídico de estos tratados tenemos que en el tratado Zeledón-Wyke encontramos que refiriéndose a la Mosquitia expresa: “como parte integrante y bajo la soberanía de la República de Nicaragua, el país hasta aquí ocupado o reclamado por los indios mosquitos, dentro de la frontera de dicha República, cualquiera que sea aquella frontera...” y que a los indios mosquitos “gozarán del derecho de gobernarse a si mismos y de sus propias costumbres y conforme a los reglamentos que puedan de vez en cuando ser adoptados por ellos, no siendo incompatibles con los derechos soberanos de la República de Nicaragua....” También el Tratado Harrison-Altamirano reconoce la presencia y los derechos de los indígenas sobre sus tierras cuando expresa: “En el caso de que algún indio mosquito o criollo pruebe que las tierras que tenía en conformidad con las disposiciones vigentes antes del año 1894, han sido denunciadas o adjudicadas a otras personas, el Gobierno indemnizará concediéndole terrenos baldíos de valor aproximado y cercanos en cuanto sea posible al lugar donde habite” y “El Gobierno permitirá a los indios vivir en sus aldeas, gozando de las concesiones otorgadas por la Convención, y sus propias costumbres....se señalarán terrenos públicos de crianza para el uso de los habitantes, en vecindad de cada aldea india” Y en términos similares se expresa el Decreto de Reincorporación de la Mosquitia al territorio nacional, emitido el 20 de noviembre de 1894.

Los patrones de uso de la tierra de los pueblos indígenas de la costa Caribe y la tenencia de manera colectiva de la misma constituyen su propio sistema de propiedad. Este marco histórico, social y cultural es la base del marco jurídico creado por los artículos 5, 89 y 180 de la Constitución Política, junto con los artículos 11 numerales 3, 4 y 6, y 36 del Estatuto de Autonomía los cuales establecen un régimen especial sobre las tierras comunales de los pueblos indígenas y comunidades étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua como son los Misquitos, Ramas, Mayagnas (Sumos), Garífunas y Creoles.

El reconocimiento constitucional de la existencia de pueblos indígenas y comunidades étnicas de la Costa Atlántica y del derecho que estos tienen sobre sus tierras comunales tradicionales, constituye *per se* el reconocimiento y establecimiento de un régimen especial de derechos de los pueblos indígenas sobre las tierras que ocupan.

En este régimen se considera que las tierras comunales están fuera del comercio ya que no pueden ser donadas, no pueden ser enajenadas, vendidas, embargadas ni gravadas, y el derecho sobre estas no prescribe.

En Resumen las Leyes que rigen el marco legal para las Comunidades Indígenas se resumen en el siguiente:

1. Constitución Política de Nicaragua. artículo 89.- Las comunidades de la Costa Atlántica son parte indisoluble del pueblo nicaragüense y, como tal, gozan de los mismos derechos y tienen las mismas obligaciones. Las

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

comunidades de la Costa Atlántica tienen el derecho de preservar y desarrollar su identidad cultural en la unidad nacional; dotarse de sus propias formas de organización social y administrar sus asuntos locales conforme a sus tradiciones. El Estado reconoce las formas comunales de propiedad de las tierras de las comunidades de la Costa Atlántica. Igualmente reconoce el goce, uso y disfrute de las aguas y bosques de sus tierras comunales.

2. Ley No. 28: Estatuto de Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua y su Reglamento.
3. Ley No. 445: Ley de régimen de propiedad comunal de los pueblos indígenas y comunidades étnicas de las regiones autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz.
4. Artículo 1: El objeto de la presente Ley es regular el régimen de la propiedad comunal de las tierras de las comunidades indígenas y étnicas de la Costa Atlántica y las cuencas de los ríos Coco, Bocay, Indio y Maíz.

Artículo 2.- Son objetivos específicos de esta Ley los siguientes:

1. Garantizar a los pueblos indígenas y comunidades étnicas el pleno reconocimiento de los derechos de propiedad comunal, uso, administración, manejo de las tierras tradicionales y sus recursos naturales, mediante la demarcación y titulación de las mismas.

Artículo 24.- El Estado reconoce el derecho que tienen las comunidades indígenas y étnicas sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. De la misma forma reconoce y garantiza la inalienabilidad, inembargabilidad e Imprescriptibilidad de las mismas.

Mediante este artículo, se ratifican las características que tiene la propiedad comunal, como es de que son inalienables, inembargables, no prescribe el derecho que tiene los pueblos indígenas sobre estas.

El artículo 29 determina el carácter comunal de la tierra y establece los derechos que los miembros de la comunidad tienen sobre los recursos cuando establece: *Los derechos de propiedad sobre las tierras comunales pertenecen en forma colectiva a las comunidades indígenas o étnicas. Los miembros de las comunidades o conjunto de comunidades tienen derecho de ocupación y usufructo de acuerdo a las formas tradicionales de tenencia de la propiedad comunal.*

Artículo 32 establece: *Las comunidades que han adquirido títulos de propiedad sobre determinadas áreas, así como los otorgados por la Comisión Tituladora de la Mosquitia emanados del Tratado Harrison-Altamirano de 1905, u otros, tienen derecho además a las áreas complementarias de los espacios ocupados tradicionalmente.*

El origen de este artículo es que muchos de los Títulos otorgados por la Comisión Tituladora de la Mosquitia, creada por el Tratado Harrison- Altamirano no llegaron a cubrir la totalidad de los territorios ocupados debido a la falta de verificación de campo al momento de la elaboración y entrega de los mencionados títulos.

El Artículo 39 establece: *Las comunidades indígenas y étnicas de las Regiones Autónomas del Atlántico de Nicaragua y de los territorios de las cuencas de los Ríos Coco, Bocay, Indio Maíz, tienen derecho a que el Estado les otorgue títulos de propiedad comunal sobre las tierras y territorios que han venido ocupando y poseyendo de tiempos atrás. Los títulos deberán reconocer el pleno dominio en forma comunitaria sobre tales áreas que deberán comprender además los recursos naturales contenidos en dichos espacios y deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad.*

**Conclusión:** Durante la ejecución del PRODEP I se demarcaron y titularon 15 territorios indígenas bajo la competencia de la Ley 445. No obstante, el PRODEP II debería apoyar un análisis de impacto de la Ley y en especial de la titulación emitida en las comunidades indígenas.. El Plan Nacional de Desarrollo se ha propuesto como meta para el período 2012-2016: 356. *La restitución de los derechos de propiedad a los pueblos indígenas y comunidades étnicas y el pleno reconocimiento de los derechos de propiedad comunal, uso, administración, manejo de las tierras tradicionales y sus recursos naturales, mediante la demarcación y titulación de territorios indígenas, en los que el Estado reconoce las formas comunales de propiedad.*

357. *En cada uno de los territorios titulados, se establecen los principios fundamentales del régimen administrativo de los pueblos indígenas y comunidades étnicas, en el manejo de sus territorios comunales, creándose las bases para el orden institucional que regirá el proceso de*

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

*convivencia pacífica y de desarrollo de relaciones humanas, políticas, económicas y sociales con los ciudadanos que ocupan parcelas donde se vincula la propiedad indígena.*

#### 5.3.3.2 Situación de los pueblos indígenas del Pacífico y Centro Norte del País:

Desde el punto de vista legal, no existe una Ley que apoye las acciones de regularización de éstas comunidades, esto representa un vacío importante para poder resolver problemas que se dan sobre todo entre las comunidades y los municipios y en alguna medida con las instituciones del gobierno central. Los principales problemas de las comunidades están relacionados a la Pérdida de tierras por asentamiento de personas no indígenas sin autorización de la comunidad

Hasta antes de 1979 las comunidades indígenas del Pacífico y Centro del País fueron objeto de normas y regulaciones, esto debido a las presiones que ejercían sobre el gobierno central y por la demanda de sus tierras frente al avance agrícola del país.

*Se Dispone que no se Cierren los Terrenos de la Comunidad indígena de Jinotega. Acuerdo presidencial, aprobado el 24 de septiembre de 1895 publicado en la gaceta no. 266 del 28 de septiembre de 1895. Establece:*

*Art. 1º.- Se prohíbe el cerramiento de los terrenos de la comunidad indígena de Jinotega, para mientras se da cumplimiento al decreto Ejecutivo antes citado.*

*Art. 2º.- El que contravenga á la anterior prohibición, será obligado á destruir por su cuenta el cerramiento, y en caso de no hacerlo lo verificará el Director de la Policía Republicana ó Guardia Civil de este departamento, á costa del contraventor.*

- a. La Ley del 6 de junio de 1914 sobre venta de tierras de Comunidades Indígenas Gaceta 125 del 6 de Junio de 1914: El arto 3 establece que la Ley Regula el Derecho de Autonomía de los Pueblos Indígenas del Pacífico Centro y Norte de Nicaragua establecía en su contenido:

*Arto.- Las elecciones se harán conforme a la ley de elecciones municipales.*

*Arto.6.-El precio del arrendamiento de tierras se hará con los mismos criterios que la municipalidad.*

*Arto.7.-Es prohibido a la Junta, vender las tierras indígenas. Hacer gastos fuera del presupuesto.*

*Arto.10.- Los ingresos se deben invertir en el funcionamiento de la estructura administrativa y la educación de los indígenas.*

*Arto.11.- El Tesorero tiene las mismas condiciones que los Tesoreros Municipales.*

- b. Decreto que Establece los Requisitos para el Reconocimiento de las Comunidades Indígenas y sus Autoridades No. 120, Aprobado el 6 de Agosto de 1918 Publicado En La Gaceta No. 182 del 14 de Agosto De 1918. Este Decreto regula a las autoridades de las comunidades indígenas no especifica de que parte del territorio nacional.
- c. La Ley del 26 de junio de 1935, Ley que prohíbe a los Municipios la venta, enajenación gravamen, de los Terrenos Ejidales establecía:

*Art. 1.- Queda prohibido a los Municipios de la República la venta, enajenación y gravamen de sus terrenos ejidales por ningún motivo, pudiendo solamente darlos en arriendo, en uso o habitación.*

*Art. 2.- Los terrenos municipales ejidales no podrán ser objeto de embargo por obligaciones de cualesquiera clases que contraigan los Municipios.*

*Art. 3.- Las disposiciones de la Presente ley, son también aplicables a los terrenos de las Comunidades Indígenas.*

d. La Ley No. 278: Ley de la Propiedad Reformada Urbana y Agraria. En su Arto.103 establece: “Las personas que han recibido títulos de Reforma Agraria en territorios de las Comunidades Indígenas, deben pagar el Canon de Arriendo a la Comunidad.”

e. En la Ley No. 217: Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, en su Arto. 4- Inciso 4) establece: El Desarrollo económico y social del país se sujetará a los siguientes principios rectores: el estado debe reconocer y

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

*prestar apoyo a los pueblos y comunidades indígenas, sean éstas de las Regiones Autónomas o del Pacífico del país en sus actividades para la preservación con el ambiente y uso sostenible de los recursos naturales.*

#### Exoneraciones Tributarias:

- *Ley No. 452-Ley de Solvencia Municipal. Establece en su Artículo 17. Quedan exentos del Impuesto de Bienes Inmuebles, los bienes que pertenezcan a las Comunidades Indígenas de Nicaragua y los terrenos que forman parte de áreas protegidas por la ley con fines de proteger el medio ambiente.*
- *Ley No. 453. Ley de Equidad Fiscal, en su Arto.-10 inciso 2, establece: Están exentos del pago de impuestos sobre la renta.... Los poderes del Estado, Ministerios, Regiones Autónomas, las Comunidades Indígenas, entes autónomos descentralizados y demás organismos estatales, en cuanto a sus rentas provenientes de su actividad o de derecho público.*

**Conclusión:** El PRODEP II, contempla acciones de regularización en los departamentos donde se encuentran asentados pueblos indígenas que reclaman respeto a sus derechos ancestrales sobre sus tierras. Un ejemplo de ello es la comunidad indígena de Jinotega que en realidad ocupa además parte del municipio de Pastasma y Jinotega esta comunidad es una de las comunidades a la que es necesario prestar especial atención ya que reclama la titularidad de aproximadamente 36,856 mil manzanas entre ambos Municipios. Esta comunidad ha sido beligerante en su actuación y reclamos de sus derechos, razón por la cual es necesario prevenir cualquier problema que pueda impedir avanzar en el proceso de regularización. El PRODEP debe impulsar un proceso amplio de consulta con las comunidades indígenas antes de iniciar actividades de barrido y regularización, de tal forma que acuerde y documente de forma adecuada las decisiones y procedimientos a ser implementados.

#### 5.4 Acceso a la propiedad conforme el Código Civil

Además de los programas de gobierno que permiten el acceso a la tierra, existe un sector de la sociedad nicaragüense que accede a la tierra por la vía tradicional del mercado de tierras, utilizando para ello las diferentes figuras contractuales que regula el Código Civil, o acudiendo a la Vía Judicial para solicitar un título de dominio a partir de la posesión. En el presente estudio se hará mención a la prescripción como forma de obtener un título de dominio en la Vía Judicial, por considerarlo un procedimiento sano, accesible y que de una u otra forma representa una solución ante situaciones que probablemente no tengan otra solución más que el procedimiento de la prescripción positiva adquisitiva. Para los otros casos que se mencionan, hay una extensa regulación en materia contractual, por lo tanto es la actividad común de los Notarios Públicos.

- a. A continuación se desarrollan algunos de los aspectos más importantes de estas figuras.
- b. La prescripción.
- c. La compra venta de una propiedad por medio de escritura pública.
- d. La cesión de derechos posesorios.
- e. La donación.
- f. La sucesión.

##### **a. La prescripción.**

Conforme a lo que establece el Código Civil en su artículo 868.- La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una carga u obligación, por el lapso y bajo las condiciones determinadas por la ley.

El que pretenda obtener título de dominio mediante la prescripción debe demostrar que esta cumple los atributos que establece el artículo 888: debe ser:

- 1° Fundada en justo título.
- 2° De buena fe.
- 3° Pacífica.
- 4° Continua.
- 5° Pública.

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

El artículo 897 establece: Para adquirir la propiedad de los inmuebles, o algún derecho real sobre ellos por prescripción, se necesita una posesión de diez años. El derecho de poseer se prescribe por la posesión de un año.

No obstante, extraordinariamente puede adquirirse el dominio de las cosas comerciables que no ha sido adquirido por la prescripción común, en virtud del lapso de treinta años, aunque no se tenga título y cualquiera que sea la condición del poseedor.

**Procedimiento:** La prescripción positiva adquisitiva es un procedimiento que se lleva en la Vía Civil, se establece la competencia conforme a la cuantía del inmueble en cuestión, y se trata de un juicio ordinario declarativo en cuya resolución, el juez que conoce de la solicitud, dará lugar a la solicitud o la rechazara por improcedente. Es una forma de acceder a un título de dominio, y es un procedimiento que se está utilizando sobre todo por aquellas familias que han ocupado parcelas de las cuales no se conoce antecedente registral, la cual han ocupado por muchos años. Aplica para las zonas urbanas y rurales, y si la familia, de previo ha tramitado un título supletorio, eso le da mayor fuerza a la petición.

En algunos países de latinoamericana como Perú y Colombia, existe la figura de la *usucapión*, la cual es una figura cuyo origen se remonta al derecho romano, que tiene prácticamente las mismas características que la prescripción, con la salvedad de que también procede en la vía administrativa.

#### ***b. La compra venta de una propiedad mediante escritura pública.***

Cuando se adquiere un bien inmueble en el mercado de tierras, generalmente se utiliza el contrato de compra y venta para formalizar la transacción, a continuación se describen las formalidades de este contrato. El artículo 2530 del Código Civil, establece: La compra y venta es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra el dominio de cosas determinadas por un precio cierto.

Conforme a lo que establece el artículo 2534 del citado Código, los contratos de compra y venta de bienes raíces se otorgarán por escritura pública, la cual se inscribirá en el competente Registro de la Propiedad inmueble.

- El inmueble solo puede ser vendido por la persona titular del derecho de propiedad o su apoderado.
- Se establece un precio cierto.
- Se vende un área real existente.
- El acto se formaliza ante un Notario Público.
- Se deben de cumplir una serie de formalidades como son: declaración de la retención en la fuente por transmisión de inmuebles, pago de impuesto de bienes inmuebles, registro de la modificación de la titularidad sobre el inmueble en el Registro Público de la Propiedad Inmueble.

#### ***c. La cesión de derechos posesorios.***

La cesión de derechos se rige por el Título XI del Código Civil, en todo caso para que exista la cesión de derechos posesorios, primero debe de existir la posesión. Conforme a lo que establece el artículo 1715 del Código Civil, llamase posesión la retención o disfrute de cualquier cosa o derecho. Los actos potestativos o de mera tolerancia, no constituyen posesión.

La posesión puede cederse conforme a lo que establece el artículo 1727, el cual en su inciso 2 establece la pérdida de la posesión por cesión a título gratuito u oneroso.

El artículo 1729 del citado Código establece: La posesión de los bienes inmuebles, se adquiere por la inscripción del título, con tal que haya durado un año tanto la inscripción como la tenencia de la cosa.

En lo relativo a la sucesión de los derechos posesorios, el artículo 1731 establece que: Por muerte del poseedor, pasa su posesión, en virtud de la ley, y con las mismas condiciones que si fuere efectiva, a sus herederos, contándose desde el momento en que aquel falleciere.

Para el caso de transmisión de derechos posesorios, el cedente o poseedor carece de un título de dominio y lo único que tiene a su favor es un estatus jurídico reconocido por la legislación en la figura de la posesión. La cesión que se realiza ante Notario Público, otorga derechos posesorios y se venden las mejoras en caso de que estas existan, el comprador no adquiere el dominio sobre la propiedad.

**d. La donación**

La donación es otra de las formas comunes en nuestro medio, sobre todo en las zonas rurales, para acceder a la tierra. La donación esta regulada por el Código Civil, el cual establece en el artículo 2756. La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere de su libre voluntad gratuitamente la propiedad de una cosa a otra persona que la acepta.

Cuando se trata de bienes inmuebles, que es el tema objeto del estudio, el artículo 2768, establece que esta para que sea válida debe de ser otorgada por escritura pública debidamente inscrita.

En nuestra realidad, en la mayoría de los casos se trata de donaciones verbales en donde no han llenado las formalidades que establece el Código Civil en cuanto al contrato de donación, por lo que, la persona del donatario se encuentra en una situación irregular desde el punto de vista de sistema de derechos que rige para este tipo de transacciones.

**e. La sucesión.**

La sucesión es una forma común de acceder a un derecho de propiedad sobre un inmueble, sea esta de forma testada o intestada. Este instituto jurídico esta regulado por el Código Civil en sus artículos 932 al 1433. El artículo 932 establece: Cualquiera suele heredar, por muerte de una persona, todos sus bienes o parte de ellos, lo mismo por disposición de última voluntad que en virtud de la ley. En el primer caso, la sucesión se llama testamentaria; en el segundo, legítima. La sucesión puede ser parte testamentaria y parte legítima.

El Testamento puede hacerse ante un Notario Público y tres testigos, quienes conocen la voluntad del testador. Este Testamento será válido hasta que fallezca el propietario. Los futuros herederos no tendrán ningún derecho especial sobre éstos bienes, mientras el propietario esté vivo.

El propietario también puede otorgar su Testamento cerrado. El testador lo escribe y lo entrega en sobre cerrado a un Notario Público con la presencia de cinco testigos. El Notario sella el sobre y levanta un Acta Notarial y es hasta que fallece dicho propietario que se solicita al Juez Civil la apertura del Testamento en presencia de los familiares y personas designadas por el testador.

Habiendo testamento los derechos de herencia se registran en el Libro de Personas del Registro Público de la Propiedad Inmueble del lugar. Este registro se hará una vez fallecida la persona. Registrando el Testamento, y fallecida la persona, se solicitan los cambios necesarios en el Registro Público de la Propiedad, en lo concerniente al dominio sobre los inmuebles. Si el propietario no ha dejado Testamento al momento de fallecer, la ley establece que las personas que se consideran herederas del difunto pueden solicitar una Declaratoria de Herederos ante el Juez Civil de Distrito del último domicilio del difunto.

A manera de comentario, un alto número de irregularidades que se presentan en las zonas rurales tienen que ver con la falta de trámites para regularizar sucesiones intestadas, eso significa la realización de juicios en donde se declare herederos a los sucesores del (o de la) causante. En muchos de estos casos, el causante heredo en vida, de forma verbal, la finca original (o las fincas) ya han sido desmembradas y la finca matriz sigue estando a nombre del difunto o de la difunta.

En este tipo de casos podría intervenir el Proyecto apoyando a las familias de menos recursos para que puedan realizar estos trámites y poder obtener el traspaso de la parcela que ocupan a su nombre, a nombre de la pareja o a nombre de los hijos menores.

**f. Títulos Supletorios**

Otro los modos de adquirir establecidos en el Código Civil y que recientemente fue reformado por la nueva Ley de Registros Públicos es la Institución de los Títulos Supletorios, los cuales están contenidos en el Capítulo VII

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

de la Ley de Registro. Con esta modificación se vino a levantar la moratoria para otorgar derechos de propiedad en base a los Títulos Supletorios.

Es importante conocer si efectivamente los nuevos requisitos vienen a mejorar la discrecionalidad con la que se otorgaban los mismos. En ese sentido la institución del título supletorio como medio para adquirir mediante la prescripción ordinaria y extraordinaria han servido para que el Estado pierda tierras, las municipalidades tierras ejidales y las comunidades indígenas sus territorios. Merece la pena poner atención en este punto y en el CIP se debe hacer un análisis sobre la suspensión o no de la emisión de éstos títulos al menos en las áreas del barrio. Los nuevos requisitos son:

#### Del Título Supletorio. Naturaleza, Tramitación y Efectos.

Art. 137 Naturaleza del Título Supletorio.

El titular de un derecho real sobre una finca que careciere de documento escrito y válido para inscribir su titularidad en el Registro de la Propiedad Inmueble, podrá obtener declaración judicial de la existencia de su derecho, a través de un proceso de jurisdicción voluntaria.

Deberá acreditar su derecho real justificando previamente la posesión que sobre el inmueble ha tenido, ante el Juez de Distrito Civil competente, con audiencia obligatoria de:

1. El Representante de la Procuraduría General de la República;
2. El Representante de la Alcaldía Municipal; y
3. Los propietarios de las fincas colindantes.

Art. 138 Requisitos de la Solicitud. En la instrucción del expediente a que se refiere el artículo anterior se observarán las reglas siguientes:

El escrito en que se solicite la constatación judicial de que se tiene la titularidad de un derecho real sobre una finca a efectos de su certificación deberá contener, so pena de ser rechazado por el Tribunal

1. El nombre del solicitante tal y como aparece en su documento de identidad, su domicilio y ocupación.
2. La naturaleza urbana o rural de la finca, el número registral de la finca, su ubicación dentro de la circunscripción territorial que compete al Juez, la extensión superficial expresada a través del sistema métrico decimal, linderos y los gravámenes que pesan sobre la finca.
3. La denominación del derecho real cuya declaración judicial se pretende tener, el valor por el cual lo adquirió, las condiciones suspensivas o resolutorias que pudiesen haberse pactado con el transmitente, su extensión, linderos y los gravámenes que pesan sobre la finca.
4. El nombre completo del transmitente u otorgante del derecho, certificación registral y catastral que acredite que el transmitente tenía la disponibilidad del derecho adquirido por el solicitante. En caso de que la finca no estuviera catastrada aún, bastará con la certificación registral.
5. Declaración de haber estado en posesión del inmueble por diez años en las siguientes condiciones:
  - a. Fundada y amparada por justo título, entendiéndose por justo título el derecho real de dominio o cualquiera otro de esta naturaleza, que le fue transmitido u otorgado por quien en el Registro aparece con derecho para ello;
  - b. De buena fe;
  - c. Pacífica;
  - d. Continua;
  - e. Pública, es decir manifiesta
6. Nombre y apellidos de los propietarios de las fincas contiguas;
7. Adjuntar plano topográfico elaborado por un profesional debidamente autorizado por la autoridad competente en la materia;
8. Certificación registral de no existir documento inscrito que certifique el derecho cuyo reconocimiento y declaración se reclama. En caso de que se hubiera otorgado documento probatorio, la declaración de que se ha perdido y que resulta imposible encontrarlo, o bien, que se ha deteriorado de tal manera que se hace ilegible.



## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

#### Art. 139 Procedimiento.

El testimonio que de los hechos necesarios de prueba, brinden los propietario de las fincas contiguas, serán válidos siempre que exhiban ante el Juez que instruye el expediente, el instrumento debidamente inscrito que haga fe de su condición.

#### Art. 140 Publicación de Edictos.

La solicitud que se presenta será publicada de forma extractada en un medio de comunicación escrito de circulación nacional y en la sección correspondiente que en la página web del SINARE se creará exclusivamente para ello. La publicación se hará por tres veces mediando entre una y otra publicación el término de un mes. Dichos edictos, darán derecho a que, quien tenga igual o mejor derecho que el alegado por el solicitante, puedan ejercitar su oposición desde el siguiente día de la primera publicación hasta el último día del sexto mes después de la tercera publicación.

El extracto que se publicará deberá contener: el nombre de la persona que en el Registro aparece como titular del derecho, el nombre del solicitante, los datos catastrales de la finca si los hubiera, los datos registrales de la finca, y el Juzgado en que se está tramitando el expediente.

De las publicaciones escritas, se aportará la página original del diario en la cual se constate la fecha de publicación. De las publicaciones en la página web del SINARE, se aportará la certificación expedida por el responsable del sistema informático o de quien sea designado al efecto.

#### Art. 141 Oposición a la Solicitud.

La presentación al proceso de una persona que alega tener igual o mejor derecho que el alegado por el solicitante, convierte este proceso de naturaleza voluntaria en contenciosa y en consecuencia, el Juez, dictará sentencia remitiendo al solicitante y al opositor, a la vía ordinaria y mandará archivar las diligencias. Para dictar su sentencia, el Juez esperará el vencimiento del tiempo establecido en la parte final del primer párrafo del anterior artículo.

#### Art. 142 Trámite Probatorio.

Vencido el plazo dispuesto en los edictos y sin haberse presentado oposición alguna, el Juez dictará auto abriendo a pruebas el proceso por cinco días.

Con carácter obligatorio el Juez practicará inspección judicial asistido de perito agrimensor autorizado para verificar los datos descritos en la solicitud y en el plano topográfico, en ese mismo acto tomará la declaración testifical de los propietarios colindantes de la finca.

#### Art. 143 Reconocimiento Judicial.

Si no se presentare opositor, una vez probado que se ha ostentado la posesión en los términos establecidos en este capítulo, el Juez dictará sentencia dentro de ocho días después de vencido el término probatorio, en la cual se declare que el solicitante ha acreditado fidedignamente que teniendo el derecho por haberlo adquirido de quien en el Registro aparece legitimado para ello, no podía sino por esta forma supletoria, acreditar su titularidad a efectos de que se altere a su favor la cuenta registral de la finca. Ordenará en consecuencia, el Juez, que el Registrador o Registradora realice la inscripción correspondiente a favor del solicitante.

#### Art. 144 Recursos.

La sentencia que deniegue el título supletorio admite únicamente el recurso de Apelación ante la Sala respectiva. Todo esto sin perjuicio de tercero de igual o mejor derecho según las reglas generales del Derecho de dominio.

## 5.5 Marco de Políticas Públicas

### 5.5.1 Política de Tierras

*Marco General de Políticas de Tierras. Decreto No. 70-2006:* Este Decreto fue Aprobado el 30 de octubre del 2006 y fue publicado en La Gaceta No. 217 del 8 de noviembre del 2006.

El Marco General de Políticas de Tierras tiene como objetivo general promover la seguridad jurídica y física de la tenencia de la tierra y los derechos de propiedad, mediante un proceso de ordenamiento de la tenencia, uso y consolidación de los derechos, que incentive el desarrollo productivo y sostenible de la tierra.

La aprobación del Marco General de Políticas de Tierras requirió de un proceso largo de consulta a partir de una serie de situaciones que se habían identificado en torno al problema de la propiedad inmueble en el país. En la coejecución del PRODEP, le correspondió al MAGFOR, en cumplimiento de lo que establece el artículo 24 de la Ley No. 290, en su inciso c, formular y proponer la política de distribución, propiedad y uso de las tierras rurales del Estado. Recientemente La Ley de la Intendencia de la Propiedad en el Arto 3 inciso 9 le otorga la facultad de : *Co-liderar con el MAGFOR, INAFOR, MARENA, MIFIC (Adforest), el proceso de formulación y ejecución de la estrategia y políticas de tierras a nivel nacional, sector reformado, urbano y rural.*

La Política de Tierras señalada no se encuentra en vigencia y esta siendo revisada en su lugar se encuentra en vigencia el Plan Nacional de Desarrollo el cual tiene un acápite que recoge la filosofía del actual gobierno en relación al tema de la propiedad, en ese sentido se ha propuesto:

359. *Dar continuidad y ampliar la política de restitución de los derechos de propiedad a la población con las siguientes líneas de acción:*

- *Legalización de propiedades del sector reformado a través de la emisión de títulos urbanos y rurales a las familias nicaragüenses.*
- *Atención y solución de conflictos urbanos y agrarios.*
- *Elaboración de diagnósticos para la demarcación y titulación de territorios indígenas de la Costa Caribe.*
- *Atención a la regularización de hombres y mujeres pequeños productores que no tienen legalizadas las parcelas.*

360. *Se continuará fortaleciendo las coordinaciones interinstitucionales para avanzar hacia una mayor seguridad jurídica mediante las siguientes acciones:*

- *El desarrollo de un Plan Nacional de Regularización de la Propiedad Urbana y Rural para todo el país.*
- *Impulsar la ampliación del catastro físico y la modernización del Registro Público de la Propiedad.*
- *Implementación del sistema de Registro de la Propiedad de Nicaragua*

### 5.5.2 La Política General de Ordenamiento Territorial

La Política General de Ordenamiento Territorial establece las pautas y criterios técnicos para el ordenamiento del territorio, con el objetivo de orientar el uso del territorio en forma sostenible, se trata de la planificación del buen uso de los recursos naturales, entre los cuales se incluye como recurso natural por excelencia la tierra, la prevención y mitigación de desastres naturales, el fortalecimiento de la gestión administrativa del Estado en el territorio, la coordinación interinstitucional y la gestión de los gobiernos regionales autónomos, municipales y la sociedad civil en función del Desarrollo Territorial.

Para la formulación de la Política General de Ordenamiento Territorial, al momento de realizar el análisis de la problemática del territorio, se tomó en cuenta la irregularidad en la tenencia de la tierra, y se propuso desarrollar un

proceso de actualización y modernización del catastro nacional con el fin de establecer las bases para un proyecto de regularización de los derechos de propiedad.

En tanto el PRODEP incide sobre el recurso tierra desde la perspectiva de la relación de derecho de las familias con la parcela que ocupan, se debe de trabajar estrechamente en la planificación que se hace del territorio a fin de establecer prioridades para la regularización de la tenencia de la tierra y de esta forma poder controlar el impacto de este Programa sobre la distribución de la población y el impulso en la producción agropecuaria, por lo tanto se deben de respetar los procesos de planificación que las autoridades correspondientes impulsan en los diferentes territorios y se debe de trabajar en función de alcanzar los objetivos de desarrollo del territorio mediante los instrumentos de planificación propuestos. El PRODEP debe de ser considerado como uno de los instrumentos de la planificación del territorio, por lo tanto debe de coadyuvar en alcanzar los objetivos de desarrollo del territorio que se propone con los planes respectivos.

## 5.6 Leyes en zonas de régimen especial

### 5.6.1 Proyectos de Ley

Es importante mencionar en el presente estudio que existen una serie de Proyectos de Ley que por su contenido, una vez aprobados vendrán a incidir positivamente en las condiciones para la implementación de un amplio programa de regularización, tal es el caso de los Proyectos de Ley General de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y el Proyecto de Ley General de Urbanismo, estos Proyectos de Ley ya fueron consultados, el Proyecto de Ley de Urbanismo fue aprobado en lo General, y ambos Proyectos se encuentran en la Comisión de Población, Desarrollo y Municipios de la Asamblea Nacional; existe otro Anteproyecto de Ley de Pueblos Indígenas del pacífico de Nicaragua con el cual se pretende llenar el vacío que en materia de reconocimiento de derechos de propiedad sobre los territorios demandados dejó la aprobación de la Ley No. 445 solo para los pueblos indígenas y comunidades étnicas de la costa Caribe de Nicaragua y de los ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz.

### 5.6.2 Ley de Régimen Jurídico de Fronteras

Ley 749, aprobada el 13 de Diciembre del 2010 y publicada en La Gaceta No. 244 del 22 de Diciembre del 2010

Artículo 1 Objeto de la Ley. *La presente Ley tiene por objeto establecer un régimen jurídico especial en el territorio fronterizo, terrestre, marítimo y aéreo, para garantizar la soberanía, la independencia, la integridad territorial, la seguridad interna, la protección del medio ambiente y los recursos naturales, así como la inalienabilidad de los bienes inmuebles públicos y permitir el impulso y aplicación de una política integral de desarrollo*

#### Artículo 6 Clasificación del Territorio Fronterizo.

*Para realizar un adecuado ejercicio de la soberanía, la independencia y la integridad territorial, sin menoscabo del derecho de propiedad, la protección y mantenimiento del medio ambiente y de los recursos naturales, y del desarrollo de la integración regional centroamericana, la presente ley clasifica el territorio fronterizo conforme se detalla en el párrafo subsiguiente.*

El territorio fronterizo se clasifica en las siguientes zonas fronterizas:

**1. Zona de Desarrollo e Integración Fronteriza:** *es el área del territorio nacional, comprendida desde el límite fronterizo convencional y los quince kilómetros (15 Km) hacia el interior del territorio nacional, que por su ubicación geográfica o por su cercanía con un Estado vecino, requiere un tratamiento especial para protección del medio ambiente, la cultura y el desarrollo socioeconómico. Se incluyen las zonas de desarrollo de interés turístico que le corresponde crear al Instituto Nicaragüense de Turismo, las que deben ser aprobadas por el Presidente de la República, en consulta con el Consejo Superior de la Empresa Privada.*

## INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

**2. Zona de Seguridad Fronteriza:** *es el área inalienable del Estado de Nicaragua, comprendida desde el límite fronterizo convencional y los cinco kilómetros (5 Km) hacia el interior del territorio nacional, y que de conformidad a esta Ley está sometida a un régimen especial.*

**3. Zona Especial de Protección Fronteriza:** *es el área del Estado de Nicaragua, comprendida desde el límite fronterizo convencional y los quince kilómetros (15 Km) hacia el interior del territorio nacional, en las que se encuentran indistintamente áreas protegidas, pueblos indígenas, comunidades étnicas y Afro-descendientes o instalaciones estratégicas para la seguridad y defensa del Estado de la República Nicaragua; y que están reguladas por regímenes especiales.*

La Ley establece que no podrá modificar los derechos legales de propiedad y posesión que, en el territorio fronterizo, tengan las personas, sino brindarles seguridad jurídica y, a la vez, promover el desarrollo humano sostenible del territorio fronterizo y el aprovechamiento de su invaluable potencial turístico.

Art. 23. Control y Resguardo de las Áreas Protegidas.

El Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales administra, regula, protege y norma las áreas protegidas en el territorio fronterizo, según su categoría y los planes de manejo. En los casos de los pueblos indígenas, comunidades étnicas y afro-descendientes se hará de conformidad a la Ley de la materia.

Art. 31. Municipios con Fronteras.

Este es el caso de las zonas que limitan con Honduras por el lado Norte y con Costa Rica por el lado Sur del país, en donde existen un buen número de asentamientos humanos. Se incluyen aquí franjas fronterizas en el Departamento de Chinandega, la faja de Cárdenas en el Departamento de Rivas, zona fronteriza del municipio de San Carlos, en el Departamento de Río San Juan, faja fronteriza del Departamento de Nueva Segovia y del municipio de Waspán en la RAAN. Estas zonas son económica y socialmente vulnerables y a la vez estratégicas, no solo desde el punto de vista geopolítico sino también desde la perspectiva económica y de seguridad para el país.

Se deben de tomar en cuenta las restricciones que existen respecto a las zonas fronterizas contenida en el artículo 2 de Ley Agraria de 1917, la cual fue publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 65 del Viernes 30 de Marzo de 1917: “Tampoco podrán enajenarse los terrenos comprendidos en una zona de cinco kilómetros de ancho a lo largo de la línea fronteriza con la República de Honduras”.

En el presente caso se trata de tierras pertenecientes al Estado por Ley, las cuales deben de inscribirse en los Registros Públicos de la Propiedad competentes como tal y se debe de brindar la atención que requieren las familias que se encuentran asentadas la franja que establece la Ley Agraria en mención.

En el presente caso, el representante del Estado, la Procuraduría General de la República, deberá de pedir la inscripción de la franja en mención a nombre del Estado de la República de Nicaragua, dejando a salvo los derechos de las personas naturales o jurídicas que hayan adquirido derechos reales previo a la aprobación de la Ley Agraria de 1917. En el caso de las personas naturales o jurídicas que hayan adquirido o se hayan posesionado de su parcela posterior a la entrada en vigencia de la Ley Agraria de 1917, deberán de entrar en el proceso de regularización que promoverá el Estado a través de sus dependencias, con la salvedad de que el Dominio en esta Zona, se lo reserva el Estado.

Los Municipios creados conforme a la Ley No. 59 "Ley de División Política Administrativa", publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 189 del 6 de octubre de 1989 que limitan con territorios fronterizos, se detallan en el Reglamento de la presente Ley.

### 5.6.3 Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras

Ley No. 690, aprobada el 4 de Junio del 2009 y publicada en La Gaceta No. 141 del 29 de Julio de 2009

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Art. 1 Objeto de la Ley. La presente Ley tiene por objeto regular el uso y aprovechamiento sostenible y garantizar el acceso de la población a las zonas costeras del Océano Pacífico y del Mar Caribe. No obstante esta Ley y sus parámetros técnicos se relacionan mayoritariamente con las zonas costeras marítimas, también tiene por objeto garantizar el acceso y disfrute de la población a las costas de los grandes lagos Cocibolca y Xolotlán, lagunas cratéricas, lagos artificiales que hayan sido o sean creados o adquiridos por el Estado y de las islas marítimas y lacustres, que tengan población permanente.

Asimismo, esta Ley establece el régimen jurídico para la administración, protección, conservación, uso, aprovechamiento turístico y desarrollo sostenible de las zonas costeras, en las cuales se interrelacionan los diversos ecosistemas, procesos y usos en el espacio continental e insular, sin detrimento y menoscabo de los diferentes regímenes de propiedad que la Constitución Política de la República de Nicaragua, el Código Civil y las leyes garantizan.

Art. 3 Del Ámbito de Aplicación de la Ley. La presente ley es aplicable en todo el territorio nacional. En su aplicación se respetarán los derechos de los pueblos indígenas y comunidades étnicas que habitan en las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica o del Mar Caribe. En lo correspondiente a la gestión ambiental, aprovechamiento de los recursos naturales, Sistema Nacional de Áreas Protegidas, ecosistemas frágiles, humedales y manglares, se procederá conforme a lo dispuesto en las leyes de la materia.

Art. 3 Del Ámbito de Aplicación de la Ley.

La presente ley es aplicable en todo el territorio nacional. En su aplicación se respetarán los derechos de los pueblos indígenas y comunidades étnicas que habitan en las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica o del Mar Caribe. En lo correspondiente a la gestión ambiental, aprovechamiento de los recursos naturales, Sistema Nacional de Áreas Protegidas, ecosistemas frágiles, humedales y manglares, se procederá conforme a lo dispuesto en las leyes de la materia.

Art. 4 Carácter de la Ley.

La presente Ley es de orden público. En consecuencia, corresponde al Estado de Nicaragua cumplir y hacer cumplir sus disposiciones para tutelar las zonas costeras que son parte del patrimonio de la Nación y asegurar su conservación, uso, aprovechamiento y desarrollo sostenible. Sin detrimento ni menoscabo de los derechos de las Regiones Autónomas y sus comunidades.

Por tanto, para la aplicación de la presente Ley, considérese lo siguiente:

A. Bienes de dominio público.

De conformidad con el principio "Uti possidetis juris de 1821" que concurrió como fundamento legal a la constitución del Estado nicaragüense y demás leyes de la materia, las zonas costeras de todos los sitios enumerados en el artículo 1 de la presente Ley y determinados por los usos de la zona costera son bienes del dominio público del Estado y por consiguiente están destinados para el uso y disfrute de toda la población, sin más restricciones que aquellas que impongan las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas.

Sin detrimento que Nicaragua es un Estado independiente, libre, soberano, unitario e indivisible, se exceptúan del dominio público:

1. Los distintos núcleos urbanos del litoral del Pacífico, de la Costa Atlántica o del Mar Caribe y de los lagos, que estén ya establecidos a la entrada en vigencia de esta Ley;
2. Los derechos legalmente adquiridos de las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras;
3. Los derechos reconocidos en la Constitución Política de la República de Nicaragua, la Ley No. 28, "Estatuto de Autonomía de la Costa Atlántica de Nicaragua" y la Ley No. 445, "Ley del Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz".

B. Bienes de dominio privado.

Son aquellos bienes propiedad de personas naturales o jurídicas, que no son de dominio público, ni de las municipalidades o de las regiones autónomas, pueblos indígenas y comunidades étnicas, por tener título de dominio legalmente adquirido.

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

C. Acceso por consenso o sentencia.

Por tanto, para la aplicación de la presente Ley, considérese lo siguiente:

Cuando no exista un paso o acceso histórico para acceder a una determinada costa, o no esté claramente establecido, ni contemplado en los planes de desarrollo público o los planes maestros de los proyectos particulares, éste se determinará en base al dictamen técnico de la Comisión Nacional de Desarrollo de la Zona Costera en coordinación con el Gobierno Regional y/ o Municipal, particulares afectados, gobiernos territoriales y comunales. En los casos de ser declarados de utilidad pública deberá indemnizarse a los afectados de forma justa conforme lo establece la ley de la materia.

Art. 32. Bienes de Dominio Público.

En el territorio fronterizo, ninguna persona, natural o jurídica, puede adquirir por prescripción cualquier derecho real sobre los bienes del Estado, y de los Municipios que estuvieren destinados a un servicio público, solamente podrán darse en concesión los bienes de dominio público, por causas de interés social o público. Se prohíben los asentamientos humanos y la titulación a particulares dentro de las áreas protegidas; sin perjuicio de los derechos de los pueblos indígenas y comunidades étnicas de conformidad a la ley de la materia.

Estos bienes inmuebles no están sujetos a expropiación por causa de utilidad pública. Tampoco pueden ser objeto de hipoteca, ni reportar en provecho de particulares, o personas jurídicas, ningún derecho de usufructo, de uso o de habitación, directa o subsidiariamente, o como garantía de una responsabilidad pecuniaria, fuera de las causas consignadas en esta Ley.

Se exceptúa del dominio público, lo siguiente:

1. Los núcleos poblacionales urbanos y rurales, ubicados en el territorio fronterizo, establecidos antes de la entrada en vigencia de esta Ley, aunque estarán sujetas a las limitaciones propias de los regímenes especiales.
2. Los derechos legalmente adquiridos al amparo de leyes especiales, de las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras.
3. Los derechos reconocidos en la Constitución Política de la República de Nicaragua, la Ley No. 28, Estatuto de la Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 238 del 30 de octubre de 1987 y la Ley No. 445, Ley de Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz, publicada en la Gaceta, Diario Oficial No. 16 del 23 de Enero del 2003. .

5.7 Matriz de las distintas tipologías de tenencia de la tierra en propiedades urbanas y rurales (privadas, ejidales, estatales), áreas protegidas y territorios indígenas

MATRIZ DE TIPOLOGIA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012							
Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
<b>Barrido Catastral</b>							
<b>Catastro</b>	<p>La normativa actual de Catastro y Registro no regula adecuadamente la integración de la información.</p> <p>Las leyes no regulan el establecimiento del SIICAR</p>	<p>Antes de iniciar el Barrido: Modificar la Ley de Catastro e inventario de recursos naturales y su Reglamento para que produzca los siguientes efectos:</p> <p>1. Atribuir valor legal a los resultados del Catastro para certificar superficies y colindancias y rectificar los asientos registrales.</p> <p>2. Atribuir valor legal al acta que se levante en campo.</p> <p>3. Regular la integración de la información de Catastro y Registro.</p>	<p>INETER Corte Suprema de Justicia PRODEP</p>	<p><b>Diagnóstico actual:</b> Con la aprobación de la Ley 509 o Ley General de Catastro se llenaron los vacíos legales relacionados con el tema catastral. El artículo 45 de la Ley establece: El INETER y la Dirección Nacional de Registros, deberán promover y establecer un mecanismo permanente de intercambio de información que integre la información del Catastro Nacional y del Registro Público de la Propiedad Inmueble, utilizando normas y técnicas modernas. El artículo 3 establece: Acta de Conformidad de Linderos: Es un documento técnico sobre un bien inmueble elaborado por el técnico catastral, responsable de los trabajos catastrales para el establecimiento del catastro, haciendo constar su conformidad sobre la ubicación y linderos de la propiedad delineada, sin perjuicio de artículo 27 establece la rectificación de los asientos registrales de la propiedad en el Registro competente cuando no exista conflicto entra las partes y mediante Acta de conformidad de linderos, firmada por las partes, el</p>	<p>La Ley General de Catastro (Ley 509 aprobada en el año 2005), vino a resolver los vacíos encontrados durante el proceso de formulación del PRODEP.</p> <p>1. El arto 27 establece la rectificación de los asientos registrales de la propiedad en el Registro competente cuando no exista conflicto entra las partes y mediante Acta de Conformidad de Linderos, firmada por las partes, el Acta que cumpla con los requisitos del párrafo anterior tendrá valor de documento técnico.</p> <p>2. El artículo 3 de la Ley establece: Acta de Conformidad de Linderos: Es un documento técnico sobre un bien inmueble elaborado por el técnico catastral, responsable de los trabajos catastrales</p>	<p>2. La ley de Catastro reconoce la posibilidad de aplicar la rectificación de linderos. Se aplica en el caso del Departamento de Jinotega con respecto a la rectificación de Área cuando se solicita solvencia municipal.</p> <p>3. Se ha avanzado en la integración del SIICAR en el Departamento de Chinandega y en proceso en el resto de los departamentos.</p>	<p>La Dirección General de Catastro Físico, amplió la vigencia de los Certificados Catastrales con fines de Titulación (CCT), Disposición Administrativa N° 0103-2012 "Tratamiento de Certificados Catastrales Entregados a Instituciones del Estado para Inscripciones de Títulos Urbanos y Rurales a Beneficiarios de la Propiedad Reformada". Se amplía el plazo a 360 días contados a partir de su emisión.</p> <p>Se ha logrado Atribuir valor legal al Acta de conformidad de linderos que se levanta en campo pero no se ha masificado hacia los particulares que llegan a usar los servicios de registro.</p> <p>Las alcaldías donde se ejecutará el proyecto consideran necesario que la base de datos de información catastral que se genere, quede compartida con el SISCAT.</p>

**MATRIZ DE TIPOLOGIA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
				<p>acta que cumpla con los requisitos del párrafo anterior tendrá valor de documento técnico.</p> <p><b>Nuevos requerimientos:</b> No existe necesidad de nuevas reformas legales o reglamentarias. Más bien existen requerimientos de establecer incentivos en relación a que los propietarios realicen la medición de sus parcelas por esfuerzo propio y disponer de procedimientos para la actualización de la base de datos de catastro. Estos casos se resuelven a través de campañas de sensibilización y actualización de los manuales internos</p>	<p>para el establecimiento del catastro, haciendo constar su conformidad sobre la ubicación y linderos de la propiedad delineada, sin perjuicio de los que tengan igual o mejor derecho</p> <p>3. El Artículo 45, 46 y 47 de la Ley establece: El INETER y la Dirección Nacional de Registros, deberán promover y establecer un mecanismo permanente de intercambio de información que integre la información del Catastro Nacional y del Registro Público de la Propiedad Inmueble, utilizando normas y técnicas modernas</p>		
<b>Titulación</b>							
<b>Tierras Reformadas</b>							
<b>Asignaciones de Tierra</b>	Desactualización e insuficiencia de los criterios establecidos en la Ley de Reforma Agraria y su Reglamento en cuanto a:	Antes de iniciar el Saneamiento y la Titulación, Reformar:  1. Artículos 27 y 28 de la Ley No.	Procuraduría General de la República Intendencia de la Propiedad.	<b>Diagnóstico legal:</b> No se han realizado reformas a la Ley No.14, Ley de Reforma Agraria ni a su Reglamento. Sin embargo se han realizado modificaciones al manual de procedimientos que actualmente utiliza la Intendencia de la Propiedad que en la práctica han	Con la creación de la Intendencia de la Propiedad, se dio inicio a un proceso de simplificación en la resolución de conflictos relacionados a la aplicación del marco legal,	Se procede a la titulación en base a los Manuales de procedimientos para el proceso de Titulación creados por la Intendencia de la Propiedad, los cuales	<p>Se sugiere la publicidad de los manuales de regularización para que sean del conocimiento público.</p> <p>Es necesario analizar en el CIP la posibilidad de ampliar las atribuciones de la</p>



**MATRIZ DE TIPOLOGIA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
	<p>1. Calidades del ocupante para optar al beneficio social.</p> <p>2. Requisitos que debe cumplir para optar a titulación definitiva.</p> <p>3. Relación Tierra Hombre adecuadas según aptitud del suelo, experiencia productiva y núcleo familiar.</p> <p>4. Deberes del asignatario</p> <p>5. Demanda de Asignación de titulación de personas que no viven ni trabajan la parcela.</p> <p>6. Tierra asignada y provisionalmente vendida a terceros que de acuerdo a la</p>	<p>14 para permitir el acceso al mercado de tierras.</p> <p>2. Aclarar en el reglamento cómo se procederá con los adquirentes que cumplan y con los que no cumplan con los requisitos establecidos por la Ley de Reforma Agraria para obtener los beneficios.</p> <p>3. Establecer el régimen y procedimientos de la asignación sobre el dominio, uso y posesión y la gratuidad de las mismas, artículos 22 del Reglamento de la Ley de Reforma Agraria, y los artos 19 y 21 del mismo reglamento.</p> <p>También recomiendan la aplicación de</p>		<p>mejorado las técnicas de aplicación de los criterios para la selección de los beneficiarios. De forma particular, se ha perfeccionado la metodología de investigación y caracterización socioeconómica que permiten definir de forma más precisa el estatus y las cualidades de los beneficiarios, lo que llena los vacíos en la aplicación de la Ley que fueron identificados al inicio del proyecto.</p> <p>Con el análisis legal se ha evidenciado que la PGR-Intendencia de la Propiedad se encuentra atendiendo las demandas de titulación de los desmovilizados de las armas con prioridad.</p> <p>Con relación a los requerimientos iniciales del proyecto en cuanto a la definición de la ley a aplicar para el caso de los títulos de reforma agraria entregados a lo que se considera actualmente como zonas urbanas, esto se encuentra definido en la Ley No.278 en su artículo 45 señala que no tendrán validez legal los títulos de reforma agraria otorgados dentro del límite urbano de la ciudad de Managua publicado en La Gaceta, Diario Oficial, en el año 1982, por contravenir lo dispuesto en la Ley No. 14 y su Reglamento</p>	<p>coherentemente el GRUN a asumido la aplicación del marco legal que dio origen al sector reformado de manera que sus políticas son vigentes con el marco legal originario. Por tanto no se requiere reforma legal</p>	<p>han venido a resolver los problemas encontrados en el proceso de formulación del PRODEP I.</p> <p>Es importante el contexto político el cual es coherente con lo establecido en la Ley 14, por lo que la misma se continúa aplicando y no requiere reformas legales.</p>	<p>Intendencia en el sentido de apoyar al sector no reformado en la regularización de derechos, de manera que pueda haber procedimientos más rápidos y eficientes que los establecidos en el Código Civil aplicado por los jueces.</p>

**MATRIZ DE TIPOLOGÍA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
	<p>ley no califican como beneficiarios de Reforma social</p> <p>7. No existe un régimen, ni procedimiento para la asignación establecida en su reglamento de la Ley No. 14 acerca del dominio, uso y posesión.</p> <p>8. Prohibición establecida en el artículo 23 de la Ley No. 278 que impide la enajenación o gravamen del derecho de propiedad del beneficiario durante el periodo de 5 años.</p>	<p>criterios nuevos como:</p> <p>a) La antigüedad en la posesión de la tierra</p> <p>b) Como la ha trabajado, para que los beneficiarios que han iniciado el proceso no se les aplique la presente Ley.</p> <p>c) Definir la Ley que se aplicará en cuanto a la ubicación de las propiedades que antes eran consideradas rurales y ahora son urbanas.</p> <p>d) Eliminar el artículo 23 de la Ley 278.e) Suspensión de títulos a desmovilizados sobre la base del último acuerdo con el gobierno.</p>		<p><b>Nuevos requerimientos de reforma legal:</b> No se consideran nuevas reformas legales, ya que las modificaciones implementadas en el manual de procedimiento han llenado los vacíos existentes. Se requiere tomar en cuenta el criterio del uso del suelo dentro de los requisitos técnicos para la asignación y titulación de propiedades rurales, lo cual se podría incorporar dentro del manual de procedimientos de titulación de la Intendencia de la Propiedad.</p>			
<b>Cuantificación y Pago de Indemnización para Saneamiento</b>	<p>El artículo 14 de la Ley No 278 establece el procedimiento de</p>	<p>Antes de iniciar el saneamiento y la titulación:</p>		<p><b>Diagnóstico legal:</b> No se ha realizado ninguna reforma legal al artículo 14 de la Ley 278. Con relación a la consignación de los</p>	<p>No se ha realizado ninguna reforma legal al artículo 14 de la Ley 278. Con relación a la</p>		<p>No se requiere ninguna reforma legal, continúan vigente las leyes 14 y 278.</p>

**MATRIZ DE TIPOLOGIA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
<b>a favor del Estado y posterior titulación</b>	<p>consignación de bonos y depósito (oficio) en los casos que los bienes no hubieren sido reclamados por sus anteriores dueños. No obstante cuando el reclamo ha sido a petición de parte y el reclamante de la propiedad reformada no está de acuerdo con el monto cuantificado, rechaza el monto de la indemnización, paralizando el proceso administrativo y por consiguiente el proceso de inscripción del inmueble a favor del estado para su titulación.</p> <p>La Procuraduría no legalizó las propiedades negociadas por el</p>	<p>Reformar el artículo 14 de la Ley No. 278 en el sentido de que el procedimiento permita la consignación de bonos y depósito en los casos en que el reclamo haya sido a petición de parte.</p> <p>Interpuesto el recurso administrativo por parte del reclamante se resuelva mediante resolución, cerrándose el expediente. Si el reclamante no acepta la resolución, el caso pasará a las autoridades judiciales y el monto de la indemnización se consigne.</p> <p>Los contratos que no pasaron por registro se formalicen en Escritura Pública y se registren.</p>		<p>bonos en los casos de reclamo a petición de parte, se ha procedido en la práctica a consignar los bonos ante la autoridad judicial correspondiente. Desde el punto de vista de procedimientos se ha logrado avanzar en la solución de este tipo de situaciones.. Con respecto a los contratos de propiedades negociadas directamente por el MIDINRA, la PGR ha estado recopilando información, elevando a escritura pública e inscribiendo en el Registro Público, no requiriendo de ninguna reforma legal para realizar este acto administrativo.</p> <p><b>Nuevos de requerimientos de reforma:</b> No se requieren reformas legales de momento, ya que los vacíos encontrados al inicio del proyecto sobre estos temas han sido resueltos a través de procedimientos administrativos y judiciales. "</p>	<p>consignación de los bonos en los casos de reclamo a petición de parte, se ha procedido en la práctica a consignar los bonos ante la autoridad judicial correspondiente. Desde el punto de vista de procedimientos se ha logrado avanzar en la solución de este tipo de situaciones.</p> <p>Con respecto a los contratos de propiedades negociadas directamente por el MIDINRA, la PGR ha estado recopilando información, elevando a escritura pública e inscribiendo en el Registro Público, no requiriendo de ninguna reforma legal para realizar este acto administrativo.</p>		

**MATRIZ DE TIPOLOGIA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
	MIDINRA, al pasar el dominio de los privados al Estado no reconociendo los contratos de aquellas propiedades que no pasaron por registro provocando que los indemnizados recurran de nuevo a solicitar indemnización.						
<b>Tierras del Estado en Áreas Protegidas</b>							
<b>Delimitación de Áreas Protegidas</b>	En algunas áreas protegidas, no se han definido y descrito los límites legales de las áreas y en otras, se han definido los límites sin describirlos en sus decretos creadores.	Antes de iniciar el proceso de demarcación de las áreas protegidas, se deben definir los límites de las áreas mediante Decretos Ejecutivos. Reforma al Decreto 14-99.	MARENA Intendencia de la Propiedad	<b>Diagnóstico legal:</b> El artículo 7 del Decreto No. 01-2007: Reglamento de Áreas Protegidas, La Gaceta No. 08 del 11 de Enero del 2007, establece: Corresponde a la Dirección General de Áreas Protegidas: 4. Definir y establecer los límites de las áreas protegidas del SINAP para su oficialización por parte del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER).	En el año 2007, se reformó el Reglamento de Áreas Protegidas publicado en la Gaceta No. 08 del 11 de Enero del 2007, el cual en su Arto 7 faculta a la Dirección General de Áreas Protegidas: Definir y establecer los límites de las áreas protegidas del SINAP para su oficialización por parte del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER).	Se avanzó en la demarcación y delimitación de 17 áreas protegidas, los límites se determinaron con base a los planes de manejo de cada área.  La Intendencia tiene una alta demanda de titulación y conflictos de tierras en áreas protegidas y no se resuelven los problemas legales.	1. Se considera necesario crear algún tipo de derecho a los que habitan en las áreas protegidas y no tienen título sean o no del sector reformado, esto disminuirían los conflictos que actualmente se generan por el uso de los recursos naturales en dichas áreas. 2. Es necesario que el barrido considere el catastro de al menos un área protegida como piloto que contribuya a tomar decisiones de futuro.
<b>Otorgamiento de Derechos a</b>	El Reglamento de áreas Protegidas	Regular el tratamiento que se	MARENA Intendencia de	De conformidad al artículo 68 del Decreto 01-2007 y su reforma en el	De conformidad al artículo 68 del Decreto	El Ministerio del Ambiente considera	

**MATRIZ DE TIPOLOGÍA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
<b>Poseedores sin Documentos</b>	prohíbe posterior a la creación del A.P la titulación a poseedores	les dará a los poseedores sin títulos. Acuerdo No.22 y Reglamento de Áreas protegidas.	la Propiedad	Decreto 26-2007 “no se puede titular en áreas protegidas por causa de Reforma Agraria y Títulos Supletorios. Los títulos que se otorguen a favor de particulares dentro de las áreas protegidas con posterioridad al tres de marzo de mil novecientos noventa y nueve, serán alegados de nulidad ante la autoridad judicial competente.  <b>Nuevos requerimientos de reforma legal:</b> Para todo el tema de propiedad en áreas protegidas, no se requieren reformas legales, debido a que los vacíos encontrados han sido subsanados con la aprobación del Reglamento de Áreas Protegidas. Sin embargo se debe atender la demanda de los ocupantes de parcelas dentro de las áreas protegidas, a través de una figura jurídica que no implique el traslado de dominio de las tierras del Estado (Regularización). El MARENA se encuentra consciente que este un tema de prioridad que tiene que ser atendido en coordinación con la PGR, Intendencia de la Propiedad, INETER y Gobiernos Municipales.	01-2007 y su reforma en el Decreto 26-2007 “no se puede titular en áreas protegidas por causa de Reforma Agraria y Títulos Supletorios. Los títulos que se otorguen a favor de particulares dentro de las áreas protegidas con posterioridad al tres de marzo de mil novecientos noventa y nueve, serán alegados de nulidad ante la autoridad judicial competente.  Sin embargo se debe atender la demanda de los ocupantes de parcelas dentro de las áreas protegidas, a través de una figura jurídica que no implique el traslado de dominio de las tierras del Estado (Regularización). El MARENA se encuentra consciente que este un tema de prioridad que tiene que ser atendido en coordinación con la PGR, Intendencia de la Propiedad, INETER y Gobiernos Municipales.	necesario la inscripción de las tierras del Estado que aún quedan en las áreas protegidas del país. Se considera que en los últimos 20 años el Estado por falta de legalización de las tierras en dichas áreas ha perdido más del 50% de las mismas, por lo que considera necesario demarcar y titular las áreas estatales.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Considerar al menos una de las áreas protegidas para realizar estudio de tenencia de la tierra o catastro.</li> <li>2. La Intendencia tiene facultades para titular tierras en las áreas protegidas.</li> </ol>

**MATRIZ DE TIPOLOGÍA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
<b>Otorgamiento de Derechos a Poseedores con documentos privados de compra-venta celebrado entre particulares</b>	Vicios de forma y fondo en los contratos	Transmisión del uso, goce bajo la figura del Comodato. En las inscripciones se deje un asiento marginal donde se señala servidumbre o carga de uso de la tierra. Regular el tratamiento que se dará a los poseedores sin título. Acuerdo No.22 y Reglamento de áreas protegidas Permitir la entrega de algún tipo de derechos que establezca las condiciones del uso de la tierra.	MARENA Intendencia de la Propiedad			Legalmente no se va a hacer ninguna reforma.	
<b>Tierras del Estado</b>							
<b>Titulación de Poseedores sin documentos</b>	No se encuentra definido el modo de proceder para las asignaciones del Estado, de dominio, uso y posesión, diferenciando a quienes cumplen o no con los requisitos de la Ley	Establecer los requisitos y procedimientos para otorgar distintos derechos sobre propiedad a sujetos que no cumplen con los requisitos de Reforma Agraria. Acuerdo No. 22.	Intendencia de la Propiedad		No se requiere reforma legal, ya que en estos casos no se entregan títulos a los que no cumplen requisitos.	Para el caso del sector reformado se continúa aplicando las Leyes 278 y Ley 14 y en los casos del sector no reformado lo establecido en el Código Civil y código de Procedimiento Civil.	Por ahora no existe ningún procedimiento que contribuya a facilitar los procesos de regularización del sector no reformado. Es necesario revisar en el CIPanalizar la pertinencia de atender las demandas de legalización del sector no reformado..

**MATRIZ DE TIPOLOGÍA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
	de Reforma Agraria.						
<b>Titulación de Poseedores con Documento Privado de Compra-Venta celebrado entre particulares</b>	No se encuentra definido el marco legal que regule de forma definitiva las modalidades de uso, posesión o dominio de los bienes rústicos.			<b>Diagnóstico legal:</b> Cuando se trate de casos en donde los interesados son particulares, y el origen del derecho procede de una relación entre particulares, se recomienda proceder conforme a lo que establece el Código Civil sobre la prescripción positiva adquisitiva de bienes inmuebles.	El marco legal para aplicar estos casos está definido en el Código Civil sobre la prescripción positiva adquisitiva de bienes inmuebles.		
<b>Tierras Municipales</b>							
<b>Inscripción a nombre del Municipio</b>	Las municipalidades no tienen claro su inventario de tierras.	Ordenanza municipal delimitando áreas urbanas, rurales y las áreas ejidales	-Alcaldías- Registro- Consejos Regionales		La Ley No. 40 y en el Decreto No. 52-97: Reglamento a la Ley de Municipios, artículos 92,93 y 94 regula lo relativo al levantamiento del inventario de bienes del municipio. No se requiere reformas legales.	Cada municipio aplica de forma particular la manera en cómo se realiza la legalización de sus bienes municipales y lo realiza en coordinación con la Intendencia de la Propiedad o bien con la Procuraduría General de la República.	Se debe apoyar a las alcaldías para que puedan identificar sus bienes municipales y ejidales, la falta de recursos humanos y capacidades contribuyen a que no se pueda realizar esta acción. Es necesario que los registros públicos y catastros contribuyan a la investigación en sus registros.
<b>Delimitación de Bienes del Dominio Público Municipal y Ejidal</b>	No se conocen cuáles son los bienes del dominio público del municipio	1. Ordenanza Municipal declarando sus bienes 3. Ordenanzas Municipales se deberán inscribir en el Registro.	INETER Alcaldías	<b>Diagnóstico legal:</b> En el caso de los bienes del municipio, el Decreto No. 52-97 manda a que el Concejo levante un inventario de los bienes y los inscriba de acuerdo a su calidad; en relación a la prohibición de construir en zonas costeras, el arto. 8 de la Ley No. 690: Ley Para el Desarrollo de las	El Reglamento a la Ley de Municipios promulgada en el año 2007, establece que los Consejos Municipales deben levantar un inventario de los bienes y en inscribirlos en el respectivo registro de la propiedad.	En la mayoría de municipios se desconoce cuáles son las tierras ejidales sobre todo en el caso del norte donde nunca ha existido catastro.	Es importante que el INIFOM apoye más a los municipios y facilite las comunicaciones con las instituciones del CIP. En su mayoría los municipios desconocen como proceder para la inscripción y registro de

**MATRIZ DE TIPOLOGIA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
				Zonas Costeras, la cual fue publicada en La Gaceta No. 141 del 29 de julio del 2009, establece: La administración de las zonas costeras será competencia de los gobiernos municipales costeros. <b>Nuevos requerimientos de reforma legal:</b> De acuerdo lo establecido en este Reglamento ya existen los procedimientos que debe seguir el Concejo Municipal en lo relativo a estos temas.			sus bienes.
<b>Titulación de Poseedores sin Documentos</b>	Las alcaldías solo tienen facultades de transferir bienes municipales particulares y arrendar sus tierras ejidales por un año.	Reformar el régimen legal y procedimientos para flexibilizar la disposición y administración de bienes municipales y ejidales	Alcaldías	<b>Diagnóstico legal:</b> No se considera necesario realizar reformas legales, ya que se puede escoger entre las distintas opciones para la regularización de la tenencia de la tierra a los poseedores actuales: (i) a través de la Ley No. 309 que establece el marco legal y de procedimientos para titular propiedades en asentamientos espontáneos y (ii) conforme lo que establece la Ley No. 40 o Ley de Municipios en el caso del tratamiento a las áreas como bienes particulares o bien como regularización a través de contratos de arriendo para el caso de los terrenos ejidales.	No se considera necesario realizar reformas legales, ya que se puede escoger entre las distintas opciones para la regularización de la tenencia de la tierra a los poseedores actuales: (i) a través de la Ley No. 309 que establece el marco legal y de procedimientos para titular propiedades en asentamientos espontáneos y (ii) conforme lo que establece la Ley No. 40 o Ley de Municipios en el caso del tratamiento a las áreas como bienes particulares o bien como regularización a través de contratos de arriendo para		No es necesaria una reforma ya que las leyes facultan a la Intendencia y a la Procuraduría para que accionen junto con la municipalidad en la legalización de propiedades cuando se trata de predios urbanos del sector reformado.



**MATRIZ DE TIPOLOGÍA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
					el caso de los terrenos ejidales, o bien (iii) a través de la Procuraduría General de la República.		
<b>Titulación de Poseedores con Documento Privado de Compra-Venta</b>	Poseedores de propiedades que los respaldan títulos de cesión de derechos	Comprobada la Cesión de Derechos a favor del beneficiario, se proceda a Entregar Escritura Pública	INIFOM Alcaldías		No se requiere reforma legal y en este caso debe recomendarse a las partes recurrir ante las instancias judiciales para legalizar sus derechos de acuerdo a lo establecido en el Código Civil.		
<b>Comunidades Indígenas de la Costa Atlántica</b>							
<b>Demarcación de Territorios de las Comunidades Indígenas de la Costa Atlántica</b>	No existe un marco legal que defina, regule y clarifique los criterios para demarcar y titular terrenos de las comunidades indígenas.	Se aprobó la Ley de Demarcación de las Tierras de las Comunidades Indígenas Ley No 445	Consejos Regionales INETER Intendencia de la Propiedad	Es importante una revisión del Manual de Procedimientos de la CONADETI, precisando procedimientos acordes con la legislación en materia de propiedad y mejorar la coordinación con la Intendencia de la Propiedad y la Procuraduría General de la República. El Decreto Ejecutivo No. 130-2004 de Restablecimiento y Desconcentración de la Intendencia de la Propiedad, en su artículo 3 numeral 7 establece la facultad a la Intendencia para proceder a la Demarcación. El Acuerdo Presidencial No. 447-2007 incorpora a un Delegado Técnico por cada una de las Regiones Autónomas del Atlántico relativos a asuntos de la propiedad.		La Vice-Intendente de la Propiedad, coordina el proceso de planificación, monitoreo, y evaluación sobre asuntos de propiedad de las comunidades indígenas, brindando asistencia técnica al proceso de demarcación y titulación de las tierras de las comunidades indígenas de la Costa Caribe y las Cuencas de los ríos Coco, Bocay, Indio y Maíz.  Así como asistencia a las demandas de las	El marco legal y procedimental es aceptable para la implementación de las acciones del proyecto. Sin embargo es necesario apoyar a las comunidades en la determinación del saneamiento de sus territorios con respecto a terceros, esta es una facultad de la CONADETI.  En relación a las comunidades del Pacífico y Centro del País, continúa el vacío legal que regule la

**MATRIZ DE TIPOLOGÍA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
						comunidades indígenas del centro y norte del país.	situación de sus territorios. El PRODEP- podría apoyar los procesos de mediación a través de la elaboración de un manual de mediación en conjunto con las comunidades y las autoridades locales y nacionales.
<b>Registro Públicos de la Propiedad Inmueble</b>							
<b>Integración Registro-Catastro</b>	El marco legal actual no permite automatización de los registros	Modificar o aprobar una nueva Ley de Registros a efectos de: 1. Automatizar el Registro de Propiedades, 2. Atribuir competencia a los registradores para rectificar de oficio los folios y asientos en base a los resultados del catastro sin intervención judicial.3. Sanear una misma propiedad de un mismo titular	Corte Suprema de Justicia	<b>Diagnóstico legal:</b> Arto. 59 de la Ley General de Registros aprobada por la Asamblea Nacional, establece que: Los libros podrán llevarse en papel o en cualquier otro soporte de acuerdo a la moderna tecnología establecida en el Registro. El artículo. 141 Arto 141.- La rectificación registral de la determinación del inmueble se practicará por el Registro, de oficio o a petición de parte, cuando: 1. Se acredite la ubicación, linderos, naturaleza o superficies reales del inmueble inscrito, mediante cartografía oficial producida por el Catastro Nacional sin necesidad de intervención judicial. <b>Nuevos requerimientos de reformas</b> legales: Una vez que entre en vigencia la Ley General de Registros Públicos, quedaran resueltos los vacíos señalados en el diagnóstico legal previo, así como	La aprobación de la nueva ley de Registros Públicos (698) vino a resolver estos vacíos legales. Las reformas están establecidas en el (1) Artículo 59 el cual establece: Los libros podrán llevarse en papel o en cualquier otro soporte de acuerdo a la moderna tecnología. (2) El artículo 149 establece la rectificación registral de la determinación del inmueble se practicará por el Registro, de oficio o a petición de parte, cuando: 1. Se acredite la ubicación, linderos, naturaleza o superficies reales del inmueble inscrito, mediante cartografía oficial producida por el		La Corte Suprema ha dictado resoluciones para facilitar los procesos de inscripción del sector reformado y en menor medida para atender la demanda de los usuarios que en general recurren a sus servicios.  Se sugiere realizar un análisis de la aplicación de la ley de registro que permita incentivar a los poseedores a regularizar sus derechos.

**MATRIZ DE TIPOLOGIA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
				situaciones que hasta este momento no tenían una solución con la legislación registral vigente. "	Catastro Nacional sin necesidad de intervención judicial.		
<b>Tasación de Aranceles Registrales</b>	La actual Ley de Aranceles establece un pago conforme al valor de la propiedad mínimo de C\$ 50.00 córdobas y máximo de C\$ 5.000 córdobas por lo que se debe esclarecer una tasa preferencial para el registro masivo de las propiedades como producto del proceso de regularización	Reformar la Ley de Aranceles Registrales previo al proceso de saneamiento que establezca tasas para el registro masivo de propiedades.	Corte Suprema de Justicia	<p><b>Diagnóstico legal:</b> Esta ley ya fue reformada mediante el Decreto No. 14-2009: Aranceles del Registro Público y Mercantil, La Gaceta No. 42 del 3 de Marzo del 2009. Habrá que revisar el impacto de este Decreto en los potenciales beneficiarios de los procesos de regularización, pero mi criterio es que no incentiva la inscripción de los nuevos propietarios. Se debe de tomar en cuenta la propuesta de la reforma tributaria en discusión, la cual presenta la misma perspectiva que este Decreto.</p> <p><b>Nuevos requerimientos de reforma legal:</b> Este tipo de proyectos se enfrentan a un disyuntiva en el sentido de que por un lado no se deben de pagar impuestos con el Proyecto, el caso de la retención en la fuente por inscripción de derechos de propiedad, y por otro lado las tendencias fiscales actuales son de no proponer más exenciones con el fin de ampliar la base tributaria. Quizás lo que cabría es una espera fiscal que les permita a los nuevos propietarios inscribir exento de impuesto, y luego resarcirse con la</p>	Con base en el Decreto 14-2009; El 23 de Agosto del año 2011 la Corte Suprema emitió una circular mediante la cual ordena a los registradores exonerar del pago de aranceles por concepto de registro a 12 tipos de tramites todos relacionados con la inscripción de escrituras producto del proceso de regularización de la propiedad.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Circular sobre medidas arancelarias de Enero 2011.</li> <li>2. Circular sobre las exoneraciones del arancel registral.</li> <li>3. Acuerdo 8 ventanilla de agilización Registral- del 25 de enero del 2010.</li> </ol>	El proceso de titulación y legalización de las propiedades, tiene repercusiones de orden social y económico en los municipios. Se recomienda considerar este impacto como indicador del proyecto.

**MATRIZ DE TIPOLOGÍA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
				recuperación del IBI.			
<b>Otras reformas</b>							
<b>Reforma Institucional</b>	Existen múltiples instituciones que intervienen en el proceso de administración, regularización y políticas en materia de propiedad que no permiten lanzar un programa nacional de largo plazo para administrar los derechos de propiedad	La propuesta es simplificar el proceso de legalización de la propiedad y disminuir el número de instituciones que intervienen en el proceso de Regularización.	PGR Intendencia de la Propiedad	<b>Diagnóstico legal:</b> Existen condiciones para implementar un Programa Nacional de Ordenamiento de la Propiedad, cada una de las instituciones que participan en la ejecución del Proyecto en este momento tienen suficiente competencia en su materia para implementar el subcomponente que les ha sido encomendado. En el tema de la regularización de la tenencia de la tierra, la Intendencia de la Propiedad debe de tomar el liderazgo, y establecer sinergias con los gobiernos locales para que sean estos los que regularicen conforme sus competencias (ver Leyes No. 40 y 309).	Con la creación de la Intendencia de la Propiedad se ha simplificado significativamente los trámites para el caso de la regularización del sector reformado. Esto ha disminuido los trámites por parte de los particulares y agiliza la solución de los conflictos.		De cara al proyecto la Intendencia no requiere reformas legales el CIP debe analizar la posibilidad de que la Intendencia pueda regularizar algunos tipos del sector no reformado.
<b>Medidas Auxiliares</b>	Múltiple titulación emergente de la emisión por parte del Poder Judicial de Títulos Supletorios y ventas judiciales	Declarar la moratoria para la emisión de títulos supletorios y ventas judiciales en los departamentos de influencia del Proyecto.  Prohibir la emisión de los títulos supletorios	Corte Suprema de Justicia Intendencia de la Propiedad	Ya esta moratoria ha sido declarada por la CSJ.	Con la nueva Ley de Registro se establecieron nuevos requisitos para la inscripción de títulos supletorios. Los mismos están establecidos en el Capítulo VII-Artículos del 137 al 150.		La nueva Ley de Registro permite la emisión de títulos supletorios, modificando los procedimientos y plazos para la entrega de los mismos. Ante esta situación se solicita mantener la moratoria de la emisión de títulos supletorios.

**MATRIZ DE TIPOLOGIA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
							<p>Desarrollar un proceso de capacitación para los registradores y los jueces, con el objetivo de que se fortalezca el proceso de legalización de las propiedades, manteniendo los requisitos establecidos y como consecuencia se disminuya la apropiación ilegítima de tierras.</p> <p>Establecer el concepto de ventanilla única (catastro físico, catastro fiscal, registro, municipalidad, renta), con el objetivo de abaratar los costos y agilizar el proceso de legalización. En algunos lugares ya se está implementando.</p> <p>Elaborar y colocar en línea el flujo del proceso de titulación (los procedimientos y requisitos) para facilitar la gestión de la inscripción de legalización de la propiedad.</p> <p>Capacitar a las personas en las instituciones que</p>

**MATRIZ DE TIPOLOGIA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
							<p>integran los diferentes componentes del proyecto, para agilizar los procesos de mediación y por tanto de resolución de los conflictos.</p> <p>Elaborar el flujograma del proceso de mediación para difundirlo y para facilitar su apropiación entre la población.</p>
<b>Medidas de Coordinación y Descentralización</b>		Necesidad de coordinación de la labor que desarrollarían los organismos involucrados y de promover medidas de descentralización	PRODEP, CATASTRO, Intendencia de la Propiedad, Procuraduría General de la República DGI Registro, INIFOM y Municipalidades	<p><b>"Diagnóstico legal:</b> Existen varias propuestas de implementar Ventanillas Únicas, de construcción, de vivienda social, y ahora de la propiedad. Considero que habría que dirigir esfuerzos a cumplir con los procesos de descentralización que propone el Proyecto, y que han quedado reflejados en la Ley No. 509, artículo 17 inc. 14, para el caso de catastro, y se deben de ir creando capacidades en los gobiernos locales para que puedan a mediano plazo ejercer todas las actividades relacionadas a la administración de la tierra. Igual situación sucede con los Registros de la Propiedad los</p>	<p>El programa de la propiedad ha incidido notablemente en mejorar los mecanismos de coordinación y articulación entre las instituciones involucradas en el proceso de regularización. Formalmente existen el Comité Técnico Operativo y el Comité Interinstitucional del Programa (CIP), con la competencia de formular, coordinar y dictar las políticas relacionadas con la propiedad urbana y</p>	<p>En los territorios las Instituciones han establecido también mecanismos de coordinación y de confianza que permite más eficiencia en la regularización.</p>	<p>Tanto el INIFOM como las alcaldías entrevistadas, demandan mayor comunicación con las instituciones involucradas en la ejecución del proyecto, con el objetivo de disponer mayor información sobre los componentes y las implicaciones que tiene para estas instancias. De esta forma estar mejor preparadas para dar respuestas a las demandas del proyecto.</p>

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

**MATRIZ DE TIPOLOGIA DE TENENCIA DE LA TIERRA PRODEP 2012**

Actividad	Diagnóstico legal al inicio del PRODEP (2003)		Institución responsable	Diagnóstico Legal		Otros instrumentos creados al 2012	Ajustes necesarios para la ejecución del PRODEP II
	Situación legal	Reforma legal propuesta		2009	2012		
				cuales solo existen en las cabeceras departamentales siendo imperioso y necesario que al descentralizar catastro debe ir aparejada la descentralización de los registros públicos.	rural, asegurar la coordinación interinstitucional efectiva y supervisar la preparación e implementación del Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP).		

## 6 Evaluación del nivel de aplicación de las leyes impulsadas por el PRODEP y su impacto en la consecución de las metas e indicadores claves

### 6.1.1 Ley General de Catastro Nacional

Dando cumplimiento a los compromisos asumidos por el Gobierno de la República en el año 2005, se sanciona y promulga la Ley No. 509 Ley General de Catastro, publicada en la Gaceta No. 11 del 17 de Enero del 2005. El Reglamento de la misma fue promulgado el 9 de septiembre del 2005 Decreto 62-2005. Con la entrada en vigencia de la Ley se logró dar repuesta a los requerimientos legales encontrados durante el proceso de formulación del PRODEP y a su vez se logró modernizar la institucionalidad del proceso catastral. De acuerdo al análisis legal se consideró necesario incorporar las siguientes reformas legales:

- a. Integración y concordancia de los datos entre el Catastro y Registro
- b. Atribuir valor legal a los resultados del Catastro para certificar superficies y colindancias y rectificar los asientos registrales.

Catastro ha dictado además de la Ley y el Reglamento una serie de instrumentos normativos que permitan la implementación de la Ley y el mejor afianzamiento del papel de Catastro en el marco del PRODEP. De mucha importancia es la Normativa que descentraliza en las alcaldías la facultad de emitir Constancia Catastral Municipal y Constancia de Datos Catastrales. Esta normativa es válida para las zonas no catastradas sin embargo se discute a nivel interno la necesidad de proceder a descentralizar en el resto del país la función catastral, con lo cual se mantendría en mejores condiciones los catastros por la facilidad que tiene el municipio al estar más cerca de los territorios en la prestación del servicio.

En ese sentido se han aprobado las siguientes normas para permitir que el proceso de seguridad jurídica avance a pasos más firmes y acelerados:

- a) Normativa Sobre Constancia Catastral Municipal y Constancia de Datos Catastrales en Zonas No Catastradas. Resolución 001/2006, Aprobada el 17 de Octubre del 2006.
- b) Disposición Administrativa Registro de Firmas y Sellos de Funcionarios de la DGCF autorizados a firmar documentos catastrales del 30 de Enero del 2011. Resolución No. 0101-2011.
- c) Disposición Técnica No. 0201-2009. Aval Técnico Conclusivo Del Barrido Catastral en el Departamento de Madriz para ser Declarada Zona Catastrada
- d) Disposición Técnica No. 0303-2011. Emisión de Certificado Catastral Especial en Apoyo a Programas de Gobierno en Materia de Regularización y Titulación en los Departamentos de Jinotega, Matagalpa y Nueva Segovia.
- e) Disposición Técnica No. 0306-2011 Tratamiento de Solicitudes de Constancias de Zonas Fronterizas
- f) Disposición Técnica no. 0410-2011. Aval Técnico de aprobación al municipio de Santo Domingo, departamento de Chontales para Emisión de Constancia Catastral Municipal en Zona No Catastrada.
- g) Disposición Administrativa No. 0103-2012- Tratamiento de Certificados Catastrales entregados a Instituciones del Estado para Inscripciones de Títulos Urbanos y Rurales a beneficiarios de la propiedad Reformada.

Puntualmente se logró que gracias a la nueva Ley se diera repuesta a los siguientes problemas:

- 1) Integración y concordancia de los datos entre el Catastro y Registro: ésta relación legal e institucional juega un papel importante en el proceso de legalización de la propiedad otorgando más confianza a los titulares de los derechos inscritos en ambas instituciones. Los artículos: 45 y 47 establecen la obligatoriedad de: “*contar con un mecanismo permanente de intercambio de información, que integre la información del Catastro y del Registro, utilizando normas y técnicas modernas, para efecto de la regularización de la propiedad*”;



Esta reforma también fue asumida en la nueva y moderna Ley 698 “Ley General de los Registros Públicos en su Artículo 150 indicando que: “*La integración de la información registral y catastral para que exista verdadera concordancia entre los asientos del registro de la propiedad inmueble y el catastro nacional es un objetivo de ambas instituciones para lograr el saneamiento y la Regularización de la Propiedad Inmueble y dar seguridad jurídica a los titulares de derechos*”.

- 2) Atribuir valor legal a los resultados del Catastro para certificar superficies y colindancias y rectificar los asientos registrales. El artículo 27 de la Ley 509 establece: “*En el proceso del establecimiento del Catastro y para fines de regularización de los derechos de propiedad, cuando hubiere diferencia entre los resultados físicos del catastro y los datos contenidos en los asientos registrales o títulos de propiedad que amparan la inscripción de los bienes inmuebles, tanto lo relativo a su localización, como en cuanto las medidas de superficie o lineales se tendrán como ciertos los datos derivados del catastro, salvo desacuerdo entre las partes o resolución judicial firme en sentido contrario.*”

*Los datos catastrales tomados como ciertos con relación a los contenidos en el asiento de inscripción registral, deberán ser verificados previamente en el campo por el catastro y confrontados con la información contenida en los registros del Registro Público de la Propiedad Inmueble, será objeto de rectificación de los asientos registrales de la propiedad en el registro competente cuando no exista conflicto entre las partes y mediante acta de conformidad de linderos firmada por las partes -propietarios y colindantes-, funcionario autorizado por la Dirección General de Catastro Físico y autenticada por Notario Público. El acta de conformidad de linderos que cumpla con los requisitos del párrafo anterior tendrá valor de documento técnico”.*

### 6.1.2 Ley General de los Registros Públicos

En el año 2009 se aprobó la nueva Ley General de los Registros Públicos (Ley 698), con esta aprobación se dio inicio a la modernización del sistema registral del país. La ley modernizó conceptos, requisitos y procedimientos registrales, los cuales databan de hace más de 100 años, todo ello ha contribuido a que el proceso de regularización de la propiedad avance de manera acelerada. Aun no se ha realizado una evaluación sobre la eficacia y eficiencia de la implementación de la Ley sin embargo de acuerdo a los registros que lleva la CSJ se tiene la percepción que se ha incrementado el número de registros lo cual hace suponer que la Ley ha traído ventajas significativas en el proceso de ordenamiento de la propiedad.

Es importante señalar que la Corte Suprema además ha dictado una serie de instrumentos legales para facilitar la regularización de las propiedades, en ese sentido ha dictado las siguientes providencias legales:

- a. Circular para la exoneración del arancel registral valido para las propiedades regularizadas del sector reformado y las que se regularizan en el marco del PRODEP. 23 de Agosto del 2011.
- b. Circular sobre medidas arancelarias con el objetivo de beneficiar los usuarios que han pagado aranceles y le son devueltos los documentos por omisiones o errores en los documentos. 19 de Enero del 2011.
- c. Ventanilla de agilización registral. Acuerdo 8 del 25 de Enero del 2010.
- d. Circular sobre inscripción de créditos hipotecarios y prendarios provenientes de juntas liquidadoras. 22 de Agosto del año 2011.
- e. Aunque no se tiene información acerca de los resultados de la implementación de la nueva ley permitió que se dieran las pautas para la modernización de los Registros a nivel nacional (Arto. 59 y 179) y del establecimiento y operación del Sistema de Información Integrado (SIICAR), a como lo establece el Arto. 150 de la Ley General del Registro Público y el Arto. 27 de la Ley General del Catastro. También se plantea la homologación de áreas entre el Catastro y el Registro según al Arto. 149;

De cara al proceso de Regularización masiva, el PRODEP propuso como necesarias las siguientes reformas legales:

1. Automatizar el registro de Propiedades
2. Atribuir competencia a los Registradores para rectificar de oficio los Folios y Asientos en base a los resultados de Catastro sin intervención judicial.
3. Sanear una misma propiedad de un mismo titular.
4. Reformar la Ley de Aranceles Registrales previos al proceso de saneamiento que establezca tasas para el Registro masivo de propiedades.

## INFORME FINAL

### “ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

En general las reformas legales solicitadas en el marco del PRODEP fueron recogidas en la nueva Ley de Registro. Solo en el caso de la reforma a la normativa de Aranceles se ha realizado mediante resolución plena de la corte, esto debido a la variabilidad en la moneda nacional lo cual permite que su modificación sea más rápida que al estar contenida en una Ley.

- a. Automatizar el Registro de Propiedades: El Arto. 59 establece: “*Los libros podrán llevarse en papel o en cualquier otro soporte de acuerdo a la moderna tecnología*”.
- b. Atribuir competencia a los Registradores para rectificar de oficio los Folios y Asientos en base a los resultados de Catastro sin intervención judicial: Esta reforma está contenida en el arto. 149 el cual establece que: “*la rectificación registral de la determinación del inmueble se practicará por el Registro, de oficio o a petición de parte, cuando: 1. Se acredite la ubicación, linderos, naturaleza o superficies reales del inmueble inscrito, mediante cartografía oficial producida por el Catastro Nacional sin necesidad de intervención judicial*”.
- c. Sanear una misma propiedad de un mismo titular: En este caso se aplica también la disposición contenida en el acápite anterior.
- d. Integración de la información de Registro y Catastro: La ley de Registro en su Artículo 150 establece: “*La integración de la información registral y catastral para que exista verdadera concordancia entre los asientos del registro de la propiedad inmueble y el catastro nacional es un objetivo de ambas instituciones para lograr el saneamiento y la Regularización de la Propiedad Inmueble y dar seguridad jurídica a los titulares de derechos*”.

Algunos aspectos evaluativos de la aplicación de la Ley de Registro señalan que en las zonas regularizadas y en especial en el departamento de Chinandega la información de registro y catastro se encuentra en un 20% articulada, también se encuentra avanzada en el municipio de Jinotega y el departamento de Chontales en este caso funcionan con los SISCAT de las Alcaldías Municipales. El registro integrado opera a petición de parte, esto significa que en la medida en que los usuarios solicitan los servicios registrales se va integrando la información física y registral.

Pese a lo anterior se considera que pudiera haber mejores porcentajes de integración si las personas beneficiarias de títulos emitidos por la Intendencia registraran los mismos. Este planteamiento es por ahora una presunción ya que no se cuenta con datos estadísticos o evaluaciones que den datos ciertos sobre este punto esto pese a la gratuidad en la registración de las propiedades.

Registro plantea que debería alargarse un poco más la vigencia del certificado catastral que permita que en algunos casos, sobre todo tratándose de zonas rurales la vigencia pueda alcanzar hasta un año, debido a que la gente no tiene capacidad de registrar de inmediato. Durante la realización de éste estudio Catastro emitió un resolución estableciendo la vigencia de 1 año para los certificados catastrales. Otro instrumento que ha facilitado y acelerado los procesos de inscripción son formatos pre-impresos los cuales se están aplicando en Estelí, León, Matagalpa, Managua, preferentemente en aquellos casos donde se dan programas de titulación.

Otro elemento que podría mejorar significativamente el avance en la integración física con la registral es hacer convenios entre las municipalidades y registro para integrar la información registral. La experiencia es válida para los municipios, en Jinotega la alcaldía tiene buena experiencia en el proceso de integración de registro y catastro (SISCAT) y en el departamento de Chontales. Este mismo procedimiento debería aplicarse en el caso de Jinotega y Nueva Segovia.

A nivel general se puede decir que la nueva Ley General de los Registros Públicos ha resultado en las siguientes mejoras administrativas:

1. Ha mejorado los órganos de administración establecidos en la ley, que ahora existen los órganos de administración la Dirección y las Comisión Especial de registro.
2. Se ha eliminado la discrecionalidad en la calificación de los criterios para calificar la inscripción de documentos.
3. La definición de un procedimiento único que guía el proceso de registro.
4. El avance en la concordancia (registro-catastro- SIICAR???)
5. El usuario no queda indefenso ante las arbitrariedades de los registradores a partir de los registros administrativos lo cual elimina la discrecionalidad y el registrador debe indicar porqué y en base a qué ley se le deniega la

registración. Actualmente se está trabajando en la elaboración de las guías de calificación. (normas técnicas o políticas a aplicar por caso).

Aunque el caso de la emisión de títulos por múltiples instituciones se aborda más adelante, es importante señalar que al momento de la formulación del PRODEP hasta la implementación de la nueva Ley de Registro se encontraban suspendas todas las inscripciones de títulos supletorios, sin embargo al entrar en vigencia la nueva ley dicha suspensión quedo derogada, dando inicio entonces a la implementación de la Ley y en particular al cumplimiento de nuevos y mayores requisitos. Registro ha detectado que existen otras dos maneras que se han venido desarrollando para la legalización de derechos de propiedad que son la figura la de prescripción adquisitiva extraordinaria y la mensura judicial, actualmente se encuentra en proceso una circular para evitar la registración de éstos derechos así como la restricción a los jueces para impedir que se continúe usando estas figuras.

### 6.1.3 Ley de Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas.

Entre los años 2002 y 2003 fue aprobada y publicada la Ley 445 “Ley del Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz”. La aprobación de este Ley ubicó a Nicaragua entre uno de los países más avanzados en cuanto a los derechos otorgados a las comunidades indígenas en el uso y usufructo de su tierra y sus recursos naturales en ella contenido. La Ley define los mecanismos para realizar la demarcación y titulación de territorios comunales esto se vino a resolver el problema legal más importante de cara al reconocimiento de los derechos de las comunidades indígenas del Caribe de Nicaragua.

Al amparo de la Ley se han desarrollado instrumentos normativos que permitan la aplicación de la Ley en materia de titulación:

- a. Manual de Procedimientos para la Demarcación y Titulación.
- b. Manual de Saneamiento de la Propiedad en Territorios Indígenas;
- c. Creación de la CONADETI, las Comisiones Técnicas Regionales Territoriales y las Comisiones intersectoriales de Demarcación y Titulación (CIDT)
- d. Creación de la Vice-intendencia de la Propiedad con la facultad de “*contribuir y coordinar con las instancias competentes en el proceso técnico legal para la demarcación y titulación de tierras en las comunidades indígenas y áreas protegidas*”.

Estos documentos han contribuido a configurar la institucionalidad creada al amparo de la Ley 445, gracias a la misma se procedió a la demarcación y titulación de los territorios indígenas y étnicos y en el 2010 habían titulado y registrado 15 Territorios Indígenas; cumpliendo con el 100% de la meta establecida en el PRODEP.

### 6.1.4 Marco General de Política de Tierras

*Marco General de Políticas de Tierras. Decreto No. 70-2006:* Este Decreto fue Aprobado el 30 de octubre del 2006 y fue publicado en La Gaceta No. 217 del 8 de noviembre del 2006.

En el marco del PRODEP I se aprobó La Política de Tierras estuvo vigente durante casi un año, sin embargo a iniciarse un nuevo período de Gobierno y asumir el poder el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional se planteó la necesidad de reformular la política debido al sesgo que presenta de favorecer a los grandes propietarios privados por sobre el pequeño propietario. Pese a que han transcurrido cerca de 7 años desde que se planteó esta disposición, lo cierto es que no existe en realidad un vacío ya que el Plan Nacional de Desarrollo Humano que es el instrumento de planificación que guía las acciones del gobierno y todas instituciones del Estado establece los lineamientos a seguir en materia de propiedad. El GRUN ha sido coherente con lo planteado en los Programas de Regularización y en particular con el PRODEP. El Plan Nacional de Desarrollo en su versión al 2012- Periodo 2012-2016 desarrolla un capítulo denominado: Seguridad de la Propiedad y contiene lo siguiente:

**Seguridad de la propiedad**

352. *La restitución de los derechos de propiedad a la población, es una prioridad del Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional. Se entregaron 97,684 documentos de propiedad en la zona urbana y 65,123 documentos en la zona rural, para un total 162,807 documentos de propiedad; así como a los pueblos indígenas de la Costa Caribe con la titulación de 15 territorios, donde se incluyen a 215 comunidades Mayagna, Miskitu y Afrodescendientes.*

353. *Este proceso masivo de restitución de los derechos de propiedad a las familias nicaragüenses, contribuye a la sostenibilidad económica, la gobernabilidad y la armonía social en el campo; asimismo, fortalece el marco legal, institucional y técnico para la administración de los derechos de propiedad, que permite brindar un servicio de mayor calidad a la población, beneficiando en igualdad de condiciones a hombres y mujeres del campo y la ciudad de nuestro país.*

354. *Otro instrumento en la restitución del derecho de propiedad, es la solución de conflictos de propiedad a través de la organización de mesas de trabajo, con una participación interinstitucional: Intendencia de la Propiedad; Procuraduría General de la República; Poder Judicial; Catastro – INETER; con la participación del Poder Ciudadano, líderes comunales, Comisión de Verificación de Paz y Justicia, presidido por el Cardenal Miguel Obando y Bravo. Resultados de este esfuerzo interinstitucional son las soluciones a las demandas de los desmovilizados y demandantes tradicionales de tierras, logrando así soluciones a los conflictos de propiedad de estos grupos.*

355. *El impacto de estas soluciones a las demandas de propiedad está en la tranquilidad y la paz social en el campo y la ciudad, en la disminución del tráfico de tierras y falsedad civil sobre el tema de la propiedad, en el participación de los propietarios de parcelas y fincas en la defensa de nuestros recursos naturales, con el compromiso de protección, salvaguarda del medioambiente, el cuidado, la preservación y restauración de la Madre Tierra.*

356. *La restitución de los derechos de propiedad a los pueblos indígenas y comunidades étnicas y el pleno reconocimiento de los derechos de propiedad comunal, uso, administración, manejo de las tierras tradicionales y sus recursos naturales, mediante la demarcación y titulación de territorios indígenas, en los que el Estado reconoce las formas comunales de propiedad.*

357. *En cada uno de los territorios titulados, se establecen los principios fundamentales del régimen administrativo de los pueblos indígenas y comunidades étnicas, en el manejo de sus territorios comunales, creándose las bases para el orden institucional que regirá el proceso de convivencia pacífica y de desarrollo de relaciones humanas, políticas, económicas y sociales con los ciudadanos que ocupan parcelas donde se vincula la propiedad indígena.*

358. *En cumplimiento con la visión de nación, el GRUN seguirá implementando y mejorando las estrategias y prácticas para continuar con la regularización de propiedades, tales como: Administración Directa ejecutada por las instituciones del Estado para caracterización de la tenencia de la tierra, catastro físico, la delimitación (ámbito político), la demarcación (ámbito técnico) y la titulación (ámbito legal), para lograr la actualización de la información de las parcelas y de sus ocupantes, culminando con la elaboración y entrega a la población de un documento que brinda legalidad de la parcela; contribuyendo de esta forma a la estabilidad jurídica y social de propiedades rurales y urbanas de todo el territorio nacional, priorizando a las mujeres, demandantes tradicionales de tierras, desmovilizados de las armas, pequeños productores.*

*Demarcación de tierras, áreas protegidas y tierras indígenas.*

361. *Como resultado, en unión a los programas sociales y económicos del gobierno, se espera el fortalecimiento de economía familiar y comunitaria, que contribuya a la reducción de la pobreza y la desigualdad, con la entrega de más de 216,246 documentos de propiedad incluyendo títulos de propiedad, solvencias y certificados de cumplimiento, en todo el periodo.*

## 7 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES

La ejecución del Programa de Ordenamiento de la Propiedad en Nicaragua ha representado un hito importante para impulsar y mejorar la institucionalidad y el marco legal, que rige en el tema de la Propiedad. Existe la conciencia institucional y la claridad, sobre la necesidad de avanzar en dotar de seguridad en el tema de la tenencia de la tierra a todos los nicaragüenses y que la ausencia de la misma, representa un problema social, cultural y económico para la sociedad. Consta en la mentalidad de todos los actores mejor posicionamiento sobre el papel que cada uno juega y su rol en cada etapa del proceso. En la nueva etapa del Programa se ha propuesto retomar las experiencias pasadas y continuar avanzando, fortaleciendo el marco legal e institucional que le permita alcanzar las metas necesarias para regularizar la propiedad en el país. A continuación se realizan algunas reflexiones a considerar en la nueva etapa del proyecto: PRODEP II:

### 7.1 Institucional

1. Desde el inicio del proyecto se planteó la necesidad de simplificar y fortalecer las instituciones que intervenían en el tema de la propiedad, el diagnóstico institucional realizado antes del inicio del PRODEP I señaló: *“Existen múltiples instituciones que intervienen en el proceso de administración, regularización y políticas en materia de propiedad, que no permiten lanzar un programa nacional de largo plazo para administrar los derechos de propiedad”*.
2. Del análisis legal e institucional realizado para el Financiamiento Adicional (2009) se concluyó que: *“A lo largo de estos seis años, se han establecido las bases necesarias para la implementación de un Programa de Ordenamiento de la Propiedad de cobertura nacional, con un amplio contenido en el tema de la regularización de la tenencia de la tierra. Se ha aprobado una Política de Tierras Rurales para el país, existe una moderna Ley de Catastro, se ha definido un régimen de propiedad comunal para los pueblos indígenas y las comunidades étnicas de la Costa Caribe, ya fue aprobada la Ley General de Registros Públicos. Así mismo existe un Reglamento para las Áreas Protegidas que ha venido a subsanar los vacíos en este tema. Por otra parte las instituciones que coejecutan el PRODEP, han perfeccionado sus Manuales Operativos y de Procedimientos, solventando con ello algunas situaciones que no habían sido contempladas en la legislación, por lo tanto existen todas las condiciones desde el punto de vista legal, no existiendo necesidad de implementar nuevas reformas legales para la implementación del Financiamiento Adicional del Programa de Ordenamiento de la Propiedad”*.
3. Sin duda los avances a nivel institucional han venido a mejorar la actuación de las entidades rectoras en el tema de la Propiedad. Disponer de nuevas leyes como las de Catastro y Registro, así como las reformas en el marco jurídico de la Procuraduría y la Intendencia, han sido determinantes para lograr que las instituciones tengan mayor fortaleza para avanzar en los procesos de administración de tierras.

Algunos de los avances a nivel institucional son los siguientes:

- a. Se modernizaron los órganos de administración tanto en Catastro como en Registro, las cuales son más acordes a la realidad jurídica nacional.
- b. Se crearon las instancias competentes para la regularización de las tierras de las comunidades indígenas consideradas en la Ley 445.
- c. Se ha iniciado la integración de sistemas de información en Catastro y Registro, así como de los sistemas de información en la Intendencia de la Propiedad.
- d. Se fortaleció el marco institucional de la CIP otorgándole facultades de dictar políticas a nivel urbano y rural.
- e. Se ha mejorado la jerarquía institucional de la Intendencia de la Propiedad.
- f. Se han dictado múltiples normas y resoluciones ministeriales con el objetivo de facilitar la implementación de las Leyes y Reglamentos, para garantizar el éxito del proyecto y disminuir la discrecionalidad de los funcionarios registradores.
- g. Se han realizado avances en la descentralización de funciones de Catastro Físico Nacional en las zonas No Catastradas hacia las Alcaldías Municipales.

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

- h. Se han creado a la vida jurídica institucional los catastros municipales.
  - i. Se ha avanzado en los criterios para la calificación de documentos sujetos a registro, disminuyéndose la discrecionalidad de los registradores y en la definición de un procedimiento único que guía el proceso de registro
  - j. Se ha avanzado en la necesidad de articular y hacer concordar la información de los registros, catastro y catastros municipales.
4. Pese a los avances señalados es necesario continuar mejorando el actuar de las instituciones que intervienen en el proceso de regularización, en ese sentido caben las siguientes recomendaciones institucionales.
- a. Se debe continuar avanzando en mejorar los sistemas de comunicación y articulación entre todas las instituciones que intervienen en la regularización y en especial es necesario fortalecer aún más las capacidades del INIFOM, de manera que pueda apoyar a los gobiernos municipales y transferirles capacidades y conocimientos, sobre todo en materia de catastro y puedan asumir con mayor rapidez las funciones catastrales.
  - b. Es necesario mejorar la comunicación con los agentes locales de manera que puedan tener un amplio conocimiento de lo que significa el proyecto/programa de regularización, fue una inquietud a nivel tanto de INIFOM como de las alcaldías visitadas la falta casi total de información acerca de los objetivos, metas, indicadores etc.. del proyecto, por tanto es necesario para lograr el éxito deseado mejorar las comunicaciones y coordinaciones en el nivel local.
  - c. Se debe analizar con más objetividad la viabilidad de establecer oficinas de catastro físico en los departamentos de Jinotega y Nueva Segovia, esta decisión no parece que pueda tener sostenibilidad en el tiempo, debido a las distancias y costos para la legalización. Otra alternativa que debería ser analizada en desarrollar al menos en los Departamentos donde aterrizará en nuevo proyecto el concepto de ventanilla única que debería de funcionar al menos entre catastro y registro, esto podría dar mas sostenibilidad y funcionalidad a ambas instituciones.
  - d. El CIP debe asumir con mayor fuerza su papel de entidad encargada de “*Formular y proponer la política de distribución, propiedad y uso de las tierras rurales del Estado*”. En ese sentido su responsabilidad supera su atención a las metas del proyecto. La CIP es por hoy la única instancia de gobierno con estas facultades, lo cual la hace ser además, la encargada de asumir los retos planteados en el Plan Nacional de Desarrollo Humano 2012-2016 –Seguridad de la Propiedad.
  - e. Si bien se identificaron grandes avances en la articulación de los catastros municipales y el catastro físico central, ahora existen municipios con facultades de otorgar las constancias en zonas no catastradas, convenios que otorgan facultades a los municipios. Sin embargo, es necesario que en el catastro se reconozca que el principal aliado para mantener actualizada la información física en los territorios son las municipalidades. En ese sentido un indicador importante debería ser número X de convenios suscritos entre ambas instituciones delegando las funciones catastrales, esto se hace mucho más necesario en los departamentos de Jinotega y Nueva Segovia donde las distancias van a impedir a la población el recurrir a la delegación departamental, para gestionar un certificado, con lo cual la información catastral quedará en desuso rápidamente.
  - f. No obstante que se han producido instrumentos normativos para permitir la aplicación de las Leyes de Registro y Catastro, en su mayoría los mismos han sido para facilitar los procesos en el marco del proyecto (PRODEP) y muy pocos para beneficiar al resto de ciudadanos que tienen acceso a los servicios que prestan estas entidades. Por lo tanto, es importante realizar un análisis de los procedimientos que faciliten a los usuarios en general el uso de los instrumentos de registro y catastro para la regularización de sus propiedades.

## 7.2 Legales

En la evaluación realizada en el año 2009, se señalaron los avances en la aprobación de nuevos marcos legales que permitieran superar una serie de barreras legales para avanzar en el catastro, saneamiento, titulación e inscripción de las

propiedades, a su vez eran indicadores necesarios para asegurar las metas del proyecto. En general los avances en este sentido han sido los siguientes

5. A nivel de resumen se encuentran en plena vigencia e implementación las siguientes leyes: Ley General de Catastro Nacional, Ley General de Registros Públicos, Reformas al Reglamento de Áreas Protegidas, Ley que regula el Régimen de Propiedad de los Pueblos Indígenas y las Comunidades Étnicas de la Costa Caribe y en revisión el Marco General de Política de Tierras.
6. La modernización de las Leyes de Catastro y Registro vino también a modernizar los instrumentos legales que permitieran los siguientes avances: La interrelación en la información que maneja catastro y registro sobre propiedades, el valor legal de las actas de conformidad de linderos, la validez de la actuación de los catastros municipales, la creación de las constancias catastrales, la concordancia de los números de catastro y registro asignados a las propiedades entre otras.
7. Es necesario que se realice una evaluación del impacto que han tenido para el país, para los beneficiarios y usuarios la aprobación y puesta en vigencia de las Leyes de Catastro y Registro. Esto podría mejorar aún más la actuación de las instituciones y crear los instrumentos necesarios para permitir la plena vigencia y uso de las nuevas leyes.
8. En el documento se analizan las diferentes formas de acceder a tierra y su legalización, sin embargo fuera del sector reformado, el Estado dispone únicamente del sistema judicial para la legalización de propiedades esto más que una ventaja representa una carga para el país ya que los procesos judiciales para resolver algunas irregularidades son costosos, largos en el tiempo y sujetos a mucho tráfico, con lo cual los problemas no logran resolverse, y en consecuencia la inseguridad jurídica sigue siendo un problema para la gran mayoría de familias pobres que no se encuentran en el sector reformado. Esto hace nuevamente que se retome el tema de dotar de facultades a una institución que debería ser la Intendencia para apoyar a familias donde no existen conflictos de propiedad y puedan regularizar su tenencia o posesión o sucesiones intestadas. Esto más que un asunto institucional, es un elemento que transformaría las formas y procedimientos para legalizar las propiedades en el país.
9. Continúa siendo una necesidad tomar una decisión sobre el tema de la regularización de las Áreas Protegidas, en ese sentido el CIP debe analizar la viabilidad de generar algún instrumento legal que pueda dotar a los poseedores o meros tenedores de seguridad jurídica, pero sobre todo que permita al Estado conocer y administrar sus tierras y los recursos naturales en ella contenidos, eso contribuiría enormemente a que no se sigan perdiendo tierras del estado y recursos naturales en estas zonas que en su mayoría son zonas altamente vulnerables.
10. Desde el PRODEP I se identificó el vacío legal que tienen las comunidades indígenas del Pacífico y Centro del país, sin embargo poco se ha logrado avanzar en este tema. Existe en la Asamblea Nacional, un proyecto de ley que pretende resolver el vacío legal existente. El proyecto mientras tanto podría apoyar a las comunidades indígenas en la mediación de conflictos sobre todo en lo concerniente a las demandas contra los municipios y las instituciones del Gobierno Central. La DIRAC puede jugar un papel importante en este sentido y es competente legalmente.
11. Se ha logrado muy poco en la identificación de las tierras municipales y ejidales, en su mayoría los municipios carecen del personal adecuado para apoyar estas investigaciones, ya sean en registro o en los mapas catastrales. El Proyecto debería apoyar a las municipalidades de manera que el personal de los registros realice las investigaciones y pueda lograrse mejores resultados de los procesos de regularización.
12. El CIP debe promover la actualización con más beligerancia de la Política Nacional de Tierras, para ello un insumo importante es lo planteado en el Plan Nacional de Desarrollo Humano en cuanto a la Seguridad en la Propiedad el cual plantea las directrices principales para su elaboración.
13. A nivel de reformas legales uno de los avances históricos determinantes ha sido la promulgación de la Ley 445, la cual ha permitido establecer el régimen legal de las tierras de las comunidades, así como el uso y usufructo de sus recursos naturales, sin embargo no se han logrado avances en el saneamiento de los territorios, el CIP debe proponer al gobierno una solución que contribuya a la solución de los conflictos internos suscitados luego del proceso de titulación. Un reglamento con el consenso necesario podría ser una alternativa, el cual debe contener entre otras las condiciones, obligaciones y derechos que tienen los terceros que habitan a lo interno de una comunidad indígena en su territorio.

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

## 8 ANEXOS

### 8.1 Índice de leyes y decretos

Leyes	Fecha de publicación
1. Ley Agraria	La Gaceta No. 65 del 30 de marzo y No. 68 del 3 de abril de 1917.
2. Ley 14, Reforma a la Ley de la Propiedad Agraria, Artículo 28,	La Gaceta No. 8 del 11 de enero de 1986.
3. Ley No. 86, Ley Especial de Legalización de Viviendas y Terrenos.	La Gaceta No. 66 de 3 de abril de 1990.
4. Ley 87, Ley de Traslado, Jurisdicción y Procedimiento Agrario, Artículo 1.	La Gaceta No. 68 del 5 de abril de 1990.
5. Ley 88, Ley de Protección a la Propiedad Agraria, Artículo 1.	La Gaceta No. 68 del 05 de abril de 1990.
6. Ley 209, Ley de Estabilidad de la Propiedad.	La Gaceta No. 227 del 1 de diciembre de 1995.
7. Ley 217, Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales.	La Gaceta No. 105 del 6 de junio de 1996.
8. Ley 278, Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria.	La Gaceta No. 239 del 16 de diciembre de 1997.
9. Ley 290 Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo.	La Gaceta No. 102 del 3 de junio de 1998.
10. Ley 260, Ley Orgánica del Poder Judicial de la República de Nicaragua.	La Gaceta No. 137 del 23 de julio de 1998.
11. Ley 40, Ley de Municipios.	La Gaceta No. 155, del 17 de Agosto de 1988.
12. Ley 309, Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos.	La Gaceta No.143 del 28 de julio de 1999.
13. Ley 345, Ley de Restablecimiento de los plazos establecidos en el artículo 98 de la Ley N° 278, Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria y Artículo 2 de la Ley N° 288.	La Gaceta N° 97 del 24 de mayo del 2000.
14. Ley 347, Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.	La Gaceta No. 121 del 27 de junio del 2000.
15. Ley 411, Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República.	La Gaceta No. 244 del 24 de diciembre del 2001.
16. Ley 445, Ley del Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz.	La Gaceta No. 16 del 23 de enero de 2003.
17. Ley 509, Ley General de Catastro Nacional.	La Gaceta No. 11 del 17 de enero de 2005.
18. Ley 540, Ley de Mediación y Arbitraje de la República de Nicaragua.	La Gaceta No. 122 del 24 de junio de 2005.
19. Ley No. 690, Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras.	La Gaceta No. 141 del 29 de julio de 2009.
20. Ley 698, Ley General de los Registros Públicos.	La Gaceta No. 239 del 17 de diciembre de 2009.
21. Ley 749, Ley de Régimen Jurídico de Fronteras.	La Gaceta No. 244 del 22 de diciembre de 2010.

Decretos y Acuerdos presidenciales	Fecha de publicación
1. Decreto Legislativo del 26 de Junio de 1935.	La Gaceta No. 142 del 28 de 1935.
2. Decreto No. 782. Ley de Reforma Agraria.	La Gaceta No. 188 de 21 de agosto de 1981.
4. Decreto Ejecutivo No. 830 Ley 311, Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.	La Gaceta No. 224 de 5 de octubre de 1981.
5. Decreto 497, Creación del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.	La Gaceta No. 44 del 2 de marzo de 1990
6. Decreto 11-90, Decreto Ley de Revisión de Confiscaciones.	La Gaceta No. 98 del 23 de mayo de 1990.
7. Decreto 23-91, Se Mantiene Vigencia del Decreto 11-90.	La Gaceta No. 100 del 3 de junio de 1991.
8. Decreto 35-91, Creación y Funcionamiento de la Oficina de Ordenamiento Territorial OOT, Artículo 1.	La Gaceta No. 157 del 23 de agosto de 1991.
9. Decreto Ejecutivo 36-91, Impuesto sobre Bienes Inmuebles	La Gaceta No. 158 del 26 de agosto de 1991
10. Decreto 47-92, Establecimiento de la Comisión Nacional de Revisión	La Gaceta No. 175 del 10 de septiembre de 1992.
11. Decreto 48-92, “Ampliación de Funciones de la Oficina de Ordenamiento Territorial	La Gaceta No. 175 del 10 de septiembre de 1992.
12. Decreto 51-92, “Creación de la Oficina de Cuantificación de Indemnización (OCI)	La Gaceta No. 187 del 30 de septiembre de 1992.
13. Acuerdo Presidencial N° 248-92, Se instruye a la Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones resolver favorablemente los reclamos de	La Gaceta No. 177 del 16 de septiembre de 1992.



INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Decretos y Acuerdos presidenciales	Fecha de publicación
indemnización.	
14. Decreto N° 56-92, Sistema de Compensación.	La Gaceta No.198 de 16 de octubre de 1992.
15. Decreto Ejecutivo No. 39-94, Creación y Funcionamiento de la Oficina de Titulación Urbana.	La Gaceta No. 176 del 22 de septiembre de 1994.
16. Decreto 1-96, “Reglamento de la Ley de Estabilidad de la Propiedad.	La Gaceta No. 23 del 1 de febrero de 1996.
17. Decreto Ejecutivo 52-97, Reglamento a la Ley de Municipios.	La Gaceta No. 171 del 8 de septiembre de 1997
18. Decreto 14-98, “Reglamento de la Ley 278 sobre Propiedad Reforma Urbana y Agraria.	La Gaceta No. 30 del 13 de febrero de 1998.
19. Decreto Presidencial 56-98 Creador de la Intendencia de la Propiedad.	La Gaceta N° 167 del 4 de septiembre de 1998.
20. Decreto Ejecutivo 71-98, Reglamento a la Ley 290 Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del poder ejecutivo.	La Gaceta No. 205 del 30 de octubre de 1998.
21. Decreto Ejecutivo 56-98, Creación de la Intendencia de la Propiedad.	La Gaceta No. 167 del 4 de septiembre de 1998.
22. Decreto N° 95-2002, de Reforma al Decreto N° 71-98, Reglamento a la Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo.	La Gaceta N° 206 del 30 de octubre del 2002.
23. Decreto 130- 2004, Restablecimiento y Desconcentración de la Intendencia de la Propiedad.	La Gaceta No. 243 del 15 de diciembre del 2004.
24. Decreto No. 62-2005, Reglamento de la Ley General de Catastro Nacional.	La Gaceta N° 176 del 9 de septiembre del 2005.
25. Decreto Ejecutivo 25-2006, Reformas y Adiciones al Decreto No. 71-98, Reglamento de la Ley No. 290, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo.	La Gaceta 91 y 92 del 11 y 12 de mayo, 2006.
26. Acuerdo Presidencial No. 447-2007, Reformas, adiciones y refundición al Acuerdo Presidencial No. 108-2001, de Creación del Consejo para la Coordinación e Implementación del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad.	La Gaceta No. 241 del 14 de diciembre de 2007.
27. Decreto Ejecutivo 19-2009, Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República.	La Gaceta, No. 59 del 16 de marzo, 2009.
28. Decreto No. 33-2009: Adscripción de la Dirección de la Dirección General de la Intendencia de la Propiedad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a la Procuraduría General de la República.	La Gaceta No. 102 del 3 de julio de 2009.
29. Decreto Ejecutivo 48-2010, Reforma al Decreto No. 19-2009, Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República.	La Gaceta No. 179 del 21 de agosto de 2010.

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

8.2 Memoria de los resultados de los talleres de consulta

<b>“Consultoría para el “Análisis legal en el Marco del nuevo financiamiento al Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP 2)”</b>	
<b>Acta No. 1: Reunión Directora de Áreas Protegidas</b>	
<p><u>Fecha:</u> Lunes 3 de septiembre  <u>Lugar:</u> MARENA  <u>Hora:</u> 2:00 pm</p>	<p><u>Participantes:</u>                      1. Lic. Elisa Marengo - Directora de Áreas Protegidas</p>
<p><u>Agenda de trabajo:</u></p> <p>-Revisar la aplicación e implementación de la Política Ambiental relacionada con el Proyecto.</p>	
<p><u>Desarrollo:</u></p> <p>En el marco del PRODEP I, se demarcaron, amojonaron, rotularon y se elaboraron los planes de manejo de 17 áreas protegidas en los departamentos de Chinandega, Madriz y Estelí.</p> <p>Se solicita que en el marco del proyecto, en las áreas protegidas ubicadas en el área del barrido se amojonen las tierras que se encuentren sin propietario y se proceda de inmediato a la legalización de las mismas a favor del Estado.</p> <p>Las principales actividades que se van a realizar en el PRODEP II son: amojonar, rotular, sensibilizar ambientalmente y capacitar. En las áreas fronterizas se deben de incluir otros instrumentos legales que se van a aplicar. Se van a demarcar 5 áreas protegidas: Reserva Natural Cordillera Dipilto – Jalapa, en el departamento de Nueva Segovia, Reserva Natural Cerro Datanlí - El Diablo, Reserva Natural Cerro Kilambé, Reserva Natural Macizo de Peñas Blancas y Reserva Natural Volcán Yalí, en el departamento de Jinotega. Es importante la participación del MARENA en el CIP desde el punto de vista ambiental, por la definición de los territorios indígenas que se encuentran en el departamento de Jinotega, dentro de la Reserva de Biosfera de Bosawas.</p> <p>MARENA no participa en las reuniones de coordinación. Actualmente no dispone del presupuesto del proyecto por institución. Considera además que el monto asignado y su participación en el proyecto no son significativos, ya que más bien se ha ido reduciendo.</p> <p>No se requiere ninguna reforma a la legal para avanzar en este componente</p>	
<p><u>Recomendaciones:</u></p> <p>- Solicitar el ingreso del MARENA al CIP (Comité interinstitucional del Programa), principalmente por el trabajo que se va a realizar en las áreas de las comunidades indígenas que coincide con el territorio de la Reserva de Bosawas.</p> <p>- Solicitan mejorar el componente de áreas protegidas y en consecuencia mayor asignación de fondos.</p>	
<p><a href="http://www.sinia.net.ni/wsinap/proyectos/prodep">http://www.sinia.net.ni/wsinap/proyectos/prodep</a></p>	

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

**“Consultoría para el “Análisis legal en el Marco del nuevo financiamiento al Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP 2)”**

**Acta No. 2: Reunión equipo de la Intendencia de la Propiedad**

<p><u>Fecha:</u> Martes 4 de septiembre  <u>Lugar:</u> Intendencia de la Propiedad  <u>Hora:</u> 2:00 pm</p>	<p><u>Participantes:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lic. Angelita Rodríguez - Coord. Componente IP-PRODEP</li> <li>2. Lic. Maritza Montenegro - Asesora Legal Propiedad</li> <li>3. Lic. Juan Carlos Moreno - Regularización Barrido y Catastral</li> <li>4. Lic. Ervin Sandino - Saneamiento)</li> <li>5. Lic. Reynaldo Alemán - Titulación Rural</li> <li>6. Lic. Javier Núñez (Titulación Urbana)</li> <li>7. Lic. Rosa Emilia Álvarez (Solvencias).</li> </ol>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Agenda de trabajo

-Revisar las reformas legales de cara a asegurar el proceso de regularización y entrega de títulos a nivel masivo en las áreas del proyecto.

Desarrollo:

De acuerdo a la visión del equipo entrevistado con la reforma a la Ley de Catastro, se mejoraron los procedimientos para avanzar en el proceso de titulación y cumplir con su objetivo. El problema en el trámite se presenta en el período de validez del CCT que es de 60 días y a veces llega inválido al registro. Esto se debe a que los beneficiarios una vez que reciben el título deben proceder a su inscripción en el Registro y al no contar con recursos pasa el tiempo y se les vence el CCT. Se menciona que esta situación se ha resuelto parcialmente en el seno de la comisión, pero sólo es vigente para los títulos emitidos para los bienes del estado. Hay avance en el SIICAR sobre todo en el caso del departamento de Chinandega donde se ha logrado una excelente articulación entre las instituciones Catastro, Registro e Intendencia. Se considera que el marco legal existente es suficiente y no existen limitaciones para que la Intendencia pueda llevar a cabo el proceso de titulación de tierras reformadas y tierras no reformadas.

Otro elemento relevante, es que en el caso de la titulación agraria la Ley 14 es adecuada, debido a que la situación política ha cambiado con respecto al momento en que se ejecutó el PRODEP I, por lo que no se requiere reformar la misma. Están operando con un manual de procedimiento actualizado conforme a la ley.

Se señala que con respecto a la Política de Tierra elaborada en el marco del PRODEP I, se encuentra obsoleta debido a que las condiciones políticas han cambiado y no se ajusta al proyecto del actual gobierno.

Hay muchas solicitudes de títulos de propiedades en las áreas protegidas. Por esta razón se realizó una reunión sobre titulaciones en el Cosigüina (Chinandega) y se pasó un informe al MARENA. Otros problemas legales refieren a propiedades que antes fueron de cooperativas y ahora quieren títulos individuales, pero la Intendencia no puede titular debido a que este es un proceso en que las partes deben proceder a realizar la de legalización de sus propiedades. Consideran que el MARENA tiene poca capacidad para dar repuesta a la problemática que se presenta en las áreas protegidas, sobre todo en los casos en que se denuncia el despale o aprovechamiento ilegal de los recursos naturales, pero no hay repuesta que contribuya a su disminución.

Referente al otorgamiento de derechos a poseedores con documentos privados de compra-venta celebrada entre particulares, no había competencia legal por parte de la Intendencia, ya que no se hizo el barrido a 76,000 privados. La cuenta del Milenio asumió este paquete, pero no pudo avanzar. Nadie quiere asumir el pago del impuesto. Se pidió incluso a la Administración de Renta que se tasara con el valor más bajo y ni aun así se pudo hacer la titulación. Había un indicador que decía que se iba a certificar a la parcela que estuviera regulada, pero no se llevó a cabo porque el Registro se opuso a que se hiciera de esa manera, ya que la ley tampoco permite que se haga de oficio.

No se hizo titulación de bienes municipales, debido a que la presencia del INIFOM en el PRODEP I fue muy débil. Se hizo un diagnóstico, pero no tuvo fundamento jurídico para hacerlo. Por eso no se alcanzó con éxito este indicador.

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Solamente se hizo en Quezalguaque ya que de 8 enlaces institucionales contratados para fortalecer las alcaldías solo funcionó el de Posoltega, que fue el caso más exitoso. En Estelí también hubo otra experiencia, se envió solamente la lista pero no cumplía con los requisitos porque no había documentos que lo demostraran.

Las alcaldías también entregaron títulos con el apoyo de la Intendencia en el proceso, en el cual el alcalde se encarga de firmar los títulos de dominio de las propiedades municipales, en la base a la ley que lo faculta. Este proceso se hizo en casi todos los municipios con el financiamiento adicional, principalmente en Chinandega. Esta actividad se iba a realizar a través de empresas de abogados, pero hubo mala experiencia con el procedimiento. Se otorgaron títulos de dominio, siendo Chinandega el que alcanzó mayor avance, como departamento pionero en la titulación urbana. En Madriz se hizo titulación tanto urbana y rural.

Con respecto a la titulación de tierras de comunidades indígenas de la Costa Atlántica, se tuvo poco injerencia. La Intendencia realizó la titulación, pero los títulos no fueron válidos y ahora es la Procuraduría la que lo hace.

En cuanto a la emisión de títulos supletorios, ésta disposición se acató. Sin embargo se volvió a disparar nuevamente debido a que se contempla en la nueva Ley de Registro, con la única diferencia en que se requisitaron más, lo cual no es garantía de que no se va a dar procesos de apropiación ilegítima de tierras.

Recomendaciones:

-Eliminar o ampliar el tiempo de validez de los certificados de registro catastrales.

-Solicitar a la Corte Suprema mantener la moratoria en la emisión de títulos supletorios.

<http://www.intendencia.gob.ni/>

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

**“Consultoría para el “Análisis legal en el Marco del nuevo financiamiento al Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP 2)”**

**Acta No. 3: Reunión equipo de trabajo de INIFOM**

Fecha: Miércoles 5 de septiembre

Lugar: INIFOM

Hora: 10:00 am

Participantes:

1. Arq. Ivette Rosales-Catastro Municipal)

2. Lic. Sandra Castillo-Asesoría Legal)

3. Manuel Berríos - Asistencia Técnica a Municipalidades

Agenda de trabajo:

- Evaluar las atribuciones legales de las alcaldías en relación al tema de la propiedad y los impactos de la regularización en su territorio.

Desarrollo:

En el proceso de regularización SIICAR se dotó de equipos, programas licencias y se contrato personal legal en algunas alcaldías del departamento de Chinandega. En algunos casos se mejoró la base de datos de la que disponían las alcaldías del SISCAT. Se mejoró significativamente la articulación en el territorio con las instituciones de Registro –Catastro e Intendencia. Las alcaldías que mejoraron en el proceso de regularización fueron la de Quezalguaque y Posoltega.

Referente a la inscripción de las propiedades a nombre de las municipalidades, había técnicos asesores para apoyar este trabajo en cada alcaldía. Desconocen si se logró alcanzar la meta en un 100%.

Se recomendó que se hiciera un diagnóstico, identificando la demanda en los territorios, para apoyar las tareas de titulación. Estos diagnósticos se hicieron de forma no oficial. Posteriormente estos se remitían a la secretaría ejecutiva. Se hizo un trabajo con Intendencia de la propiedad y los técnicos, donde se determinó cuales eran las necesidades. Se hizo un formato de la demanda de los bienes municipales, en todos los municipios de Chinandega, Estelí y Madriz y algunas iniciativas en León. Se hizo porque se necesitaba dar respuesta rápida. Había títulos de todos los tipos (sector reformado, no reformado, propiedad privada). La titulación de los privados nunca ha sido primordial, sino que se ha debido a la facilidad que ha prestado el proyecto de la regularización. El interés de titular la propiedad municipal ha crecido en los últimos años. Sin embargo lo desconocían como un indicador. Se ha desvinculado la importancia de las municipalidades en el proceso de ordenamiento de la propiedad.

Recomendaciones:

- Solicitar conocer a más detalle el documento conceptual del proyecto de manera que puedan conducir mejor el papel de las alcaldías.

<http://www.inifom.gob.ni/programas/prodep.html>

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

**“Consultoría para el “Análisis legal en el Marco del nuevo financiamiento al Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP 2)”**

**Acta No. 4: Reunión en la Alcaldía de Ocotol**

Fecha: Viernes 7 de septiembre  
Lugar: Alcaldía de Ocotol  
Hora: 10:00 am

Participantes:  
 1. Lic. Luis Miguel Ardón – Director de Planificación Municipal  
 2. Lic. Rommel López- Asesor legal de la alcaldía

Agenda de trabajo:

- Evaluar las atribuciones legales de las alcaldías en relación al tema de la propiedad y los impactos de la regularización en su territorio.

Desarrollo:

Se encontró que existe experiencia en el barrido catastral a través de un proyecto de titulación, el cual inició en el mes de mayo de 2012, con presencia de la Intendencia de Propiedad. La alcaldía proporcionó la información y se están realizando las coordinaciones con las autoridades municipales, Intendencia de la Propiedad, Procuraduría General de la República, Secretario Político Municipal, Líderes de barrios y autoridades policiales para entregar la información de la que disponen todas las instituciones para hacer efectivo el programa. Antes de iniciar el proyecto se realizó una campaña de divulgación en los diferentes medios de comunicación. Se comenzó con 13 barrios urbanos y a la fecha hay 28 barrios legalmente constituidos. No se han entregado títulos. El año pasado hubo otro proyecto en el barrio 26 de septiembre que se hizo con la alcaldía y el INVUR.

La alcaldía no tiene regularizados los bienes públicos y no todas las propiedades han sido levantadas topográficamente. Este proceso se lleva a cabo cumpliendo con los requerimientos entre ellos elaboración de los planos, definiendo su estado legal. Existen 21 propiedades de la alcaldía que deben de ser legalizadas y a la fecha se han encontrado con problemas en dos de estas propiedades.

Con el apoyo de un proyecto financiado por la Unión Europea y la alcaldía en 2005, se legalizaron las viviendas en los barrios Nora Astorga, Nicarao, 26 de septiembre (el dueño fue indemnizado), Santa Ana, Pueblos Unidos, Roberto Gómez, Cristo del Rosario y Noel Wheelock.

La alcaldía dispone de una base de datos que contiene el 80% de la información catastral urbana. El 20% restante no está procesado aunque si tienen las encuestas. Existe un caso problemático: La alcaldía elaboró un plano para lotificar un terreno de una familia de apellido Lupiac. Este sector corresponde a los asentamientos Nuevo Amanecer (antiguo basurero) y 19 de Julio. Ambos se encuentran asentados en zonas de riesgo, tienen problemas de tenencia y además se hizo sin permiso de la alcaldía. Este sector no ha sido levantado catastralmente, ni tampoco se ha levantado la encuesta. En el municipio de Ocotol ya todas las tierras ejidales fueron transferidas a terceros. Referente a las reformas legales en la ley de municipios, se requiere la del artículo de arrendamiento de la ley de municipios, por casos de discrecionalidad en el registro de la propiedad. Existe un ejemplo en el cerro La Cruz, que anteriormente eran tierras ejidales. Con el pasar del tiempo ha sido invadido y ahora disponen de títulos supletorios.

El proceso que se realiza para legalizar una propiedad es el que está establecido por la alcaldía. En cuanto a legalizar a terceros solo se hace con las casas de interés social, como las casas del barrio 26 de septiembre y el Nora Astorga. Este último no se ha inscrito las escrituras porque la registradora no las reconoce, porque son emitidas por la alcaldía. Manifiestan que desde hace unos meses la Administración de Rentas del departamento está realizando los cobros por la transmisión de la propiedad, se aclaró que eso es Ley para todo el país. Muestran preocupación por la llegada de Catastro con lo cual se van a incrementar los requisitos para legalizar una propiedad. .

Recomendaciones:

-Consideran que sigue siendo importante lograr la reforma a la Ley de municipios de manera que la misma le permita a las alcaldías realizar procesos menos costosos de regularización y así permitiría menos desorden en el tema de la propiedad.

[http://www.alcaldiaocotal.gob.ni/index.php?option=com\\_content&view=frontpage&Itemid=1](http://www.alcaldiaocotal.gob.ni/index.php?option=com_content&view=frontpage&Itemid=1)

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

**“Consultoría para el “Análisis legal en el Marco del nuevo financiamiento al Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP 2)”**

**Acta No. 5: Reunión en la Alcaldía de Jinotega**

Fecha: Lunes 10 de septiembre  
Lugar: Alcaldía de Jinotega  
Hora: 9:00 am

Participantes:  
 1. Lic. Gustavo Zeledón- Gerente General  
 2. Sumaya Castro Rivera-Supervisora Catastro Municipal  
 3. Evelia Sobalvarro – Asesora Legal  
 4. Alfredo Chamorro – Dir. Servicios Municipales  
 5. Aura Marina Cantarero – Administradora Alcaldía  
 6. Giselle Duarte – Directora Planificación

Agenda de trabajo:

- Obtener insumos acerca de los problemas legales que consideran deberían ser atendidos por el Proyecto en tema de propiedad.

Desarrollo:

En general todo el equipo tiene información casi nula acerca del proyecto. Desconocen sus alcances, metas y la manera en cómo se involucra la alcaldía en el proyecto. A partir de eso se realizó una breve explicación en base a la nota conceptual.

Consideran que el marco legal que dispone actualmente la alcaldía no requiere de reformas. En el SISCAT se tiene gran parte de la información de las tierras ejidales, que a su vez facilita su mapeo. Está claramente definido el territorio de las tierras urbanas y rurales lo cual se legalizó mediante una ordenanza llamada PDU (Plan de Desarrollo Urbano), en donde están definidas estas categorías. Señalan que para nuevos proyectos se toma en cuenta la ordenanza; un ejemplo de aplicación es con la compra del terreno en donde se instalará el incinerador para los desechos, para lo cual se solicitó el cambio de uso de suelo al concejo municipal. Con esta ordenanza se dirige el crecimiento de la ciudad.

Se dispone del 90%-95% del registro de los bienes de la alcaldía, tanto a través de certificados como escrituras. La alcaldía ha realizado procesos de regularización en algunos barrios y se les entrega escritura a los beneficiarios, este proceso se ha logrado gracias a la intervención del INVUR. En algunos barrios (Omar García, Carlos Núñez y Villa La Luz), no se dispone de terrenos y en este caso se hacen los trámites de titulación con la Intendencia de la Propiedad. El porcentaje del área catastrada: 40% rural y 80% urbana. La alcaldía ha elaborado un proyecto de catastro y la regularización de la propiedad lo cual le ha permitido mejor significativamente los ingresos en concepto de IBI. Se mantiene excelente comunicación con el Registro de la Propiedad lo cual permite mantener una base de datos más o menos actualizada a través de la solvencia municipal. Aunque no está totalmente oficializado ambas instituciones mantienen una comunicación fluida sobre el tema.

El problema fundamental de la alcaldía lo constituyen las tierras de la comunidad indígena de Jinotega los cuales ocupan un área de 36,000 mz del municipio de Jinotega, los cuales mantienen un planteamiento de apropiación de una parte del municipio. No pagan impuestos ni permiten que paguen los que habitan su tierra ya que establecen que solo a ellos se les debe pagar, esto significa una fuerte evasión de los impuestos en favor de la alcaldía y en consecuencia en baja recaudación e inversiones de la alcaldía. Se sabe que la comunidad ha emitido distintos tipos de derechos en favor de particulares antes y después de 1935, sin embargo luego no reconocen lo otorgado lo cual implica un alto nivel de inseguridad por parte de los poseedores de buena fe que en muchos casos llevan más de 50 años de poseer la tierra.

Existe una lucha constante entre los comunitarios y las personas que se encuentran en posesión de estas tierras. También afecta la recaudación de impuesto, porque las comunidades no quieren que paguen el canon de arriendo a las alcaldías. Ellos se emparan en el título real cuya finca tiene el número 5062, la comunidad ha vendido tierras y luego reconocen las ventas ya que continúan manteniendo la misma escritura de derechos reales y sin desmembrar la propiedad. La Comunidad dispone del título real pero debido a que era ilegible solicitaron al reino de España la restitución de certificación registral, y es el documento del que disponen.

La alcaldía pierde aproximadamente 22 millones de córdobas, por la falta de recaudación de impuestos en las tierras donde

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

la comunidad reputa su dominio.

Sin haber proyecto de la propiedad, la alcaldía ha venido avanzando en el proceso a partir de la coordinación y articulación con el Registro Público. Esto es debido a que la mayoría de escrituras no precisaban con exactitud el área o dimensiones de la propiedad la palabra que aparece es más o menos, ambas instituciones han avanzado en el sentido que obligan a los adquirentes a realizar el plano de la propiedad, la alcaldía les otorga un certificado y eso sirve para hacer la rectificación del área la cual queda registrada tanto n registro como en catastro municipal.

Gracias a los avances del levantamiento catastral municipal la alcaldía de Jinotega ha servido de ejemplo porque pasó de recaudar 5 millones de córdobas a 13 millones de córdobas.

Recomendaciones:

- Cuando el proyecto de la propiedad se lleve a cabo la alcaldía solicita disponer de toda la información que se genere, de manera que quede compartida actualizada la base de datos.
- Plantear el fortalecimiento de las alcaldías y al INIFOM a través de la transferencia de fondos y definir en qué temas se requiere.
- Esperan con el proyecto se mejore y fortalezca el catastro municipal.
- Definir donde va a trabajar catastro con el sector reformado tanto urbano como rural y donde con el sector no reformado.
- Medir el impacto social del proyecto (incremento de ingresos de la alcaldía)

<http://www.alcaldiajinotega.gob.ni/>



INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

**“Consultoría para el “Análisis legal en el Marco del nuevo financiamiento al Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP 2)”**

**Acta No. 6: Reunión en el Registro de la Propiedad**

Fecha: Martes 11 de septiembre  
Lugar: Registro de la Propiedad  
Hora: 9:00 am

Participantes:  
 1. Lic. Miriam Jarquín – Co-Directora Nacional de Registro Público  
 2. Eduardo Ortega – Director Nacional de Registro Público

Agenda de trabajo:

- Evaluación sobre la eficiencia de las reformas legales realizadas y la implementación de la nueva ley de catastro.

Desarrollo:

Aun no se ha realizado ningún estudio que aborde la evaluación en la implementación de la Ley de Registro, sin embargo se pueden ver los siguientes avances:

Se avanzó legalmente en la integración de la información del registro, sin embargo debido a los problemas presentados por el mal levantamiento catastral no se logró un mayor impacto. En el único departamento en donde se comienza a articular e integrar la información es en Chinandega. El 20% está regularizado (está integrada el mapa de datos, mapa físico y datos registral concordante). El problema es su aplicabilidad y concordancia en el acta de conformidad de linderos, por falta de mecanismos y principalmente de voluntad.

Se abordó el tema del periodo de vigencia del CC y señalan que el principal problema es que los beneficiarios no tienen cultura para inscribir. No todos los títulos emitidos están inscritos. Otra situación que se presenta es que a veces el CC se utiliza como instrumento legal aunque la propiedad no esté saneada por esta razón sólo se deberían entregar CC cuando la propiedad tiene todos sus documentos legales.

Para agilizar el trámite de inscripción se utilizan título pre impresos o con formato. Un técnico registral puede incrementar el número de inscripción hasta 50 títulos inscritos por día. Sin formato solamente se pueden hacer 10 por día. Esta modalidad se está aplicando en Estelí, León, Matagalpa y Managua.

El Sistema de Información Integrada Catastro Nacional y del Registro Público de la Propiedad Inmueble, solo se ha logrado establecer con algunas alcaldías. Un ejemplo fue el trabajo que hizo la asociación de municipios de Chontales ASOCHOM hace como tres años.

Señalan que debería descentralizarse o desconcentrarse la función catastral en las municipalidades sobre todo en aquellos departamentos donde no existe catastro para no duplicar esfuerzos.

Con respecto a la Ley de Aranceles del Registro Público de la Propiedad, se hizo un ajuste al valor de la moneda. La inscripción de títulos de propiedad de interés social está exonerada. Existe una circular enviada a todos los registradores el 23 de Agosto del año 2011 donde se les informa los tipos de registro exonerados de impuestos. También la Corte está estudiando una normativa nueva para mejorar (bajar) las tasas de arancelas para estimular la legalización de las propiedades.

Los aspectos positivos de la ley de Registro es el fortalecimiento de la participación de los miembros de las estructuras organizativa, a través de la presencia de los participantes titulares, por ejemplo la creación de la Dirección Nacional de Registro.

Para evitar discrecionalidades se ha promovido un procedimiento único del proceso registral (Criterios de calificación registral), el cual permite la concordancia entre el registro y el catastro, y el usuario puede solicitar la nota de calificación cuando se le deniega la inscripción de la propiedad. La nota es la comunicación oficial del registrador y puede ser recurrido

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

con un recurso administrativo.

La Ley de registro estableció nuevos requisitos para la emisión de títulos supletorios, ahora además se está promoviendo la mensura judicial como mecanismo para la apropiación indebida de tierras. Consideran que hace falta mayor capacitación a los judiciales para que tomen conciencia sobre el respeto a los requisitos de manera que se disminuya la apropiación ilegítima de tierras. Se debe hacer una moratoria de los títulos supletorios, estableciendo el verdadero alcance que tiene en la ley general de los registros públicos.

Recomendaciones:

- Que el CC amplíe su periodo de vigencia a 1 año.
- Realizar evaluación de la eficacia y eficiencia de las Leyes de Catastro y Registro y su integración.
- Facilitar el proceso de catastro municipal en las alcaldías.
- Fortalecer el proceso de capacitación de los registradores y los jueces.

[http://www.poderjudicial.gob.ni/registro\\_publico/default.asp](http://www.poderjudicial.gob.ni/registro_publico/default.asp)

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

**“Consultoría para el “Análisis legal en el Marco del nuevo financiamiento al Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP 2)”**

**Acta No. 7: Reunión en Catastro Central**

Fecha: Miércoles 12 de septiembre  
Lugar: Catastro.  
Hora: 9:00 am

Participantes:  
 1. Sr. Danilo Hernández –  
 2. Manuel Martínez – Director de Mantenimiento Catastral  
 3. Javier Rodríguez – Director Técnico de Catastro

Agenda de trabajo:

- Evaluación sobre la eficiencia de las reformas legales realizadas y la implementación de la nueva ley de catastro.

Desarrollo:

Con respecto a la aplicación de la ley de Catastro, se han elaborado normativas para completar la parte técnica de aplicación de la Ley. No se ha realizado una evaluación de la aplicación de la Ley.

Se ha elaborado un manual de carácter público de normas y disposiciones técnicas administrativas. Contiene todos los procesos de regularización: como emitir un certificado catastral, la numeración de catastral de los planos de las propiedades que aplica para todo el país. Han elaborado además una norma interna de la relación de trabajo entre catastro.

Los funcionarios consideran que es ideal que en la áreas no catastradas se fortalezca a las alcaldías para que éstas desarrollen las funciones de catastro, sobre todo en departamentos como Jinotega, Nueva Segovia y otros donde las distancias impedirían aun más la regularización de la propiedad por lo que sería conveniente desconcentrar o descentralizar esta función en algunas alcaldías dependiendo del nivel de desarrollo que tengan. Consideran que esto abaratará los costos en el proceso de legalización y agilizaría los mismos. La ley de Catastro permite descentralizar esta actividad.

También ayudaría mucho que se descentralizara o bien que se desarrollara el concepto de ventanilla única. En algunos lugares ya se está implementando (catastro físico, catastro fiscal, registro, municipalidad, renta).

Con los procesos de regularización catastral se ha incrementado el pago de los impuestos, un ejemplo de esto ocurre en las municipalidades de los departamentos de Chinandega, Estelí, Carazo, Masaya y Rivas. Una idea es que estas alcaldías fortalecidas funciones como centros regionales.

Sobre la integración del SIICAR, la ley lo establece, pero físicamente sólo se ha hecho en Chinandega. La vinculación se puede hacer a nivel MUNICIPAL con las oficinas de Catastro pero el Registro no está organizado de esta forma. Sin embargo se está avanzando la vinculación a partir de usar el mismo número catastral para una propiedad en Chinandega, León y Estelí. La numeración está basada en las coordenadas UTM y un código de seguridad.

En cuanto a la precisión de área la precisión de un GPS no afecta, tiene un error entre 15 y 20 m, pero sólo es aceptable en levantamientos en áreas rurales.

En cuanto al uso público de la información que maneja catastro la misma es plana y se puede montar cualquier otra para ser utilizada por otras instituciones ya sean públicas o privadas, de acuerdo a la ley de acceso a la información. Se les ha entregado (vendido) a ENITEL, INE, ENACAL, CLARO, La Policía (Con instituciones del estado se hace un convenio). En el caso del CENAGRO, esta información no puede ser utilizada ya que no se referencian las propiedades.

Uno de los problemas en el proceso de regularización es que no existe una oficina única que informe a los usuarios en que consiste el proceso para regularizar una propiedad, el usuario se va enterando en la medida que corre de una oficina a otra, esto provoca desestimula en el proceso y lo encarece no solo por los tramites, requisitos y traslados de un sitio a otro sino que al final debe contratar un gestor para que le ayude en el proceso. Todo esto contribuye a la desactualización del proceso de regularización de una propiedad. En algunos casos podría contribuir si se disponen en línea los procedimientos y requisitos para facilitar la gestión de la inscripción.

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

Se reconoce que no hay ninguna motivación para realizar el proceso de legalización por parte de los usuarios. En 2009 se incrementaron los aranceles de inscripción tanto en Catastro como en Registro. Otro problema es la boleta catastral que tiene una vigencia de 60 días.

En cuanto a compartir la información con las Alcaldías, en Chinandega, Estelí y Madriz, se les dio una base digital para conocer su información en los 17 municipios, con el número que lo vincula con el SIISCAT. Lo importantes es que lo van a poder actualizar y pueden hacer intercambio de información.

En Chontales a través de ASOCHOM se estableció la capacidad técnica en Santo Tomás y brinda el servicio a las ocho alcaldías que forman el departamento, fortaleciendo a las alcaldías más débiles.

Se trabaja con la ley de Costas para la demarcación de linderos costeros y la ley de Fronteras, se ha venido utilizando para la delimitación de las diferentes sub zonas en la frontera ya sean marítimas o terrestres. En esta zona no se están emitiendo títulos.

Recomendaciones:

- Establecer una ventanilla única de servicios de inscripción de la propiedad
- Elaborar el flujo del proceso de titulación.

<http://webserver2.ineter.gob.ni/Direcciones/Catastrofisico/WEB%20PRODEP/index.html>

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

**“Consultoría para el “Análisis legal en el Marco del nuevo financiamiento al Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP 2)”**

**Acta No. 8: Reunión en la DIRAC**

Fecha: Jueves 13 de septiembre

Lugar: Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC)

Hora: 10: 00 am

Participantes:

1. Lic. Adolfo Vega Vargas- Coordinador Oficina de Mediación PRODEP
2. Lic. Scarleth Rocha Aguilar Asistente Administrativa
3. Lic. Francis Gaitán Montenegro- Técnica

Agenda de trabajo:

Evaluación de la capacidad de respuesta originada a partir de la demanda de mediación durante el proceso de regularización.

Desarrollo:

El marco legal que se utilizan en la mediación de conflictos son la Ley de Mediación y Arbitraje y su reglamento (Decreto 77 del 13 de abril del año 2000).

La DIRAC ha sido participe del proceso de regularización, sin embargo consideran que es necesario que en este nuevo PRODEP se fortalezca a la DIRAC debido al importante papel que juega en la reducción de conflictos de propiedad. Consideran un enorme avance el cambio de dirección de la DIRAC, ya se ha fortalecido la gestión que le corresponde como institución. Otro aspecto importante es la mística de trabajo los empleados y principalmente de los supervisores departamentales.

En el PRODEP I, Se mediaron 2556 casos en Chinandega, León, Madriz y Estelí. De este total se resolvió el 50%: 893 no llegaron, 850 llegaron a un acuerdo y 813 no lo hicieron. Sin embargo posteriormente algunos de los implicados voluntariamente se presentan para resolver el problema. Este proceso debería ser evaluado por los beneficios que genera al ahorrar gastos en los juicios y como resultado brinda estabilidad social.

Actualmente se encuentran en proceso de homologación con respecto a los procesos de mediación, esta homologación tendrá efectos jurídicos con respecto a los juicios e inscripciones de manera que esto agilizará los procesos de legalización de la propiedad estos casos serán: Linderos, servidumbres de paso, posesión y herencia.

Para el nuevo proyecto se plantea continuar con la misma dinámica de trabajo. El proceso se iniciará buscando candidatos para mediadores. Los supervisores que ya están funcionando en el DIRAC servirán de facilitadores para el proceso de capacitación y entrenamiento.

Recomendaciones:

- Capacitar a los integrantes de los diferentes componentes en las instituciones para agilizar los procesos de mediación y por tanto de resolución de los conflictos.
- 

<http://www.poderjudicial.gob.ni/dirac1/default.asp>

**“Consultoría para el “Análisis legal en el Marco del nuevo financiamiento al Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP 2)”**

**Acta No. 9: Reunión en la Alcaldía de Posoltega**

Fecha: Miércoles 19 de septiembre  
Lugar: Alcaldía de Posoltega  
Hora: 9: 00 am

Participantes:  
 1. Vidal Tercero – Abogado Alcaldía  
 2. Mario José Espinoza – Resp. Catastro Municipal  
 3. Luis Acosta- Técnico Catastro  
 4. Adolfo Galeano- Técnico Catastro  
 5. Leydi María Parrales- Técnico Catastro  
 6. Pedro Rafael Prado- Técnico Catastro  
 7. Leoncio Reyes- Administración Alcaldía

Agenda de trabajo:

- Revisión de la aplicación e implementación del proceso de regularización y el impacto en el SISCAT.

Desarrollo:

La experiencia en el barrido se inicia en el 2008 y se realizó a través de una empresa. Estaba basado en una encuesta catastral. Sin embargo en el municipio el inicio fue en 1999, luego del huracán Mitch. En la experiencia de 2008 primero recibieron capacitación por parte de INIFOM, en manejo de información gráfica (software). Luego siguió la preparación de la información que se requería: solvencias, constancias, situación de la propiedad. El diagnóstico se inició en las tierras de la alcaldía. Cuando llegó la cuadrilla del barrido, se le entregó la lista de las propiedades de la alcaldía. Con el PRODEP se han entregado 1072 títulos urbanos.

Los aspectos y acciones que han permitido tener importantes resultados en la alcaldía de Posoltega, luego de haber pasado el barrido catastral, son:

1. El diagnóstico general de la situación de la tenencia de la tierra en el municipio de Posoltega a partir del SISCAT. Se obtuvo de manera general y se inició con el saneamiento y legalización de las propiedades municipales.
2. Disponibilidad de la documentación que está en la alcaldía, referente a los ejidos de Posoltega.
3. Otros documentos públicos que acreditaban los bienes de las municipalidades (documentos de cesión).
4. Escrituras públicas de los bienes.
5. Las metas se establecieron de la demanda y se hizo la priorización. Se identificaron las zonas priorizadas, saneó y tituló inmediatamente para impactar. La meta por año fue de 457 títulos urbanos.
6. La Intendencia coordinaba con las alcaldías, se reunía con los consejos municipales de ordenamiento y legalizaban, a través de una resolución.

Se identificó que los bienes de las alcaldías eran prioritarios. Se firmó un convenio entre la PGR, PRODEP, la alcaldía e INIFOM. Luego se hacía la lista de los bienes, repartos, asentamientos (1,182 títulos). Se priorizaron los barrios y asentamientos para hacer la titulación con recursos propios de la municipalidad. Otro mecanismo fue a través de la coejecución: PGR (notario), alcaldía ( ) y PGR/IP (entrega de títulos). Es decir mediante la coordinación entre las diferentes instituciones: trabajo en equipo.

Todos los títulos fueron ingresados al sistema. Este año han recaudado \$28,000, el ingreso es más de un millón por año y el potencial es 2 millones. El valor de la titulación de una propiedad es de aproximadamente C\$10,000.00

Hay 4, 190 ingresados y con el PRODEP 7,500 propiedades. El catastro está fundamentado en el SISCAT para generar los ingresos en la alcaldía. Es importante en el trabajo de la titulación la integración de los equipos técnicos con los líderes comunitarios (auténticos líderes naturales). También se debe de organizar o clasificar las propiedades por plazo (corto, mediano y largo plazo). Se hace consulta con la gente (demanda), para conocer que quieren priorizar.

El problema en el área rural no se ha ingresado en la titulación, la gente está únicamente en posesión. El 70% de las

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

propiedades del municipio es rural de 4,116 solo pagan los que están inscritos, equivalente a 816. Todos los años se hace perifoneo para motivar a la gente que paguen los impuestos.

Recomendaciones:

- Evaluación de las leyes.
- Protagonistas de su propio desarrollo
- Confianza en las autoridades
- Determinar los beneficios
- Coordinación entre las municipalidades y las instituciones
- Posicionamiento de las alcaldía
- Tema de género: titular al matrimonio, pareja.

INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

**“Consultoría para el “Análisis legal en el Marco del nuevo financiamiento al Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP 2)”**

**Acta No. 10: Reunión con las supervisoras de la DIRAC**

Fecha: Jueves 20 de septiembre

Lugar: DIRAC

Hora: 9:00 am

Participantes:

1. Ivania Rocha Delgado- Asistente de supervisión de medicación de Chinandega.
2. Brenda Machado Rivas- Supervisora Técnica de Mediación de León.

Agenda de trabajo:

- Identificar los logros y que hacer en la nueva fase del proyecto

Desarrollo:

En Chinandega durante la ejecución del proyecto piloto, las instituciones no estaban coordinadas para realizar la mediación, ya que no se incorporaban las actas de mediación en los expedientes. Por lo tanto muchas propiedades fueron tituladas sin haber llegado a la mediación, sin llegar a un acuerdo. Estos casos se han retomado para resolverlos. Actualmente hay mayor coordinación, antes la gente perdía mucho tiempo, dinero (vendían sus pocos bienes para poder legalizar sus títulos). Entre 2005-2008 solo en Madriz y Estelí se hizo un gran esfuerzo en la incorporación de las actas.

Otro factor que ha influido es la rotación del personal en la Intendencia de Propiedad. Esto ha hecho crítica la situación y es hasta ahora que está terminando el proyecto es que hay mayor coordinación. INIFOM tampoco tuvo presencia, excepto en Posoltega. En Chinandega se contrató una empresa que fue una estafa, ya que realizaron el trabajo sin importar los problemas.

Tampoco las otras instituciones comenzando por INETER, no dan a conocer los procesos para realizar la titulación. Es necesario que haga la capacitación de todos los involucrados en el proceso y retomar los procesos de coordinación que se han establecido con otras instituciones.

La DIRAC se aloja en casas donde hay oficinas de las otras instituciones. Ahí se atienden los casos y se revisan para ver si se puede titular. En la mayoría se hace una declaración de herederos en el sector no reformado. En casos de propiedad privada la Corte también ha involucrado a los mediadores de la DIRAC, fuera del ámbito que le corresponde al proyecto. También la DIRAC realiza la mediación en casos en la Policía, en Mi Familia.

En León sólo existe un centro de atención y el trabajo se realizó con apoyo de la Cuenta Reto del Milenio, sin embargo se atendían casos de todo tipo. También se contó con financiamiento del ALBA. El trabajo ha sido difícil porque no se cuenta con medio de transporte y hubo casos que no se pudieron atender a tiempo. Pero también a través del tiempo se ha ido mejorando, debido a que se ha dado a conocer a través de los resultados obtenidos e incluso se ha llegado a atender fuera de horas de trabajo.

Para realizar la corrección de los linderos luego de la mediación, se envía el acta para que el personal del barrido haga la corrección, por esa razón se ha solicitado la contratación de personal, para no atrasar el proceso de titulación. A veces las personas lo hacen por su cuenta pero tienen que incidir en gastos. Esta acción le corresponde a la brigada del barrido. Al menos debería de quedar una persona para que haga esta actividad. También el barrido catastral ha causado problemas en León, ya que ha dejado los conflictos de propiedad sin resolver.

Por otra parte los jueces y las alcaldías han venido apoyando los procesos de mediación porque han visto los resultados del trabajo. Ellos suministran información y recursos para que se lleve a cabo la mediación.

Se necesitan más mediadores pero no hay presupuesto del proyecto. La proyección de las necesidades se hace por año, sector y producto. Los candidatos son propuestos por las alcaldías, se revisan los cv buscando las cualidades y este proceso ha ayudado a que los mediadores seleccionados hagan un mejor proceso.

Las limitantes judiciales, en el caso de la homologación de las actas, se ha sugerido que se remitan a la DIRAC para



INFORME FINAL

“ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y DE POLÍTICAS DEL PAÍS EN EL TEMA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN EL CONTEXTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.”

solucionar los conflictos. Los jueces tiene que elevar las actas a escritura pública, pero hay casos donde no las aceptan, ya que esperar la resolución de los magistrados. Se desvirtúa el proceso. Una solución sería que los asesores legales del INIFOM legalizaran las actas de homologación evitar estos gastos a los beneficiarios. La gente antes de ir a la mediación de conflictos ponen al día sus impuestos, para como una forma de demostrar que están en toda la disposición de su propiedad.

Recomendaciones:

- Dar a conocer los procesos requeridos para titular la propiedad.
- Capacitar a todas las instituciones involucradas en el proceso.
- Los cargos de los mediadores (2 o 3 por municipio), deben ser incluidos en el presupuesto institucional del poder judicial para que en los juzgados existe una oficina para hacer la mediación.
- Que se formen grupos de trabajo con los mediadores a nivel de la cabecera departamental y de ahí atender los casos.
- Elaborar el flujograma del proceso de mediación para que funcione mejor
- Analizar el funcionamiento de la DIRAC.
- Hacer una valoración del impacto colateral de la DIRAC (económico, social)