

Trabajo realizado y enviado por:

**José Armando Aragón Manzanares**  
**Economista y Estudiante del 3er Año de Derecho**  
**Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua**  
**Managua, Nicaragua.**  
jaam100@hotmail.com

Publicado en : [www.monografias.com](http://www.monografias.com)

## **LA PROPIEDAD DE NICARAGUA**

### **Indice**

- 1. Introducción.**
- 2. Antecedentes.**
- 3. Breve Historia de la Propiedad Nicaragüense, desde el Colonialismo Español hasta 1930.**
- 4. La Propiedad de la Era Somocista (1937 – 1979).**
- 5. La Propiedad con los Sandinistas (1979 – 1990).**
- 6. La Propiedad en el Periodo de Doña Violeta Barrios de Chamorro (1990 – 1996).**
- 7. La Propiedad en la actualidad (1996 – 2000).**
- 8. Conclusiones Generales.**
- 9. Bibliografía.**

### **1. Introducción**

Con el presente trabajo hemos intentado hacer un esfuerzo por llevar a través de todo el desarrollo un informe detallado de lo que fue, es y vislumbrar lo que será en un futuro la propiedad en Nicaragua.

En un principio, abarcamos la ubicación histórica de la necesidad de un domicilio propio del interés humano.

Ofrecemos un breve resumen de la evolución histórica de la propiedad en Nicaragua, en el que incluimos fechas y contexto histórico para imaginarnos como sucedieron las cosas en cada época.

Pasamos a exponer, el momento histórico y los hechos que se sucedieron en la época de los somocistas que va de 1937 a 1979.

Posteriormente vemos como nos vamos de una época a otra, en una transición que ha sido de las más difíciles y duras que nos ha tocado vivir. Exponemos leyes y su respectivo análisis de forma personal a cada una de ellas.

Más que contexto histórico y a la par de cada uno de ellos van los grandes momentos jurídicos de las leyes de la propiedad.

Con posterioridad, pasamos a la siguiente etapa que va desde 1990 a 1996 en la que se da otro gran cambio en nuestro país, pero ya para un proceso de paz y reconciliación entre las partes litigantes del conflicto de la propiedad. Se emiten una serie de decretos que llevan el objetivo de solucionar tales conflictos.

La más reciente compilación de leyes en nuestra época vigente del gobierno del Dr. Alemán; en la que también ha emitido leyes y decretos de la propiedad que ha venido en conflicto desde la época de Somoza, además otras regulaciones que tienen relación con la propiedad y sus problemas actuales.

Al final, hacemos una recorrida conclusión desde nuestro punto de vista, de lo que han sido los cambios de tan conflictivo tema y a nuestra manera de ver, como ha incidido este complejo conflicto en la vida social y jurídica de nuestro país.

## 2. Antecedentes.

### Ubicación Histórica.

El hombre de los primeros tiempos no se vio urgido de habitación precisa y determinada; para ese tiempo el hombre vivía esencialmente de la caza, pesca; de suerte que para facilitar su vida tenía que moverse constantemente de un lugar a otro en busca de mejor vida.

Es lógico que la falta de ubicación precisa le obliga buscar a diario un lugar en que guarecerse, tratando de defenderse de las fieras constantemente en su acecho; su espíritu de razón pronto le permitió observar atentamente la naturaleza y en una etapa de su existencia comienza una vida sedentaria.

El conjunto familiar se encargaba de proveer los elementos necesarios para la nueva habitación, después a los pequeños grupos vinieron uniéndose nuevos elementos para integrar el grupo social que ahora conocemos; con el posterior apareamiento de los pueblos y ciudades que se ven urgidos de habitaciones. Por otra parte surge el problema de la distribución de la tierra, unos pocos se aprovechan apoderándose de grandes extensiones.

Así en la época feudal, el hombre es cruelmente sometido a la servidumbre sin posibilidades de propiedad por estar gobernados por la voluntad del señor feudal.

Con el apareamiento del industrialismo a fines del siglo XVII, el hombre es obligado a emigrar a las ciudades, en esta época los campesinos se vieron obligados a habitar lugares insalubres<sup>1</sup>.

### El Derecho de Propiedad vista por Locke.

“Dios que dio la tierra en común a los hombres, les dio también la razón para que se sirvan de ella de la manera más ventajosa para la vida y más convenientes para todos. La tierra y todo lo que ella contiene se le dio al hombre para el sustento y el bienestar suyo aunque todos los frutos que esa tierra produce naturalmente y todos los animales que en ella se sustentan pertenecen en común al género humano en cuanto son producidos por la mano espontánea de la naturaleza y nadie tiene originalmente un dominio particular en ninguno de ellos con exclusión de los demás hombres, ya que se encuentran de ese modo en su estado natural.

Sin embargo al entregarlos para que los hombres se sirvan de ellas, por fuerza tendrá que haber algún medio que cualquier hombre se les apropie y se beneficie de ellos.

Aunque la tierra y todas las criaturas inferiores sirven en común a todos los hombres, no es menos cierto que cada hombre tiene la propiedad de su propia persona, nadie fuera de él mismo tiene derecho alguno sobre ella. Por eso siempre que alguien saca alguna cosa del estado en que la naturaleza la produjo y lo dejó, ha puesto en esa cosa algo de su esfuerzo, le ha agregado algo que es suyo, propio y por ello la ha convertido en propiedad suya. Por esta razón la hierba que mi caballo ha pastado, el forraje que mi criado corte, el mineral que yo he excavado en algún terreno que yo tengo en propiedad común con otros se convierte en propiedad mía, sin el señalamiento, ni la inconformidad de nadie. El trabajo que me pertenecía, es decir, al sacarlos del estado común en que se encontraban dejó marcada en ellos mi propiedad”<sup>2</sup>.

### La Propiedad vista por los Enciclopedistas.

La propiedad es el derecho que tiene cada uno de los individuos de los que se compone una sociedad civilizada, sobre los bienes que legítimamente ha sido adquirido.

Una de las miras principales de los hombres al constituir sociedades civilizadas, ha sido la de asegurar la posesión tranquila de las ventajas que habían adquirido o que podían adquirir.

Han querido que nadie pueda incomodarlas en el disfrute de sus bienes y para ello cada uno ha consentido en sacrificar una porción de lo que llamamos impuestos, para la conservación y mantenimiento de la sociedad entera. Con ellos se ha querido procurar a los jefes que se habían elegido, los medios de mantener a cada particular en el disfrute de la porción que se había reservado.

---

<sup>1</sup> “Problemas de la vivienda y de las sociedades de ahorro y préstamo en Nicaragua”, tesis de Gilberto Solís Espinoza, UNAN-León, 1966.

<sup>2</sup> “Dos Tratados del Gobierno” J. Locke, 1690.

En los Estados que se guían por las leyes de la razón, las propiedades de los particulares están bajo la protección de las leyes.<sup>3</sup>

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

Evolución de la Propiedad en el Imperio Romano.

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

La evolución histórica de la propiedad en Roma en los 12 siglos, es necesario distinguir periodos:

- Época de los Reyes: En los primeros tiempos, la mayor parte del territorio de Roma era propiedad gentilicia.
- En el tiempo de las 12 Tablas, encontramos la propiedad privada sobre los fundos. Algunas regulaciones en la propiedad son en cuanto a las limitaciones legales de ella, que podían distinguirse en dos clases, según se basan en los fundos confinantes (relaciones de vecindad) o en el interés público.
- En los últimos tiempos de la Republica, la propiedad reconocida por el Derecho Romano Antiguo, era la Quiritaria. Un Derecho de Propiedad Inmueble solo era posible en suelo romano. Desde que comenzó la expansión de Roma, los territorios dominados eran propiedad del Estado Romano, lo que el Estado solía dar a particulares para la utilización y disfrute mediante el pago de un impuesto en dinero o especie.
- Los peregrinos no pueden ser propietarios ex – iure Quiritum, en virtud de una norma o privilegio, pero el Pretor Peregrino y los Gobernantes de las Provincias protegían la propiedad de los peregrinos. Con la Constitución Antoniana, la propiedad se unifica en Ex – iure Quiritum y Peregrinos.

Fundamento de la Propiedad.

En definitiva el Derecho de Propiedad esta en las necesidades del hombre y de las agrupaciones humanas (familia y sociedad), que precisan la apropiación de las cosas del mundo exterior útiles, a la subsistencia y progreso de unos y otros. En consecuencia es lógico que el Derecho que organiza la convivencia humana reconozca y conceda tal derecho o poder sobre aquellas, dando lugar a que se conviertan en derecho, y por lo tanto sea protegido por la ley, lo que, si no será tan solo un señorío de hecho sobre los mismos<sup>4</sup>.

### **3. Breve Historia de la Propiedad Nicaragüense, desde el colonialismo Español hasta 1930.**

Cuando los españoles llegaron a nuestro país, hará unos 500 años, introdujeron el principio de la propiedad privada a través de los Derechos Reales que el Rey de España concedió sobre miles de caballerías de tierra, estableciéndose una explotación de tipo esclavista conocida en la historia con el nombre de “Encomienda”<sup>5</sup>.

Para 1821, fecha en que se dió nuestra independencia, valga la redundancia, las propiedades estaban concentradas en un núcleo de grandes comerciantes monopolistas guatemaltecos y los criollos independientes, quienes propugnaban por “la necesidad de limitar y distribuir la propiedad de la tierra”, según un documento emitido por el consulado del Reino de Guatemala<sup>6</sup>.

En 1824, la Constitución y la Legislación subsiguiente pusieron en marcha un amplio conjunto de reformas, entre ellas el Reordenamiento de la Propiedad de la Tierra, que en un principio debía operarse en el sentido de desarrollar la propiedad privada sin tocar las tierras comunales, originó sin embargo, profundas fricciones. Las mensuras de tierras y las exigencias en cuanto a la presentación de los títulos

---

<sup>3</sup> Enciclopedia sv Propieté (citado por Artola, Pág. 410) Tomado de “Las Constituciones Políticas y sus Reformas en la Historia de Nicaragua. Tomo I (Antonio Esguerra Gómez, Editorial Parlamento, 1994).

<sup>4</sup> Tomado de “Origen y Transformación de la Propiedad”, tesis de Carolina Gómez de Uriarte, presentada el 22 de julio de 1980, UNAN-León, Nicaragua.

<sup>5</sup> “La Reforma Agraria en Nicaragua” tesis de Enrique Morazán Mayorga, UNAN-León, 1966.

<sup>6</sup> “Análisis y Significado de nuestra independencia de España, Amaru Barahona, citado en “Material de Estudio de Historia de Nicaragua”, UNAN – Managua, 1998, Pág. 70.

de propiedad causaron un creciente malestar en las zonas indígenas causando lanzamientos de estos grupos.

Entre 1831 y 1838, hubo conflictos en las estructuras sociales, entre estos, los propietarios encabezaron luchas políticas (terratenientes, comerciantes, sectores urbanos ilustrados) originados por las confiscaciones de propiedades<sup>7</sup>.

Entre 1857 y 1870, la propiedad se caracterizó como una "Hacienda Tradicional", es decir, grandes latifundios heredados desde los tiempos de la Colonia y su función principal era la de servir de respaldo para la ubicación social de sus propietarios. En la medida en que se era más propietario, en esa medida, la posición social era más importante, o sea, que el control político y económico estaban vinculados a la capacidad de ser o no ser propietarios.

Entre 1879 y 1888, el panorama comienza a variar en muchos aspectos, la propiedad, por ejemplo, que daba respaldo social, comienza a ser vista como un elemento de alto valor económico, entonces se crean los registros de propiedad para garantizar la propiedad de la tierra, debido a las exigencias que trajo como consecuencia el cultivo de café experimentado.

Se promulgaron leyes para organizar el reparto de tierras, así comienzan a ser afectadas las comunidades indígenas, las cuales quedaron prácticamente desintegradas sin sus propiedades comunales, quedando estas en un reducido número de propietarios llamados "Burguesía Agroexportadora"<sup>8</sup>.

En 1877, Pedro Joaquín Chamorro, presidente de la República, pero más que nada jefe de la Burguesía Agroexportadora promulgo la Ley Agraria, la cual estaba dirigida en contra de las propiedades de los campesinos, de las que estaban siendo desalojados, lo cual ocasionó en 1881, la guerra de las comunidades indígenas contra el gobierno oligárquico de Joaquín Zavala<sup>9</sup>.

Esta y otras leyes y decretos emitidos durante los gobiernos conservadores en el siglo pasado promovían formalmente el proceso de apropiación latifundaria individual.

De 1893 a 1909, José Santos Zelaya vino a dar la consolidación de la incorporación de inmensas porciones de tierras ociosas o subutilizadas a la producción cafetalera mediante la expropiación de la propiedad eclesiástica, la abolición del sistema de manos muertas y la venta de propiedades nacionales. Esto significó el ascenso al poder de la burguesía latifundista nicaragüense y la derrota de la oligarquía tradicional, es decir, la reorganización de la propiedad agraria.

Las expropiaciones de tierra parecen iniciarse a partir de 1838 y se extiende de manera ininterrumpida hasta 1906.

Una primera consecuencia de esta carrera por las tierras selectiva, recayó desfavorablemente sobre la capa de colonos, asentados, poseedores sin título, "comuneros", indígenas, etc., quienes fueron expropiados violentamente por los gobernadores oligárquicos impulsores de las invasiones de tierra que habrían de prolongarse por varios decenios.

Entre 1920 y 1930 comienza a formarse mediante la demarcación de tierras nacionales abarcando unas 1,200 mzs; como consecuencia de la crisis sufrida por los precios del café en el mercado mundial durante la crisis de los años '30s y especialmente por la guerra antiimperialista, encabezada por Sandino, desde 1927 hasta 1934, las plantaciones son abandonadas prácticamente por sus propietarios pasando a ser ocupadas por los campesinos pobres partidarios de la guerra de liberación<sup>10</sup>.

El 30 de marzo de 1917 se emitió un decreto legislativo con el título de Ley agraria, que viene a ser igual al decreto anterior dado por el régimen de Zelaya el 19 de marzo de 1895, siendo este último mas negativo aun por cuanto vino a dar muerte al último vestigio de propiedad comunal que había en las comunidades indígenas ya que autorizó su división y venta.

---

<sup>7</sup> "Centroamérica y la Economía Occidental [1520 – 1930], Cardozo Ciro Fs P. Brignoli Héctor, Editorial Universidad de Costa Rica, 1983.

<sup>8</sup> "Extractos de Conferencia sobre el periodo 1821 – 1893" de Salomón Delgado.

<sup>9</sup> "Imperialismo y Dictadura" Jaime Wheelock Román, Managua, Nicaragua, Nueva Nicaragua, 1985, Pág. 88.

<sup>10</sup> "Imperialismo y Dictadura: crisis de una formación social" Jaime Wheelock Román, 5ta ed. México: siglo XXI, 1980.

Esta ley de 1917 fue mas bien un conjunto de normas reglamentarias sobre denuncios de tierras baldías, medidas de tierras y otras disposiciones que no mejoro en nada la condición de los campesinos, mas bien permitió que una serie de potentados adquirieran terrenos nacionales donde posiblemente se abrirían rutas de comunicación.

La ley de 1929 prohíbe la venta de tierras nacionales, pero no se prohíbe la explotación de estas tierras, o sea, que es legalmente permisible fincarse en ellas. Esta ley ultra capitalista y antisocial, marco un retroceso en el desarrollo agrario, pues los centenares de colonos y desafiando los obstáculos de la naturaleza, hacían producir sus tierras, se miraban desamparados de poder adquirir las tierras que ellos mismos cultivaban, a mas que el Estado, en cualquier momento podría reivindicarlas. Esto hizo que los poderosos, utilizando las influencias que tenían en esas esferas gubernamentales, se adjudicaran gran parte de estas tierras.

Se acentuó la influencia que los grandes terratenientes y burgueses ejercían sobre los campesinos débiles. Millares de estos radicados en Jinotega, Estelí, Matagalpa. Chontales, Rivas, Managua, León, y Chinandega que carecían de escrituras, créditos bancarios o alguna conexión o vínculo que afianzara su posesión, fueron desplazados por los poderosos<sup>11</sup>.

#### **4. La Propiedad en la Era Somocista (1937 – 1979).**

Anastasio Somoza García, una vez en el poder se consagró con avidez insaciable, a la tarea de enriquecerse, utilizando los mismos métodos que fomentaba entre el personal militar y burocrático que le servía, pero siempre con resultados más ostensibles. Sus principales fuentes de acumulación de riqueza fueron: La apropiación de los bienes de los mas ricos alemanes radicados en Nicaragua, además de otras múltiples propiedades agrícolas y urbanas, así se comprende que ya en 1946 Somoza aparezca en la lista de los principales exportadores de Nicaragua<sup>12</sup>.

En 1951, se decreta una nueva ley que permitirá la venta de terrenos nacionales. Inspirada esta ley en criterios altamente individualistas y utilitarios, fija precios de venta de la tierra según su valor mercantil, dejando de lado el interés social. Otras disposiciones que regulan la tenencia de la tierra y su explotación se encuentra en el Código Civil, Código de Comercio, Ley de Explotación de Riquezas Naturales y otras normas jurídicas, que dan nota de incoherencia y desorden a nuestra cuestión de las propiedades<sup>13</sup>.

La ley de Reforma Agraria fue sancionada el 3 de abril de 1963 en la Colonia Agrícola de “Los Laureles”, en los últimos días del gobierno del Ing. Luis Somoza Debayle, corresponde al decreto 797 y publicada en la Gaceta “Diario Oficial” numero 85 del 19 de abril de 1963.

Uno de los principales objetivos fue “La transformación fundamental de la estructura agraria y la reintegración de la población rural al desarrollo económico social y político de la nación”<sup>14</sup>.

Fundamentación Jurídica de la Ley Agraria de 1963.

Constituye el desarrollo o aplicación de ciertas normas fundamentales establecidas en la Constitución vigente en 1963, que vienen a ser su base jurídica – legal.

Tales disposiciones son:

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

Arto. 66: “El derecho de propiedad en cuanto a su ejercicio, esta sometido a las limitaciones que imponen el mantenimiento y progreso del orden social. La ley podrá gravar la propiedad con obligación o servidumbre de utilidad pública y regular las cuestiones de arrendamiento”.

Arto. 68: “Por motivos de interés público o social, la ley puede establecer restricciones o prohibiciones para la adquisición y transferencia de determinada clase de propiedad en razón de su naturaleza, condición o situación en territorio”.

---

<sup>11</sup> “La Reforma Agraria en Nicaragua”, op. cit.

<sup>12</sup> “Estudio sobre la Historia de Nicaragua” de Amaru Barahona.

<sup>13</sup> “La Reforma Agraria en Nicaragua” op. cit.

<sup>14</sup> “Ley Agraria y su Aplicación practica” tesis de Manuel Mendoza, UNAN-León, 1966.

Estas disposiciones son fundamentales, los principios constitucionales que dan vida o sustentación a la ley positiva de Reforma Agraria. Se les olvidó, a los legisladores de la época, el arto 71 Cn. que dice "El Estado propenderá a la conveniente división de los latifundios incultivos y favorecerá la conservación y difusión de la mediana y pequeña propiedad rural"<sup>15</sup>.

Tierras Afectadas.

De las Tierras de Propiedad Privada.

Partiendo del principio de que la propiedad privada tiene una función social que cumplir es necesario definir las condiciones en que según la ley se cumple dicha función. A ello obedece el arto 18 inc d y el arto., 19 Ley de reforma agraria de 1963, de donde se llega a la conclusión de que la propiedad de la tierra no cumple con su función social en los siguientes casos:

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

De modo que el derecho de propiedad consagrado en nuestra Constitución de 1963, solo podría limitarse cuando el incumplimiento de las normas de la función social revistan una gravedad tal que amerite la expropiación.

El arto 26 de la ley de Reforma Agraria de 1963, establece cuando un particular de manera excepcional, puede ser expropiado aunque su propiedad este cumpliendo su función social. Es en el caso de evidente interés social, declaración que deberá hacerse por la autoridad competente con audiencia del interesado<sup>16</sup>.

También son afectables (arto 19 R.A.) las tierras ociosas y mal explotadas, disposiciones que son negativas porque van en perjuicio del campesino arrendatario. El inc. c., por ejemplo establece que las tierras de particulares no cumplen su función social o sea que son afectables, cuando no sean explotadas directamente por el propietario durante dos años consecutivos.

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

Discriminación de la Ley de Reforma Agraria de 1963.

El arto 28 de la Ley esta orientado para beneficiar a los agricultores rico ya que ordena que "todo agricultor o ganadero que acredite estar fincado pacíficamente en tierras baldías nacionales por mas de un año, inmediato anterior a la promulgación de esta ley, tiene derecho a que se le adjudique en propiedad la parte que efectivamente tenga cultivada o sometida a explotación pecuaria, a titulo gratuito, hasta una extensión de 50 hectáreas y el resto, si estuviere racionalmente cultivado y explotado, al precio que se fije por tasación de expertos".

La ley no califica a la persona como una u otra cosa y no hace reparos en si ésta es propietaria de otras tierras o no, ni en otros requisitos que deben llenar los que "no son ganaderos ni agricultores" para que les puedan adjudicar una unidad agrícola familiar.

Además de otros requisitos el adjudicatario deberá haber pagado por lo meno el 25% del precio de la tierra para obtener del IAN (Instituto Agrario Nacional) le traspase la propiedad, la que queda gravada con hipoteca, a todo eso hay que tomar en cuenta los impuestos, multas gravámenes que el adjudicatario debía pagar, porcentaje del 5% anual sobre el valor de la propiedad, el que podía llegar al 11% si se atrasa en las amortizaciones (arto. 66 R.A. decía que el interés moratorio era del 6% anual).

Expropiaciones con la Ley Agraria de 1963.

El obstáculo de esta figura jurídica en la Reforma Agraria estaba contenido en la Constitución vigente de 1963 y estaba centrado fundamentalmente en el precio de pago que debía darse en efectivo a los

---

<sup>15</sup> "Ley Agraria y su Aplicación practica" tesis de Manuel Mendoza, UNAN-León, 1966.

<sup>16</sup> "La Ley Agraria y su aplicación practica". Op. cit.

expropiados. Cuando se reformó la mencionada Constitución establecía que el IAN pagaría en bonos al propietario con quienes entraría en arreglo para favorecer a poseedores de fincados en los terrenos particulares que carecían de título de dominio. Estos bonos servirían para pago de impuesto al Estado. Sin embargo, parece que no es el caso aquí de “expropiación”, pues el artículo solo hablaba de que el Instituto Agrario “procurará” legalizar la situación de poseedores de hecho.

El artículo 95 de la ley de R.A. que hablaba de expropiación a otro tipo de poseedores no mencionaba “bonos”. Mas bien el arto 34 Ley R.A. ordenaba al Juez de Distrito conocedor del asunto deba a las partes en conflicto 48 horas para “que se pongan de acuerdo en el precio del inmueble” y en caso de que el propietario expropiado se negara a vender, el arto 42 ley R.A., establecía que el campesino depositara en el Banco Nacional de Nicaragua a la orden del propietario expropiado el valor en que se hubiere justipreciado el inmueble, o sea, que el IAN no iba a pagar “bonos” aquí. Parece que tal cosa no podía realizarse cuando el IAN por interés social reclamara la propiedad de alguna extensión de terreno con fines de colonización.

#### Precarismo.

Desde el punto de vista legal o jurídico, este asunto representaba uno de los mas graves descuidos de la ley Agraria. Es la situación de miles de poseedores de terrenos particulares o municipales fincados en calidad de arrendatarios, aparceros, comodatarios, u ocupantes precarios que reclamaban legalización de sus parcelas de conformidad con lo que disponía el artículo 30 y 45 fracción 2da de la ley de 1963. Jamás tuvieron efectividad tales disposiciones, antes bien, sirvieron para crear una serie de conflictos en los cuales miles de campesinos vieron frustradas sus esperanzas, ante la impotencia del IAN, que no pudo llevar adelante el cumplimiento de dichas disposiciones.

Apoyados legalmente los propietarios en conflicto con los poseedores, lanzaban o expulsaban a los campesinos con el auxilio de la GN. (Guardia Nacional) y los jueces<sup>17</sup>.

No obstante la Constitución Política de Nicaragua promulgada en 1974, estableció en algunos de sus artículos como se regiría el asunto de la propiedad en Nicaragua. Pasamos a nombrar esos artículos:

Arto. 82: “La propiedad es inviolable [...].

Arto. 85: “El derecho de propiedad, en cuanto a su ejercicio esta sometido a las limitaciones que imponen el mantenimiento y progreso del orden social. La ley podrá gravar la propiedad con la obligación o servidumbre de utilidad publica y arreglar las cuestiones del arrendamiento.”

Arto. 86: “La propiedad, cualquiera que fuere su dueño, se rige exclusivamente por las leyes de la Republica y se halla afecta al sostenimiento de los cargos públicos (impuestos), con arreglo a la Cn. y a las leyes.

Arto. 90: “El estado propenderá a la conveniente división de los latifundios incultivados y favorecerá la conservación y difusión de la mediana y pequeña propiedad rural.”

Arto. 91: “No hay confiscación de bienes, ni podrán ser estos secuestrados o intervenidos por razones políticas [...]. “

Arto. 92: “El derecho de reivindicar los bienes confiscados ilegalmente es imprescriptible.”

Arto. 93: “Toda persona puede disponer libremente de sus bienes, por título legal [...].”

Concluimos este periodo Somocista, describiendo literalmente cada artículo que regia la propiedad de Nicaragua en la Constitución de 1974 ya que es interesante deducir que efectivamente con los tres Somozas, la propiedad tenia vida legal y jurídica positiva, pero como es de todos conocidos, estos gobernantes y sus allegados se aprovecharon de su condición política e interpretaron las leyes a su conveniencia para adueñarse de las propiedades de los nicaragüenses que la habían obtenido con duro esfuerzo y honrado trabajo; tanto que en 1978 la situación de la tenencia de la tierra en Nicaragua era extremadamente aguda por su alto grado de concentración.

Mientras tanto decenas de miles de campesinos no poseían tierras y vivían empobrecidos en el atraso y la marginalidad.

Por ello y otras causas políticas, económicas y sociales, de una manera violenta y revolucionaria, en 1979, la población nicaragüense se levanto en contra de sus opresores a quienes derroco, obteniendo de facto el poder el Frente Sandinista de Liberación Nacional (FSLN.), dicha organización borró absolutamente todas las Disposiciones Jurídicas existentes a 1979.

---

<sup>17</sup> “La reforma Agraria en Nicaragua”op.cit.

## 5. La Propiedad con los Sandinistas (1979 – 1990).

Con el derrocamiento del régimen Somocista en 1979, se inicia un fuerte proceso de transformación agraria, el cual se desarrolla a partir de una base legal que se expresa en la promulgación de la legislación agraria, la cual se expresa en cuatro etapas:

Primera Etapa: Recuperación de Bienes usurpados por el Somocismo.

Inicia en julio de 1979, su objetivo era la recuperación de las tierras usurpadas por el somocismo y la construcción de un eje estatal para la recuperación económica del país.

El 20 de julio de 1979 fue promulgado el Decreto No 3 “Confiscación de Bienes” cuyo fin principal fue la confiscación de los bienes de la familia Somoza.

En su artículo 1ro. Dice expresamente: “Se faculta al Procurador General de Justicia para que de inmediato proceda a la intervención, requisación y confiscación de todos los bienes de la familia Somoza, militares y funcionarios que hubiesen abandonados el país a partir de diciembre de 1977. Una vez intervenidos, requisados o confiscados estos bienes, el Procurador general de Justicia remitirá todo lo actuado a las autoridades correspondientes.”

Después, el 8 de agosto de 1979, la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional (JGRN) emitió el Decreto No 38. En él que se faculta al Procurador General de Justicia a “Comprenderán también las de congelar o intervenir preventivamente cualquier transacción, bien o empresa, de personas allegadas al somocismo, de quien se halla recibido denuncia o que por informaciones de la misma Procuraduría, considere ésta prudente el aseguramiento preventivo de los mismos”.

En su arto. 2 expresa: “Quedan a salvo los derechos de las personas que no estuvieren incluidas y se consideren perjudicados por la aplicación del Decreto No 3 y el presente, quienes podrán presentarse ante la Procuraduría General de Justicia a expresar las razones que consideren oportunas”.

Posteriormente, se decreta con fecha del 7 de febrero de 1980, el Decreto No 282 “Situación Jurídica de las personas con Bienes Intervenidos o en Investigación”.

En su artículo 1 nos dice que el objetivo de dicha ley es regular “la situación jurídica de las personas naturales que se encuentren fuera de Nicaragua, así como de las personas jurídicas, cualquiera sea su domicilio, si en uno u otro caso se hallaren comprendidas en alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Que sus bienes estén siendo investigados ...
- b. Que sus bienes hubiesen sido intervenidos o afectados por el decreto No 38.
- c. Que sus bienes hubiesen sido objeto de intervención u ocupación por cualquier autoridad nacional o municipal;
- d. Que sus cuentas bancarias hubiesen sido intervenidas o congeladas por la Procuraduría General de Justicia.

Los siguientes artículos faculta a las personas mencionadas anteriormente para impugnar los actos que dieron lugar a los casos contemplados en dicho artículo y el procedimiento a seguir para conseguir a su favor la impugnación hecha.

El 21 de noviembre de 1979, se publicó el Decreto No 172 “Suspensión Aplicación del Decreto No 38”

El 30 de diciembre de 1982 se emitió el Decreto 1170, lo que fue una “Aclaración a los Decretos Nos 3, 38 y 282”, que en su artículo 1 expresa: “Aclárense los Decretos 3, 38 y 282 en el sentido de que las confiscaciones o afectaciones a que ellos se refiere, recaen únicamente sobre los bienes adquiridos antes de la vigencia de dichos Decretos ...”

El 19 de julio de 1981 se emitió el Decreto No 760 “Apropiación por el Estado de los Bienes Abandonados” (conocida como La Famosa Ley de Ausencia) en su artículo 1ro expresa: “Se consideran abandonados y pasarán a propiedad del Estado todos aquellos bienes muebles, inmuebles, títulos, valores, acciones de cualquier naturaleza de aquellos propietarios nicaragüenses que se hayan ausentado o se ausenten del país y no hayan regresado después de seis meses”. En su artículo 6to se expresaba una salvedad al respecto de ausencia justificada y declarada ante notario público, así mismo en su arto 7mo derogaba el Decreto No 282 “Situación Jurídica de las Personas con Bienes Intervenidos o en Investigación”.

Luego este Decreto 760 fue derogado con otro Decreto que fue emitido el 22 de septiembre de 1987, llamado “Ley que deroga al decreto 760 Apropiación por el Estado de los Bienes Abandonados”, él que constaba de tres artículos haciendo la aclaración en su arto 2do que se ratificaban las actuaciones realizadas sobre la base del Decreto No 760, refiriéndose al decreto que derogaban.

El 29 de febrero de 1980 se emitió el Decreto 329 “Expropiación de Bienes Atendidos por el INRA” (Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria), en su arto. 2do nos dice: “se decreta la expropiación de todos los bienes muebles e inmuebles que a la fecha de publicación se encuentren intervenidos o de cualquier forma atendidos por el INRA y cuyos propietarios no están sujetos a confiscación con las leyes pertinentes ...”, el resto del articulado nos refiere al procedimiento a seguir para dichas expropiaciones y los demás tramites de la presente ley referida.

El 15 de diciembre de 1981 se Decreta la ley “Aclaratoria al Decreto No 329”, Decreto No 914. este Decreto se refiere exclusivamente a las indemnizaciones que el Estado pagará conforme a los afectados y el procedimiento a seguir, se convierte en un Decreto complementario al decreto 329.

En diciembre de 1980, fue promulgada la “Ley de empresas de Reforma Agraria”; en esta etapa se centró la recuperación de los bienes que estaban en manos de los somocistas, las entregas de tierras fueron limitadas, por el tipo de propiedad recuperada como por la ausencia de normación legal que viniera a regular las formas de transferencia entre el Estado y el Campesinado demandante.

Segunda Etapa. (Afectación de Latifundios Ociosos).

Inicia en julio de 1981 con “El Plan de la Reforma Agraria”, sus objetivos son brindar acceso a la tierra al campesino pobre, a través de la eliminación progresiva del latifundio improductivo y la creación del movimiento cooperativo rural.

El 19 de julio de 1981, es promulgada la “Ley de Reforma Agraria”, Decreto No 782, es una ley antioligarquica, su objetivo es la democratización de la propiedad afectando el latifundio ocioso y mal explotado; como lo expresa en uno de los considerandos, que el propósito de la Revolución Popular Sandinista, reivindicar históricamente el derecho del campesinado a vivir dignamente del trabajo de la tierra y garantizar su plena incorporación a los planes nacionales de desarrollo agropecuario bajo formas apropiadas de organización, crédito, comercialización y asistencia técnica.

Se aprecia la urgente necesidad de superar las formas de propiedad y explotación de la misma, lo cual constituye un freno al desarrollo y al progreso, y eliminar la explotación del trabajo del campesino a través de sus modalidades de midiería, aparcería, colonato, y formas similares.

Mediante el Decreto 826, del 17 de diciembre de 1981 se promulgó la “Ley de Cooperativas Agropecuarias”, la cual tenía por objeto regular la promoción, constitución, organización, funcionamiento, relaciones y disolución de las cooperativas agropecuarias, a fin de impulsar su desarrollo.

Regula las empresas autogestionarias en sus distintos aspectos, los fines y propósitos del cooperativismo, elementos fundamentales del régimen económico y de gestión, estímulo y apoyo del Estado y la estructura interna de los modelos típicos de organización, las cuales se elaboran a partir de la experiencia de las cooperativas de producción, por lo que dejó algunos vacíos legales con relación a otras formas de cooperación.

Los resultados de esta segunda etapa, fueron muy positivos, tuvo sus efectos en el plan de reactivación económica al trabarse 500 propiedades correspondiente a 400 mil manzanas de tierra que se encontraban en abandono y ociosidad.

Tercera Etapa: Reforma Agraria en el marco de una Guerra.

Los objetivos estuvieron centrados en la titulación masiva de propiedades al campesinado, en el marco de la guerra de agresión impuesta a Nicaragua, para enfrenar y dar respuesta a las situaciones planteadas fue necesario reformar la “Ley de Reforma Agraria” y es reformada el 17 de Enero de 1986 con la “Ley No 14”.

En esta ley se introduce como causal de expropiación la utilidad pública o interés social. En su artículo 2do, por ejemplo se expresa:

“Podrán declararse afectos a la Reforma Agraria”:

- ⇒ Las propiedades en abandono.
- ⇒ Las propiedades ociosas.
- ⇒ Las propiedades deficientemente explotadas.
- ⇒ Las tierras dadas en arriendo o cedidas bajo cualquier modalidad.

- ⇒ Las tierras que no estén siendo trabajadas directamente por sus dueños [...] exentos aquellos casos en que el propietario de la tierra posee menos de 50 mzs en las regiones II, III, IV, o menos de 100 mzs en el resto del país.

En este artículo nos expresan la manera en que se clasifican las propiedades para dar paso a la expropiación.

También en esta etapa que se ubica en el marco de la guerra que sufrió Nicaragua, se hizo necesario constituir fondos de tierra que no implicaran acelerar las expropiaciones, el cual se inclinó por la adquisición de propiedades por la vía de la Compra-Venta en efectivo y las permutas en consecuencia una parte significativa del fondo de tierra tuvo su origen en permutas o cambios de propiedades entre el estado y propietarios privados y en Compra-Venta cuyo pago se efectuó en metálico y/o con bienes de capital.

Cuarta Etapa: Consolidación y Formalización.

Se inicia en 1987 y concluye en el mes de abril de 1990, aquí se trazan como líneas principales el ordenamiento y consolidación de las acciones realizadas en los años anteriores, contemplándose en la Reforma Agraria como acciones:

La recuperación de territorios productivos que habían sido abandonados por la guerra. Se plantea reducir las afectaciones a propietarios privados, la legalización de las tierras que habían sido entregadas a los beneficiarios de la Reforma Agraria, el cumplimiento de compromisos pendiente con propietarios privados como pagos, indemnizaciones, permutas y devoluciones a particulares en cuyo proceso de afectación se encontraban inconsistentes.

Esta etapa se subdivide en dos períodos importantes:

Período de Enero 1987 a Julio de 1989.

Fueron entregadas y tituladas 205 mil 831 mzs que beneficiaron a 8 mil 975 familias.

El 9 de enero de 1987 es promulgada la Constitución Política de Nicaragua, marca un momento histórico muy importante en Nicaragua, por primera vez se inserta el concepto de función social y democratizadora de la propiedad pronunciándose contra el latifundio y a favor de los sectores humildes del campo.

Asimismo, se concibe y desarrolla un plan masivo de ordenamiento de la tenencia de la tierra, significa la ejecución de un Plan Extraordinario de Titulación.

Período de Agosto 1989 a Abril de 1990.

Se aceleran un conjunto de acciones y son:

1. La ejecución de un plan extraordinario de titulación que contemplaba concluir con la legalización de los beneficiados en esta etapa.
2. Promulgación de un conjunto de leyes, dirigidas a la protección y consolidación de la propiedad campesina y cooperativa y a brindar un marco legal organizativo adecuado a las formas asociativas.
3. Cumplimiento de compromisos con propietarios privados provenientes de Compra-Venta efectuadas por el Estado en la etapa anterior, el pago de indemnizaciones a propietarios afectados en el proceso de Reforma Agraria<sup>18</sup>.

La Ley 85.

“Ley de Transmisión de la Propiedad de Viviendas y otros inmuebles pertenecientes al Estado y sus Instituciones”.

En su segundo considerando, esta ley expone que: “A lo largo de los últimos años se han dictado medidas para transferir el dominio de viviendas propiedad del Estado y de otras Instituciones Públicas, a numerosos grupos de pobladores y que es indispensable ampliar la protección legal a los ocupantes que hasta ahora no han sido incluidos en los anteriores programas de transferencias de la propiedad de viviendas”.

---

<sup>18</sup> “Los Cambios de la Propiedad Agraria en Nicaragua” Jaime Wheelock Román.

El Estado garantizará el derecho de propiedad, según lo expresa el art 1ro, de todo nicaragüense que al 25 de febrero de 1990, ocupada por asignación, posesión, arriendo o cualquier forma de tenencia, casa de habitación propiedad del Estado y sus instituciones...”

Según dicha ley, en su art 3ro, expresamente explica, que, propiedad del Estado, eran no sólo los inmuebles en proceso de inscripción pendientes de algún trámite de legalización, sino también aquellas que el Estado administraba con ánimo de dueño, los que según esta disposición quedan “expropiadas” por el ministerio de la presente ley.

Los que quedaban expropiados según el artículo 3ro, en el artículo 5to les deba el derecho de indemnización igual al avalúo catastral al momento del reclamo.

El art. 10, “exonera del pago de todos los impuestos fiscales o municipales” que tenían hasta la fecha de la publicación de esta ley, como también cualquier hipoteca o gravamen que tuvieran estas propiedades hasta la fecha en mención.

Las excepciones de esta ley, según el art 13, en cuanto a los beneficiados eran “los huéspedes y pensionistas o personas en condiciones similares que no quisieran establecerse en la vivienda de forma permanente”. Tampoco “Las casas de habitación, ni los módulos de los complejos habitacionales que las empresas tengan dentro de sus propiedades, destinadas al uso de su cargo”.

Los derechos conferidos en esta ley son irrenunciables, según su art 14.

Al igual que deroga, según el art 15, “cualquier disposición que se le opusiera” en todos los aspectos que alcanza esta ley.

Ley 86.

“Ley Especial de Legalización de Viviendas y Terrenos”.

Según la ley, considerando que “es necesario y urgente resolver la precariedad legal en que se encuentran” algunas familias que ocupan viviendas sin título “para evitar la zozobra que un desalojo inminente pende sobre ellos”.

Por lo tanto, en su artículo 1, dispone: “Las personas que hayan ocupado lotes con la finalidad de construir en ellos sus viviendas” se les otorga mediante esta ley “el derecho de propiedad” sobre el inmueble que ocupe.

Según el art 3, todos los beneficios otorgados por lo anteriormente expuesto son “a título gratuito”.

Es una obligación de las autoridades municipales “otorgar a los interesados títulos de dominio” y “realizar los estudios necesarios” para deslindar los lotes titulados, según el art 4.

Tienen derecho a una indemnización “igual al avalúo catastral del inmueble afectado” las personas que fueren expropiadas de los bienes que el Estado administraba con ánimo de dueño según lo expresa el artículo 5to de la presente ley.

No podrán acogerse a esta ley “las personas que ocupan un inmueble a parte de él, sin ánimo de establecer en el mismo vivienda permanente, tales como huéspedes o pensionistas” según el art 8vo de la presente disposición.

Tampoco están cubiertos por esta ley, según el art 12, “Las tomas de tierras a partir del 25 de febrero de 1990, y los asentamientos espontáneos”. El art 11, de manera expresa define que dichos derechos son irrenunciables y el art 13 deroga cualquier ley que se le oponga.

Ley 88.

“Ley de Protección a la Propiedad Agraria”.

En virtud de lo establecido en el art 103 de la Cn vigente en 1990 y según el art 1 de esta ley “El Estado garantiza plenamente los derechos adquiridos sobre la propiedad de la tierra al campesinado, productores individuales, cooperativas, comunidades indígenas y de la Costa Atlántica”.

Los títulos de Reforma Agraria que a la fecha han sido entregados a los beneficiados de la Reforma Agraria, según el arto. 2do de esta ley son un “instrumento legal que les otorga de manera gratuita la propiedad de la tierra y el derecho de poder ejercer la plena disposición del dominio o posesión”, por lo que pueden vender, ceder, traspasar, heredar y hacer cualquier tipo de enajenación.

Los Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble deberán proceder a inscribir “los títulos de Reforma Agraria, sean provisionales o definitivos”, de acuerdo al arto 3 de esta ley.

De acuerdo al arto 4, se declara nula toda la transacción de bienes inmuebles rústicos que permanezcan a nombre del antiguo propietario, quines recibirán de parte del gobierno las indemnizaciones pendientes “a todos aquellos propietarios” de estos bienes rústicos entregados a los asignatarios del proceso de Reforma Agraria.

También estos derechos y benéficos son irrenunciables, de acuerdo al arto 6, él mismo reforma y deroga toda disposición que se le oponga a partir de la entrada en vigencia.

Reforma Agraria.

El Decreto 782 “Ley de Reforma Agraria”, en su considerando V, explica que es una necesidad superar las formas de propiedad y explotación de la tierra rentista extensiva o ineficientes que constituyen un obstáculo al desarrollo y al progreso, así como eliminar la explotación inicua del trabajo campesino bajo las modalidades de mediería, aparcería, colonato, y formas similares.

Además, el considerando IX, que la confiscación de las tierras del somocismo y otras medidas agrarias adoptadas por el Gobierno Revolucionario constituyeron un paso inicial de la Reforma Agraria que es necesario ampliar y profundizar.

Su arto. 1ro dispone que: “La presente ley garantiza la propiedad de la tierra a todos aquellos que la trabajan productiva y eficientemente”.

El arto 2, declara cuales son las tierras afectas a la Reforma Agraria:

- a) Las propiedades ociosas o deficientemente explotadas, por personas naturales o jurídicas con más de 500 o 1000 manzanas según su área.
- b) Las tierras dadas en arriendo o cedidas bajo cualquier modalidad siempre que sus dueños tuvieran grandes cantidades. En este caso a todos los propietarios que tengan en ese momento más de 500 manzanas en los departamentos de León, Managua, Masaya, Carazo, Granada, Rivas, Chinandega, Matagalpa y Jinotega o más de 1000 manzanas en el resto del país.

Los bienes afectados estarán administrados por el Ministerio de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria, mientras no se designe el beneficiario.

Para ser beneficiario se le dará prioridad a campesinos medieros, aparceros, colonos y precaristas, madres e hijos de h, madres e hijos de héroes y mártires, combatientes de la guerra de liberación, o bien cooperativas o asociaciones de producción, campesinos sin tierra o pocas tierras pero infértiles, pero sujetos a producir ingresos equivalentes al salario mínimo.

Esta declaración de afectación la hará el Ministro de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria la que se le notificará al afectado por escrito explicando las causas. En estos casos se le otorgará una indemnización en un plazo máximo de 90 días.

Se exceptúan las tierras abandonadas, si estuvieran dadas en garantía el Estado asumirá el pago, sino tuvieran los afectados otra fuente de ingresos se les otorgará una pensión no menor de C\$ 1,000.00 (un mil córdobas).

El Ministro de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria estaría facultado para declarar zonas de desarrollo agropecuario y reforma agraria, se crearán Tribunales Agrarios encargados de resolver los recursos impuestos por los afectados.

Estos Tribunales están sujetos al reglamento dispuesto que dicte la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional (JGRN).

De las resoluciones dictadas por dicho tribunal no cabrá Recurso de Amparo; para solucionar un proceso en los tribunales comunes referente a la propiedad era necesario una constancia del Ministerio de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria de que la propiedad no está afectada por la ley de Reforma Agraria.

Las tierras que no eran afectadas y permanecían ociosas en el ciclo agrícola y sus dueños no manifestaban el ánimo de cultivarlas, el ministerio antes dicho las explotaba o las daba en arriendo para explotarlas percibiendo el canon correspondiente.

Si el propietario quisiera explotarla, posteriormente se les entregaría, pero después del ciclo agrícola. El Estado garantizaba las tierras de las Comunidades Indígenas de la Costa Atlántica.

Fue de esa manera que se desarrolló y se enmarcó la ley de Reforma Agraria, mientras estuvo en vigencia en nuestro ordenamiento jurídico positivo. Veamos ahora las reformas a dicha ley con la Ley No 14 "Reformas a la Ley de Reforma Agraria".

Ley N° 14 "Reformas a la Ley de Reforma Agraria".

Garantizaba el derecho de propiedad a todos aquellos que trabajaren o querían trabajarla productiva y eficientemente. (recuérdese que la nación enfrentaba una guerra y bloqueo comercial).

Planteaba las causales por las cuales alguien podía ser afectado por la Reforma Agraria, estas eran: Propiedades en abandono, ociosas, deficientemente explotada, las dadas en arriendo, o cedidas bajo cualquier modalidad, las trabajadas por campesinos en forma de colonato y no directamente por sus dueños (el crédito no era problema ya que el Estado lo garantizaba a través de la Banca que era Estatal en un ciento por ciento).

Según lo establecía el artículo 2º: Esta afectación incluía bienes muebles e inmuebles, aunque se evitaba la desmembración. Se facultaba al ministro del INRA declarar las zonas afectadas y la expropiación.

A manera de conclusión, tratando de evitar apasionamientos políticos, sobre este período, podemos afirmar que en este tiempo se dictaron leyes, decretos, acuerdos y un sinnúmero de disposiciones gubernativas que contrariaron no sólo el Derecho de Propiedad, sino todos los Derechos del Hombre, con ellos se cambió el sentido de propiedad y tenencia, con la justificación de reivindicar al pueblo contra las defenestraciones sufridas por los gobiernos anteriores.

"En la actualidad, varios de los dirigentes del FSLN reconocen que no fue justo confiscar a algunos de parientes y "allegados" del dictador Somoza; no todos eran culpables de los delitos atribuidos a éste, pero igualmente sufrieron confiscación"<sup>19</sup>.

## **6. La Propiedad en el Periodo de Gobierno de Doña Violeta Barrios de Chamorro (1990 – 1996).**

Por medio de elecciones democráticas llega al poder Doña Violeta Barrios de Chamorro en 1990. A partir del propio 25 de febrero de ese mismo año expectativas de devoluciones masivas de propiedad se levantan entre los antiguos dueños de diversos bienes afectados por el régimen Sandinista, generándose un proceso de Contra Reforma Agraria.

Se establecieron acuerdos de transición en esa fecha que establecían "Se conviene en la necesidad de proporcionar tranquilidad y seguridad jurídica a las familias nicaragüenses que han sido beneficiados con propiedades urbanas y rurales, en virtud de asignaciones del Estado antes del 25 de febrero de 1990, armonizándolas con los legítimos derechos que puedan tener ante las leyes, los nicaragüenses afectados en sus bienes, para lo cual deberá proceder en el marco de la ley. Se establecerán formas de compensación adecuadas para los que pudieran resultar perjudicados"<sup>20</sup>.

Ante esta situación se creó mediante decreto 11-90 una instancia administrativa "La Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones" que debía analizar y resolver si los bienes confiscados debían ser devueltos o no. Así se produjo un proceso de devolución de propiedades que como todo proceso humano tuvo sus aciertos y sus errores.

---

<sup>19</sup> "Conflictos de la Propiedad en Nicaragua, 1996." Jhon Strasma, febrero de 1997.

<sup>20</sup> "Acuerdos de Transición" Firmados por el General Humberto Ortega (FSLN) y Antonio Lacayo (UNO).

Contra dicho Decreto fue interpuesto un Recurso de Amparo que la Corte Suprema de Justicia en 1991 resolvió declarándolo parcialmente inconstitucional en lo referente a los casos en que involucraban intereses particulares contrarios.

En esas circunstancias el Poder Legislativo elaboró la Ley 130, mediante la cual proponía expropiar, las propiedades usurpadas, pasándolas al Estado para que éste pudiera devolverlas a los verdaderos propietarios. Esta solución presentaba el defecto de que se tendría que reconocer la verdadera propiedad del usurpado y aunque no lo contemplara, se hubiera visto luego en la obligación de indemnizar el valor de la propiedad a quien no era realmente titular legítimo de la misma.

Esta Ley fue vetada por el ejecutivo, para hacer posible el cumplimiento pleno de las Leyes 85, 86, y 88, el veto fue aprobado por la Asamblea Nacional.

El 19 de agosto de 1991, El Poder Ejecutivo dictó el Decreto 35-91 creando una instancia administrativa que denominó OOT (Oficina de Ordenamiento Territorial), como una dependencia del Ministerio de Finanzas, “cuyo objetivo principal será coadyuvar en el ordenamiento de la propiedad inmueble al tenor de las leyes vigentes” según artículo 1º de dicho Decreto, teniendo a su cargo la revisión de las adquisiciones o traspasos de inmuebles efectuados al amparo de las leyes 85 y 86, así como los casos de asignaciones con título de propiedad, emitidos dentro del concepto de Reforma Agraria, cuyo beneficiarios hubiesen entrado en posesión entre el 25 de febrero de 1990 y el 25 de abril de es mismo año. (arto 2º, Decreto 35-91). Los efectos de esta ley, han sido, que los ocupantes se sienten propietarios y se están produciendo conflictos con los antiguos propietarios quienes introdujeron por canales de la ley Recursos ante la Corte Suprema de Justicia<sup>21</sup>.

El Decreto 36-91 “Impuesto sobre Bienes Inmuebles” fue hecho para todas las personas que fueron y estuvieron bajo la sombra de las leyes 86 y 86 de 1990, en la que se establecían las formas y las personas que debían pagar sus impuestos en calidad de inmuebles suyos y bajo su propiedad.

El Decreto 51-92 “Creación de la Oficina de Cuantificaciones de Indemnizaciones”(OCI) fue creado con el objetivo de valorizar y cuantificar los bienes reclamados por particulares ante la Procuraduría General de Justicia de conformidad con el Decreto 11-90 y sus reformas, que obtengan una resolución favorable de indemnización, cuando no sea posible la devolución de sus bienes, según artículo 2º del mencionado Decreto, en los demás artículos señala el procedimiento, las formas y facultades del Estado para llevar a cabo dichas indemnizaciones.

La ley 180.

Ante los reclamos de los confiscados y su resistencia aceptar un finiquito, a cambio de valores de tan poco precio y la presión política ejercida por el Gobierno de los Estados Unidos de América; el gobierno aceptó la necesidad de mejorarlos. La Ley 180 creó varios usos de bonos, tales como el pago de deudas morosas en la banca estatal, impuestos morosos en la Dirección General de Ingresos (DGI) y hasta cuentas morosas de electricidad, agua, y seguro social. Esto creó una demanda modesta pero real, para comprar bonos en la Bolsa de Valores, para estos usos.

La Ley 180 confirmó la validez legal de la emisión de bonos, cortó su plazo a 15 años, con pagos parciales de principal a partir del año 11, mando a capitalizar el interés solamente durante los primeros dos años y después pagarlo en dinero en efectivo.

El mercado de valores de Managua no es capaz de absorber tantos bonos a largo plazo por lo que los tenedores de estos bajaron su valor a un 26% y hasta un 19% de su valor facial.

Ante esta situación, Nicaragua, se incluyó en el sistema de “Bonos Brady”, el cual su mecanismo es muy sencillo: No se pagan intereses, sino que se capitalizan todos al final.

Entre marzo y junio de 1996, los extranjeros compraron bonos y elevaron el precio desde el 20% hasta más del 30% de su valor nominal, los tenedores observaron que los Bonos de Pago de Indemnización son valores serios, y mucho más líquidos que antes. Esto alentó a algunos confiscados a resolver sus reclamos y aceptar bonos.

---

<sup>21</sup> “El Derecho de Propiedad, incólume”, Dr. Oscar Herdocia Lacayo.

Ley N° 209. "Ley de Estabilidad de la Propiedad"

Esta Ley fue creada para garantizar la estabilidad de Propietarios sobre sus tierras y proteger a los Beneficiados por la Ley N° 86, emitida el 27 de noviembre de 1995.

En el caso de lotes urbanos, los beneficiados según lo establecido en el Decreto 782, Ley de Reforma Agraria y su Reforma Ley N° 14, a los beneficiados conforme a los Decretos 35-91, 36-91, 48-92, en contra de los antiguos propietarios, brindándoles una autorización legal con los títulos otorgados en las resoluciones de las leyes mencionadas con títulos supletorios ante la tramitación del original (capítulo 1 de la presente ley).

Los afectados deberán hacer las solicitudes de personas afectadas en su propiedad inmueble y otros bienes vinculados a la propiedad por expropiación, confiscación; ante la Comisión Nacional de revisión de Confiscaciones en el plazo de 90 días hábiles a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

El Estado devolverá las propiedades que él encuentre en su posesión, a los reclamantes; siempre y cuando presenten las pruebas suficientes y si no fuese posible la devolución del Estado indemnizará las propiedades afectadas, esto según el arto 14 de dicha ley; y los demás artículos establecen el procedimiento a seguir.

Esta ley fue derogada por el artículo 108 de la Ley N° 278, publicada en la Gaceta N° 239 del 16 de diciembre de 1997, quedando vigente lo dispuesto en los artículos 20, párrafo 3° sobre Clubes Sociales, 22, 23, y 24 sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles y 46 de la misma ley.

El Decreto 1-96 tiene por objeto establecer las disposiciones reglamentarias para facilitar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 209, publicado el 26 de enero de 1996.

## **7. La Propiedad en la Actualidad (1996 – 2000).**

La propiedad, según definición de nuestro Código Civil (C) en su artículo N° 615 la define como: "Es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes." El propietario tiene acción contra el tenedor y poseedor de la cosa para reivindicarla". Esta es la protección frente a particulares y frente al estado actuando como sujeto de derecho privado.

En su artículo 617 nuestro Código Civil establece la protección de la propiedad frente al Estado "Nadie puede ser privado de su propiedad, sino en virtud de la ley o de sentencia fundada en ésta". Establece también la vía en que mediante su función social, contra su propia voluntad puede ser privado el propietario del goce de su derecho. "La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por la ley o por sentencia fundada en ella y no se verificará sin previa indemnización. En caso de guerra, no es indispensable que la indemnización sea previa. Si no precediesen esos requisitos, los jueces ampararán y en su caso reintegrarán en la posesión del expropiado".

Esto tiene su base sólida e inmovible en las disposiciones Constitucionales y Supra-Nacionales, básicamente en el arto. 44 y 46 de la Constitución Política vigente, arto. 44" Cn: "Se garantiza el derecho de propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles y de los instrumentos y medios de producción", y el arto 46 Cn eleva a rango constitucional la Declaración Universal de los Derechos Humanos; la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de la Organización de las Naciones Unidas y la Convención Americana de Derechos Humanos de la Organización de Estados Americanos. Estas disposiciones garantizan el derecho de propiedad.

La Declaración de San José, ratificada por Nicaragua dice: "Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La Ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley".

El Derecho establece, un sistema de protección civil de la propiedad en el que encontramos acciones procesales como la Reivindicación.

Debemos incluir dentro de ese marco protector el recurso Extraordinario de Amparo Constitucional en cuanto es utilizable contra los actos de funcionarios que afectando la propiedad violen disposiciones constitucionales.

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

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

#### Ley N° 278 “Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria”

Esta Ley fue publicada el 16 de diciembre de 1997.

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

Así mismo regula los Asentamientos Humanos Espontáneos que se hayan consolidado hasta 1995.

También regula el ejercicio de cualquier acción de los anteriores propietarios para reclamar la restitución del bien o el pago de la indemnización en su caso”.

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

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

También son protegidos los beneficiarios de propiedades que obtuvieron solvencias de revisión conforme los decretos 35-91, 36-91, 48-92, también los que obtuvieron títulos conforme el Decreto 782, la Ley 14, los que tuvieron que actuar de buena fe y sin dolo en su obtención de propiedad.

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

La Oficina de Titulación Urbana deberá coordinarse con la Procuraduría General de Justicia (PGJ), INETER (Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales), MCT (Ministerio de Construcción y Transporte), OOT (Oficina de Ordenamiento Territorial), y otras instituciones estatales involucradas, con el fin de realizar la titulación en un plazo máximo de 18 meses. (hasta la fecha de presentación del presente trabajo: 10 de julio del 2000, no se ha cumplido con la titulación como mandato expreso del artículo N° 13 de esta ley), aunque el mismo artículo permite al presidente de la republica establecer prorrogas de dicho plazo estas prorrogas se podrían generar de manera anárquica y crear más desorden del actual.

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

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

Según el arto 24, La Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones “seguirá recibiendo por tres meses a partir de la vigencia de esta ley, solicitudes de personas afectadas en sus propiedades por expropiaciones, confiscaciones, ocupaciones o asentamientos que no pudieron hacerlo en su oportunidad”. Las que se indemnizarán, de acuerdo al arto 25, sino les resuelven de forma favorable podrán llevar el caso por vía judicial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8. Conclusiones Generales.**

La presente retrospectiva legal de la propiedad en Nicaragua, ha sido un trabajo muy intenso y rico en materia de conocimiento, ya que nos permitió conocer a profundidad todo lo relacionado a antecedentes y evolución de la propiedad en nuestra nación.

Importancia meridiana tiene el hecho de evidenciar la evolución de la figura jurídica y económica de la propiedad en el Derecho Romano, ya que éste fue nuestro más grande aportador de dicha figura jurídica.

Primordial fue el hecho de conocer los puntos de vista de Locke y los Enciclopedistas, quienes tenían una idea definida del concepto de propiedad.

Posteriormente, conocer la evolución de la propiedad en Nicaragua, empezando por el Colonialismo Español, quienes fueron los que nos heredaron la figura de la propiedad, a punta de espada y cruz, luego ir pasando de manera breve de una etapa a otra nos permitió percibir y entender como surgieron los problemas que a lo largo de la historia hemos venido sufriendo los nicaragüenses, producto de la ambición desmedida de unos cuantos que llegan al poder pensando más en el bienestar particular que en el general.

Con la llegada al poder del tristemente célebre primer Somoza, los conflictos de la propiedad se agravaron, ya que no dejó pasar mucho tiempo, cuando empezó a expropiar dolosamente a todos aquellos que poseían sus propiedades con esfuerzo digno y honrado, empezando por los más ricos alemanes que habían fijado su patrimonio en nuestro territorio.

Despojó de forma arbitraria, violenta y fuera de la ley a todo campesino pobre que no contaba más que con su pequeña propiedad para sobrevivir, no respetó el derecho inalienable de un domicilio que tiene cada ser humano.

La ciudadanía en general con un descontento generalizado y no teniendo otra salida viable y pacífica apoyó una insurrección armada que realizó un gran cambio que llevó a la Revolución Popular Sandinista en 1979 con el FSLN a la cabeza del nuevo gobierno que se instauró.

Gobernantes que tristemente también se equivocaron en sus métodos, ya que decidieron borrar toda nuestra legislación positiva de un solo golpe, lo que efectivamente hicieron. Posteriormente iniciaron una serie de emisiones de leyes y decretos que de una u otra forma, a unas o a otras personas, les lesionaban sus derechos.

La primera gran disposición fue el famoso decreto N° 3 con el que les confiscaban todas las propiedades a los Somozas y sus allegados, lo que fue correcto o incorrecto según opinión de sectores opuestos de la población. Con ella beneficiaron a muchos campesinos que les otorgaron a muchos campesinos que les otorgaron tierras para trabajar y que de ahora en adelante tendrían su propiedad a la que todos tenemos derechos como seres humanos.

Iniciaron una serie de expropiaciones a personas que no tuvieron ni la más mínima participación en los delitos del ya tan famoso Somoza, en este punto se encuentra su equivocación. Pero otros agradecen los grandes beneficios que obtuvieron en dicha etapa de nuestra historia, ya que también se les tomó en cuenta en la gran repartición de propiedades a quienes no las tenían, como la llamaron ellos: "Redistribución de la tierra".

Claro que se dieron los conflictos debido a esta situación de expropiación, confiscación y redistribución de propiedades, lo que, como todos conocemos, produjo la guerra entre los mismos nicaragüenses, cada uno luchando por sus propios derechos.

Descontenta la mayoría de la población, logró cambiar el gobierno que les lesionó sus derechos a la propiedad como dueños legítimos por un gobierno que promulgaba por la Paz y la Reconciliación, al igual que la población en general.

Así llegó al poder la señora Violeta Barrios de Chamorro, quien, al menos y decimos al menos, porque no se contó más que con eso; tuvo la intención de obrar de buena fe y poder solucionar los conflictos que se dieron en dicha cuestión.

Trató de llevar la paz a la población, pero no logró todo lo que ella deseaba realizar por la misma ambición de poder político y económico de quienes la rodearon.

Finalmente, en 1996, Nicaragua votó por un cambio económico y así fue que el Dr. Alemán llegó al poder, del que goza actualmente, con una elección no muy transparente en su desarrollo.

Él, como todos los políticos nicaragüenses, también es ambicioso y ha sido muy poco lo que ha logrado hacer con respecto a la propiedad. Elaboró la ley 278 para poder solucionar la propiedad reformada urbana y agraria, de una manera que no se encuentre frente a conflictos mayores, claro que éstos siempre existen, por que el problema de la propiedad en Nicaragua no es algo simple que se pueda solucionar con una simple ley, que como se sabe siempre se les encuentran vacíos y deficiencias que dificulta la solución pronta a este complejo y delicado asunto, máxime que el proceso de ejecución de la ley no se produce con la debida eficacia por el Poder Ejecutivo.

Seguiremos observando, desde nuestra perspectiva, como futuro profesional del derecho, lo que se siga produciendo en materia de leyes con respecto a la propiedad en este y los futuros gobiernos.

Nos interesa como estudiosos de las leyes, conocer las regulaciones de la propiedad que tiene nuestra legislación para poder ejercer el derecho nuestro y el derecho de las personas que acudan a nosotros para defender sus derechos.

## **9. Bibliografía.**

1. Strasma Jhon, "Conflictos de la Propiedad en Nicaragua, 1996", Managua, Nicaragua. 1997.
2. Wheelock Román, Jaime "Imperialismo y Dictadura", Managua, Nueva Nicaragua, 1985.
3. Esguerra Gómez, Antonio, "Las Constituciones Políticas y sus Reformas en la Historia de Nicaragua" Tomo I, editorial El Parlamento, 1994.

4. Constitución Política de Nicaragua de 1974.
5. Constitución Política de Nicaragua y sus Reformas de 1995.
6. Código Civil de República de Nicaragua, Tomo I.
7. Morazán Mayorga, Enrique, Tesis "La Reforma Agraria en Nicaragua", presentada en la UNAN-León, 1966.
8. Solís Espinoza, Gilberto, Tesis "Problema de la Vivienda y de las Sociedades de Ahorro y Préstamo en Nicaragua", presentada en UNAN-León, 1966.
9. Mendoza, Manuel, Tesis "La Ley Agraria y su Aplicación Práctica", UNAN-León, 1966.
10. Gómez de Uriarte, Carolina, Tesis "Origen y Transformación de la Propiedad", UNAN-León, 1980.
11. Wheelock Román, Jaime, "Imperialismo y Dictadura: Crisis de una formación social", 5ta ed., México: Siglo XXI, 1980.
12. Wheelock Román, Jaime, "Entre la crisis y la agresión: La Reforma Agraria Sandinista", 2da ed., Managua, Nueva Nicaragua, 1986.
13. Wheelock Román, Jaime, "Los cambios en la propiedad agraria en Nicaragua", IPADE, Managua, Nicaragua, 1990.
14. Herdocia Lacayo, Oscar, "El Derecho de Propiedad , Incólume", Abogado en ejercicio privado, León y Managua, Nicaragua, 1992.
15. Material de Estudio de Historia de Nicaragua. UNAN-Managua, 1998.
16. "Marco Jurídico de la Reforma Agraria 1979 – 1989", CIERA, Vol. VIII, 1989.