



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA

**PROGRAMA REGIONAL DE USAID PARA EL MANEJO DE
RECURSOS ACUÁTICOS Y ALTERNATIVAS ECONÓMICAS**



USAID PROGRAMA REGIONAL DE MANEJO DE RECURSOS ACUATICOS Y ALTERNATIVAS ECONOMICAS

**ENTREGABLE NO. 5.1: ESTUDIO DE TENENCIA DE TIERRA –
REPORTE FINAL**

Abril 2012

This publication was produced for review by the United States Agency for International Development. It was prepared by ICAPO.

ESTUDIO DE TENENCIA DE TIERRA – REPORTE FINAL

ENTREGABLE 5.1

Contrato No. EPP-I-05-04-00020-00-ICA

Sometido por: Iniciativa Carey del Pacífico Oriental (ICAPO)

Contacto: Alexander R. Gaos, Director Ejecutivo

3193 B Street

San Diego, CA 92102

Tel: (619) 818-0041

Correo electrónico: gaos@hawksbill.org

Sometido a: Chemonics International, Inc.

The author's views expressed in this publication do not necessarily reflect the views of the United States Agency for International Development or the United States Government.

Executive Summary

This is the final report on the land tenancy situation in Venecia Peninsula, located in the protected area of the Estero Padre Ramos Nature Reserve in Chinandega department, Nicaragua. The study was carried out by the Sea Turtle Project, a joint effort of the Eastern Pacific Hawksbill Initiative (ICAPO), Fauna & Flora International (FFI), the Hawksbill Committee of Estero Padre Ramos Nature Reserve, and other local partners.

ICAPO and its partners saw the need to study the status of land registries and surveys, as this is one of the most important hawksbill turtle (*Eretmochelys imbricata*) nesting sites in the Eastern Pacific. The purpose of the study was to obtain a more complete picture of the land tenancy situation, the means by which current landowners/holders had acquired their property, and any conflicts over land ownership. This information would facilitate the identification of valid interlocutors for management activities aimed at hawksbill turtle conservation in the protected area.

The study included technical, legal, and field research to elicit the following information:

1. Land tenancy laws in the target area
2. Physical Land Survey data and map analysis (official maps from the 2006-2007 survey) indicating the status of properties located in the site
3. Land registry data cross-referenced with the findings from the Physical Land Survey
4. The current land tenancy situation based on field research, cross-referencing survey data with official property registries
5. Technical sheet for each property/plot
6. File on record in the registry books
7. Information on property currently in litigation that could have an impact on protected area management
8. General proposal for conflict resolution and protected area management
9. Mapping exercises created based on the most up-to-date land tenancy situation

The Nicaraguan Foundation for Sustainable Development (FUNDENIC) prepared this report in conjunction with ICAPO and FFI. Since FUNDENIC is a nongovernmental organization, the content of this report cannot be classified as official information. Nonetheless, the study includes land registry and survey data from official sources responsible for protecting property rights in the country and its findings can inform the design of a program for the legalization, delimitation, and regularization of property rights in the site.

The Property Regularization Program (PRODEP) recently conducted an official land survey (2004-2007) in Chinandega department—where the target area is located—for the purpose of “clarifying legal problems arising from the lack of regularization of property rights.” The Protected Areas subcomponent: Section: D.3.2. of the Project Appraisal Document (PAD) states as follows: Regularization of land tenancy. *“This subcomponent shall provide property titles (including registration), land use permits, and other legal documentation to residents in protected areas on the condition that they accept and submit to monitored compliance of the regulations and zoning set out in the Management Plan.”* The study found that in the over four years since PRODEP’s land survey was completed in Chinandega department this objective for residents of the Peninsula has yet to be achieved.

CONTENIDO

Introducción.....	1
Objetivos del estudio	2
Productos del estudio de tenencia de la tierra	3
Descripción del área del estudio	3
Análisis de la tipología nacional de tenencia de la tierra	4
Resultados y discusión	
Información de propiedades registradas en Catastro Físico	6
Información contenido en los archivos del Registro Público de la Propiedad	7
Diagnóstico de la situación encontrada en campo.....	9
Análisis de la situación de tenencia con relación a la Ley de Costas	10
Recomendaciones para garantizar el manejo del área desde el punto de vista del derecho de propiedad	12
Anexos	
Mapa catastral según barrido catastral	14
Situación de la propiedad en según el barrido catastral de Catastro	15
Copia del libro del Registro público con la inscripción de la propiedad ejidal del Estero Padre Ramos	16
Lista de poseedores confirmados en visita de campo.....	17
Mapa final con información actualizada como resultado de la visita de campo ...	18

INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el informe final acerca del estado de la tenencia de la tierra en el sitio conocido como Península de Venecia ubicada en el área protegida Reserva Natural Estero de Padre Ramos ubicado en el Departamento de Chinandega, Nicaragua. Este estudio fue realizado en el marco del Proyecto Tortugas Marinas que ejecutan las instituciones Iniciativa Carey del Pacífico Oriental (ICAPO) en conjunto con Fauna & Flora Internacional (FFI), el Comité Carey de la Reserva Natural Estero Padre Ramos, y otras alianzas de la zona.

ICAPO y sus alianzas consideraban necesario la realización de este estudio del estado registral y catastral de las tierras, donde se encuentra uno de los sitios más importantes de anidación de la tortuga carey (*Eretmochelys imbricata*) en el Pacífico Oriental, ya que permita tener pleno conocimiento de la situación de la tenencia de la tierra de cada una de las propiedades existentes, su forma de adquisición por los propietarios/poseedores e identificar la existencia de conflictos en materia de propiedad que faciliten y permitan identificar a los interlocutores válidos para tomar acciones en el manejo del área protegida desde el punto de vista de la conservación de la tortuga carey.

El estudio conllevó el desarrollo de una serie de investigaciones técnicas, legales y de campo, que permitieron realizar un diagnóstico de la tenencia que contiene la siguiente información:

1. Marco Legal acerca de la tenencia de la tierra que rige en el área objeto del estudio.
2. La información del Catastro Físico y el análisis de la cartografía (mapas catastrales oficiales según barrido catastral realizado en el 2006- 2007) del sitio del estado de las propiedades.
3. La información Registral y su vinculación sobre los hallazgos en el Catastro Físico.
4. La situación actual de tenencia conforme estudio de campo, confrontando la información catastral con la registral.
5. Ficha técnica por cada propiedad/parcela.
6. Expediente en Registro de las cuentas registrales
7. La información sobre litigios de propiedad ventilándose actualmente y que pueden tener incidencia en el manejo del área protegida.
8. Propuesta general para la resolución de los conflictos y manejo del área protegida.
9. Mapas elaborados a partir de la ubicación de la situación de tenencia actualizada.

El presente informe fue realizado por la Fundación Nicaragüense para el Desarrollo Sostenible (FUNDENIC) en colaboración con ICAPO y FFI. FUNDENIC es una organización no gubernamental y por lo tanto el contenido de la información del presente informe no puede catalogarse como oficial. Sin embargo, durante la realización del estudio se han realizado las investigaciones registrales y catastrales de la que disponen las instituciones públicas encargadas de brindar seguridad jurídica en el tema de la propiedad en el país, por lo que los resultados obtenidos por este estudio pueden considerarse como un insumo que permitan en un futuro desarrollar un programa de legalización, saneamiento y regularización de la tenencia de la tierra en el sitio.

Otro elemento importante del estudio es que en el departamento de Chinandega, sitio donde se ubica el área estudiada, recientemente (2004-2007) se ejecutó un barrido catastral legal en el

marco del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad, conocido como PRODEP cuyo objetivo era la “clarificación de los problemas legales generados a partir de la falta de regularización de los derechos de propiedad, que incluía un sub- Componente de Áreas Protegidas en ese marco se programó como meta: Acápiteme: D.3.2. del PAD (Project Appraisal Document): Regularización de la tenencia de la tierra. *“Este subcomponente proporcionará títulos de propiedad (incluyendo registro), permisos de uso de la tierra, u otra documentación legal a los residentes de las áreas protegidas, condicionados a su aceptación y cumplimiento monitoreado de las reglas y zonas del Plan de Manejo”*. Han pasado más de cuatro años desde que concluyó el barrido catastral de PRODEP en el departamento de Chinandega y aun no se logra cumplir para los pobladores de la Península esta meta del proyecto, lo cual es evidenciado a partir del presente estudio.

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

a) **Objetivo General:**

Elaborar un diagnóstico catastral general y un inventario registral de propiedades y propietarios existentes en la Península de Venecia, en la Reserva Natural Estero Padre Ramos, municipio de El Viejo, departamento de Chinandega.

a) **Objetivos específico:**

- i. Diagnóstico de la situación de la tenencia tierra indicando conflictos entre propietarios, propiedades no registradas, propiedades intestadas, posesiones de hecho con y sin documentos, litigios, todas las formas de adquisición, ya sea vía título supletorio, reforma agraria, compra venta registrada y no registrada o cualquier otro modo de adquisición.
- ii. Analizar la historia de la tenencia de la tierra en la zona de las áreas de estudio al menos en los últimos 30 años.
- iii. Identificar en base al diagnóstico por tipología de casos las posibles soluciones que deben ser analizadas y tomadas en consideración con la respectiva institución a cargo de la misma.
- iv. Graficar en un mapa la forma en cómo se encuentra la Tenencia de la Tierra, diferenciando en el mismo los tipos de propiedad, incluyendo las zonas definidas en la legislación pertinente (Ley de Costas, y los planes de manejo cuando corresponda)

PRODUCTOS DEL ESTUDIO DE TENENCIA DE LA TIERRA

1. Inventario registral y catastral de propiedades/parcelas.
2. Historial registral de las propiedades identificadas en el sitio (al menos 30 años).
3. Inventario de litigios vigentes.
4. Historial de litigios y copia de los fallos dados en los últimos 30 años.
5. Estudio y Diagnóstico de la Tipología de la Tenencia.
6. Propuestas de estrategias para resolver los conflictos vigentes.
7. Propuesta de mecanismo permanente de vigilancia y observación de los cambios en la propiedad.
8. Mapas Cartográficos de ubicación actual de propiedades y propietarios.
9. Copias de Certificados de las propiedades registradas.

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DEL ESTUDIO

El área de estudio se denomina “Península de Venecia” (Figura 1), que forma parte del Área Protegida Reserva Natural “Estero Padre Ramos” ubicada sobre la costa del Pacífico entre el Puerto de Corinto y la Península de Cosigüina en el departamento de Chinandega situado en el occidente del país, el Área Protegida Reserva Natural Estero Padre Ramos fue creada bajo decreto No 13-20 del 08 de Septiembre de 1983. Esta Área Protegida está separada del mar por dos penínsulas alargadas Venecia al oeste y Padre Ramos - Jiquilillo al este que son verdaderas barreras arenosas, cada una de unos 15 Kilómetros de largo por 200 a 800 metros de anchura separadas por la bocana del estero de unos 500 metros de ancho. Según el índice de mapas topográficos escala 1:50,000 el área objeto de estudio se encuentra ubicada en la hoja: Península de Venecia 2654-II.

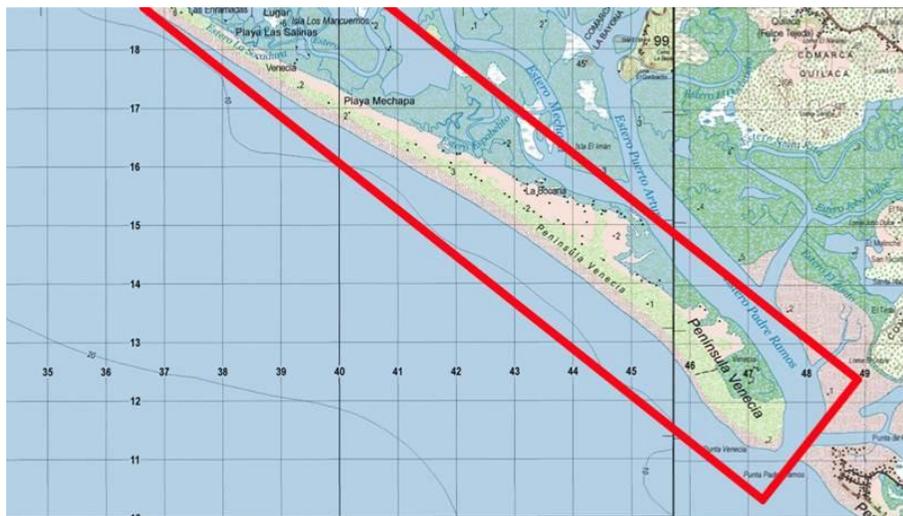


Figure 1. Área del estudio: Península de Venecia, Estero Padre Ramos, Nicaragua.

ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA NACIONAL DE TENENCIA DE LA TIERRA

El Código Civil en su artículo 610 *clasifica el tipo de propiedades de la manera siguiente: Las cosas o bienes con relación a la persona a quienes su propiedad pertenezca o puedan de ella aprovecharse libremente, llámense públicas, comunes y particulares.*

Con relación a la zona objeto del estudio, se establece una tipología y manera de actuación que debe observarse cuando se trata de la propiedad Estatal:

- a. **Tierras Ejidales:** las tierras que se encuentran administradas por los Municipios, no siempre inscritas a favor de los municipios en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble.

Esto está sustentado en el Arto. 613 del Código Civil que establece: “El Estado y las Municipalidades considerados como personas morales son capaces de propiedad particular y tienen los mismos derechos y obligaciones que las personas civiles o naturales”, para su legalización deben inscribirlas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Sobre estas tierras los municipios suscriben contratos de arriendo con particulares, a los cuales les cobran una renta anual para fortalecimiento económico y ayuda de las obras municipales. Los particulares tienen el uso y goce de la propiedad.

Esta norma se siguió fundamentalmente en la Zona del Pacífico del País como es el caso de lo encontrado en el Municipio El Viejo.

- b. **Propiedad estatal:** La propiedad estatal es aquella que por cualquier medio pasó al Estado. El Arto. 614 del Código Civil establece que son bienes del Estado todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño. De tal manera que el Arto. 614 del Código Civil equipara las tierras nacionales a las estatales y las une como un todo. Sin embargo, para que el Estado pueda disponer de estas tierras debe inscribirlas a su nombre. Es decir no basta con que una propiedad carezca de dueño, el Estado para poder hacer uso de la misma debe legalizar la propiedad a su nombre. En Nicaragua solo existe un caso en el que el Estado legalizó a su nombre por compra venta a privados un área protegida este es el caso del Parque Nacional Volcán Masaya.
- c. **Propiedad Estatal de dominio público:** Son bienes para el uso y disfrute de la población como los parques, las calles, mercados, etc., conforme el objeto de nuestro estudio y definido por la Ley General de Zonas Costeras, es propiedad del Estado 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 aquéllas que impongan las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas.

- d. **Propiedad Estatal Privada:** cuando se trata de la propiedad inscrita a nombre del Estado y bajo administración de las instituciones estatales.
- e. **Propiedad estatal legalizada o saneada a nombre del Estado:** es la que fue adquirida para determinados fines, como por ejemplo, reforma agraria, construcción de obras públicas, etc., lo cual se expresa en la realización de obras de interés social.
- f. **Propiedad Privada:** Es la tipología de tenencia a favor de particulares.
- g. **Posesión de la Propiedad,** regulada por el Código Civil Libro Primero en su título XXXIV, que establece Arto.1715.- Llamase posesión la retención o disfrute de cualquier cosa o derecho. Los actos potestativos o de mera tolerancia. no constituyen posesión.
Arto. 1716.- Consérvase la posesión mientras dura la retención o disfrute de la cosa o derecho, o la posibilidad de continuar en ellos.
Arto. 1717.- La posesión, como medio de adquirir, puede ser de buena o, de mala fe.
Arto. 1729.- 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.
Este Artículo concordado con el Artículo 3936 se perfecciona con el dominio de la propiedad que se adquiera con la inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Información de propiedades registradas en Catastro Físico

Los derechos de propiedad sobre un bien inmueble se otorgan a través de un título de propiedad sustentado en una escritura pública autorizado por Notario Público o en sentencia dictada por Juez competente, que constituye la evidencia de los derechos sobre un bien inmueble.

El sistema de administración de tierras integra las instituciones y normas jurídicas de una determinada sociedad que regulan el acceso y uso de un inmueble y sus recursos. La herramienta básica para la administración es la regularización de los derechos de propiedad.

La existencia de esos derechos, la naturaleza de los mismos y el objeto sobre la cual éstos aplican deben de ser registrados adecuadamente para evitar conflictos.

Los mapas (en sus distintas escalas sean digitales o gráficos) y los títulos de propiedad representan la mejor forma para constituir los registros, que son producidos y administrados por los sistemas de catastro y registro de la propiedad.

La legislación nacional relacionada con el Catastro Físico fundamentada en la Ley N° 509 y su Reglamento, establecen el procedimiento relacionado con el Catastro Físico para realizar la legalización de una determinada situación jurídica relacionada con la tenencia de la propiedad y sus derechos.

La Ley General de Catastro /Ley N° 509, establece el procedimiento y los requisitos que se deben cumplir para proceder con la legalización de una propiedad: **Artículo 31.-** *Para otorgar los instrumentos públicos que se refieran a traspaso total o parcial de bienes inmuebles, los notarios y tribunales competentes en su caso, deberán tener a la vista, la Solvencia Municipal, el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal, según corresponda.*

Es importante aclarar que si bien el proceso de legalización de una propiedad inmueble se inicia en la Oficina de Catastro Departamental, no siempre las partes continúan con el proceso que concluye con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, por lo que los datos contenidos en la información de Catastro no siempre son concordantes con los que brinda el Registro Público.

En el mapa catastral contenido en los archivos de catastro en Chinandega (Anexo 1), producto del barrido catastral se encontraron 47 parcelas clasificadas de acuerdo a la tipología de tenencia de la siguiente manera (Anexo 2):

- 83 % de las propiedades se encuentran a nombre de la Alcaldía del Municipio de El Viejo.
- 10% no tiene datos y
- 7% son áreas identificadas como mangle a nombre del Estado.

A pesar de la realización del barrido catastral realizado en los años recientes (2004-2007) no se logró, en el caso de la Península, la actualización de los poseedores; la información existente data desde los años 70's, por lo que la información de la Oficina de Catastro esta desactualizada con respecto a la realidad encontrada en la zona estudiada.

La situación de la tenencia de los registros de Catastro indica que sólo existen 2 tipologías de tenencia:

- i. Propiedad de la Corporación Municipal de la ciudad del El Viejo (Ejidal)
- II. Propiedad Estatal

Información contenido en los archivos del Registro Público de la Propiedad

El proceso de legalización de una propiedad concluye con la inscripción del título en el Registro Público de la Propiedad, de manera que para poder llegar a esta fase se tuvo que haber cumplido con todos los requisitos que establece el marco legal: Solicitud y emisión del Certificado Catastral, solicitud y emisión de la Solvencia Municipal del Bien Inmueble, pago de impuestos por transmisión de la propiedad, todos se insertan en el título otorgado.

El Registro de la Propiedad Inmueble tiene como función principal dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

De acuerdo con la Ley N° 698, Ley General de los Registros Públicos, en materia de propiedad inmueble se citan los principales artículo relacionados con el objeto del estudio:

Artículo 46.- Constitución de Derechos.

Únicamente pueden constituirse derechos por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento.

Artículo 73: Títulos objeto de inscripción:

- Todos los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, promesas de venta, anticresis, derecho de superficie, propiedad horizontal, multipropiedad y conjuntos inmobiliarios, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o en el futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.
- Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse para los efectos del Arto. 2949 del Código Civil.

Artículo 74.- Títulos no inscribibles.

Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer, no serán inscribibles y no tienen acceso al Registro.

Artículo 80.- Inscripción de bienes de Entidades Públicas.

Los derechos reales sobre bienes inmuebles cuyo titular es el Estado, los Municipios y demás entidades de Derecho Público, se inscribirán obligatoriamente en el Registro por medio de certificación expedida por la autoridad o funcionario a quien corresponda la custodia y administración de los mismos según las disposiciones establecidas en la Ley.

Artículo 86.- Primera inscripción en el Registro.

La primera inscripción en el Registro sobre un bien inmueble será la del documento en que se constituya el dominio y se practicará con arreglo al procedimiento y requisitos previstos en esta Ley. Ninguna autoridad judicial podrá adjudicar derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén inscritos a favor de quien ha resultado afectado en el juicio correspondiente.

Los derechos reales limitados no podrán tener acceso al Registro sin que conste previamente el dominio sobre los mismos.

Artículo 90.- Principio de Tracto Sucesivo de las Inscripciones.

Para inscribir o anotar títulos por lo que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

En el caso de que no esté inscrito el derecho del transferente, pero del documento cuya inscripción se pretende, refleje los antecedentes del título previo de adquisición, se tomará la anotación preventiva que se refiere esta Ley, a instancia del interesado.

El Registro Público de la Propiedad tiene como responsabilidad la custodia de los libros donde constan los derechos reales que es donde se realizan derechos inscribibles relacionados a la propiedad (finca registral), y los libros están bajo la tutela de los Tribunales de Justicia.

Con base a la norma legal que rige al Registro Público de la Propiedad Inmueble, de acuerdo con la información obtenida en el Catastro Físico, se procedió a realizar la investigación en el Registro Público de Chinandega (Anexo 3).

Es importante señalar que el Registro Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de Chinandega fue objeto de destrucción total en el año de 1979, razón por la cual se perdieron los registros históricos y únicamente se pudo rescatar aquellos sobre los cuales se realizó proceso de reinscripción.

La investigación registral de las propiedades, identifican en la zona de estudio las siguientes cuentas registrales:

- a. Cuenta N° 23168, tomo 369, folio 228, Asiento primero reposición inscrita a favor de la Corporación Municipal de El Viejo que en virtud de Decreto N° 1418 del año de 1967, terrenos nacionales fueron transferidos a dicha corporación en el año de

1973, para organizar el balneario de Jiquilillo, Estero de Padre Ramos, la superficie de la propiedad objeto de transferencia es de quinientos cincuenta y cinco hectáreas (555 Ha) y forman parte de la propiedad ejidal del Municipio de El Viejo. Tiene varias segregaciones anotadas pero siempre a favor de la autoridad Municipal.

- b. Cuenta Registral N° 22121, reposición de asiento numero 3 a favor de José Carlos Caballero Díaz, con un área de 30 manzanas, ubicada en el poniente de la ciudad de El Viejo, sin embargo sus linderos expresan playa del océano pacífico y el rio Estero real, numero catastral 2652-2-04-000-03100. Sin embargo este número catastral aunque sí pertenece a la zona pero en la descripción de los linderos se demuestra que no pertenece efectivamente a la Península.

Diagnóstico de la situación encontrada en campo

La verificación en campo se desarrolló con el acompañamiento de líderes comunitarios que habitan en la Península de Venecia; ambos contribuyeron a configurar el mapa real (Anexo 4) de la situación en la que se encuentra la posesión de la tierra. Al campo se llevaron 2 instrumentos para verificar:

- mapa con la información contenida en Registro y Catastro; y
- las fichas técnicas de catastro donde consta alguna información contenida en los registros de catastro.

En este sentido se procedió a la verificación en cada finca, procurando establecer en un inicio los linderos o desmembraciones realizadas de la propiedad.

En campo se encontró que de acuerdo con el mapa inicial de la información se encuentran identificadas catastralmente 47 parcelas de acuerdo al área descrita y deslindada objeto del estudio, sin embargo en la verificación en campo las 47 parcelas se transforman en 69 parcelas con poseedores de buena fe (Anexo 5). Esto es debido a que las parcelas han sido desmembradas por transacciones realizadas ya sea por compra venta o bien por la transmisión a miembros de la familia que naturalmente crean un nuevo núcleo familiar y que a su vez reciben una donación por parte de su padre, madre o hermano.

En su mayoría los que habitan y tienen una porción de tierra en posesión, carecen de todos los documentos exigibles para configurar legalmente su derecho de propiedad, sin embargo la legislación reconoce la posesión como fuente de derechos sobre la tierra, este precepto legal aparece consagrado en el Código Civil, el cual reconoce la validez de la posesión como fundamento en el proceso de adquisición de derechos sobre la tierra.

En el sitio se encontraron como mecanismos formales específicos de transmisión de los derechos de posesión, fundamentalmente las escrituras posesorias. Sin embargo en el año 2009 fue aprobada una nueva Ley General de Registro Ley 698, la cual establece en el Arto 74 que “Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer, no serán inscribibles y no tienen acceso al Registro” esta situación deja a los poseedores sin posibilidad de poder inscribir su derecho posesorio para publicidad registral, quedando únicamente el derecho de adquirir

dominio mediante los procesos judiciales de prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria.

Otros mecanismo de transmisión de los derechos de posesión se implementa de manera informal, aunque si en base a reglas estrictas respetadas a nivel de las comunidades. Estas formas de administración local cuentan con instancias de arbitraje compuestas por líderes religiosos, o personas de reconocida moral que gozan del respeto de la mayoría. Se basan sobre un verdadero derecho consuetudinario que podríamos llamar "mestizo", por analogía con el derecho consuetudinario de las comunidades indígenas. Este derecho, por lo general, no ha sido valorado ni tomado en cuenta fuera del ámbito local.

En conclusión de acuerdo a lo encontrado en campo, si bien la Península tiene un régimen legal municipal y estatal de acuerdo a la información contenida en los archivos de Catastro y Registro; lo cierto es que se encuentra totalmente en manos de comunitarios cuya presencia en el sitio data de hace más de 30 años. Únicamente encontramos un caso de conflicto que se centra en la parcela 1, la cual es objeto de controversia entre los comunitarios, la alcaldía municipal y un supuesto extranjero de nombre Sakaki. Actualmente el sitio o parcela está bajo el resguardo de la comunidad y la municipalidad.

Análisis de la situación de tenencia de la propiedad con relación a la Ley de Costas de Nicaragua

Si tomamos como base lo establecido en la Ley de Costas:

El Arto 18. Define: **Zona Costera de Uso Público** al área descubierta entre la bajamar y la pleamar, más 50 metros de la marca de marea máxima promedio hacia tierra firme. En esta zona se respetaran los derechos legalmente adquiridos.

Partiendo de esta medida el área de estudio tiene una superficie total de Zona Costera de uso Público de **107 hectáreas**.

El Art.25 de la Ley establece la Prohibición de Construcción de Obras, a partir de la vigencia de la Ley y señala expresamente “se prohíbe en las zonas costeras de uso público la construcción de cualquier obra, cercado, muros o instalaciones que interrumpen y obstaculicen el acceso a las zonas costeras, así como el derecho de libre circulación de la población por ellas”.

En esta área según la ley se permiten los siguientes usos:

- a. El desarrollo del turismo de sol y playa.
- b. La práctica de deportes recreativos a través de instalaciones deportivas descubiertas y desmontables.
- c. La realización de operaciones de salvamento.
- d. El paso público peatonal y realización de paseos costeros.
- e. La circulación exclusiva para vehículos de vigilancia, salvamento, sanidad.
- f. Instalaciones temporales de casetas de salvamento de Cruz Roja, MINSA y Bomberos.

En estas zonas de acuerdo con la misma Ley se prohíbe los siguientes usos:

- a. Las edificaciones destinadas a residencia o habitación;
- b. La construcción de vías de transporte;
- c. La instalación de tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión;
- d. La instalación permanente de publicidad comercial a través de cualquier medio; y
- e. El tránsito o el estacionamiento de vehículos automotores, en playas determinadas por el gobierno municipal como balnearios concurridos, previo dictamen de la Comisión Nacional de Desarrollo de las Zonas Costeras, porque ponen en peligro la integridad física de las personas.

Distribución del Área según la aplicación de la Ley de Costas		
Descripción	Ha.	%
Área total Península (estudiada)	672	100%
Zona de Mangle (propiedad del Estado)	128	19%
Zona de uso público(propiedad del Estado)	107	16%
Zona de parcelas	437	65%

De acuerdo a la Ley de Costas se excluyen de éstas regulaciones las áreas protegidas, de acuerdo al plan de manejo actual el sitio de la Península está zonificado como sub-zona B1 y C1 destinada a la protección, incubación y anidación de tortuguillos sin embargo carecen de regulación específicas sobre los usos permitidos y no permitidos, por lo que se recomienda observar lo dicho en esta Ley que pueda ser beneficioso para la administración del área protegida. Por otro lado se considera recomendable en general poder apoyar a la municipalidad de El Viejo en realizar el Plan de Desarrollo de sus Zonas Costeras de manera que se pueda atender integralmente las regulaciones que manda la Ley de Costas que en su mayoría son beneficiosas para la conservación de todo el ecosistema que comprende el Estero Real y Padre Ramos como áreas protegidas.

RECOMENDACIONES PARA GARANTIZAR EL MANEJO DEL ÁREA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL DERECHO DE PROPIEDAD

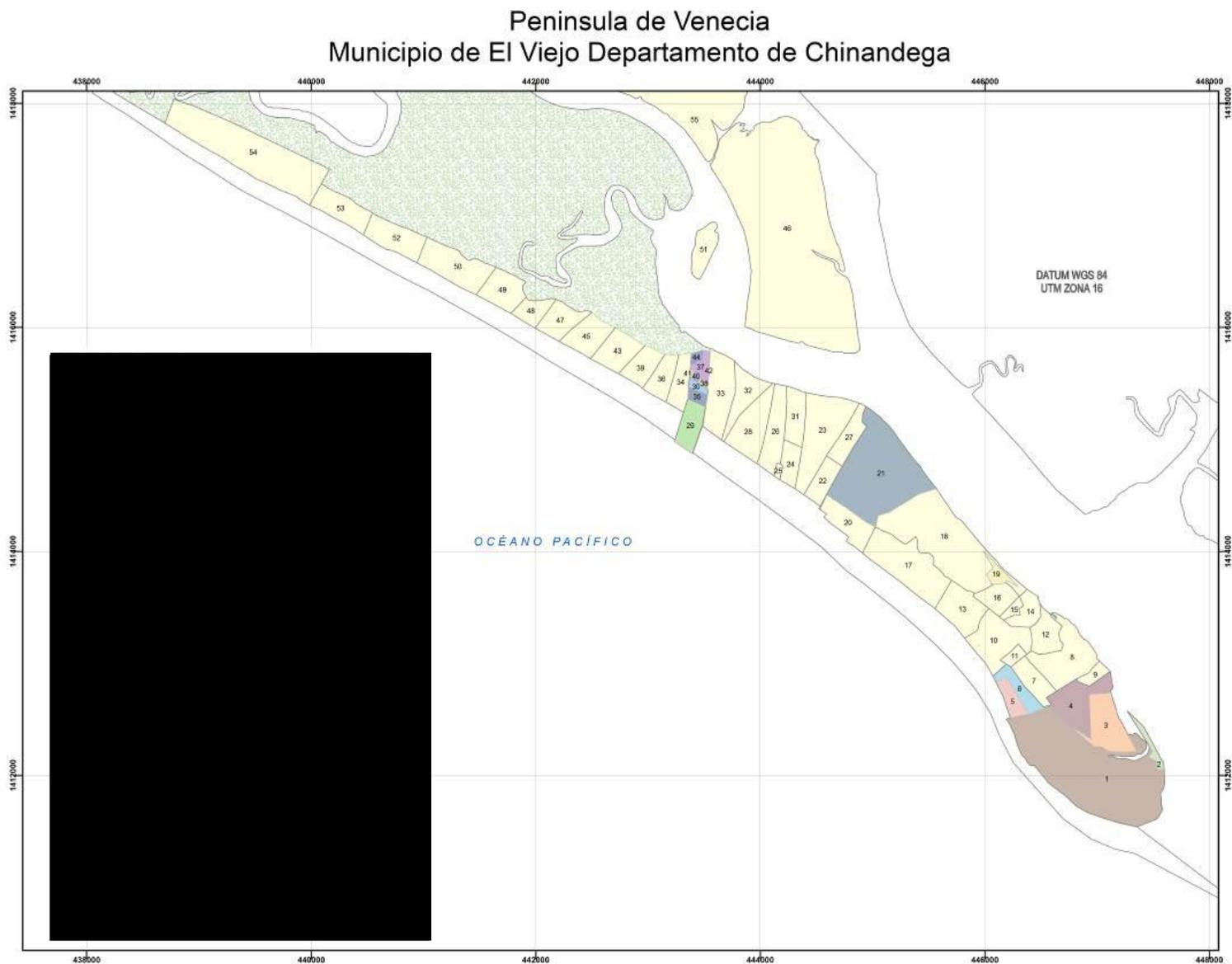
1. De acuerdo al estudio realizado el área de la Península de Venecia presenta una situación estable desde el punto de vista de la propiedad, en general es un área que ha permanecido en manos de pocas familias cuya presencia data de hace más 30 años en el sitio. En la totalidad rigen los derechos posesorios los cuales son transferidos por herencia o compra venta entre parientes bajo un régimen de convivencia pacífica. Los comunitarios manifiestan inconformidad por la actuación de personas que presumen sin razón aparente derechos posesorios en el área, uno de ellos el Sr. Norwin Meneses Cantarero y un Sr de origen Canadiense del cual solo se conoce como nombre David Sakaki. En el caso del Sr Meneses Cantarero la inconformidad radica en que tiene interés de apropiarse de más área en la zona con el objeto de especulación por compra venta y en el caso del Sr Zakaki se desconoce cuáles son los derechos que le asisten en el sitio, sin embargo esa porción de tierra que recibe el nombre de parcela 1(a) pertenece a la Alcaldía Municipal de acuerdo a la información de registro y catastro.
2. Con derechos posesorios se encontraron 57 familias poseedoras de buena fe que en su mayoría habitan en la Península, solo se tuvo conocimiento de 2 personas que no tienen presencia física en la zona pero que ejercen algún derecho de posesión estos son: Francisco Lacayo Barberena que tiene derechos posesorios en las parcelas No. 2, 3, 3A y 5 equivalente a 37.4 Ha, sus propiedades se ubican en las áreas de anidación de tortuga Carey, las parcela no 5 está destinada a la producción de maní, en su mayoría en las otras parcelas se encuentran localizadas grandes mancha de mangle y bosque ; Norwin Meneses Cantarero se ubica en las parcelas: 12, 13 y 14 equivalente a 30.3 Ha, éstas propiedades se encuentran ubicadas en áreas no prioritarias para el manejo de la tortuga carey , las tierras se ubican en el centro de la zona de estudio y son utilizadas para la agricultura.
3. Durante el estudio se identificó que las área de manglares representan cerca del 19% del área total de la península estudiada, siendo ésta propiedad del Estado, también se identificó que de acuerdo a la Ley General de Costas, el área pública o propiedad también del Estado de la península abarca 107 Ha para un 16 % del total, la importancia de delimitar éstas dos áreas es que en la primera el Estado ejerce total dominio y posesión y en la segunda ejerce derechos normativos con amplias restricciones. En total el área del Estado es de: 235 Ha. Para un total del 35% de la zona (Anexo 4).
4. Actualmente se encuentra en proceso la formulación el nuevo plan de manejo del área Padre Ramos, por lo que recomendamos que se haga público a todos los poseedores la situación en las que se encuentran sus derechos y los del Estado así como la rotulación de todos los manglares y la zona de uso público y sus restricciones.
5. Se recomienda si es posible apoyar a la municipalidad de El Viejo a realizar el Plan de Desarrollo de sus Zonas Costeras de manera que se pueda atender integralmente las regulaciones que manda la Ley de Costas que en su mayoría son beneficiosas para

la conservación de todo el ecosistema que comprende el Estero Real y Padre Ramos como áreas protegidas.

6. En la reunión sostenida con el Ing. Francisco Lacayo Barberena, manifestó su interés de continuar apoyando las acciones de conservación que se realizan en la zona y señaló que estaba dispuesto a asumir mayores compromisos para asegurar la conservación del área. Por lo que recomendamos realizar un acuerdo de manejo conjunto de las áreas de su propiedad o aledañas propiedad del Estado, sobre las cuales existe un claro interés de conservación.
7. En el caso del área correspondiente a la zona 1 donde se presenta un supuesto conflicto entre la Alcaldía-comunitarios y un extranjero se recomienda que la Municipalidad o el MARENA tomen posesión del sitio ya que los derechos de propiedad municipal no prescriben por el simple hecho de poseer de terceros y más si éstos fueran de mala fe. La Municipalidad a su vez debe mediante convenio con una organización local realizar acciones de manejo en el área y mantener presencia física de manera que no se continúe con la especulación y / o tentación de la que ha sido objeto.
8. Recomendamos que ICAPO-FFI expongan al MARENA la situación encontrada en el área y su nivel de importancia para la conservación de los recursos naturales ahí existentes, de manera que se pueda incidir en la formulación del plan de manejo que se está realizando en el área protegida, así mismo es necesario que en conjunto con el MARENA-Alcaldía-ICAO-FFI-FUNDAR se definan las acciones de protección inmediatas a tomar en la Península.
9. Recomendamos que se logre un acuerdo entre la Alcaldía y el MARENA para que se promulgue una Ordenanza Municipal que regule los traspasos de tierra en la península, en ese sentido la Alcaldía debería realizar un inventario-censo de poseedores y colocar en cada casa un distintivo asignándole un número a cada familia-habitante en la zona y hacérselo saber a todos los habitantes así como las restricciones a las que está sujeto el usufructo en el área protegida.
10. El Isote de La Tigra de acuerdo a las leyes pertenece al Estado, sin embargo no se encuentra registrado a su nombre, por lo que recomendamos se registre en Catastro como área del Estado por su importancia para la conservación de la tortuga Carey.
11. No parece ser prioritario realizar un proceso de regularización de los derechos de posesión en todo el sector de la península, sin embargo el Estado debe tomar posesión y realizar algunas inversiones de conservación en sus tierras si es que no quiere perder los derechos que por Ley tiene en la zona costera.

Anexos

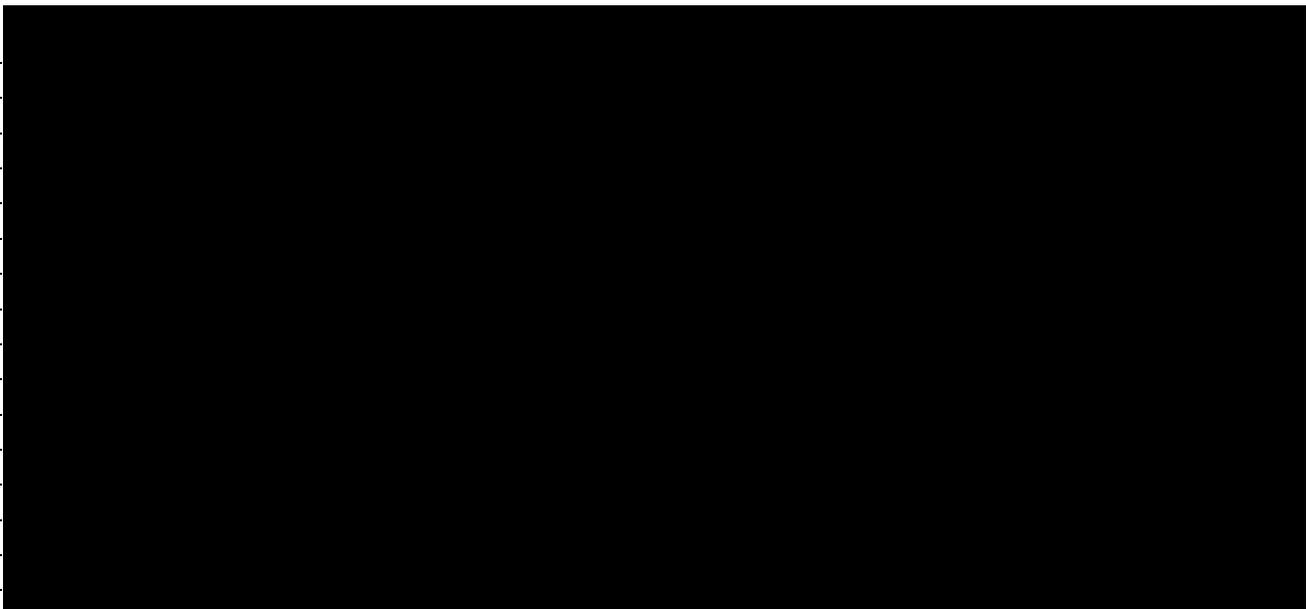
Anexo 1. Mapa catastral contenido en los archivos de catastro en Chinandega, Nicaragua.



Anexo 2. Situación de la propiedad contenida en los archivos de Catastro recogida durante el barrido catastral 2004-2007

No	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	

No
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57



Anexo 4. Lista de poseedores confirmados en visita de campo

Parcela	
1	
2	
3	
3A	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
10A	
10B	
11	
12	
13	
14	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
22A	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
29A	
30	
31	
32	
33	
34	

Parcela	
35	
35A	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
100	

Anexo 5. Mapa final con información actualizada como resultado de la visita de campo

Península de Venecia
Municipio de El Viejo Departamento de Chinandega

