

TRIBUNAL DE APELACIONES DE LA CIRCUNSCRIPCION ORIENTAL SALA CIVIL Y
LABORAL. MASAYA, DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL ONCE, LAS DIEZ Y
TREINTA MINUTOS DE LA MAÑANA.

VISTOS RESULTA

Por sentencia dictada a las diez y cuarenta minutos de la tarde del día doce de Julio del año dos mil diez, el Juzgado Suplente Civil del Distrito de la ciudad de Masaya, declaró sin lugar la excepción de ilegitimidad de Personería opuesto por los señores Justin John Warde Dobson y Claudia Concepción Pacheco Irías, y declaró sin lugar la demanda con acción de Cancelación de Asiento Registral o Limpieza Registral, promovida por el Licenciado José Ulises Carballo Nicaragua, en su calidad de Apoderado General Judicial del Municipio de Catarina en contra de los señores Justin John Royston Warde Dobson y Claudia Concepción Pacheco Irías.- No estando de acuerdo con lo resuelto, la parte actora y el Procurador Auxiliar Regional del Sur de este Departamento, recurrieron de Apelación, recurso que les fue admitido en ambos efectos, se emplazó a las partes para que ante esta instancia hicieran uso de sus derechos. En esta Sala se personaron las partes, se expresaron y contestaron los agravios, se recibieron documentales, las cuales se tuvieron como tal y con citación de la parte contraria, y no habiendo más tramites que realizar, se les citó para sentencia con lo que ha llegado el caso de resolver y,

CONSIDERANDO

I.-

Ante esta instancia comparecen los Doctores Julio César González Henríquez, en su calidad de Procurador Auxiliar Regional del Sur de la Procuraduría General de la República y como tercer opositor excluyente, y el Doctor José Ulises Carballo Nicaragua, en su calidad de Apoderado General Judicial de la Alcaldía de Catarina y ambos expresaron los agravios que les causa la sentencia recurrida, dictada a las diez y cuarenta minutos de la mañana del día doce de Julio del año dos mil diez, por el Señor Juez Suplente del Distrito Civil de la ciudad de Masaya, la cual declaró, sin lugar la excepción de ilegitimidad de Personería opuesto por los señores Justin John Warde Dobson y Claudia Concepción Pacheco Irías, y a la vez declaró sin lugar la demanda con acción de Cancelación de Asiento Registral o Limpieza Registral, promovida por el Licenciado José Ulises Carballo Nicaragua, en su calidad de Apoderado General Judicial del Municipio de Catarina en contra de los señores Justin John Royston Warde Dobson y Claudia Concepción Pacheco Irías. El representante del Estado, encerró en dos aspectos sus agravios, siendo el primero referirse, a que le causa agravios a su representado el Estado de Nicaragua, el hecho de que el judicial en su

sentencia haya expresado que la excepción de ilegitimidad de personería opuesta por los demandados no tiene trascendencia alguna en el caso, pues de acuerdo al procedimiento invocado por el acto, éste se limita únicamente a apreciar la procedencia o improcedencia de la acción sin atender la capacidad o legitimidad de las personas, lo cual constituye un error, porque el judicial debe ser garante del debido proceso y que si una demanda carece de los requisitos del arto. 1021 Pr, bien puede no dar curso a la misma para evitar invocaciones de excepciones dilatorias por el demandado y que en el presente caso si el judicial hubiese observado que el libelo de demanda no contenía los requisitos del artículo ya citado, debió rechazarla desde el nudo y evitar perjuicios económicos y de tiempo al actor.- En su segundo agravio, expone el representante de la Procuraduría General de la República que la causa agravios a su representada, la sentencia del judicial en cuanto a que en el segundo considerando que se refiere a la excepción de falta de acción para demandar la cancelación, los demandados la fundamentan en el hecho de que el Lic. José Ulises Carballo, actúa en nombre de la Alcaldía de Catarina y esta no representa al Estado, así como el Estado tampoco representa a la Alcaldía... y que por imperio de la Ley declara sin lugar la demanda (Sic.) Que si bien es cierto que el Estado transfirió en virtud del decreto 759 del 16 de Junio de 1981 y siendo su transferida una parte de ella mediante título agrario a la Cooperativa de producción Félix Cruz Hernández R. L. otra parte al Ejército Popular Sandinista, ahora Ejército Nacional y el resto a la Alcaldía de Catarina, quien ha tenido la posesión con ánimo de dueño de forma pacífica pública y sin perturbaciones de ninguna índole y que luego de forma anómala los señores demandados Justin Royston Warde Dobson y Claudia Concepción Pacheco Irias, obtuvieron un título de compra venta del remante de la finca No. 49,309, Tomo 253, 295/6 Asiento: 3º Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades del Registro Público de Masaya, porque supuestamente le venden un área de 6,755.73metros cuadrados y que con anterioridad la cooperativa donó a la Alcaldía de Catarina un área de 700mts2 para el campo deportivo del municipio, en consecuencia si vendieron un remanente de 6577.73mts2 y de previo habían donado 7000mts2 a la comunidad, afectando casi en su totalidad a la finca que la Alcaldía de Catarina Posee desde el año de 1994, no se explica cómo se logró inscribir dicha compraventa en vista que la cooperativa ya no contaba ni registralmente ni físicamente con ningún remanente para enajenar. Consecuentemente los demandados no tienen la calidad de Tercero de buena fe protegido por el Registro porque siendo el Registro de la Propiedad inmueble una institución para terceros, que publica las transmisiones y modificaciones de los inmuebles y de los derechos reales constituidos en ellos, al realizarse la compraventa se debió conocer de previo y a través del registro

que su transmitente ostenta un título que ya había sufrido numerosas desmembraciones y que además los socios de la cooperativa ya había realizado una cesación de comunidad desde el año de 1994 que se encuentra debidamente realizado una cesación de comunidad desde el año de 1994, que se encuentra debidamente inscrita bajo No. 51,233 folio No. 180, Tomo CCLXXVI, Asiento 1º Sección de Derechos Reales del Libro de propiedades del Registro Público de la Propiedad del departamento de Masaya, a partir del 3 de Octubre del año 1994; que ante todos esos señalamientos el juez incongruentemente en su sentencia se contradice. Así mismo refirió el representante del Estado que es inusual que nueve años después de que la cooperativa había realizado una cesación de comunidad, viniera un solo socio a vender un área de la cual ya no tiene físicamente dicha cooperativa, pues el remanente que ellos se habían adjudicado ya lo habían donado a la comuna de Catarina para el campo deportivo del que es dueño la Alcaldía de Catarina, situación que obligó a ésta a interponer un juicio en la vía especial con acción de cancelación en contra de los demandados por no tener la calidad de tercero de fue que publica las transmisiones y modificaciones de los inmuebles y de los derechos reales constituidos en ellos porque no pueden alegar desconocimiento de la situación registral de la propiedad ya que acudieron a una firma de abogados prestigiosos que debieron confirmar la existencia física registral del área que se estaba comprando por lo que pide que se revoque la sentencia recurrida y que se declare con lugar la cancelación del asiento registral de la finca inscrita bajo el No. 49,309, Tomo 253, Folios 295/296 en asiento tercero que anómalamente adquirieron los señores demandados.

II.-

El Doctor Ulises Carballo Nicaragua, en su calidad de Apoderado General Judicial de la Municipalidad de Catarina, al expresar los agravios que le causa la sentencia recurrida, dijo que el judicial asume los falsos argumentos de los demandados basados en que él actúa en nombre de la Alcaldía de Catarina y esta no representa al Estado así como el Estado tampoco representa a la Alcaldía, olvidando el judicial que en reiteradas sentencias dictadas por la Corte Suprema de Justicia, se ha pronunciado sobre la vigencia del arto. 18 de la Ley del 19 de Agosto de 1935 sobre bienes y caudales de los municipios, disposición legal contenida en el arto. 42 de la Ley de municipios (Ley 40) la cual no se ha derogado aún, ni existe otra ley que la contradiga, y que el judicial debió haberse pronunciado sobre la el derecho de su representada sobre el terreno en litis, que está basado en un título inscrito a favor de la Alcaldía que por triquiñuelas fue mandado a cancelar por que su representada nunca ha dejado de poseer, usar, disfrutar, y que con esa sentencia se está tratando de despojar al municipio de Catarina de un terreno que ha sido suyo desde épocas

lejanas por más 30 años, así mismo este recurrente hace señalamientos que se refieren a la compra de tercero de buena fe, y al igual que el representante del Estado pide que sea revocada la sentencia y declarada con lugar la demanda de Cancelación de Asiento Registral. Por su parte los recurridos, manifiestan que los agravios expresados por los recurrentes no tienen nada que ver con lo que se debatió y decidió en la sentencia, y de la lectura del escrito de contestación de agravios, solo se dirigieron a responder por los agravios expresados por la Procuraduría General de la República, aduciendo que no cabe en el presente juicio el tercer opositor excluyente y que los otros aspectos atacados por el Doctor González son irrelevantes.

III.-

De todo lo antes dicho y de la lectura y análisis que esta Sala ha hecho de las diligencias del presente juicio, en primer lugar debemos señalar que en autos de primera instancia, aún habiendo la Procuraduría General de la República a través del Doctor Julio César González en su calidad de Procurador Auxiliar Regional del Sur, pedido que se le diera la intervención en el juicio y se le tuviera además como tercer opositor excluyente, el judicial guardó silencio y nunca se pronunció sobre la intervención legal pedida, lo cual constituye una violación al derecho de defensa del Estado de Nicaragua, sin embargo en vista de que la misma Procuraduría Amén de resaltar que hay vicios de nulidad en el procedimiento de este Juicio, a la vez, pidió la revocatoria de la sentencia recurrida, esta Sala considera no pronunciarse sobre tal nulidad por el hecho de que la misma parte afectada, pide que nos pronunciemos sobre la admisión de la demanda presentada en el Juzgado de Primera instancia por el Doctor Ulises Carballo Nicaragua en su calidad de Apoderado General Judicial de la Alcaldía de Catarina en contra de de los señores Justin John Royston Wardé Dobson y Claudia Concepción Pacheco Irias. En tal sentido y respondiendo a la ilegitimidad de personería opuesta por los demandados en contra de la Alcaldía de Catarina, esta Sala, estima que la intervención de la Procuraduría General de la República subsume la Ilegitimidad de Personería de la Alcaldía de Catarina y obviamente el Estado se convierte en un sujeto procesal legalmente representado.- Ahora bien, en cuanto al Derecho que ostenta la comuna de Catarina sobre el bien objeto de la presente litis, éste no solo fue mencionado en sendos escritos presentados por la entidad interesada, pues en autos de esta segunda instancia, conforme las pruebas documentales que se tuvieron a favor de la Alcaldía de Catarina y las cuales no fueron impugnadas por los demandados, encontramos el título de reforma Agraria que el Estado de Nicaragua otorgó a la Cooperativa "FELIX CRUZ HERNANDEZ" de la finca rústica denominada TERRANICA, así como también se demostró que dicha propiedad, tuvo varias desmembraciones una de las cuales fue donada a la Alcaldía de

Catarina, al igual se demostró la cesación de comunidad que sobre un remanente tuvo la cooperativa y conforme certificación literal de la Finca No. 49,309, Asiento 3° Folios 295 y 296 Tomo CCLIII inscrita en el Libro de Propiedades y Sección de Derechos Reales del Registro Público de Masaya, se demostró que el resto vendido en el asiento 3° es de 6,755.73 metros cuadrados que es el remanente de las desmembraciones que ha sufrido la finca No. 49,309. Con tales antecedentes registrales, es imposible desconocer el tracto sucesivo y por tal razón es evidente que no pueden considerarse como a los compradores, terceros de buena de buena fe, y más aún el hecho de que un solo socio de la cooperativa haya vendido un remanente que ya no le pertenecía a dicha cooperativa, por tal razón es atribuible que la presente demanda haya sido fundada en base al párrafo tercero del arto 19 del R.R.P. que literalmente dice: Las inscripciones hechas contra título anteriormente inscrito o contradiciendo el Dominio del Estado en los terrenos baldíos son de ningún valor y su cancelación podrá pedirse en cualquier tiempo ante el Juez de lo Civil del Distrito Respectivo, y como tampoco los demandados presentaron ningún título anterior al que ostenta la Alcaldía de Catarina y menos aún demostraron que el bien inmueble objeto de este juicio no le pertenece a la comuna de Catarina, a esta Sala no le queda más que resolver, que teniendo en consideración la Ley Agraria de 1917 Vigente que declarar con lugar el recurso de Apelación, revocar la sentencia apelada y declarar con lugar las pretensiones del Estado de Nicaragua, representado en autos por el Doctor Julio César González Henríquez, en su calidad de Procurador Auxiliar Regional del Sur de la Procuraduría General de la República y del Doctor José Ulises Carballo Nicaragua, en su calidad de Apoderado General Judicial de la Alcaldía de Catarina, y por haber obras construidas por la comuna de Catarina se deben salvaguardar los derechos que obstan a la misma. -

POR TANTO

De conformidad con lo expuesto en las consideraciones que anteceden, disposiciones legales citadas, párrafo 2do del artículo 177 Cn, Ley Agraria de 1917, Ley 140 (Ley de Municipio, Reglamento y sus Reformas), Ley del dieciocho de agosto de 1935 y Artos. 424, 436, 446 y 1136 Pr. Arto 19 párrafo 3° del RRP, los suscritos Magistrados

RESUELVEN

I.- Ha lugar al recurso de Apelación interpuestos por el Doctor Julio César González Henríquez, en su calidad de Procurador Auxiliar Regional del Sur de la Procuraduría General de la República y por el Doctor José Ulises Carballo Nicaragua, en su calidad de Apoderado General Judicial de la Alcaldía de Catarina y de los cuales se hicieron mérito.-II.- En consecuencia, se revoca el numeral

II de la sentencia dictada por el Juez Suplente del Distrito Civil de esta ciudad a las diez y cuarenta minutos de la mañana del doce de julio del año dos mil diez, la cual se leerá así: Ha lugar a la demanda que con acción de Cancelación de Asiento Registral o Limpieza Registral, promovió el Licenciado José Ulises Carballo Nicaragua, en su calidad de Apoderado General Judicial del Municipio de Catarina en contra de los señores Justin John Royston Warde Dobson y Claudia Concepción Pacheco Irías, por consiguiente ordénese la cancelación del Asiento Registral 3º de la cuenta No. 49,309, Tomo 253, Folios 295/6, inscrita en el Libro de Propiedades Sección de Derechos Reales del Registro Público del Departamento de Masaya.- III.- No ha lugar a la excepción perentoria de falta de acción promovida por los demandados.- IV.- Oficiese a la Señora Registradora de la Propiedad Inmueble de Masaya, con inserción de la presente resolución a fin de cumplir con lo aquí ordenado.- V.- Se confirma el punto No. I de la resolución recurrida que declaró sin lugar la Excepción de Ilegitimidad de Personería opuestas por los señores Justin John Royston Warde Dobson y Claudia Concepción Pacheco Irías. VI.- Se dejan a salvo los derechos que tienen los demandados de ejercer las acciones Civiles entre si, que les correspondiere. Cópiese notifiquese y con testimonio concertado de lo resuelto por esta Sala, regresen los autos a su lugar de origen.-

Copiado en el Libro copiador de sentencia que lleva este Tribunal en el tomo XXXV que corre al reverso del folio 415 y concuerda al frente del folio 418. Bajo sentencia 234 Masaya, - veinticinco de noviembre del dos mil once.- *[Firma]*