



SERIE "K"

No. 58358-22

LA SUSCRITA SECRETARIA DE LA SALA CIVIL Y  
LABORAL DE LA CIRCUNSCRIPCION SUR ORIENTAL

CERTIFICA LA SENTENCIA No 54 QUE SE ENCUENTRA COPIADA EN EL LIBRO  
COPIADOR DE SENTENCIA EN EL TOMO XXVIII QUE ESTA SALA LLEVA EN ESTE AÑO  
Y QUE CORRE DEL REVERSO DEL FOLIO 81 Y CONCLUYE AL REVERSO DEL FOLIO 83,  
QUE INTEGRA Y LITERALMENTE DICE: TRIBUNAL DE APELACIONES DE LA  
CIRCUNSCRIPCION SUR-ORIENTAL, SALA CIVIL Y LABORAL. MASAYA, VENTIDOS DE  
JUNIO DEL AÑO DOS MIL CUATRO. LAS CUATRO Y VEINTE MINUTOS DE LA TARDE.-  
VISTOS RESULTA: Por escrito presentado a las dos y cincuenta y cinco minutos de la tarde del día  
trece de mayo del año dos mil dos, al Juzgado Civil de esta ciudad, el Doctor MARTÍN JAVIER  
GARCIA RAUDEZ en su calidad de Apoderado General Judicial de la COOPERATIVA  
AGROPECUARIA DE PRODUCCION "FELIX CRUZ HERNANDEZ R. L.", exponiendo que su  
representada recibió en el año 1984 por La Reforma Agraria un Título de propiedad sobre una finca  
rústica llamada TERRANICA compuesta de dos lotes cada uno de ellos de dieciocho Manzanas, para un  
total de 36 Mz., describiéndolos con sus linderos e inscritos el primer lote bajo Finca No. 49308, folios  
291, Asiento Iro., Tomo 253, y el segundo lote, inscrito bajo la finca No. 49309, folio 291, Tomo 253,  
Asiento Iro. Ambos del Libro de Propiedades, Sección de Derechos Reales del Registro Público de esta  
ciudad y que la actual administración de la Alcaldía Municipal de Catarina bajo subterfugio y celudida  
con los señores Marcelino Ruiz Sánchez, Alejandro Sánchez Ruiz, Maximiliano Guerrero Latino, María  
Arminda Latino y Zilda del Carmen Guerrero Potome, que estos últimos comparecieron ante el notario  
MARIO JOSE NORORI DUARTE haciendo declaración jurada manifestando que la Alcaldía de  
Catarina era dueña del inmueble Ubicado del Juzgado Local de ese municipio, 300 varas al norte, terrenos  
que comprendía parte de la finca 49309, adjudicada por reforma agraria a su representada y que ésta fue  
inscrita el 4 de Febrero del año 2002 abriendo nueva cuenta Registral bajo el No. 63447, tomo 446, folio  
202 Asiento Iro., del Libro de Propiedades, Sección de Derechos Reales del Registro público de esta  
ciudad, propiedad que tiene un área de 96,069.65 varas cuadradas equivalentes a 67,730.69 metros  
cuadrados. Y que al inscribirse la cuenta Registral por parte de la Alcaldía Municipal de Catarina se  
infringió con el Arto 3954 C y el Arto 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por lo que  
demandaba al señor HEDÍ JOSE GALLEGOS, mayor de edad, Administrador de Empresas del domicilio

de Catarina, en su Calidad de Alcalde de esa localidad en juicio especial y con Acción de Cancelación de Asiento Registral para que en el término improrrogable presentara título de propiedad inscrito o válidamente inscribible que demostraran que el terreno adquirido por el demandado e inscrito a nombre de la Alcaldía Municipal de Catarina y que se encontraba en los linderos de la propiedad de su representada lo hubiere sido con anterioridad a su entrega por el Estado a través del Ministerio de Desarrollo de Reforma Agraria en virtud del decreto No. 782 de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional el 19 de Julio de 1981, solicitó además que la demanda fuera inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad al margen la de la finca 63447, folio 202, tomo 446 Asiento 1ro. Del Libro de propiedades sección de derechos reales. El juzgado convocó a las partes a trámite de mediación previa, al cual no asistieron ninguna de las partes, por lo que en auto de las cuatro y cuarenta minutos de la tarde del cuatro de Julio del año dos mil dos tramitó la demanda conforme el art 19 del R.R.P. El demandado compareció alegando lo que creyó de justicia, incidentó de recusación en contra de la señora Juez del Distrito de esta ciudad, presentado, además certificados de posesión, certificados Registrales razonados notarialmente, constancias de datos catastrales, así como boleta de pago por recusación. En auto de las tres de la tarde del día veintitrés de Agosto del año dos mil dos, la judicial propietaria del Distrito Civil se separó de conocer la causa, enviando los autos al Juzgado Subrogante quien por sentencia de las tres de la tarde del veinte de septiembre del año dos mil dos, declaró abandonado el incidente de Recusación, regresados los autos al Juzgado de su origen, éste dictó sentencia a las ocho y treinta y cinco minutos de la tarde del día veintitrés de Enero del año dos mil tres, por medio de la cual declara sin lugar la demanda de la que se hizo mérito. No estando de acuerdo el demandante, recurrió de apelación, recurso que le fue admitido en ambos efectos, emplazando a las partes para que ante este Tribunal hicieran uso de sus derechos, en esta instancia, se personaron las partes, se expresaron y contestaron los agravios, se citó para sentencia con lo que ha llegado el caso de resolver, CONSIDERANDO: I.- En primer lugar es conveniente determinar si la presente apelación ha sido tramitada conforme a derecho, y si la misma cumple con los presupuestos procesales para ser admitida, del examen de autos se comprueba que la apelación fue interpuesta por la parte recurrente en tiempo y forma y que los agravios además de ser expresados en debida forma, señalan los puntos de la resolución recurrida que le depara perjuicio, por lo que pasaremos a examinar el fondo de dichos agravios, a la luz de la acción invocada que es de Limpieza Registral, en la cual es requisito procesal comprobar la existencia de los títulos de dominio de ambas partes (actor y demandado), si ambos devienen de una misma matriz e igual manera la coincidencia entre



ambas propiedades. De acuerdo a la documental que el actor acompaño a su demanda, como lo es el Título de Reforma Agraria, otorgado en el año de 1984, permite no solamente definir el periodo del mismo en

relación al dominio ejercido sobre el o los inmueble adjudicados, al precisar que la misma correspondía a la denominada Finca Terranica, sino también a su ubicación y linderos, de igual manera el recurrente trajo al proceso documental sobre la confiscación de la Empresa Terranica, publicada en la Gaceta No. 162 del 22 de Julio de 1982, la cual en ningún momento fue impugnado, rechazado o contradicho por la parte contraria, documento que por corresponder a la aplicación una norma jurídica no admite prueba en contrario, al igual que el Título de Reforma Agraria el cual en su parte modular señala el otorgamiento en forma indivisa de la Finca Terranica a los miembros de la Cooperativa FELIX CRUZ HERNÁNDEZ-

II.- La parte demandada tanto en su contestación de la demanda como en la de los agravios, y documentales traídas al proceso en su defensa, argumenta por un lado tener una posesión de más de treinta años, en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpidamente, de buena fe y con ánimo de dueño, así mismo manifiesta que las dos propiedades adjudicadas a la parte actora se encuentran agotadas superficialmente y de que por lo tanto no es factible que se pretenda invocar a carácter de dueño del área 96.069.65 Varas cuadradas, equivalentes a 67.730.69 metros cuadrados, manifestando sin argumentar con certeza de que la propiedad o el área reclamada por la Cooperativa, no es la misma que la Alcaldía de Catarina ocupa. Es menester destacar los siguientes hechos que son innegables a la luz de su contenido y del origen de este. En primer lugar la propiedad objeto de litigio fue afectada desde el año de 1982, mediante la aplicación del Decreto No. 759 que confiscó diversas propiedades entre las cuales se encuentra la del presente litigio FINCA TERRANICA, en segundo lugar que dicha propiedad fue adjudicada a los integrantes de la COOPERATIVA FELIX CRUZ HERNÁNDEZ, quienes son los únicos propietarios del inmueble referido, y en tercer lugar que si bien es cierto que de acuerdo a las voces del Título de Reforma Agraria se delimita el área de la finca Terranica de treinta y seis manzanas, con sus respectivos linderos, de la lectura del Título presentado por la parte demandada se desprende que el inmueble inscrito a su nombre se encuentra dentro de los linderos generales de la propiedad adjudicada a la parte actora tal y como se comprueba con el plano topográfico aprobado por INETER y que rola a folio 2 de autos, por lo que de hecho queda comprobado la doble inmatriculación de una misma propiedad alterando el principio de tracto sucesivo entre los asientos de inscripción. III.- La parte demandada, al ser requerida por el Juzgado A-quo, conforme a la Ley del 17 de Agosto de 1945, Arto. 2, para que dentro

del término de quince días presentara legítimos títulos anteriores de dominio o supletorios o bien títulos de propiedad inscritos o validamente inscribibles que demuestren que el inmueble no es del dominio del solicitante. El Señor Alcalde Municipal de Catarina, presentó una minuta de un terreno con área de sesenta y siete mil setecientos treinta punto veintinueve metros cuadrados (67.730,29 Mts<sup>2</sup>), equivalentes a noventa y seis mil sesenta y nueve punto sesenta y cinco varas cuadradas (96.069,65 Vrs<sup>2</sup>), inscrita en su solicitud conforme el Arto. 3979 C., con fecha cuatro de Febrero del dos mil dos, a favor de la Alcaldía Municipal de Catarina, en Asiento Primero (As.1), como Finca Número sesenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y siete (No.63.447), Tomo cuatrocientos cuarenta y seis (T. CDXLVI), folios doscientos dos y doscientos tres (Fs.202 y 203), Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedad del Registro Público de Masaya. Título que no llena los requisitos de la mencionada ley, por ser su inscripción posterior a la Ley Título de Reforma Agraria de la demandante el veinte de Mayo de mil novecientos noventa y uno. Amén de que la Alcaldía Municipal de Catarina si en realidad fuera dueña del inmueble que inscribió mediante la citada minuta, debió hacerlo durante el plazo señalado por el Arto. 3974 C., y no hasta la fecha en que lo hizo. Por lo que en este caso tiene plena aplicación el arto. 2 de la citada ley del 17 de Agosto de 1945, que en su parte final dice: "Si el demandado no presentare título alguno de los requeridos, se mandará cancelar su inscripción". POR TANTO: En virtud de los considerandos anteriores, disposiciones legales citadas, Artos. 424, 436 y 446 Pr., 1125 Pr., 19 del R.R.P., y 3954 C., los Suscritos Magistrados, RESUELVEN: I.- Ha lugar a la apelación de que se ha hecho mérito, promovida por la COOPERATIVA FELIX CRUZ HERNÁNDEZ, representada por el Licenciado MARTÍN GARCIA, de generales en autos en contra de la ALCALDÍA MUNICIPAL DE CATARINA, representada por el Licenciado HORACIO PEREZ MUÑOZ, también de generales en autos.- II.- En consecuencia, revóquese la sentencia apelada dictada por el Juzgado Civil de Distrito de ésta ciudad, a las ocho y treinta y cinco minutos de la mañana del día veintitrés de Enero del año dos mil tres, en los siguientes términos: III.- Ha lugar a la Acción de Limpieza Registral promovida por el Licenciado MARTÍN GARCIA RAUDEZ, en su carácter de Apoderado General Judicial de la Cooperativa FELIX CRUZ HERNÁNDEZ, en contra de la ALCALDÍA MUNICIPAL DE CATARINA, representada por el Licenciado HORACIO PEREZ MUÑOZ. Líbrese la verificación correspondiente a fin de que la Registradora de la Propiedad Inmueble de este Departamento proceda a cancelar la cuenta Registral de la Finca No. 63447, Tomo 446, Folio 202, Asiento 1ero. Sección de Derechos Reales del Libro de Propiedades de éste Registro. Cópiese, notifíquese y con testimonio concertado de lo resuelto por esta



Sala, vuelvan los autos al Juzgado de Origen.- F. S. VIDEA

R. ANT ALEMAN L. F. ROBERTO

RODRIGUEZ R. VERA L. OROZCO CH. SRIA.

Es conforme con su original correspondiente con la que fue debidamente otorgada, Masaya, Uno de Julio  
del Dos mil cuatro.-

*V. L. L.*  
Lic. Pura L. Orozco V. L. L.

Sria de la Sala Civil y Laboral

Tribunal de Apelaciones de Masaya.

Presentada a las diez y veinte minutos de la mañana en asiento N° 78554.-

TOMO 48 del Diario e Inscrita en asiento N° 1°, FINCA N° 63447, TOMO 446.-

Folios 202/3 del Libro de Propiedades Sección de Derechos Reales Columna-

de Cancelaciones de este Registro Público Departamental.-MASAYA. DOS DE

JULIO DEL DOS MIL CUATRO.-

