

SEÑOR JUEZ CIVIL DE DISTRITO DE MASAYA.-

Yo, JOSÉ ULISES CARBALLO NICARAGUA, mayor de edad, casado, Abogado, de éste domicilio, titular de la cédula de identidad número 404-031159-0001K, con carné de abogado extendido por la excelentísima Corte Suprema de Justicia, número 5,138, ante su autoridad con el debido respeto, comparezco y expongo lo siguiente:

I.- REPRESENTACIÓN LEGAL:

Conforme el testimonio de la escritura pública número tres de Poder General Judicial, otorgado en la ciudad de Managua a las once y treinta minutos de la mañana del pasado veinticinco de enero del corriente año, ante la Notario Helen Teresa Gutiérrez Tapia, por el señor JOSÉ ISMAEL SÁNCHEZ PUPIRO, en su carácter de Alcalde Municipal de CATARINA, demuestro ser el Apoderado General Judicial de la entidad que mi mandante representa, poder que acompaño en original y fotocopias para que una vez cotejado las segundas con el primero corra en autos las segundas debidamente razonadas por secretaría y me sea regresado el original; pido me brindéis la intervención de Ley que en derecho corresponde.-

II.- INCIDENTE DE IMPLICANCIA:

Siendo que su Autoridad ya se ha pronunciado a favor de los demandados, los Señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON, y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, a quienes a favorecido notoriamente en el expediente número 670-0416-2006-CV, que por la vía de comodato precario demandaron a dos ex trabajadores de mi representada y se acreditó mediante testificales e inspección in situ que la propiedad SIEMPRE HA ESTADO Y ESTÁ EN MANOS DE LA ALCALDÍA DE CATARINA; causa en la que los demandados han fijado su domicilio legal, en la oficina de su apoderado el licenciado Martín Javier García Ráudez, que sita de la Plaza Pedro Joaquín Chamorro 75 varas al Oeste, en ésta ciudad; por lo que sobre la base legal de los arts., 339 inciso 5° y 344 Pr., LE PIDO QUE SE EXCUSE DE CONOCER DE LA PRESENTE CAUSA y la remita al Judicial subrogante para que sea éste quien dirima los extremos de la presente litis, en tanto sobre la misma propiedad ya usted emitió sentencia definitiva, en contra de dos ex trabajadores de mi representada, en consecuencia ya emitió opinión y está implicado, YA NO ES IMPARCIAL para poder dirimir la presente litis. Ofrezco probar el presente incidente con la Sentencia firme pronunciada por su autoridad en el expediente número 670-0416-2006-CV.-

III.- RELACION DE HECHOS:

Mi representada es dueña en posesión de una Finca situada en el Municipio de Catarina de éste Departamento de Masaya ubicada en el costado este del Colegio Humberto Pavón y Fonseca, en la que se encuentran las instalaciones de la extensión del Mirador de Catarina, la que adquirió a través de donación que le hiciera el

Estado de Nicaragua, a mi representada, según su historial, inicialmente perteneció a la entidad denominada TERRANICA, la que fuese confiscada mediante el Decreto N° 759 de 19 de junio de 1981, por su estrecha e evidente vinculación con la dictadura somocista, siendo transferida una parte de ella mediante título agrario a la Cooperativa Félix Cruz Hernández RL, cuyo domicilio legal era en Catarina; otra parte de la misma propiedad al entonces Ejército Popular Sandinista, hoy Ejército Nacional; y el resto a mi representada la Alcaldía Municipal de Catarina quien la ha tenido en posesión siempre y con ánimo de dueño, de forma pacífica, pública y sin perturbaciones de ninguna índole; desde el inicio se destinó desde el 19 de julio de 1979 en parte a la Escuela Rural Estudio Trabajo (ERET) de la comunidad, para las clases agrícolas prácticas de los alumnos, lo cual es del dominio público en la municipalidad de Catarina.

Pero sucede Honorable Señor Juez que de forma anómala los Señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON, quien es mayor de edad, casado, Ingeniero en computación, identificado con pasaporte Británico número 094321468 y la señora CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, quien es mayor de edad, casada, estudiante, titular de la cédula de identidad número 001-071281-00748, ambos de éste domicilio, obtuvieron un Título de Compraventa DEL REMANENTE de la finca número 49,309; Tomo: 253; Folio: 295/6; Asiento: 3°, Columna de Inscripciones Sección Derechos Reales, Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de éste Departamento, adquisición realizada de forma anómala a través de la escritura pública número veintinueve de compraventa de remanente otorgada en ésta ciudad, a las ocho de la mañana del quince de abril del Año dos mil tres, ante el Notario Edgard Iván Escobar Mayorga, e inscrita el pasado dos de septiembre del año del año dos mil cuatro, bajo el número 49,309; Tomo: 253; Folio: 295/6; Asiento: 3°, Columna de Inscripciones Sección Derechos Reales, Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de éste Departamento, y digo de forma anómala porque supuestamente le venden un área de 106,703.08 varas cuadradas, que en realidad dicha Cooperativa ya no poseía porque dicha propiedad inicialmente contaba con un área original de 36 Manzanas y supuestamente estaba comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: Hermanas Josefina antes, hoy Carlos Castillo y Vanessa Castro; SUR: Instituto Benjamín Zeledón; ESTE: Familia Zambrano; y OESTE: Camino en medio que conduce a Pacaya con terrenos de Base Militar, pero que dicha finca por numerosas desmembraciones realizadas con anterioridad por Cooperativa ya referida, quedó supuestamente reducida a SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (6,755.73 Mts.2), según la Certificación registral extendida por el Señor Registrador de la propiedad inmueble y Mercantil de ésta ciudad, el pasado veintiocho de febrero del año dos mil cinco el que adjunto en copia certificada por Notario y fotocopia, a fin de que sea ofrecida en éste acto como prueba documental, conforme al art., 1086 Pr.



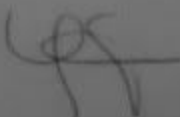
Que dicha cooperativa con anterioridad donó a la alcaldía Municipal de Catarina un área de SIETE MIL METROS (7000 Mts.2) para el campo deportivo del municipio, en consecuencia si vendieron un remanente de SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (6.755.73 Mts.2), y de previo habían donado SIETE MIL METROS, a la comunidad, área que aún no se ha inscrito a favor de la comuna de Catarina, ¿DE DÓNDE ENCONTRARON ÁREA PARA ESA COMPRAVENTA?, por eso es que quieren apropiarse del área que pertenece a mi representada, ubicando ese remanente en el área que en realidad corresponde a la ERET de la comunidad.

Que el referido título de compraventa de remanente otorgado a los señores DOBSON y PACHECO IRÍAS afecta casi en su totalidad a la finca que mi representada posee desde julio de 1979, el área total del inmueble del que le otorgaron título de compraventa de remanente a los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, en realidad pertenece al municipio de Catarina.- Adjunto al presente diversas constancias de datos catastrales de propiedades privadas que fueron desmembradas del área original de la Cooperativa, con las que demuestro que dicha entidad no podía haber realizado la venta por que ya no contaba ni registralmente, ni físicamente con ningún remanente que enajenar.

Que originalmente conforme a la constancia de título extendida por el Lic. CIRO OROZCO BERRIOS Director de Titulación de la INTENDENCIA DE LA PROPIEDAD, extendida el pasado veintitrés de mayo del año dos mil siete, se señala de forma expresa que a la Cooperativa Félix Cruz Hernández, se le extendió el 22 de junio de 1984, sobre la finca TERRANICA compuesto por DOS LOTES, el LOTE PRIMERO, poseía los siguientes linderos especiales; según inspección del 20 de abril de 2006 siendo los correctos: NORTE: José Carranza; SUR: Resto de la misma propiedad; el LOTE SEGUNDO: NORTE: Tom y Cristina Keplin, Lote N° 1; SUR: lote asignado a la ERET Instituto Benjamín Zeledón y línea férrea de por medio; ESTE: Camino a Pacaya de por medio Base Militar (EN); OESTE: línea férrea de por medio, finca NOROME.

IV.- FUNDAMENTO LEGAL

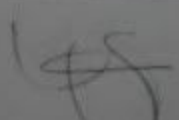
De conformidad al Arto. 19 párrafo tercero del Reglamento del Registro Público, aclarado por el Decreto 434 publicado en la Gaceta numero 187 del 15 de Septiembre del año 1945 dispone "Las inscripciones hechas contra título anteriormente inscrito o contradiciendo el dominio del Estado, son de ningún valor y su cancelación podrá pedirse en cualquier tiempo ante el juez de distrito respectivo" de lo anterior se establece que la inscripción del título compraventa de remanente de los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, es de ningún valor, es decir sin validez legal alguna, por dos razones que señalan la disposición antes referida: primero porque el título de los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS son posteriores a la



asignación recibida de mi representada que acredita su absoluta posesión del bien inmueble, en segundo lugar por que dichos títulos contradicen el dominio del Estado en la finca sobre la que se otorgó el título venta de remanente, que en la realidad física no existe área para ella, por tanto los mismos son de ningún valor de conformidad a la referida norma.

Con relación a la inscripción de la compra venta por la cual los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, adquieren el remanente, por tener como antecedente un título agrario está sujeta a las solemnidades que la ley exige para su validez jurídica, como lo es la obligación contenida en el art., 9 de la Ley N° 452, LEY DE SOLVENCIA MUNICIPAL, aprobada el nueve de abril del año dos mil tres, seis días antes de la elaboración de la escritura y que entró en vigencia el dieciséis de mayo del mismo año, dieciséis meses antes de la inscripción registral y que obliga expresamente al Notario autorizante del Instrumento por el cual se transmiten o se constituyen derechos reales sobre bienes inmuebles, bajo cualquier modalidad el insertar en el cuerpo de la escritura la SOLVENCIA MUNICIPAL, formalidad que no fue cumplida por el Notario autorizante, lo cual implica una violación expresa a una ley de orden público, que igualmente el Señor Registrador de la Propiedad Inmueble de ésta ciudad no la exigió para su debida inscripción registral, que fuese inserta en el cuerpo de la escritura y que se le adjuntara el original, tal y como se lo exige taxativamente el art., 11 de la Ley N° 452, Ley de Solvencia Municipal, obligación que no exime al Notario autorizante ni al Registrador de exigirlos por ser ambos notables juristas que conocen la Ley, y por cuanto el art., 18 de la misma Ley, lo exige para honrar el pago de impuestos municipales en las transacciones con bienes inmuebles que se hayan realizado desde enero del año 2001 inclusive, lo que implica para ambos notarios sanciones administrativas al tenor de la Ley de Carrera Judicial.

De tal manera que la compra venta de los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, no está en manera alguna protegida por el Registro, no tiene la calidad de tercero de buena fé 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, los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, al realizar la compra venta de remanente con el presidente de la Cooperativa ya referida debió conocer de previo y a través del Registro, que su transmitente ostenta un título que ya había sufrido numerosas desmembraciones, que además los socios de la Cooperativa ya habían realizado una CESACIÓN DE COMUNIDAD, desde el año 1994, ante el mismo notario (Martín Javier García Ráudez) que ha sido, a la vez, el apoderado del ciudadano Inglés, todo conforme la escritura pública número 93 de las cinco de la tarde del 6 de julio de 1994, escritura que en su parte conducente dice: Y EN VIRTUD DE ASAMBLEA GENERAL



EXTRAORDINARIA DE DICHA COOPERATIVA, HAN DECIDIDO POR MEDIO DE ÉSTE ACTO CARTULARIO, PONER

FIN A DICHA COMUNIDAD, de conformidad con el Acta N° cinco que literalmente dice: "En la comarca el tempisque, del Municipio de Niquinohomo, del Departamento de Mataya, a las tres de la tarde del día ocho (8) de junio de 1994, reunidos los socios integrantes de la Cooperativa Agropecuaria FELIX CRUZ HERNANDEZ con el objeto de tratar el único punto de agenda, consistente en la legalización de las parcelas individuales de cada socio". Y además señalan como base para efectuar todas las desmembraciones realizadas, 12 en total, los mismos linderos que le adjudican al ciudadano Inglés, en la supuesta compraventa de inmueble, CESACIÓN DE COMUNIDAD que se encuentra debidamente inscrita bajo el N° 51,433, Folio 180, Tomo CCLXXVI, Asiento 1°, sección de derechos reales, del Libro de propiedades, del Registro Público de la Propiedad, de ésta ciudad, a partir del 3 de octubre de 1994; ES ALGO INUSUAL que aparezcan uno solo de los socios de la Cooperativa nueve años más tarde vendiendo un área que ya no existía físicamente en poder de la Cooperativa (más de 106 mil varas cuadradas) y que además legalmente ellos ya se habían adjudicado el remanente de su propiedad, porque el área del campo deportivo, que ellos donaron a la Municipalidad es realmente el remanente registral y físico que aparece sin legalizar.

Esto nos lleva a pedir precisamente la cancelación de la inscripción del área objeto de compraventa a favor del ciudadano Inglés, por que al momento de efectuarse el acto cartulario ya no poseían el área que aducen poseer en esa escritura; y dejar muy claro que la transacción así realizada entre el ciudadano Inglés y el socio de la extinta cooperativa estaba sujeta a ser invalidada, creando una mera relación personal con su enajenante susceptible de ser cancelada por acción del verdadero dueño, el Estado de Nicaragua, de tal suerte que los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, no pueden cobijarse con el manto de Adquirente de Buena Fé protegido por el registro.

Precisamente la publicidad registral en tales circunstancias no fueron desconocidas por los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, al recurrir a una firma de abogados prestigiosos que debieron de previo confirmar la existencia física y registral del área que se estaba comprando, por lo que no pueden alegar ahora la calidad de tercero registral, puesto que en el presente caso la circunstancia que la entidad transmitente de los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, lo es en virtud de un título agrario cuya área registral y física está agotada, lo cual es notoria a través de la publicidad registral, de manera que los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, conocen de la fragilidad del título de su transmitente, por las numerosas desmembraciones sufridas al área original de 36 manzanas, ellos no pueden alegar en éste caso, la calidad de tercero registral.



Considerando que la cancelación de título que contradiga el dominio del Estado (es decir la Municipalidad que represento) puede pedirse en cualquier tiempo de conformidad al Art., 19 RRP.-

El art., 2582 C., señala que: el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa, objeto de la venta. Es decir la Cooperativa y/o su representante legal que le vendió estaba obligado a entregar completo al comprador el inmueble vendido, señalándole los linderos; a responder por las condiciones de mismo, y además a responder por la evicción del mismo; y nuestro art., 2579 C., señala la doctrina nacional en materia de riesgos, diciendo: los riesgos son a cargo del adquirente, aunque no se haya efectuado la tradición, porque le fué transferida tan pronto como los dos consentimientos se concretaron sobre un mismo objeto.

Por lo que a mi representada le asiste el derecho de pedir en todo tiempo la cancelación de título contradictorio y dejo expedito el camino para que mi representada pueda ejercer la acción correspondiente, en consecuencia se encuentra plenamente legitimado para demandar y ejercer la acción correspondiente.

V. DEMANDA DE LIMPIEZA REGISTRAL

De conformidad a lo antes expuestos y con fundamento en los artos. 1020,1021 y siguientes Pr; y especialmente del Art., 19 del Reglamento de Registro Público, en mi carácter ya expresado, concuro a DEMANDAR COMO EN EFECTO DEMANDO a los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, ambos representados por el licenciado Martín Javier García Ráudez, quien es mayor de edad, casado, abogado y de este domicilio, o en cualquier otra persona que represente a los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS, en la Vía Especial que señala el Decreto 434 con Acción de CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL O LIMPIEZA REGISTRAL para que por sentencia firme sus autoridad ordene:

La cancelación del Asiento: número tercero (3°) de la cuenta registral número: Cuarenta y nueve mil trescientos nueve, (49,309); Tomo: Doscientos cincuentitrés, (253); Folios: Ciento noventinco y ciento noventiséis, (195/196), Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de la Propiedad Inmueble del Registro Público de Masaya, donde se encuentra inscrito el Título compraventa de Remanente a favor de los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCÓN PACHECO IRÍAS.

VI. PETICIONES ESPECIALES:

1.- En el carácter en que actúo, pido se me brinde la intervención de ley que en derecho corresponde; y se establezca de previo que mi representada litigará bajo el beneficio que le otorga la fracción 2ª del art., 884



Pr., pido además que se le confiera plena intervención en la presente litis, al representante de la Procuraduría Civil Regional para lo de su cargo.

2.- Se admita la presente demanda por cumplir con los requisitos de ley, con fundamento en los arts. 1020, 1021 y siguientes Pr., y especialmente del art., 19 del RRP.-

3.- Que la Municipalidad de Catarina sea tenida como sujeto de Derecho Público en consecuencia no se convoque al Trámite de Mediación que señala el Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Judicial Art. 38.6 LOPJ y por lo tanto previo a todo trámite gire OFICIO a la Señora Registrador Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de éste Departamento, para que anote la presente demanda al margen de la siguiente finca: La inscrita bajo el número tercero (3°) de la cuenta registral número: Cuarenta y nueve mil trescientos nueve, (49,309); Tomo: Doscientos cincuentitrés, (253); Folios: Ciento noventinco y ciento noventiséis, (195/196), Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de la Propiedad Inmueble del Registro Público de Masaya.-

4.- Que declare con lugar la demanda y ordene a la Señora Registradora de la Propiedad Inmueble de ésta ciudad, la cancelación del asiento registral referido en la demanda.

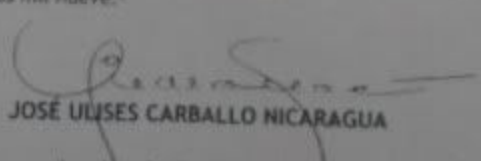
No me obligo a probar los extremos de la presente demanda por ser el presente juicio de mero derecho, pero de ser necesario ofrezco probar los extremos de la demanda por todos los medios que nuestra legislación procesal civil establece.

Para efectos de notificación a los demandados señalo su dirección legal:

Los señores JUSTIN JOHN ROYSTON WARDE DOBSON y CLAUDIA CONCEPCION PACHECO IRIAS, en la oficina de su abogado el licenciado Martin Javier Garcia Ráidez, que sita de la Plaza Pedro Joaquín Chamorro 75 varas al Oeste, en ésta ciudad.-

Señalo para oír notificaciones, oficina Regional de la PGR que sita en las instalaciones del antiguo complejo judicial, contiguo al Ministerio Público en ésta ciudad.

Masaya treinta de abril del año dos mil nueve.-


JOSÉ ULISES CARBALLO NICARAGUA

Apoderado General Judicial

Representado personalmente por el Sr. JOSÉ ULISES CARBALLO NICARAGUA, quien se identificó con cédula de identidad número 404-031159-0001K N° C..VJ 5136 el día treinta de abril del año dos mil nueve, las nueve y veintidos minutos de la mañana, junto con el Sr. de tenencia de posesión de la Alcaldía de Masaya en Original y copia, junto con el General Judicial en copia el cual fue cotejado con su Original, junto con la ley.-