



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
NICARAGUA,  
MANAGUA

UNAN - MANAGUA

**Facultad Regional Multidisciplinaria de Matagalpa**

**FAREM Matagalpa**

CONCORDANCIA DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL CON LA REALIDAD EXTRA REGISTRAL, RELACIONADA A LOS TERRENOS PERTENECIENTES A LA COMUNIDAD INDÍGENA DE MATAGALPA, EN EL PERIODO 2010-2016

TESIS PARA OPTAR AL TÍTULO DE MAESTRÍA EN DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHO REGISTRAL MERCANTIL.

**Autor:**

Luis Santiago Norori Paguaga

**Tutora:**

Dra. Natalia Golovina

Matagalpa, noviembre 2017





UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
NICARAGUA,  
MANAGUA

UNAN - MANAGUA

**Facultad Regional Multidisciplinaria de Matagalpa**

**FAREM Matagalpa**

CONCORDANCIA DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL CON LA REALIDAD EXTRA REGISTRAL, RELACIONADA A LOS TERRENOS PERTENECIENTES A LA COMUNIDAD INDÍGENA DE MATAGALPA, EN EL PERIODO 2010-2016

TESIS PARA OPTAR AL TÍTULO DE MAESTRÍA EN DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHO REGISTRAL MERCANTIL.

**Autor:**

Luis Santiago Norori Paguaga

**Tutora:**

Dra. Natalia Golovina

Matagalpa, noviembre 2017

## ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN .....	1
II.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	2
III.	ANTECEDENTES .....	5
IV.	JUSTIFICACIÓN.....	7
V.	OBJETIVOS .....	9
	OBJETIVO GENERAL.....	9
	OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	9
VI.	MARCO TEÓRICO .....	10
	6.1) Comunidades Indígenas .....	10
	6.1.1) Definición .....	10
	6.1.2) Conceptos de tierra comunal y propiedad comunal.....	11
	6.1.3) Pueblo Indígena.....	13
	6.2) Corona Española.....	14
	6.2.1) Título real emitido por la Corona Española: .....	15
	6.3) Normas jurídicas relacionadas a las Comunidades Indígenas de Nicaragua .....	19
	6.4) Registro Público.....	25
	6.4.1) Sistema Nacional de Registros.....	26
	6.4.2) Registro de La Propiedad Inmueble.....	27
	6.4.3) Inexactitud registral.....	28
	6.5) Catastro .....	39
	6.6) Litigios de propiedad .....	42
	6.7) Seguridad Jurídica: .....	53
VII.	PREGUNTAS DIRECTRICES.....	55
VIII.	VARIABLES .....	56
IX.	Diseño Metodológico .....	58
X.	ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	64
	Breve critica Al Proyecto de Ley de los Pueblos Indígenas del Pacifico, Centro y Norte de Nicaragua .	110
XI.	CONCLUSIONES .....	113
XII.	RECOMENDACIONES .....	116

XIII. Bibliografía .....118  
ANEXOS .....120

## RESUMEN

El presente trabajo de tesis, tiene como propósito principal analizar el fenómeno de la concordancia de la información registral con la realidad extra registral en lo relacionado a los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa en el período 2010-2016.

Para asegurar la obtención de datos de información fiables, veraces y objetivos; se utilizaron entrevistas dirigidas a los diferentes actores que tienen incidencias y participación activa en la problemática estudiada, encuesta a la población indígena y una investigación documental en la que se incluyó no solo datos bibliográficos, si no también resoluciones judiciales y administrativas referidas al fenómeno estudiado.

Se verificó, que existe un buen grado de conocimiento de las leyes regulatorias por parte de las autoridades judiciales y registrales y los abogados y notarios. No así por parte de la población indígena y sus representantes. En cuanto a la aplicación de las leyes estudiadas, se observará que su aplicación es deficiente e incompleta debido en parte a que muchas de ellas son anacrónicas y no forman un cuerpo normativo.

Se constató también que es un hecho, que la doble inmatriculación registral es persistente y fuente de muchos conflictos de propiedad, teniendo como consecuencia lógica la inseguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias sobre terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa. Por último, se verificó, que la actividad económica, relacionado a los terrenos comuneros, tiene dificultad en desarrollarse plenamente, ya que las instituciones financieras limitan el otorgamiento de créditos, cuando las garantías que se ofrecen están relacionadas a dichos terrenos.

Palabras claves: **Registro, Comunidad Indígena, Inexactitud Registral, Concordancia.**

## DEDICATORIA

A Dios Uno y Trino, fuente de todo amor, bondad y sabiduría.

A Santa María Virgen y a San José, Varón justo.

A mi esposa

A mis hijos

## AGRADECIMIENTOS

Agradezco por su apoyo para la realización de la presente tesis a las siguientes personas:

A las autoridades del Poder Judicial del departamento de Matagalpa, quienes me facilitaron el acceso a información que fue vital para la realización del presente trabajo.

A las autoridades de la Comunidad Indígena de Matagalpa.

A todas las personas que contestaron las entrevistas y encuestas, material de estudio que es el sustento del presente trabajo investigativo.

A las doctoras Natalia Golovina y Beatriz Saavedra, quienes con sus consejos y asesoría fueron un apoyo fundamental, para culminar el presente trabajo.

CARTA AVAL

## I. INTRODUCCIÓN

Las Comunidades Indígenas en Nicaragua tuvieron su origen en las disposiciones emanadas por la Corona Española durante el siglo XVIII para regular el tratamiento que debía de darse a los habitantes naturales de las Indias Occidentales y estaban destinadas principalmente a reconocer, al menos parcialmente, el derecho de los indígenas a la tenencia de las tierras que ancestralmente les habían pertenecido.

El resultado de la aplicación de dichas leyes, fue que la Corona Española expidió títulos reales a favor de diferentes comunidades indígenas en el país, incluyendo a la Comunidad Indígena de Matagalpa. En dicho título se trató de delimitar de la mejor manera posible para la época, lo que se asignó a cada comunidad indígena.

Una vez que Nicaragua pasó a ser un estado independiente, durante el último tercio del siglo XIX, se comenzaron a emitir disposiciones emanadas tanto del poder ejecutivo, como por el poder legislativo que continuaron con el proceso de legalización de dichos terrenos, proceso que fue más o menos simultáneo con la creación de los primeros registros públicos de propiedad en el país, que tuvieron como base normativa a la ley de cédulas hipotecarias de España y durante el primer tercio del siglo XX el estado de Nicaragua por disposición del poder ejecutivo ordenó la venta de la mitad de las tierras de las comunidades indígenas existentes en el país.

En todo este proceso se careció de la existencia de un catastro físico que diera certeza sobre la verdadera extensión y delimitación de las tierras comuneras, lo que fue agravado con la orden de ventas de dichas tierras, trayendo como lógica consecuencia la falta de una clara delimitación de los terrenos comuneros en todo el país.

Ya entrado el siglo XX y al sucederse la revolución sandinista del año 1979, el estado procedió a otorgar títulos de reforma agraria sobre los terrenos indígenas agudizando aún más el deterioro del régimen de propiedad comunal, que por demás tenía un marco regulatorio jurídico disperso anacrónico, que en la actualidad ha dado origen a muchos conflictos de propiedad.

## **II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **Síntomas:**

- Hay inseguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que tiene por objeto los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, ya que no existe claridad y certeza si la información registral que existe sobre los inmuebles es exacta y fidedigna.
- La Comunidad Indígena de Matagalpa en numerosas ocasiones ha otorgado a dos o más beneficiarios títulos de uso y goce sobre un mismo inmueble, ya sean estos terrenos pertenecientes a la comunidad indígena o bien sobre terrenos que evidentemente no son pertenecientes a dicha comunidad; debido a esto hay una cantidad importante de propiedades que tienen una doble inmatriculación registral.
- Las Instituciones bancarias y financieras debido a la desconfianza y a la falta de certeza de la exactitud de la información registral, restringen el uso de sus fondos para financiar actividades económicas que deban desarrollarse y tengan como garantía los derechos otorgados por la Comunidad Indígena de Matagalpa, lo que perjudica la actividad económica, financiera, comercial y productiva de este departamento.
- En los juzgados de la ciudad de Matagalpa se encuentran radicados una importante cantidad de procesos judiciales, referidos a litigios que tienen por objeto los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa o terrenos que dicha comunidad pretende como propios lo que ocasiona un perjuicio patrimonial significativo a los interesados y una carga adicional al ya saturado sistema judicial.

### **Causas:**

- No existe concordancia entre la realidad extra registral de los terrenos pertenecientes a la Comunidad Indígena de Matagalpa y la realidad registral, debido a que no existe una clara delimitación y amojonamiento de los terrenos indígenas, ya que los terrenos amparados en los títulos originales han sufrido importantísimas modificaciones durante el transcurso del tiempo.
- Existe dispersión en las normas jurídicas que regulan el régimen de tenencia de la tierra, su forma de organización y de gobierno interno, la elección de las autoridades, el régimen financiero, en las comunidades indígenas en general y en la Comunidad Indígena de

Matagalpa en particular, lo que trae como consecuencia una falta de claridad de las reglas de juego y sobre la aplicación de dichas normas jurídicas.

- No existe efectivo control de las autoridades del Gobierno Central de la República de Nicaragua sobre el desempeño de las funciones administrativas y financieras de las diferentes juntas directivas de la Comunidad Indígena de Matagalpa.
- En el Registro Público del Departamento de Matagalpa, no hay una forma efectiva que den certeza jurídica en relación en que las transacciones o traspaso de inmuebles que otorga la Comunidad Indígena de Matagalpa sea sobre terrenos que efectivamente le pertenezcan a dicha comunidad.
- Al no existir catastro físico nacional, se agudiza el fenómeno de la inexactitud de los límites y extensiones de los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa.
- Las autoridades de las municipalidades en cuyas circunscripciones territoriales se encuentran propiedades de la Comunidad Indígena de Matagalpa, también desconocen y no tienen certeza de cuales terrenos o parcelas ubicadas en las jurisdicciones municipales en realidad le pertenecen a la citada comunidad.
- Los notarios públicos son pocos rigurosos en verificar y confirmar que los contratos que tienen por objeto los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, estén debidamente autorizados por dicha comunidad y no verifican si existe una inscripción incompatible en el registro público de la propiedad inmueble de este departamento.

### **Pronóstico:**

Persistirá la inseguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que tengan por objeto los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, ya que existe un marco jurídico regulatorio deficiente y disperso, y una información registral inexacta y poco fidedigna lo que seguirá ocasionando litigios de propiedad y limitará la actividad económica y productiva en dichos terrenos.

### **Control del pronóstico:**

Es de vital importancia lograr la depuración de la información registral con el fin de que ésta sea exacta, concordante y fiel con la realidad extra registral o física, depuración que debe llevarse a cabo mediante la actividad conjunta de las autoridades del Gobierno Central representada por la

Procuraduría General de la República e INETER, las autoridades del Sistema Nacional de Registros Públicos (SINARE) de la Corte Suprema de Justicia y de las municipalidades afectadas; así mismo de manera concomitante debe modernizarse el marco jurídico regulatorio de las comunidades indígenas del pacífico, centro y norte del país.

### **Formulación del problema:**

#### **1. Pregunta General:**

¿Cómo afecta la inexactitud y falta de certeza de la información registral en la relación a los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, a la actividad económica de este departamento y al incremento de los litigios de propiedad en el mismo?

#### **2. Ámbito espacial:**

Departamento de Matagalpa

#### **3. Ámbito temporal:**

Se tomará como período de estudio el último quinquenio del año 2010 al año 2016.

### **Sistematización del problema**

1. ¿Cuánto dominio y conocimiento de las leyes reguladoras de las Comunidades Indígenas tienen los notarios públicos, personal del registro, funcionarios del catastro físico y funcionarios gubernamentales?
2. ¿Cuáles han sido las causas de la falta de delimitación de las tierras de la Comunidad Indígena de Matagalpa?
3. ¿Cuál ha sido la dinámica de la relación entre las autoridades de los gobiernos centrales y municipales con la Comunidad Indígena de Matagalpa? ¿Han tenido su fundamento en las leyes referidas a las Comunidades Indígenas?
4. ¿Existe algún nivel de coordinación y comunicación entre la Comunidad Indígena de Matagalpa y el Registro Público de este departamento?
5. ¿Cómo puede lograrse una efectiva coordinación entre los Registros Públicos, catastros físicos, Comunidad Indígena de Matagalpa y autoridades de gobierno para lograr una efectiva y real delimitación de los terrenos de dicha comunidad?
6. ¿Cómo pueden contribuir los notarios públicos para evitar la doble titulación sobre un mismo inmueble de los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa?

### III. ANTECEDENTES

A la fecha se puede encontrar en las diferentes bibliotecas de nuestro país un importante número de trabajos relacionados a las comunidades indígenas de nuestro país, los que en su mayoría se enfocan en los aspectos históricos, sociológicos y étnicos que se originaron a las comunidades indígenas en Nicaragua, casi siempre enfatizando en las injusticias que los diferentes regímenes gobernantes desde la época colonial a la fecha, han cometido en contra de nuestra población indígena.

Entre los más importantes trabajos se puede mencionar el titulado *Muera La Gobierna* (Téllez D. M, 1999), que trata sobre el proceso de colonización de las tierras indígenas en los departamentos de Matagalpa- Jinotega, de los años (1820 – 1890). En dicho trabajo se hace un análisis del proceso de despojo que sufrieron los indígenas de dichos departamentos y sus consecuencias en la estructura económica y social de nuestra región. **La conclusión principal** de dicho trabajo, fue de que las clases dominantes de la sociedad nicaragüense se valieron, de varias formas que van desde aprobar leyes sin consultar al pueblo Indígena, hasta la utilización del poder coercitivo del Estado para doblegar cualquier resistencia y de esta forma apoderarse de los terrenos comuneros.

La historiadora **Frances Kinloch Tijerino**, en su obra *Historia de Nicaragua* quinta edición (Kinloch Tijerino, 2016). En el capítulo tres tiene un apartado sobre la vida de las Comunidades Indígenas y en capítulo ocho otro en el que se refiere específicamente a las tierras de las Comunidades Indígenas y a las Comunidades Indígenas de Matagalpa en particular. Este **es un trabajo académico**, contenido en un libro de texto utilizado en la enseñanza de educación media y universitaria, **y tiene un enfoque meramente histórico**, que relata las arbitrariedades cometidas con los indígenas durante el periodo de la conquista y colonización española.

También puede citarse como antecedente el trabajo de tesis denominado *Derecho de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas en Nicaragua del Pacífico Centro y Norte de Nicaragua* (Saravia Carrión, 2013); en el que se hace un análisis histórico sobre el origen de la

propiedad comunal de los Pueblos Indígenas, dado una serie de definiciones relacionados al tema y hace una reseña histórica de cómo fue afectado el derecho de propiedad de los Indígenas Nicaragüenses. Este trabajo tuvo como **conclusión** que es evidente el desinterés de los gobiernos nacionales y de los legisladores en regular a las Comunidades Indígenas del centro, pacífico y norte del país, existiendo un gran vacío legal que impide normar, la vida interna de dichas comunidades y sus relaciones con las autoridades de los municipios donde se encuentran radicadas.

Así mismo, de manera más reciente la Asamblea Nacional de Nicaragua, hizo un esfuerzo de compilar las leyes, decretos, acuerdos ejecutivos, acuerdos legislativos y otras disposiciones legales, que pretenden regular la vida de las comunidades indígenas de Nicaragua; esfuerzo importante pero que no propone ninguna solución a la dispersión normativa existente.

A la fecha, no existe ningún trabajo investigativo, a nivel local, es decir en el departamento de Matagalpa, relacionado al tema de la presente tesis, siendo un trabajo pionero, con el que se pretende se abran nuevas líneas o rutas de investigación que profundicen toda la problemática que se plantea alrededor del régimen de propiedad comunal indígena.

En síntesis se puede afirmar que no existe en la actualidad a nivel local, ni a nivel nacional un estudio hecho sobre la propiedad comunal indígena, que se haya enfocado estrictamente en el tratamiento registral que debe de dársele a dichos terrenos y la íntima relación que dicho tratamiento debe de tener con el catastro físico nacional y las municipalidades.

## IV. JUSTIFICACIÓN

A raíz de los cambios sociales suscitados en el país en las últimas dos décadas que implicaron entre otras cosas, un esfuerzo por el ordenamiento territorial y jurídico de la propiedad en Nicaragua, se ha hecho cada vez más evidente que para lograr un verdadero desarrollo económico sostenible en nuestro país, es esencial que exista seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y en el tráfico jurídico de las propiedades.

Dentro del proceso de ordenamiento territorial, se han realizado entre otros esfuerzos una revisión total de la propiedad reformada (llámese así a las propiedades que fueron sujetas de expropiación, confiscaciones y afectadas por la reforma agraria), el pago de indemnizaciones a los afectados, la emisión de nuevos títulos agrarios, la fundación de los catastros municipales y más recientemente la emisión de nuevas leyes de catastro nacional y de los registros públicos.

Sin embargo, ha quedado por fuera el tema de una real y efectiva delimitación de los terrenos de las comunidades indígenas del pacífico, centro y norte del país, entre las que se encuentran la Comunidad Indígena de Matagalpa; esto ha traído como consecuencia real, inmediata y palpable la falta de concordancia entre la realidad registral y la realidad extra registral o física, es decir una cosa es la información sobre los inmuebles que se encuentran en los registros públicos y otra totalmente distinta es la que se encuentra en el terreno.

De esta falta de concordancia de la realidad registral con la extra registral se ha derivado una cantidad importante de conflictos de propiedad, lo que obstaculiza el tráfico inmobiliario, las transacciones económicas y saturan de causas al poder judicial, por lo que se hace necesario emprender acciones que nos conduzcan a crear la seguridad jurídica necesaria en todo lo relacionado con las propiedades de las comunidades indígenas.

El presente trabajo de tesis, hace un análisis del régimen de la propiedad comunal indígena, desde la perspectiva del derecho registral, siendo **el primero de su tipo**; aunque la investigación se circunscribió a la Comunidad Indígena de Matagalpa, los resultados obtenidos son aplicables y válidos al resto de las Comunidades Indígenas del pacífico, centro y norte del país, dado a que se

comparten raíces históricas y una problemática común. Si bien es cierto en el departamento de Matagalpa existen dos comunidades indígenas más, las Comunidades Indígenas de Sébaco y Muy Muy; se escogió a la Comunidad Indígena de Matagalpa por las siguientes razones: Se encuentra asentada en la cabecera departamental, los terrenos comuneros tienen una extensión mayor al de las otras comunidades y están ubicados en varios municipios del departamento y la casta indígena es étnicamente más pura .

## **V. OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL**

Analizar el fenómeno de la concordancia de la información registral con la realidad extra registral en lo relacionado a los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa en el período 2010-2016

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Valorar el grado de conocimiento de los notarios públicos, personal de registro y catastro, autoridades de gobierno y de la misma Comunidad Indígena de Matagalpa, de las leyes reguladoras de las comunidades indígenas.
2. Verificar la aplicabilidad de leyes, decretos y reglamentos relacionados a las comunidades indígenas, por las autoridades correspondientes, particularmente en lo relacionado a la Comunidad Indígena de Matagalpa.
3. Analizar las causas de los litigios de propiedad de los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa.
4. Describir las consecuencias de la inseguridad jurídica en las transacciones sobre los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa.
5. Proponer los mecanismos de coordinación y control para evitar la doble titulación en los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, de tal manera que se logre una efectiva depuración de la información registral.

## **VI. MARCO TEÓRICO**

En el desarrollo del presente marco teórico, se abordaron una serie de conceptos y definiciones que serán tomadas de forma literal de las fuentes bibliográficas existentes, siendo importante dejar claro que ante la falta de un marco regulatorio o leyes propias que normen a las comunidades Indígenas del pacífico, centro y norte de Nicaragua, se utilizará la legislación análoga, específicamente la legislación referida a la Costa Atlántica de Nicaragua. Procediéndose si a interpretar y a señalar la aplicabilidad práctica de los conceptos a la luz de la realidad del objeto de estudio de la presente tesis.

### **6.1) Comunidades Indígenas**

#### **6.1.1) Definición**

No existe una definición precisa del término Comunidades Indígenas, que abarque toda la complejidad que implica el mismo sin embargo se puede citar la definición contenida en el artículo tres de la ley numero 445 denominada: Ley de Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz, que a la letra dice: Comunidad Indígena: Es el conjunto de familias de ascendencia amerindia establecido en un espacio territorial, que comparten sentimientos de identificación, vinculados al pasado aborigen de su pueblo Indígena y que mantienen una identidad y valores propios de una cultura tradicional, así como las formas de tenencias y uso comunal de tierras y de una organización social propia (Ley 445, 2003).

El término comunidades indígenas está referido usualmente a un grupo de personas o conjuntos de familias pertenecientes a los pueblos originarios de las Américas que tiene en común: lengua, creencias, formas de gobierno, grupo racial y formas de organización social, que se encuentran asentados en un área geográfica determinada y que tiene como principal factor de cohesión la propiedad comunal sobre los terrenos que habitan.

En síntesis se observan los siguientes componentes:

- Grupo humano o de familias, en el caso concreto nuestro, de origen amerindio.
- Identidad racial lengua y creencias.

- Organización social propia.
- Propiedad comunal sobre los terrenos que habitan

Si interpretamos esta definición o conceptos y sus componentes, y los aplicamos a la Comunidad Indígena de Matagalpa, nos encontramos que efectivamente y aun en la actualidad la población que compone dicha comunidad tiene un origen racial claramente definido concretamente pertenecen al grupo Cacaopera- Matagalpa, tienen su organización propia a través del consejo de ancianos una junta directiva y el pueblo Indígena y ocupan un terreno propio; sin embargo la lengua materna virtualmente ha desaparecido conservándose únicamente un pequeño grupo de palabras identificadas por el historiador Eduardo Kuhl en su obra Indios de Matagalpa (Kuhl, 2013). En cuanto a las creencias los dioses ancestrales, fueron sustituidos por la religión católica de los conquistadores Españoles, aunque en la actualidad se observa un importante grupo que practica la religión evangélica protestante, también cristiana.

De lo anterior se colige que aun habiéndose perdido la lengua materna y las creencias ancestrales, la Comunidad Indígena de Matagalpa, conserva los elementos más importantes para ser considerados como tal, estos son: Grupo de Familias, Identidad Racial o Étnica, Organización Social y Autoridades Propias y Propiedad Comunal.

### **6.1.2) Conceptos de tierra comunal y propiedad comunal**

**Tierra comunal:** Es el área geográfica en posesión de una comunidad indígena o étnica, ya sea bajo título real de dominio o sin él. Comprende las tierras habitadas por la comunidad y aquellas que constituyen el ámbito tradicional de sus actividades sociales, económicas, culturales, lugares sagrados, áreas boscosas para reproducción y multiplicación de flora y fauna, construcción de embarcaciones, así como actividades de subsistencia, incluyendo la caza, pesca y agricultura. Las tierras comunales no se pueden gravar y son inembargables, inalienables e imprescriptibles. (Ley 445, 2003).

**Este** es un concepto relativamente nuevo, ya que se desprende de una ley del año dos mil doce, sin embargo no se puede obviar que en el transcurso de la historia de nuestro país, ha existido una normativa o marco regulatorio legal propio de las tierras

indígenas que no siempre concuerda con la actual definición que nos da la ley, ya que en determinado momento los terrenos comuneros podían ser vendidos y embargados como de hecho lo fueron; Siendo esto una de las causas que ha ocasionado la problemática que se aborda en esta tesis.

**Propiedad Comunal:** Es la propiedad colectiva, constituida por las tierras, agua, bosques y otros recursos naturales contenidos en ella, que han pertenecido tradicionalmente a la comunidad, conocimientos tradicionales, propiedad intelectual y cultural, recursos de biodiversidad y otros bienes, derechos y acciones que pertenezcan a una o más comunidades indígenas o étnicas. (Ley 445, 2003). Igual que el concepto anterior en la actualidad tienen una aplicabilidad práctica, que existe esa propiedad colectiva, pero tal como se verá en el desarrollo de este trabajo, tanto los terrenos comunales como la propiedad han sufrido unas series de modificaciones en el transcurso del tiempo y por el devenir de los acontecimientos históricos que han forjado nuestra nación.

Sobre este punto es importante señalar, que una vez transcurrido la etapa de la conquista por parte de los Españoles, la población indígena sufrió una reducción casi catastrófica producto de la guerra y sobre todo por las enfermedades con que fueron contagiados por los conquistadores y contra las cuales su sistema inmunitario no estaba preparado (viruela, sarampión y otros.). De tal manera que al resto sobreviviente fue congregado en aldeas y barrios en un proceso llamado (reducción a pueblos). Se calcula que fueron congregados en ciento noventa y ocho aldeas y barrios cercanos a los núcleos poblacionales fundados por los españoles.

El objetivo claro de esta reducción a pueblos fue el control de la población su evangelización, y supervisión por parte de las autoridades Españolas; estas reducciones fueron el germen de las comunidades indígenas, quienes debían pagar un tributo anual, ya sea directamente a la Corona o a los encomenderos.

Además los pueblos indígenas debían suministrar a las autoridades Españolas, cierta cantidad de productos artesanales sobre todo hilos y manta de algodón, cordeles, hamacas y sandalias de henequén (Kinloch Tijerino, 2016).

Durante el periodo colonial fueron compradas a la Corona Española, por grupos de indios, terrenos que se constituyeron en propiedades colectivas y las familias indígenas tenían el derecho de usufructuarlas. Cada familia tenía el derecho del usufructo de una parcela que le había sido asignada por los líderes de la comunidad. Es decir, los individuos eran dueños de sus cosechas, pero no de la tierra. Si bien es cierto esta institución colonial ofrecía un marco de solidaridad a sus miembros, así como un espacio para reproducir sus valores culturales, no puede negarse que también existía jerarquía de poder y abusos al interno de las mismas. (Kinloch Tijerino, 2016).

En el caso concreto de la Comunidad Indígena de Matagalpa, es notable la rebelión de los indios que estalló de manera violenta y armada a finales del mes de marzo de 1881. La rebelión se produjo como consecuencia y en respuesta al decreto en que el Congreso de Nicaragua ordenaba la venta de las tierras comunales y debido también a los abusos cometidos por el Prefecto de Matagalpa, que los obligaba a trabajos forzados para construir las líneas de comunicación telegráfica. Aunque este alzamiento fue sofocado en el mes de julio de 1881 hubo una rebelión más violenta aun en la que participaron 5,000 indios quienes sitiaron la ciudad. La rebelión terminó con la derrota de los indígenas quienes tuvieron centenares de muertos, pero momentáneamente se detuvo el proceso de las tierras indígenas el que fue retomado más tarde, tal como se expondrá más adelante.

### **6.1.3) Pueblo Indígena**

Es la colectividad humana que mantiene una continuidad histórica con las sociedades anteriores a la Colonia cuyas condiciones sociales, culturales y económicas les distingue de otros sectores de la sociedad nacional y que están regidos total o parcialmente por sus propias costumbres y tradiciones. (Ley 445, 2003).

Como ya hemos dejado dicho en el caso concreto de Matagalpa, la comunidad indígena está compuesta por la etnia Cacaopera, también llamada por otros historiadores Ulúa - Chontal o Matagalpas.

Esta cultura era un grupo no mesoamericano, tenía su propia lengua conocida como Chontal, Ulúa o Popoluca, hasta que el lingüista y etnólogo Daniel G. Brinton la llamó lengua Matagalpa en 1891 (Kuhl, 2013)

## **6.2) Corona Española**

Se entiende por Corona Española a la Autoridad Soberana personificada en el Rey de lo que en un momento histórico determinado fue la unión de las coronas de los reinos de Castilla y Aragón consolidada durante el siglo XVI y ampliados sus dominios en la península Ibérica con la anexión del Reino de Navarra, y la Región de Andalucía, y en ultramar las tierras de América, Filipinas y algunas regiones de África. El Rey Gobernaba casi de manera absoluta por medio de edictos o cédulas reales, entre las que se encuentran las disposiciones legales o leyes de India para gobernar la parte del imperio situado en las Américas. La Corona Española durante el siglo XVIII emitió títulos reales reconociendo a las comunidades indígenas más reconocidas en el territorio americano.

Puede decirse entonces que la Corona Española es producto de un proceso de formación de los llamados Estado – Nación, que fue común en los países Europeos en los siglos XV y XVI y que conformaron las naciones que aun conocemos como tales (Inglaterra, Francia y España).

Siendo los pioneros en la conquista de América y después del brutal choque que se produjo durante la conquista que conllevó a una drástica disminución de la población, tal como ya se dejó establecido. Las cifras revelan la magnitud de la catástrofe demográfica: en 1522 alrededor de medio millón de indígenas vivían en la región del pacífico Nicaragüense, en 1581 tan solo quedaban 15694 seres humanos, según consta en el exhaustivo censo llevado a cabo por el gobernador Diego Artiega de Chirino (Kinloch Tijerino, 2016). Esta catástrofe demográfica afortunadamente tuvo poco impacto en la etnia Cacaopera Matagalpa, pues habitan en zonas geográficas que fue sometida por los españoles hasta dos siglos después.

Sin embargo, es necesario señalar ya desde el año 1,540 aproximadamente la Corona Española promulgó las llamadas leyes nuevas con el propósito de proteger a los indígenas

del exterminio y de aminorar el creciente poder de los conquistadores que se estaban constituyendo en verdaderos señores feudales en tierras Americanas. En el proceso de organización se fundaron las audiencias para cada unidad administrativa del Reino, correspondiéndole a Centroamérica, la Audiencia de los Confines, correspondiéndole a estas distribuir las tierras, tasar los impuestos y velar por el bienestar de los indígenas. Aunque las leyes nuevas fueron muchas veces ignoradas por los conquistadores y sus descendientes, fueron el germen de futuras disposiciones destinadas a defender a los indios y a concederles algunos derechos.

Finalmente se señala que la Corona Española se organizó política y administrativamente en: Virreinos, Capitanías Generales y Provincias en nuestro caso por la ubicación geográfica de Nicaragua le correspondió la Capitanía General de Guatemala y la Audiencia de los Confines ubicada en lo que es hoy la República de Honduras en la Ciudad de Gracias a Dios.

#### **6.2.1) Título real emitido por la Corona Española:**

Es el documento jurídico emitido por el Rey de España en el que otorgaba la titularidad y dominio de terrenos determinados en el mismo título a comunidades indígenas específicas, las que tenían el pleno derecho de uso y goce de tales terrenos.(Madoz & Sagasti, 2010)

En el caso de la Comunidad Indígena de Matagalpa, existe evidencia de que los indios le compraron al Rey de España terrenos que pasaron a ser parte de la Comunidad. Al crearse la República de Nicaragua se comenzaron a formar las instituciones para el Registro de los inmuebles, usualmente fueron copias de las leyes españolas, dejando claro que durante la época colonial no hubo verdaderos Registros de la propiedad raíz; fue hasta en el año 1867, cuando el presidente Tomas Martínez, sancionó el código civil de esa época, es que se creó el denominado Registro Conservatorio el que fungió durante la segunda mitad del siglo XIX, emitiéndose también el llamado “Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces”. Este Registro fue sustituido por el nuevo Registro Público, instituidos en el Código Civil aún vigente aprobado y promulgado en el año 1904.

Es durante la vigencia ya del nuevo reglamento del Registro Público, cuando en el año 1982 que el señor Juan Andrés Ochoa Hernández, en su calidad de presidente de la junta directiva de la Comunidad Indígena de Matagalpa y en virtud de certificado de microfilm, extendido por el Instituto Geográfico Nacional, solicita se repongan los asientos de inscripción en los que figuró inscrita la propiedad o terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa; esa reposición de inscripción se hizo efectiva el 06 de septiembre del año de 1982, que es cuando la inscripción de los terrenos indígenas de Matagalpa se hacen bajo el número 526, asiento: primero; folio: 218-266, tomo: 44. Columna de Inscripciones Sesión de Derechos Reales del Registro Público de Matagalpa.

De la lectura del asiento de reposición que figura como anexo en la presente tesis, pueden destacarse los siguientes elementos:

\*- La Inscripción se hizo reponiendo los asientos antiguos debido a la quema que sufrió el Registro Público de este departamento y se tomó como base el microfilm certificado y extendido por el Instituto Geográfico Nacional, es decir no se presentó el título real.

\*- El microfilm que sirvió como base para reponer la inscripción, recoge los siguientes datos de interés: A las dos de la tarde del 21 de febrero de 1906 el Registrador de la época inscribe un título librado por el Jefe político don Rafael Cesar Medina y su secretario el notario don Eudoro Baca, a las nueve y media de la mañana del 03 de junio del año 1905 en el que consta que los señores Alcides Santos Arauz, Bernardino Hernández, Jesús Campos y Marcelino García, alcaldes de Pueblo Grande, Solingalpa, Molagüina y Laborío , pidieron a la jefatura política del departamento de Matagalpa, la remeida del terreno que le fue comprado al Rey de España.

\*- En las diligencias se nombró como perito agrimensor a don Antonio Belly, para que practique la remeida del terreno debiendo sujetarse la operación al título original presentado y del cual se tomará razón oportunamente.

\*- Consta también en el microfilm, que don Antonio Belly aceptó el nombramiento se le recibió promesa de ley y se la pasaron las diligencias para que procediera a la mensura, constituyéndose en un juzgado de agrimensura el 28 de diciembre del año 1903.

\*- Constituido el juzgado de agrimensura se procedió a las operaciones de medidas que culminaron con los siguientes resultados: Regulado el plano se deduce que la figura del terreno es un polígono irregular limitado por 46 mojones que en el plano aparecen con los nombres ahí expresados y que la superficie es de 86,675 manzanas y 7,537 vrs 2, equivalentes a 58,472 hectáreas y 6,176 mtrs<sup>2</sup>, equivalentes a 1,297 caballerías; los linderos generales fueron **Norte:** sitios Monte Grande, La Laguna, El Naranjo, Los Limones, Quebrada Honda y los Ejidos, propiedad particular y parte de las Cañadas de Yucul, El Horno, Buena Vista otros ilegibles en terreno Nacional; **Este:** con parte La Cañada, Buena Vista, Azancor, San Marcos, El Gorrión y San Jerónimo en terrenos Nacionales; **Sur:** Agua Caída, sitio titulado parte de la jurisdicción de San Dionisio y de las Cañadas, El Gorrión, Miragua Santa Ana, El Ocotillo y Pacaya en terrenos Nacionales y sitio San Francisco de Tequesal y Los Bonetes de propiedad Particular; **Oeste:** sitios Las Mercedes, Pacaya, Cayanlipe, Agua Fría, Santa Cruz, San Nicolás y San José.

En el mismo microfilm transcrito, aparecen en la columna de cancelaciones dos desmembraciones una en concepto de venta o dación en pago al Doctor José Víctor Valle hasta por el área de 1500 hectáreas, hechas el 14 de agosto de 1906. Otro lote vendido a don José Vita de 1000 manzanas, ubicado en la Cañada de Yucul, fue vendido para pagarle al agrimensor Antonio Belly, es decir que de entrada en el mismo documento repuesto, ya habían existido ventas y desmembraciones.

En ese mismo año se ordenará la venta de la mitad de los terrenos Indígenas, mediante el Decreto legislativo del 16 de febrero de 1906, que será analizado más adelante.

Esta propiedad indígena sufrió una serie de desmembraciones y enajenaciones, por lo que para resarcir esas enajenaciones el Gobierno de la República, ordenó mediante decreto publicado en la gaceta del 10 de febrero de 1916, que se le entregarán a la Comunidad Indígena de Matagalpa, tres lotes de terrenos nacionales ubicados en las cañadas o valles Carateras, Guasaca y Coyolar en compensación de 3,365 manzanas y 1,135 vrs 2, que fueron vendidas a particulares. Sin embargo, según el certificado registral al concluir las operaciones de medición arrojó como superficie 2,374 hectáreas y 424 milésimas de otra.

Este título es denominado de remedida y la jefatura política de Matagalpa de la época, adjudicó en pagos los lotes referidos.

Esta propiedad abrió folio en el Registro con **el número: 3,331, asiento: primero; folios: 121 al 136; tomo: 37, columna de inscripciones sección de derechos reales del Registro Público de Matagalpa.**

Se efectuaron según consta en certificación registral del citado número, las medidas de los lotes dados en reposición, los que fueron debidamente delimitados con sus respectivos mojones.

La reposición de la inscripción de este lote, **se ha efectuado apenas el 12 de septiembre del año 2003, es decir hace menos de 15 años.**

En resumen con lo que se cuenta actualmente son **reposiciones de los títulos originales**, cuyas inscripciones fueron debidamente repuestas en el Registro Público, pero debido a los procesos de ventas, afectaciones, desmembraciones que sufrió la propiedad Indígena, se puede afirmar que los datos contenidos en las certificaciones registrales aludidas, en lo referente a medidas colindantes y posición de mojones han sufrido alteraciones importantes durante el paso de los años.

Una aclaración importante que es menester hacer es que de todo lo expuesto se concluye que la Comunidad Indígena de Matagalpa, es propietaria de dos porciones de terreno a saber:

- a) Un lote mayor que proviene de un título real, emitido por la corona española, en el siglo XVIII, cuya remeida fue solicitada en el año 1905, inscrita la remeida en virtud de sentencias del juzgado agrimensor el 21 de febrero del año 1906. Este título ha desaparecido y al quemarse el registro público de este departamento en el año 1979 fue repuesta su inscripción en base a un microfilm hasta en el año 1982; según la inscripción original, el título real abarcaba 86,675 manzanas y 7,537 vrs 2, y abarcaba las comunidades de Monte Grande, la LAGUNA, QUEBRADA HONDA, YUCUL , BUENA VISTA, AZANCOR, SAN MARCOS, EL GORRION, SAN JERONIMO, MIRAGUAS, SAN DIONISIO, LOS BONETES, LAS MERCEDES, CAYANLIPES, AGUAS FRIAS , SAN NICOLAS Y SAN JOSÉ, sitios ubicados en los actuales municipios de Matagalpa, San Ramón y San Dionisio. Inscrita esta reposición bajo el número 526, asiento: primero; folio: 218-266, tomo: 44. Columna de Inscripciones Sesión de Derechos Reales del Registro Público de Matagalpa.

- b) Un lote menor que fue dado en reposición por las autoridades nacionales para compensar las ventas de terrenos comuneros que se hicieron del lote mayor que abarca un área 3,365 manzanas y 1,135 vrs 2, equivalentes a 2,374 hectáreas y 424 milésimas. Este es un lote independiente separado geográficamente de los terrenos amparados en el título real, y se encuentra ubicado en lo que hoy se conoce como el municipio del TUMA LA DALIA en las cañadas de CARATERAS, GUASACA, Y EL COYOLAR. Estando inscrito este lote bajo el número: **3,331, asiento: primero; folios: 121 al 136; tomo: 37, columna de inscripciones sección de derechos reales del Registro Público de Matagalpa.**

Producto del proceso de afectaciones históricas que se relacionarán a continuación, es claro que las áreas o medidas que constan en los asientos de reposición no son reales ni reflejan la realidad

### **6.3) Normas jurídicas relacionadas a las Comunidades Indígenas de Nicaragua**

Se entiende por normas jurídicas al conjunto de disposiciones legales que regulan un aspecto determinado de la realidad social, este conjunto de disposiciones legales pueden ser leyes, decretos, acuerdos u ordenanzas.(Romero, 1967)

En la actualidad no existe una ley que regule a las comunidades indígenas del pacifico, centro y norte de Nicaragua, pero sí existe una amplia variedad de decretos y acuerdos presidenciales, así como acuerdos legislativos y gubernativos que regulan algunos aspectos de las comunidades indígenas entre las más sobresalientes tenemos:

- El decreto legislativo del 16 de mayo del año 1877 sobre la venta de terrenos ejidales y de las comunidades indígenas. Este decreto fue aprobado por el Senado de la República en la fecha ya citada, refrendada por el presidente de la República el 17 de mayo y publicada en la gaceta de Nicaragua el 19 de mayo de ese mismo año.

Este documento redactado aun en castellano antiguo tiene como disposiciones más sobresalientes:

\*-Les otorga el derecho a los poseedores o arrendatarios de terrenos indígenas que los hayan poseído por más de un año a que se les dé por propiedad dicho terreno, pagando por manzana no menos de dos ni más de cinco pesos, el precio sería fijado por la municipalidad respectiva.

\*-También los terrenos no ocupados o poseídos por particulares serian puesto a la venta en licitación entre los vecinos y miembros de la comunidad fijando la base de tal licitación en cien centavos para los terrenos agrícolas y sesenta para la crianza de ganado.

\*-La limitación que tenía era que no podía adjudicarse a ningún individuo más de un lote y éste debería ser promesa o juramento que los quería para sí.

De la simple lectura del decreto se desprende que fue una decisión unilateral por parte del gobierno republicano sin tomar en cuenta a las autoridades indígenas; es decir fue una imposición legal con claros caracteres de arbitrariedad.

- El decreto legislativo del 05 de marzo del año 1881 sobre la venta de terrenos ejidales y de las comunidades indígenas, aprobado por el Senado y la cámara de diputados de la República y promulgado por el presidente de la época. Publicado en la gaceta oficial el 19 de marzo de 1881.

Entre en los aspectos sobresalientes en dicho decreto están:

\*- Se deroga el decreto anterior.

\*- Se confirma que los poseedores o arrendatarios acotados o cultivados que tengan los terrenos tendrán derecho a que se les venda.

\*- Se ordena que los terrenos de las comunidades indígenas se distribuirán en lotes proporcionales a los individuos o familias que las componen; dejando siempre una parte de dichos terrenos para venderse a beneficio de la instrucción primaria de los miembros de la misma comunidad según todo lo disponga el poder ejecutivo.

Este decreto, aunque dispone que parte de los terrenos de la comunidad, podrán venderse para supuesto beneficio de la casta indígena, dejó abierto un margen de discrecionalidad por parte del poder ejecutivo, ya que se estaría a lo

dispuesto por dicho poder del Estado. Así mismo se repite el patrón de que fue una decisión inconsulta y sin tomar en cuenta la opinión de los dueños de la tierra en este caso las comunidades indígenas.

- El decreto legislativo del 08 de marzo del año 1895 que reglamenta las relaciones entre los comuneros. Este decreto fue publicado en el diario de Nicaragua el 22 de marzo de 1895 y tiene como novedad que los comuneros, es decir los poseedores de terrenos indígenas no podrían dar a un tercero en todo o en parte, en usufructo o habitación o arriendo si no estaba de acuerdo con los demás interesados. En caso de no acuerdo se acudiría al Juez Civil de Distrito respectivo para adjudicarlo al mejor postor distribuyendo su valor entre los interesados.

Puede notarse que esta fue otra forma legal de sacar a subasta o venta los terrenos comuneros.

- El decreto legislativo del 16 de febrero del año 1906, decreto legislativo del 03 de junio del año 1914, decreto legislativo del 24 de abril del año 1918, en los que se ordena el censo indígena, el amojonamiento y las medidas de las leyes agrarias y la venta de la mitad de las tierras indígenas para sufragar los gastos de dichas comunidades y se regula la elección de las comunidades indígenas.

Estos tres decretos se analizarán en su conjunto, puesto que van en orden sucesivo y mientras en el primero se ordena la venta de los terrenos comunales, fue derogado por el segundo y finalmente declarado vigente por el tercero.

A continuación, se analizará el contenido de cada uno:

a) Decreto legislativo del 16 de febrero de 1906

Este decreto fue expedido por la cámara de diputados y los Senadores de la época, publicado en el diario oficial el 21 de febrero de ese mismo año. Es un cuerpo normativo más complejo que los anteriores y consta de 29 artículos; en él se regularon los siguientes aspectos:

\*- Se ordena la realización de un censo de la población indígena, formándose para tal efecto una comisión de tres personas, dos designadas por el gobierno y uno por la comunidad.

\*- Se deja claro de una vez la diferencia entre los terrenos ejidales o municipales y los terrenos indígenas.

\*- Se manda a amojonar y a medir los terrenos.

\*- Una vez medidos y amojonados los terrenos, se procederán a distribuir en primer lugar entre los indios o casta indígena de manera gratuita, teniendo preferencia los que ya estuvieren acotados o cultivados.

\*- Se ordena nuevamente los terrenos de las tierras preferentemente los terrenos que estén acotados por personas que no pertenezcan a la casta indígena, es decir el derecho de preferencia lo tendrán las personas que ya tenían en posesión las tierras comuneras si ya lo tuviera acotado y cultivado y previo a la mensura y amojonamiento del terreno.

\*- El producto de la venta será a beneficio de la instrucción, creando un fondo especial que será manejado por una junta nombrados por el ministerio de instrucción pública.

\*- Se fijaron los precios de venta y se autorizó a las comunidades indígenas para otorgar las escrituras de venta de los terrenos.

Este decreto confirmó y profundizó el proceso de enajenación y desposesión de los terrenos de las comunidades indígenas. A la fecha no se tiene evidencia del manejo de los fondos generados por la venta de los terrenos y si esto fuera efectivamente destinado para la instrucción de los indios.

b) Decreto legislativo del 03 de junio de 1914.

Este decreto fue publicado en la gaceta el 06 de junio de 1914 y sus aspectos más relevantes son:

\*- Deroga el decreto legislativo del 16 de febrero de 1906.

\*- Dispone que la administración de los bienes de las comunidades indígenas, estará a cargo de una junta directiva compuesta por los miembros de dichas comunidades, las que serán electas de conformidad con las leyes de elecciones municipales de la época.

\*- Se prohíbe vender los terrenos pertenecientes de dichas comunidades indígenas pudiendo solamente arrendarlas.

\*- Se insiste nuevamente que los fondos obtenidos, esta vez producto de los arriendos se invertiría en la instrucción de los indígenas.

Lo novedoso de este decreto es que le pone un freno por primera vez a la venta de los terrenos y autorizan la creación de órganos de gobierno cuyos miembros son provenientes de la casta indígena, siendo los cargos directivos sujetos a elección. Denota un cierto avance en parar la disolución y/o desaparición del patrimonio indígena.

c) Decreto legislativo del 24 de abril de 1918.

Este decreto declaró sin efecto la ley del 16 de febrero de 1906, pero se refirió únicamente a los terrenos ejidales.

- Decreto legislativo del 18 de agosto del año 1918.

Fue publicado en la gaceta el 14 de agosto de 1918 y se trató de una disposición legislativa que sentó las bases de los primeros estatutos de las comunidades indígenas.

Tiene como novedades destacables las siguientes: \*- Define que la comunidad indígena se compone por todos los vecinos del pueblo, descendientes de los estantes y habitantes de la ciudad antigua de su origen, de acuerdo al censo que ya había sido levantado. \*- Se define como representante legal de dichas comunidades a una directiva compuesta por un presidente, cuatro vocales, un tesorero, un secretario y un fiscal. Define los periodos de elección de la junta directiva y que los electos deberán tomar posesión ante el alcalde municipal. \*- Define las obligaciones de las juntas directivas y de cada uno de los directivos.

Es el primer esfuerzo serio por definir qué cosa es una comunidad indígena y cómo debería regirse; se trata pues de un documento estatutario.

d) Decreto legislativo del 03 de febrero de 1916.

Este fue publicado en la gaceta del 10 de febrero de 1916, y llama poderosamente la atención pues en él, el Congreso de la República dispone que los terrenos de las comunidades indígenas del departamento de Matagalpa, que el estado hubiera enajenado por considerarlos nacionales y los hubiera vendido por posterioridad al 16 de febrero en el año 1906 serían repuesto a las diferidas comunidades con igual cantidad de terrenos nacionales en el lugar que el poder ejecutivo señale dentro del mismo departamento.

Según el texto del decreto, este sería aplicable únicamente si las comunidades tenían existencia legal y si la hubieran tenido por interrupción durante los últimos diez años, entendiéndose que tuvieran personalidad jurídica.

Como se verá este decreto tuvo su efecto, puesto que en el caso concreto de la comunidad indígena de Matagalpa, sí hubo una reposición de terrenos vendidos con terrenos nacionales ubicados en lo que es hoy el municipio del Tuma La Dalia; sin embargo lo que ya había sido vendido, vendido quedó esto trae como lógica consecuencia, que el título original de la comunidad indígena de Matagalpa sufrió una importante disminución pues ya se habían ordenado varios procesos de venta según los decretos legislativos ya referidos en este estudio, siendo pues utópico pensar que ese título mantiene su integridad territorial, todo pese a que existe una corriente jurídica que considera inalienable e imprescriptibles los terrenos indígenas; habida cuenta de que existe un principio general y universal del derecho que la ley no es retroactiva.

- e) El decreto legislativo del 26 de junio del año 1935 que prohíbe a las municipalidades la venta de sus terrenos ejidales y el de las comunidades indígenas. En este mismo decreto se prohíbe el embargo de dichos terrenos.

Para culminar con la serie de decretos relacionados, citamos este último decreto que tuvo como único objetivo declarar que los terrenos tanto ejidales como comuneros eran inembargables y no podían venderse. Expresamente quedó prohibida la venta, enajenación y gravamen de los terrenos ejidales y de las comunidades indígenas, poniendo un punto final a la venta y afectación de dichas tierras indígenas.

Sin embargo estas siguieron siendo afectadas por los procesos sociales que trajo consigo la revolución popular sandinista, ya que durante el primer gobierno revolucionario (1979-1990), las tierras indígenas se vieron afectadas por la emisión de títulos agrarios sobre dichas tierras, abriéndose con dichos títulos multiplicidad de cuentas registrales provocando el fenómeno de la doble inmatriculación registral, sobre lo cual se dedicará un apartado en la presente tesis; esto se quiso subsanar a través de la ley 278, denominada ley de la propiedad

reformada urbana y agraria, que en su artículo 103 dispone “Las personas naturales o jurídicas que obtuvieron títulos de reformas agrarias sobre propiedades rústicas en terrenos de las Comunidades Indígenas, deberán pagar un canon de arriendo a dicha comunidad según reglamento que se emitirá para tal fin” (Ley 278, 1997). El reglamento de la citada ley, establece en su artículo 3, que los canon de arriendo se fijarán una vez delimitados los terrenos de las Comunidades Indígenas y cuyas modalidades de contratación se determinarán mediante decreto ejecutivo.

En lo relacionado a este último apartado es importante hacer notar los siguientes puntos: \*- Aunque la ley manda a que las personas naturales o jurídicas que tienen títulos agrarios otorgados sobre terrenos de las Comunidades Indígenas a que pague un derecho de arriendo, tal derecho de arriendo no se encuentra regulado, pues tiene como condición que van a ser fijados una vez que se delimiten los terrenos de tales comunidades; es decir es una disposición casi ineficaz. \*- La ley no resuelve el problema de que los títulos agrarios, abrieron cuentas registrales con números distintos a las cuentas registrales de las Comunidades Indígenas persistiendo el problema de la falta de depuración en el Registro y de la doble inmatriculación de un mismo inmueble bajo dos cuentas registrales.

#### **6.4) Registro Público**

Se entiende por Registro Público a aquella institución creada por el estado con el fin de registrar de manera cierta, exacta, veraz e indubitable la información referida a aspectos relevantes de la vida social y jurídica de un país, tales como: información relacionada a las personas naturales, información sobre las personas jurídicas, información sobre el régimen patrimonial, sobre la propiedad inmueble, intelectual y mercantil entre otros; todo con el fin específico de que surta efectos contra terceros y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos. (Ribó, 1995).

Del concepto citado puede colegirse que existen distintos tipos de Registros, se habla de la propiedad Inmueble, del Registro Mercantil, del Registro de Prendas, del Registro de Marcas y

otros, pero todos tienen en común que son un medio para brindar certidumbre respecto a la titularidad de los distintos derechos y por tanto son una pieza fundamental en la seguridad jurídica que debe ofrecer un país no solo a sus ciudadanos sino también a los inversionistas extranjeros.

De tal manera que la nota características de los Registro Públicos es que la información de que ellos brindan; la ley la presume veraz y exacta y es por ello que el legislador y las autoridades de un país deben hacer lo posible que la información reflejada en un Registro o contenida en los Registros debe ser íntegra, cierta e indubitable y dotado de los mecanismos necesarios que le permitan la permanente actualización de los cambios que sufra la realidad extra registral.

#### **6.4.1) Sistema Nacional de Registros**

Es una institución pública, con personalidad jurídica, patrimonio propio, duración indefinida, y autonomía administrativa, funcional y financiera, con domicilio en la ciudad de Managua; podrá establecer delegaciones en las cabeceras de los departamentos, de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica y municipios del país.(Ley 698, 2009). Como puede notarse es la voluntad del legislador que el Sistema Nacional de Registro tenga personalidad jurídica con patrimonio propio y goce de autonomía administrativa funcional y financiera.

En el caso concreto en nuestro país, se encuentra adscrito al poder judicial representado por la Corte Suprema de Justicia.

Según la misma ley el Sistema Nacional de Registro, está integrado por:

- \*- El Registro Público de la Propiedad, que comprende inmuebles e hipotecas, naves y aeronaves.
- \*- El Registro Público Mercantil.
- \*- El Registro Público de Personas.
- \*- El Registro Público de Garantías Mobiliarias.

Este ultimo de reciente data, creado por ley que entrará en vigencia el 25 de octubre del año 2017.

#### **6.4.2) Registro de La Propiedad Inmueble**

Es una institución, que tiene por objeto el registro de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, destinada a robustecer la seguridad jurídico-inmobiliaria en el país; los títulos objetos de inscripción se encuentran plenamente determinados en la ley. (Ribó, 1995).

De la definición citada se pueden entresacar los siguientes elementos constitutivos:

- \*- Registra los cambios y modificaciones que sufren los derechos reales sobre los inmuebles.
- \*- Está destinado a fortalecer la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias de un país y en consecuencia a minimizar los riesgos de las transacciones de los bienes raíces.
- \*- Los títulos objetos de inscripción se encuentran plenamente identificados y determinados por la ley.

En la legislación nacional en el artículo 71 de la Ley General de Registros Públicos, encontramos la definición de Registro Público de la Propiedad Inmueble y se dice “Es una institución que asegura el trafico jurídico sobre los bienes inmuebles, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de los adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad”.(Ley 698, 2009).

En esta definición que es bastante similar a la del doctrinario Luis Ribó Durán citada al inicio de este acápite, tiene como elemento a destacar la protección a los adquirentes de derechos reales y a los acreedores, es decir la ley reconoce la importancia que las operaciones de crédito tienen en el desarrollo de una sociedad. Tales operaciones de crédito las que usualmente se garantizan con la constitución de hipoteca sobre los inmuebles, son un pilar fundamental para el avance y el desarrollo económico de una nación.

### 6.4.3) Inexactitud registral

En nuestra legislación registral lo relacionado a la inexactitud registral, sus orígenes, formas de rectificación y su relación con el catastro, está regulado en el título V de la ley en los artículos que van del 145 al artículo 150. El título V citado se titula “De la concordancia del registro de la propiedad inmueble con la realidad extra registral”. Así mismo en el reglamento de la ley en su título III denominado de igual forma, se regula la figura estudiada en los artículos que van del 147 al 162.

Dado a que el tema de esta tesis, es la concordancia registral con la realidad extra registral en los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, es imperiosa necesidad hacer un estudio completo de lo que significa la inexactitud registral, su concepto, origen y forma de corregirse, pues este aspecto constituye el centro o corazón del presente trabajo.

La ley de Registros Públicos de Nicaragua define la inexactitud registral en su artículo 145 LGRP que a la letra dice: “*Por inexactitud del registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, existan entre el registro y la realidad jurídica extra registral*”.(Ley 698, 2009).

La ley prevé diversas formas de rectificación registral y diversos modos para lograr la concordancia entre el registro y la realidad extra registral.

Tal como se ha expuesto el objetivo de los Registros Públicos es dar información exacta, veraz y certidumbre de lo contenido en los asientos registrales, con el fin de fortalecer la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias. Sin embargo, es un hecho que por diversas causas se producen inexactitudes registrales, que pueden y deben ser corregidas con el fin de mantener la pureza registral.

El concepto de inexactitud registral, es similar y casi exacto en todas las legislaciones conocidas, y su importancia es tal que ha sido analizada desde diversas posiciones doctrinarias sostenidas por juristas Alemanes, Españoles, Argentinos y de otras nacionalidades. Incluso se han efectuado varios congresos internacionales sobre el tema entre los que se destacan: \*- El V congreso internacional de derecho registral, celebrado en la ciudad de Roma en 1982. \*- El IV congreso internacional de derecho registral, celebrado en la ciudad de Mendoza en la República

de Argentina en el año 1984. \*- El II foro internacional de derechos registrales, celebrado en la ciudad de Santa Fe República de Argentina celebrado en el año 2009.

La presunción de que los asientos registrales son íntegros y veraces, principio de presunción de integridad y exactitud en la doctrina, permite a los terceros entender válidamente que lo pregonado por los asientos de los Registros Públicos, se presumen exactos, veraces y completos... lo que agranda los efectos nocivos de cualquier inexactitud. Otras realidades transcurren fuera del Registro de manera que con frecuencia frente a la realidad registral suelen darse realidades extra registrales diferentes a las que los asientos registrales han consagrado y publicado, incluso en los Registros constitutivos que también tropiezan con realidades extra registrales diferentes a las publicadas. (Jarquin, 2017).

Ya estando claro del concepto de inexactitud registral, cabe preguntarse cómo se origina ésta, los artículos 148 y 149 ambos del reglamento LGRP dividen las causas que origina tal inexactitud en dos grandes grupos a saber:

#### **1) Inexactitudes de origen registral.**

Estas tienen su origen por errores cometidos en:

- a) Los asientos registrales: Tal como se ha dejado dicho, los asientos del registro se presumen veraces, exactos e íntegros y determinan el contenido y extensión de los derechos inscritos y en consecuencia el titular registral se considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico de los inmuebles. La ley reconoce distintos tipos de asientos a saber, tales como de presentación, anotación preventiva, nota marginal, inscripción, cancelación y referencia. Los asientos se confeccionan a partir de la presentación en el Registro Público de documentos inscribibles, los que ya se encuentran determinados por la ley (ARTO. 73 LGRP). Sin embargo, estos documentos, aunque tengan apariencia legalmente correcta, pueden contener en sí, información errada e incluso falsa y al practicarse la inscripción inmediatamente ya distorsiona la realidad conllevando la inexactitud. Este error en los asientos puede ser un error material cometido de manera involuntaria por el personal registral o bien un error hecho de manera dolosa y con la intención de perjudicar a un tercero.

- b) La calificación del documento presentado al Registro: Es función exclusiva del registrador de calificar los documentos que se presentan al Registro para su inscripción, los artículos 36, 37 y 38 LGRP, regulan de manera clara cuales son los criterios y requisitos de forma y de fondo, que debe examinar el registrador, para emitir una nota de calificación y decidir si califica favorablemente el documento y cuyo caso se practica la inscripción o bien califica desfavorablemente y suspende o deniega la inscripción. El registrador en su función calificadora es independiente. En esta función, pueden cometerse errores involuntarios o dolosos e inscribir documentos que en realidad no debieron tener acceso al Registro Público, siendo esta otra fuente de inexactitudes.
- c) La emisión de certificado registral: Durante el quehacer registral, a diario se emiten certificaciones de todo tipo: desde libertades de gravámenes, certificaciones literales de asientos hasta historias registrales de determinada propiedad; de igual de manera por error involuntario o por dolo pueden certificarse como libre de gravamen un inmueble que en verdad tenga hipoteca o carga; en otros casos se certifican historias registrales inexactas y no se logra determinar el verdadero tracto sucesivo o historial, que ha tenido un inmueble o bien se certifican como existentes cargas, gravámenes, servidumbres, usufructos u otros derechos que ya se encuentran cancelados, induciendo al error a los usuarios del Registro, ya que por ejemplo puede constituirse una hipoteca sobre un inmueble que se creía libre de gravamen y en realidad estaba gravado o puede efectuarse una compra-venta sobre una propiedad cuando ya el titular registral es otra tercera persona.

Estos errores pueden ser involuntarios o dolosos y cometidos por el registrador o su personal. Para efectos legales las consecuencias son las mismas, acarrear inexactitudes que son necesarios subsanar.

- 2) **Inexactitudes de origen extra registral:** las exactitudes extra registrales tienen su origen fuera de la oficina registral y pueden ser de carácter jurídico o técnico y se producen por:

- a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada en el proceso de calificación que efectúa el registrador. Es necesario detenerse un poco en este acápite, por cuanto se trata de factores externos al Registro y que son indetectables o están encubiertos de tal manera que con facilidad inducen al error, tanto al personal registral como al registrador, quienes sin dolo confeccionan el asiento registral, es decir inscriben el documento que debió ser suspendido o denegado.

Estos factores externos se producen con mayor facilidad en las zonas no catastradas y en las que se carece de una información gráfica, es decir planimétrica confiable y en consecuencia las medidas de los inmuebles son usualmente inexactas y a veces considerablemente.

Así mismo la inexactitud puede ser de tipo jurídica, cuando los documentos que han tenido acceso al Registro han sido inscritos a pesar de que el nombre titular registral no concuerda con su identificación; los colindantes, están desactualizados desde hace varios años y se sigue repitiendo el mismo error en los documentos sucesivos o bien la documentación citada en el documento, ya no concuerda con la división política y administrativa del país o departamento.

- b) Información inexacta cuyo origen son documentos que contienen información presumiblemente falsa o alterada, sin que la inexactitud pueda ser detectada por el registrador o el personal ya sea al momento de su calificación o al de su inscripción. En este acápite se abarcan diferentes supuestos; a manera de ilustración se menciona los siguientes:

- 1) Ingresa al Registro una escritura que contiene un contrato de venta de inmueble, en la que el vendedor (Titular Registral) vende parcialmente la propiedad, es decir una parte de ella; por ley, a la porción desmembrada se le da un nuevo número y asiento registral reservándose el vendedor el remanente del inmueble. Sin embargo al tener conocimiento el comprador, este alega que la venta fue total y que el notario incurrió en una falsedad al librar el testimonio. Independientemente de los resultados que tenga un juicio de falsedad

civil, ya existió una inexactitud que lleva a la falta de concordancia entre la realidad registral con la extra registral.

- 2) La Comunidad Indígena de Matagalpa, otorga a X un contrato de uso y goce sobre una parcela de cuarenta manzanas, la que ingresa al Registro y es inscrita. Un año después la misma Comunidad Indígena otorga a Y un contrato de uso y goce sobre una parcela de sesenta manzanas la que se súper pone y abarca a la parcela de cuarenta manzanas vendidas a X; este último contrato ingresa al Registro y también es inscrito. Este error es posible dado que los terrenos Indígenas no se encuentran catastrados.
- 3) El titular registral de un inmueble desmembra y vende varios lotes, hasta quedarse sin ninguna área, es decir ya no tiene derechos dominicales. Sin embargo, no todas las personas a quienes vendió y desmembró, acuden al Registro a inscribir sus lotes, por lo que según el mismo Registro ese titular registral aún tiene terrenos disponibles para vender, lo que es aprovechado por este, para efectuar más ventas disponiendo de áreas de las que en realidad ya no es dueño. En esta situación independientemente de las responsabilidades civiles y penales que se derivan de tal actuación el hecho concreto es que provoca una inexactitud.

**La doble inmatriculación:** Un fenómeno relativamente común es la doble inmatriculación de una misma finca, la que puede llegar a tener dos, tres y hasta cuatro titulares registrales. Tal como su nombre lo indica una misma finca o inmueble, puede llegar a tener dos o más cuentas registrales. Siempre ha existido una discusión si debe considerarse la doble inmatriculación como inexactitud registral o no, se concluye que debe considerarse como tal y como una causa atípica de ésta, puesto que la ley aunque no la contempla como tal en la práctica afecta la titularidad de las fincas o derechos inscribibles, de tal manera en el artículo 161 del reglamento LGRP se dispone que en caso de conflictos por una doble inmatriculación de una misma propiedad los interesados deberán recurrir a la vía judicial, pero si fuese por un error de Registro en el caso particular Nicaragua, la ley autoriza al registrador a cancelar total o parcialmente la inscripción hecha que cause la doble inmatriculación, pero para eso los documentos que generaron la inscripción deben conservarse en el Registro o bien siempre que la inscripción principal baste para dar o conocer el error y sea posible rectificarlo por ella, por el

contrario si los documentos inscritos ya estuvieran fuera del Registro o los asientos de inscripción no bastaren por sí mismo para evidenciar el error, no se puede hacer ninguna rectificación o cancelación (artos 62 y 63 LGRP).

Otra forma que existe para cancelar la doble inmatriculación por parte del registrador es con el consentimiento de la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción que ocasione la doble inmatriculación, si no existe consentimiento sólo podrá cancelarse si el interesado lo exigiere en juicio ordenado y un Juez dictara una providencia ejecutoria. (Arto 116 LGRP).

Así mismo de manera excepcional el arto 84 y el arto 161 del reglamento LGRP se concatenan y para evitar la duplicidad de cuentas registrales y darle coherencia a los procesos de inscripción del Estado de Nicaragua, por imperio de las leyes número 88 y numero 278 el Registrador cancelará total o parcialmente la cuenta registral o antecedente sobre la cual el Estado de Nicaragua, otorgue el título de reforma agraria.

En resumen, la doble inmatriculación una vez consumada solo puede resolverse: \*- Si el Registrador se percata de la misma y los documentos todavía se encuentran dentro del Registro y se le da un tratamiento de error material; \*- Por el consentimiento expreso de la misma a cuyo a favor se hizo la inscripción; \*- O bien en virtud de providencia judicial ejecutoria.

Ahora bien, una vez planteadas las causas o situaciones de las cuales se derivan las inexactitudes Registrales y que por tanto rompen la concordancia que debe existir entre los derechos inscritos en el Registro con la realidad extra registral, y siendo que el espíritu de la ley es mantener y proteger la integridad y veracidad de los asientos Registrales, vamos a pasar a analizar cuáles son las medidas o remedios que da la ley para hacer efectiva la rectificación de las inexactitudes y lograr la concordancia tan anhelada por la ley.

En la ley de Registros, la Ley General de los Registros Públicos encontramos los medios y modos para lograr la concordancia en los artículos 146, 147 y 148 LGRP y en el reglamento de dicha ley los encontramos en el articulado que va del 150 al 162 del reglamento LGRP, los que por su importancia y la relación que tiene con el presente tema de tesis los estudiaremos con detenimiento.

En el caso de la ley 698 o Ley General de los Registros Públicos, se parte de que la rectificación de los asientos, es decir la corrección de las inexactitudes existentes entre el Registro y la Jurídica extra registral solo podrá ser solicitada al Registrador por el titular del dominio o derecho real que esté inscrito erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto.

El arreglo de la inexactitud se practicará:

1) Cuando la inexactitud provenga por no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria.

a) Por la toma de razón del título correspondiente, si la inexactitud pudiera corregirse con solo que el Registrador tenga a la vista el título nuevamente inscrito. Un ejemplo podría ser que estando hipotecado el inmueble matriz del cual se realicen varias desmembraciones, y no se arrastre o persiga la hipoteca hacia los nuevos lotes y se certifiquen estos como si estuvieran libres de gravamen.

b) Por resolución judicial ordenando la rectificación. En este caso puede tomarse como ejemplo clásico, la rectificación de la medida de los inmuebles que registralmente reflejan una medida menor a la que realmente tienen, y que por la magnitud de la diferencia de área haya implicado un proceso judicial de mensura del inmueble, y una vez aprobado tal mensura la autoridad judicial expide la certificación de la sentencia con la que culmina el proceso mandando al Registrador a que inscriba el área real del mismo, como se dijo este procedimiento está contemplado en los ARTOS 811 al 815 del Código Procesal Civil de Nicaragua.

2) Cuando la inexactitud se deba a la extinción de un derecho inscrito o anotado la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación.

En este caso hay dos ejemplos clásicos, uno de ellos es cuando el usufructuario vitalicio fallece, y no se inscribe o no se cancela el usufructo, para ello el interesado debe solicitar la correspondiente cancelación de usufructo para que la persona fallecida, ya no figure como titular Registral. El otro ejemplo ya mencionado anteriormente es que para evitarse la duplicidad Registral, se debe cancelar el número y la cuenta Registral de los inmuebles

afectados por la Reforma Agraria con el fin de dejar únicamente en el Registro, la cuenta Registral que se abrió cuando se inscribió el título Agrario.

3) Cuando la inexactitud tuviera lugar por nulidad o error de un asiento, se rectificará el Registro en la forma determinada en la ley.

Típico ejemplo es cuando se cometen errores en los nombres, apellidos, números de cédulas de los titulares Registrales de los adquirentes, el interesado deberá presentar nuevamente los documentos y su título para que se proceda a rectificar el asiento.

4) Cuando la inexactitud procediera de la falsedad, nulidad, defecto del título, que hubiere motivado el asiento y en general cualquier otra causa no especificada, en tal caso se requerirá el consentimiento del titular o en su defecto la resolución judicial.

En este caso entraña un fraude a la Ley o bien una litis civil de mayor cuantía en la que dos interesados pretendan derechos sobre un inmueble derivados del Registro.

En tal caso se requerirá el desarrollo de un proceso judicial, que culmine con sentencia ejecutoria y dirima la Litis, atribuyéndole a uno de los contendientes el derecho litigioso.

En los Tribunales de Justicia Nacionales, es frecuente este tipo de Litis y usualmente es un procedimiento costoso y de largo conocimiento.

Además de lo expuesto hasta el momento, la Ley contempla otros modos para lograr esa concordancia. Estos son:

\*- La primera inscripción de las fincas, que no estén inscritas a favor de persona alguna: Aunque estemos en el siglo XXI en nuestro país todavía existen áreas, que están en posesión de sus habitantes, pero estos no poseen títulos inscribibles para poder registrar sus derechos. Esta situación prevista por nuestro código civil, que data del siglo pasado tiene como solución la prescripción adquisitiva, esta es una figura legal consagrada en el artículo 897 del Código Civil, que establece que para adquirir una propiedad de los inmuebles o un derecho real, por prescripción se necesita una posesión de diez años, es lo que se conoce como prescripción ordinaria. En este caso el poseedor debe de ser de buena fe, pacífica,

continua, pública y tener justo título. Sin embargo, en esa misma disposición legal, se establece que de manera extraordinaria pueda adquirirse el dominio de las cosas en virtud del lapso de treinta años independientemente que no exista la buena fe, puede el poseedor ser incluso de mala fe; es decir no importa su condición. Esta es conocida como prescripción extraordinaria.

Es tan importante esta forma de adquirir dominio sobre los inmuebles y con ellos tener acceso al Registro de ese derecho real, que en el novísimo CÓDIGO PROCESAL CIVIL DE NICARAGUA (CPCN), se encuentra consagrado que los interesados pueden pedir la prescripción adquisitiva como una pretensión para obtener el título respectivo e inscribirlo, dando al procedimiento el tratamiento del proceso sumario (arto 392 CPCN), es decir que siempre el espíritu de la ley, es lograr que esas áreas o terrenos no registrados tengan acceso al Registro, para lograr la concordancia de ambas realidades.

Esta figura de la prescripción adquisitiva indudablemente ha afectado a los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, pues varios fondos especialmente fincas rurales han tenido su origen en la figura de la prescripción, aun cuando estén ubicados en área geográfica, que le corresponden a terrenos comuneros.

Hay que recordar que el concepto de la imprescriptibilidad de los terrenos indígenas, está apenas recogido en la ley 445 o ley de régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las regiones autónomas de la Costa Atlántica y de los ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz, es decir el concepto de la imprescriptibilidad está en una ley que aunque se refiera a terrenos Indígenas no regula los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, siendo ilusorio alegar la imprescriptibilidad de tales terrenos.

\*- La reanudación del tracto sucesivo interrumpido. En este caso el tracto sucesivo se interrumpe por la inscripción tardía de documentos legítimos o bien como sucedió en algunos de los departamentos de nuestro país y en particular en Matagalpa, que el Registro Público fue destruido e incendiado, perdiéndose valiosa información registral. El tracto sucesivo se ha reanudado en parte gracias a que existían resguardos en microfilm y a través del procedimiento de reposición de la cuenta registral regulado por el decreto número 240.

En todo caso es interés de la ley, que, por los diferentes medios posibles, los tractos sucesivos se reanuden y sean reconstruidos.

\*- La rectificación Registral de la determinación del inmueble.

El proceso de la rectificación Registral de la determinación del inmueble, se encuentra regulado no solamente en la ley de Registro sino en la ley 509 o Ley General de Catastro. Lo novedoso de la disposición legal, es que se pone a la orden del usuario, dos procedimientos: Un proceso administrativo en la que el usuario debe acreditar la ubicación, linderos y superficie, mediante la cartografía producida por el Catastro Nacional o bien mediante un proceso judicial de deslinde y amojonamiento y mensura del que ya se hizo referencia anteriormente.

El objetivo de la ley, es siempre el mismo: lograr una efectiva y real concordancia entre el Registro Público y la realidad.

Finalmente se señala que en un esfuerzo más elaborado y que se espera tenga mayor impacto y profundidad para lograr la concordancia, se está trabajando en la integración de la información Registral y Catastral, mediante un sistema denominado SICAR, todo a efecto de lograr el saneamiento y la regulación de la propiedad inmueble para dar seguridad jurídica a los titulares de los derechos.

Así mismo para evitarse procesos judiciales lentos y engorrosos, el reglamento LGRP en su artículo 156, establece que puede rectificarse vía notarial y a la vista del plano correspondiente cuando el área real sea menor a las ya registrada, y también en el caso de que sea mayor se puede hacer la rectificación en la vía administrativa sin necesidad de procedimiento judicial, cuando aunque en la realidad el inmueble sea mayor a lo registrado, la diferencia de área, esté dentro del rango de tolerancia que la misma ley establece. En la práctica en el departamento de Matagalpa, no está catastrado, se está trabajando con los planos y constancias catastrales emitidas por las municipalidades a través de los departamentos de catastro.

Más recientemente y aún la Corte Suprema de Justicia mediante circular del 28 de julio del año en curso, que recoge el acuerdo de Corte Plena No 66, se aprobó normativa relacionada al proceso de regularización y saneamiento de la propiedad inmueble.

La normativa aprobada ordena inscribir:

- \*- Los títulos supletorios que no se encuentran inscritos.
- \*- Las transmisiones basadas en títulos supletorios o posesorios pendientes de inscripción.
- \*- Las transmisiones y cesaciones que tengan su antecedente en propiedades en régimen de Comunidad de Bienes, Sitios comuneros y Propiedad Indivisa.

Trasladar:

- \*- Los títulos basados en las Leyes 85, 86, 88, 278 y 309 y solvencias de revisión y disposición que no se encuentran inscritos en el libro y columna correspondiente.
- \*- Los títulos posesorios inscritos en el libro posesorio.

En todos los casos mencionados previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en dicha normativa, se inscribirán bajo nueva cuenta registral, en la columna de inscripciones, sección de derechos reales y libro del Registro de Propiedades del Registro Público respectivo.

Aunque tal disposición ha sido criticada por algunos sectores del foro, es loable el esfuerzo pues se trata de dar mayor oportunidad de acceso a regular, formalizar y legalizar mediante la inscripción definitiva en los Registro Públicos de los derechos de propiedad adquiridos por el transcurso del tiempo.

Será interesante ver qué efectos traerá la implementación de esta circular en los terrenos que aparente o realmente sean de la Comunidad Indígena de Matagalpa. Es una interrogante que se resolverá con el tiempo.

## 6.5) Catastro

La Ley General de Catastro Nacional, fue aprobada el 11 de noviembre del año 2004 y publicada en la gaceta número 11 del 17 de enero del año 2005, entrando en vigencia 6 meses después de su publicación. Sus objetivos centrales son:

- \*- Garantizar la propiedad en cualquiera de sus modalidades.
- \*- Garantizar la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra.
- \*- Garantizar la transparencia del tráfico inmobiliario y del mercado de bienes raíces.
- \*- Promover y estimular la inversión nacional y extranjera, para el desarrollo del país.

Por primera vez también, se reconoció que los municipios estaban iniciando a desarrollar una importante práctica catastral; este reconocimiento se plasmó en la ley mediante la conceptualización del avalúo catastral municipal, de la constancia catastral municipal y a la dedicación de una sección de la ley a los catastros a las alcaldías municipales.

Así mismo y aun que no existía la actual Ley General de los Registro Públicos, la Ley General de Catastro Nacional, ya dedica el capítulo 8vo, a regular el proceso de integración de la información catastral con la información registral.

Los conceptos más relevantes contenidos en la ley son los siguientes:

\*- **Catastro Nacional:** Es el inventario, representación y descripción gráfica, alfanumérica y estadística de todos los bienes inmuebles comprendidos dentro del territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y reglamentos de la República de Nicaragua (Ley 509, 2005)

\*- **Certificado Catastral:** Es el documento técnico jurídico que se utiliza para tramitar la inscripción de modificación del derecho o traspaso de dominio de los bienes inmuebles con el objeto de actualizar y unificar la información de la base de datos catastral y registral, emitido por la Dirección General de Catastro Físico o por sus oficinas delegatarias. (Ley 509, 2005)

\*- **Código Catastral:** Es la identificación asignada a cada parcela en el mapa catastral para su identificación en la base de datos catastral, de conformidad al procedimiento establecido por la Dirección General de Catastro Físico de INETER. (Ley 509, 2005)

\*- **Constancia Catastral Municipal:** Es el documento técnico jurídico que se utiliza para tramitar la inscripción de modificación del derecho o traspaso de dominio de los bienes inmuebles con el objeto de actualizar y unificar la información de la base de datos catastral y registral, emitido por los catastros municipales en las zonas no catastradas. (Ley 509, 2005)

\*- **Entidad Geográfica:** Objetos naturales o artificiales que poseen propiedades de: posición espacial referida a un sistema de coordenadas; atributos temáticos, geométricos y de temporalidad que describen sus propiedades; relaciones espaciales o interrelaciones geométricas entre sí. (Ley 509, 2005)

\*- **Establecimiento del Catastro:** Es el conjunto de actividades técnicas y administrativas orientadas a obtener el inventario, representación, y descripción gráfica, alfanumérica y estadística de todos los bienes inmuebles comprendidos dentro de una parte del territorio nacional. (Ley 509, 2005)

\*- **Levantamiento Topográfico con Fines Catastrales:** Se refiere a las operaciones de campo y/o gabinete destinadas a situar por rumbos y distancias o mediante una descripción numérica de encadenamiento, cuyos vértices identifican plenamente en un sistema de coordenadas los linderos o bien edificaciones y mejoras de las propiedades urbanas o rurales. (Ley 509, 2005)

\*- **Licencia Catastral:** Es el documento otorgado por la Dirección General de Catastro Físico mediante el cual se autoriza a los técnicos y profesionales para realizar levantamientos y planos topográficos con fines catastrales, sujeto a los procedimientos establecidos en la presente Ley y su Reglamento. (Ley 509, 2005)

\*- **Mapa Catastral:** Es la representación gráfica oficial de las entidades geográficas, necesarios para identificar y definir los linderos de las parcelas de una extensión territorial con vinculación al Sistema Nacional de Coordenadas. (Ley 509, 2005)

\*- **Número Catastral:** Es el número que asigna la Dirección General de Catastro Físico a cada parcela en el mapa catastral para su identificación en la base de datos catastrales. (Ley 509, 2005)

\*- **Parcela:** Es la unidad técnica del catastro que consiste en una extensión territorial definida y delimitada por una línea o lindero que principia y regresa al mismo punto o identificable y reconocida por su posesión y propiedad. (Ley 509, 2005)

\*- **Plano Catastral:** Es la representación gráfica de una parcela que permite la ubicación geográfica, identificación, definición de sus linderos y área, aprobado por la oficina catastral correspondiente. (Ley 509, 2005)

\*- **Práctica Catastral:** Es el proceso de establecimiento del catastro en la zona no catastrada. (Ley 509, 2005)

\*- **Zona catastral:** Es una parte del territorio donde se están realizando los procesos para el establecimiento del Catastro Nacional. (Ley 509, 2005)

\*- **Zona Catastrada:** Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del Catastro Nacional ha concluido y cuyos datos obtenidos han sido incorporados para la actualización y mantenimiento del catastro y que ha sido declarado Zona Catastrada. (Ley 509, 2005)

\*- **Zona no Catastrada:** Es la parte del territorio nacional que no ha sido declarado Zona Catastrada, en la cual, los municipios pueden ejercer la práctica catastral en su circunscripción municipal. (Ley 509, 2005)

#### \*- **Estructura del Catastro Nacional**

Para el cumplimiento de sus fines y uso, el Catastro Nacional está constituido por:

1. El Catastro Nacional con fines legales, administrativos y de ordenamiento de los bienes inmuebles en el territorio nacional, a través de la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.

2. Catastro Fiscal con fines de valoración fiscal y económica de los bienes inmuebles a través de la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

3. Catastro Municipal con fines administrativos, fiscales y de ordenamiento de los bienes inmuebles en el territorio municipal a través de las Alcaldías Municipales.

## **6.6) Litigios de propiedad**

### **1) Concepto:**

El concepto de litigio en la época actual, es un concepto de derecho procesal que está equiparado al concepto de proceso y se entiende como tal lo siguiente: “Es la resolución de un conflicto de intereses que, por constituir unas de las funciones básicas del estado está regulada de forma coactiva. En este sentido el proceso se denomina también litigio o causa. En el mismo se producen una serie de actos encaminados a la aplicación coactiva de una norma jurídica; para ello se examina los hechos alegados comprobando su posible encuadre en el supuesto de hecho de la norma, cuya consecuencia jurídica es la querida por unos de los litigantes. Los actos diversos que componen el proceso, están encadenados secuencialmente entre sí, de modo que los anteriores justifican los posteriores y estos se derivan de aquellos, dicho encadenamiento recibe el nombre de procedimiento, el elemento unitario al procedimiento se denomina trámite. Todo proceso se atiene a dos principios básicos: 1- El denominado armonía procesal; que vela para que del proceso no se deriven resultados procesales contradictorios. 2- Economía procesal; que trata de obtener el máximo resultado procesal con el esfuerzo mínimo de actuación de los órganos públicos competentes” (Ribó, 1995).

A partir de la definición hecha se puede decir que existen diversos tipos de procesos, según la materia o conflicto a los que estén destinados a resolver, nos encontramos pues con los siguientes tipos:

- Proceso civil
- Proceso penal
- Proceso laboral

- Proceso de familia
- Proceso tributario
- Proceso mercantil
- Proceso administrativo, entre otros.

Tal como vimos o dejamos expuesto en el acápite donde abordamos las inexactitudes registrales, entre las diferentes formas de superar o resolver tales inexactitudes se encuentran las resoluciones judiciales (ver artos 146 inciso 1, 148inciso2, 149inciso2 todos LGRP y en los artos. 151, 152, 159 y 161 del Reglamento LGRP); las que tienen según las disposiciones legales citadas el objetivo de lograr la concordancia del Registro de la propiedad Inmueble con la realidad extra registral.

## **2) Tipos de litigios o procesos**

De acuerdo con lo expuesto, los diferentes conflictos que se derivan a consecuencias de las inexactitudes registrales son dirimidos en los procesos civiles. En la actualidad en Nicaragua se ha aprobado un nuevo código procesal civil, que entró en vigencia en el mes de abril del año 2017. Según dicho código, lo relacionado a los conflictos civiles serán conocidos según sea el caso por los juzgados civiles ya sean locales o de distritos; este conocimiento está determinado según las reglas de competencia ya establecidos en dicho código. El citado cuerpo de leyes divide los procesos civiles contenciosos en varios tipos entre ellos se encuentran los procesos declarativos que serán ordinarios o sumarios según el ámbito de la materia que se ventile.

Los litigios derivados por las inexactitudes registrales, a saber, son:

- Cancelación de asiento registral.
- Falsedad de instrumento publico
- Nulidad de instrumento publico

Estos procesos o litigios por Ministerio de ley son ventilados en el proceso ordinario y competencia de los Juzgados Civiles de Distrito (arto 391 CPCN).

También están los siguientes tipos de procesos:

- Pretensiones posesorias.

- Prescripción adquisitiva
- Derecho de servidumbre
- Derecho de comuneros
- Partición de herencia
- Negativa de inscripción registral expresa o presunta.

Estos últimos denominados se ventilan mediante proceso sumario, que son de conocimiento de los juzgados Locales Civiles (arto 392 CPCN).

El proceso de mensura judicial se menciona como nota importante, ya que es un medio de lograr la concordancia; ya que a través de este proceso se logra determinar si el área registrada concuerda con el área inscrita. La nueva ley procesal civil lo ha contemplado en los artículos que van del arto.811 al arto. 815 todos CPCN, se hace la salvedad que este proceso no es litigioso si no de jurisdicción voluntaria; se vuelve litigioso si uno de los colindantes citados al acto de mensura formula oposición antes o durante las operaciones de mensura. la ley exige que debe de procederse de previo al deslinde y amojonamiento del terreno que va a ser objeto de la mensura.

### **3) Causas de los litigios o procesos judiciales**

Las causas de los litigios o procesos judiciales originados por la falta de concordancia del Registro Público y la realidad extra registral, son las siguientes:

#### **a) Inexistencia del Catastro Nacional en el departamento de Matagalpa:**

Entendiéndose que el Catastro Nacional, es un inventario que representa y describe de manera gráfica, alfanumérica y estadística los bienes inmuebles en el país; nos encontramos que dicho catastro es inexistente en nuestro departamento, no existiendo ni mapas, ni planos catastrales y las parcelas o fincas no están identificadas con el respectivo número catastral; en consecuencia el departamento de Matagalpa es una zona no catastrada y son los municipios quienes ejercen la práctica catastral en las circunscripción municipal respectiva.

Mientras en otras partes del país que sí son zonas catastradas, en las que ya se ha realizado un barrido catastral y el catastro nacional es capaz de emitir planos y certificados catastrales cada vez que se realiza cualquier tipo de transacción que implique una modificación en los

derechos reales constituidos sobre los inmuebles; en el departamento de Matagalpa esa práctica es obviada y funciona el catastro fiscal para determinar el pago de los impuestos que dicha transacción genera.

Esto trae de manera automática como consecuencia, que no existe certeza sobre las medidas reales de los inmuebles, las que se siguen expresando en manzanas y varas cuadradas a pesar de que la ley de registros ya ha dejado claramente establecido que las medidas superficiales deben expresarse obligatoriamente con sistema métrico decimal (arto 84 LGRP).

Aunque se ha avanzado con el establecimiento de los catastros municipales, estos no tienen los suficientes medios técnicos para lograr una perfecta individualización de las parcelas, lotes o fundos de propiedad.

El proceso catastral, ha venido avanzando lentamente pero aún no abarca el departamento de Matagalpa.

Según los títulos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, los que ya vimos han sufrido sustanciales modificaciones por el proceso histórico ya expuesto que lo sometió a ventas, subastas, desmembraciones, afectaciones de reforma agraria y otros. Los terrenos indígenas abarcan al menos tierras ubicadas en los municipios de Matagalpa, San Ramón, San Dionisio y El Tuma La Dalia. Sin embargo, hay una imposibilidad real de determinar la naturaleza, extensión y medida de los terrenos que son realmente indígenas.

**b) Falta de delimitación real y efectiva de los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa.**

Tal como se ha expuesto, las tierras comunales de las Comunidades Indígenas de Nicaragua y de Matagalpa en particular, sufrieron un proceso histórico de desmembración y desarticulación mediante las ventas forzadas ordenadas por las autoridades estatales; embargos, subastas, emisiones de títulos supletorios, emisiones de sentencias de prescripciones adquisitivas a favor de terceros, de tal manera que sería ilusorio pretender que lo recogido en el Título Real de compra que se le hizo a La Corona Española o bien el título de compensación de tierras que emitió el Estado de Nicaragua a favor de la Comunidad Indígena de Matagalpa, refleja la actual realidad y que tales títulos registrados bajo las cuentas números: 526 y 3,331 reflejan o concuerdan con la realidad extra registral.

Si bien es cierto, existe un mapa de tales terrenos este mapa no está elaborado y aprobado por ninguna autoridad catastral.

En consecuencia, a la fecha la Comunidad Indígena de Matagalpa, aunque se encuentra inscrita bajo dos cuentas registrales la misma en el terreno se encuentra fragmentada, dispersa y rota en su continuidad territorial; es decir no forman un todo continuo y uniforme como lo era cuando se emitieron los títulos que las amparan.

**c) Falta de controles administrativos de los contratos de uso y goce y de arriendo otorgados por la Comunidad Indígena de Matagalpa.**

De acuerdo con la legislación vigente, le corresponde a la junta directiva de las comunidades indígenas la administración y el manejo del patrimonio de dichas comunidades (Decreto Legislativo del 03 de junio de 1914). Entre sus funciones está el otorgamiento de los contratos de uso y goce de los arriendos, fijar y recibir los cánones de arriendo.

Según la legislación vigente, se debería de llevar un control o los libros siguientes: Copiador de actas, copiador de correspondencia del censo indígena, órdenes de pago y de archivo, sin embargo en la práctica esto se maneja de forma bastante discrecional, por quienes tienen el poder o ejercen la función de directivo.

En los últimos años, se ha hecho un esfuerzo por mejorar el sistema de otorgamiento de contratos de arriendo de uso y goce estando en germen la creación de un archivo y Registro Indígena de la propiedad, esfuerzo que, aunque loable tiene una efectividad limitada, ya que no existen los mecanismos que aseguren la exactitud y pureza del mismo. Hay un vacío legal, ya que la ley no prevé la forma de llevar este Registro ni su coordinación con el Registro de propiedad y el catastro.

**d) Inexistencia de controles o forma eficaz de delimitar y ubicar a los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, tanto en los Registros Públicos como en los catastros municipales.**

Al ser el departamento de Matagalpa una zona no catastrada, implica que no hay una información catastral que sea exacta y confiable y que refleje con certidumbre la información

básica de un inmueble tales como: Área real expresada en el sistema métrico decimal, colindantes actuales, identificación de la parcela catastral con un sistema alfanumérico etc.

En la práctica las autoridades de la Comunidad Indígena de Matagalpa se siguen rigiendo por lo establecido en los certificados de reposición que se lograron inscribir en el Registro Público, manifestando en los instrumentos que otorgan, que la Comunidad Indígena es dueña del área de terreno que refleja el Registro.

**Esto es irreal e inexacto por las siguientes razones:**

\*- Al quemarse el Registro Público se repusieron las inscripciones en base a los microfilm, emitidos por el Instituto Geográfico Nacional. En el caso de la Comunidad Indígena de Matagalpa, se repuso el título que fue presentado para su remeida en el año 1906.

\*- Esta reposición de inscripción tal como ella mismo lo arroja, se efectuó sin tomar en consideración que antes y después del año 1906, se emitieron decretos legislativos que ordenaron la venta de las propiedades Indígenas, lo que afectó la integridad de dichas propiedades.

\*- Incluso como ya se expuso, el Gobierno de Nicaragua hizo un esfuerzo por resarcir las ventas efectuadas y repuso con tierras nacionales ubicadas en lo que es hoy el municipio de el Tuma – La Dalia.

\*- Los catastros municipales, no tienen un control ni saben con exactitud cuales tierras son indígenas o cuales no, dentro de su circunscripción municipal. No existe una comunicación fluida, ni comparten información los catastros municipales con la junta directiva de la Comunidad Indígena de Matagalpa.

**e) Emisión de dos o más títulos por parte de las comunidades indígenas sobre un mismo terreno lo que provoca la doble inmatriculación registral.**

Lamentablemente se han dado varios casos en los cuales la junta directiva de la Comunidad Indígena de Matagalpa, emite títulos o contratos ya sea de uso y goce o de arrendamiento sobre una misma propiedad a dos o más personas. Incluso ha emitido títulos sobre terrenos propiedad particular que tienen cuentas registrales, distintas a la Comunidad Indígena, esto ha ocasionado diversos litigios: civiles, penales y policiales, alguno de los cuales ya han sido

dirimidos por los Tribunales de Justicia; en la presente tesis se abordará en un apartado distinto los resultados de una investigación sobre este punto particular.

**f) Titulación de terrenos indígenas a través de prescripciones adquisitivas, títulos supletorios, títulos de reforma agraria.**

A través de los años los terrenos Indígenas han sufrido un proceso de desmembración, y atomización, que ha afectado a la propiedad comunal hasta dispersarla en partes inconexas existiendo verdaderas islas y porciones de terrenos, que son propiedad de particulares y están inscritos en cuentas Registrales distintas.

Esta situación ha sido posible por las siguientes razones:

\*- La ya varias veces señalada venta de los terrenos Indígenas hasta cuanto esto fue permitido; recuérdese que el decreto que prohibió la venta de los terrenos comuneros fue promulgado hasta en el año 1935.

\*- La emisión de título por parte del Estado Nicaragüense a través del proceso de reforma agraria, aunque la ley número 278, la llamada ley de propiedad reformada por propiedad reformada urbana y agraria, pretendió resolver esta situación, pero en realidad lo único que la ley dispuso fue, que los beneficiados de la reforma agraria, que tuvieran tierras dentro de las Comunidades Indígenas, deberían pagar los arrendamientos y que se emitiría una política para tal fin. En el reglamento de dicha ley quedo más indefinida la situación, cuando se dispuso que el pago de los cánones de arriendo se haría una vez que delimitaran las tierras Indígenas hecho que no ha sucedido aun.

\*- Durante varias décadas y particularmente la década de los 90 proliferaron los procesos judiciales de venta forzadas, prescripciones adquisitivas y títulos supletorios en todo el departamento de Matagalpa, como un esfuerzo de los poseedores de la tierra de abrir folio Registral y tener acceso al Registro Público y tener acceso a los créditos ofrecidos por el sistema financiero. Esta situación es fácilmente comprobable en los libros de entrada que llevan los Juzgados locales y de distrito del departamento de Matagalpa. Una buena parte de este proceso de titulación se efectuó sobre tierras comuneras.

\*- También es importante señalar la particularidad de nuestro departamento Matagalpa, en el sentido que el Registro Público abrió libro de inscripciones posesorias en los que bastaba una declaración unilateral de ser poseedor, para inscribir en el libro de inscripciones posesorias ese derecho de posesión.

**g) Inexistencia de una política interna en la Comunidad Indígena de Matagalpa, relacionada al traspaso de los derechos de uso y goce a los herederos de los usufructuarios.**

La característica principal del régimen comunal de tierras, es que estas le pertenecen a la Comunidad Indígena en dominio. Los particulares tienen únicamente dos tipos de derechos:

\*- El arriendo, que consiste en que el arrendatario puede usar, disfrutar del terreno y obtener los frutos del mismo por un periodo establecido que normalmente es de diez años. El arriendo es un derecho personal, esto significa que los arrendatarios, no pueden transmitir ese derecho a sus herederos. Es decir, si un arrendatario muere con el muere el arriendo. La problemática está, que en la inmensa mayoría de los casos, los arrendatarios han construido mejoras a veces más valiosas que los terrenos mismos, pero si no están inscritas esas mejoras, no tienen el derecho de retención que la ley otorga.

\*- El uso y goce o usufructo, que consiste en que los cesionarios o usufructuarios de igual manera pueden gozar del terreno a utilizar, obtener renta del mismo y si es un derecho real; sin embargo, no llega nunca a ser propietario y no puede durar más allá de la vida del usufructuario.

En ambos casos no hay una definición clara por parte de las autoridades Indígenas de qué tratamiento debe dárseles a los herederos tanto de los arrendatarios como de los usufructuarios lo que ha ocasionado no pocos conflictos. Usualmente se resuelven otorgando un nuevo contrato, ya sea de arriendo o de uso o goce sin cancelar el anterior, superponiendo títulos sobre títulos y provocando la doble inmatriculación

**h) Falta de un marco regulatorio actualizado, adaptado a la nueva realidad que sustituya a las antiguas leyes o cuerpo normativo que regula a las comunidades Indígena de Matagalpa o lo que es lo mismo un marco regulatorio anacrónico y disperso.**

En la actualidad no existe un cuerpo normativo, moderno y unificado que regule a las Comunidades Indígenas del norte, centro y pacífico del país; lo que existe son decretos legislativos y acuerdos presidenciales ya referidos en el presente trabajo los que están dispersos, son anacrónicos, y fueron elaborados y emitidos de manera inconsulta y sin participación de las Comunidades Indígenas. Esto está pretendiendo ser subsanado con un proyecto de ley, que regule

a los pueblos indígenas del pacifico centro y norte del país. Proyecto de ley que se encuentra paralizado en la Asamblea Nacional. Dicho proyecto va como anexo a este trabajo.

### **6.7) Transacciones sobre los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa**

Una vez que ha quedado claro cuál es la definición de tierra comunal, cual ha sido el origen de los títulos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, el marco legal que aunque anacrónico esta aún vigente, las causas y origen de los litigios y los tipos de éste, procedemos a analizar cuáles son las transacciones que se pueden efectuar sobre los terrenos comuneros.

Partiendo que las tierras de las Comunidades Indígenas, no pueden venderse y son inembargables, en la actualidad pueden efectuarse sobre dichas tierras las siguientes transacciones:

1) **Contrato de arrendamiento:** se extiende contrato de arrendamiento a las personas jurídicas, entiéndase sociedades mercantiles, ya sean anónimas o colectivas; asociaciones sin fin de lucro, fundaciones, cooperativas y otras. El arriendo está definido como el contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente la una a conceder el uso y goce de una cosa o al ejecutar una obra o a prestar un servicio y la otra a pagar por este uso, goce o servicio un precio determinado (ARTO 2810 C).

Pueden arrendarse: los inmuebles, el usufructo y la servidumbre.

En este tipo de contrato la comunidad sede en arriendo el inmueble, el cual debe ser debidamente descrito y deslindado y su plano aprobado por catastro municipal. El plazo del arriendo no puede ser mayor a diez años (ARTO 2820 C). En el mismo se incluyen una serie de cláusulas en las que el arrendatario se obliga entre otras cosas a pagar el canon anual del arriendo, el que nunca aparece claramente estipulado; este canon de arriendo está en dependencia de las políticas de la Comunidad Indígena, no conociéndose ningún control sobre quien las autoriza y como se manejan esos fondos.

Los arrendatarios pueden por su parte inscribir las mejoras que construyen y valorarlas según su parecer; no existe ninguna normativa que establezca como se otorgarán las mejoras ni la forma en que serán valoradas. Esto representa una eventual fuente de conflicto pues siendo el arriendo un derecho personal, las mejoras deben ser construidas con el consentimiento del dueño del inmueble lo que en la práctica no sucede, además dichas mejoras dan derecho legal de

retención según lo establecido por nuestro código civil, esto significa que si el contrato de arriendo llega a su término en cuanto a plazo en arrendatario puede exigir en caso de no renovársele su contrato de arriendo por diez años más la retención del mismo.

Este es un punto que debe de ser regulado, para que existan reglas claras que regulen los siguientes aspectos:

- \*- Quien y como autorizará la construcción de las mejoras.
- \*- En caso de construcción del arriendo por vencimiento de plazo, cómo se resarcirán esas mejoras.
- \*- La facultad del arrendatario de vender esas mejoras a los terceros, a quienes ceda el arriendo el arrendatario, siempre que se cuente con la Comunidad Indígena de Matagalpa.

Hay que tomar en cuenta, que estos aspectos a la fecha no están regulados; sino que se imponen una serie de obligaciones al arrendatario de carácter ambiental, las que son correctas, pero que nadie vigila su cumplimiento.

Otro aspecto destacable, es que en una buena parte de los contratos de arrendamiento, al vencerse los mismos o al trasladarse esos derechos a terceros, no se toma en consideración que ya existe en el Registro inscrito un contrato de arriendo anterior o antecedente, sino que en una práctica viciosa se otorga un nuevo contrato citando como antecedente las generalidades del total de tierras indígenas, es decir se describe la propiedad mayor y de ahí conceden el nuevo contrato al que le dan un nuevo asiento registral, agudizando de esta forma el problema de la inexactitud registral y de la duplicidad de asientos registrales y la ruptura del tracto sucesivo que deben llevar las inscripciones de los asientos de la Comunidad Indígena.

2) **Contrato de uso y goce:** Este tipo de contrato es otorgado a las personas naturales y a la conocida como casta indígena. Tiene la característica de que se trata de un verdadero usufructo y por tanto constituye un verdadero derecho real sobre el inmueble.

El usufructo es el derecho de disfrutar una cosa que a otro pertenece, pero con la obligación de no alterar su forma ni sustancia, es una forma de modificar la propiedad (ARTO 1473C).

A diferencia del arriendo, en el caso de las Comunidades Indígenas cuando se concede el usufructo no se pacta plazo, sino que es a perpetuidad.

Este derecho de uso y goce o usufructo, también puede ser transmitido a terceros mediante la correspondiente autorización de la Junta Directiva de la Comunidad Indígena de Matagalpa.

En cuanto a las mejoras, en lo referido a como se otorga e inscriben los derechos de uso y goce, los contratos adolecen de los mismos defectos ya planteados, provocando la inexactitud registral, la duplicidad de asientos y la ruptura del tracto sucesivo.

En la práctica casi no hay ninguna diferencia entre los contratos de arriendo y de uso y goce, salvo a lo referido al plazo y a quienes son otorgados.

3) **Sub arriendo:** Otro tercer tipo de transacción son los sub arriendos; estos no son muy frecuentes, pero sí están claramente regulados en el sentido de que para subarrendar un inmueble perteneciente a la Comunidad Indígena se debe contar con autorización expresa y por escrito de la Junta Directiva.

4) **Autorizaciones para gravar o ceder derechos:** son los documentos que la Junta Directiva de la Comunidad Indígena, extiende a las personas que otorgarán como garantía a favor de las instituciones bancarias, los derechos de arriendo o de uso y goce y las mejoras plantadas en los inmuebles. Dado a que las tierras indígenas no pueden hipotecarse ni embargarse, estas autorizaciones es una verdadera estipulación a favor de terceros, en las que la Comunidad Indígena de Matagalpa sin ser parte del contrato, de crédito o préstamo, que se celebra entre el arrendatario y/o usufructuario y los Bancos, se comprometen a que en caso de incumplimiento de las obligaciones crediticias, los derechos y arriendo y uso y goce de manera automática serán traspasadas a favor del Banco. Para ello es necesario que se ejecute el proceso judicial y se lleve a su término.

En cuanto a las mejoras si estas están inscritas a nombre del deudor (arrendatario y/o usufructuario) sí pueden hipotecarse según lo establecido en el (ARTO 3799 C).

Para lograr la emisión de esta autorización se debe hacer la correspondiente solicitud a la Junta Directiva, quien tasa el valor de la misma según la cuantía del crédito; esto no se encuentra regulado ni se saben cuáles son los criterios para cobrar por la emisión de ese documento, pero es

la única forma viable que se ha encontrado para poder financiar la actividad económica en tierras comuneras, financiamiento que tiene sus restricciones tal como se verá más adelante.

### **6.7) Seguridad Jurídica:**

En la Ley General de los Registros Públicos, en su parte introductoria la seguridad jurídica es mencionada en todos los considerandos que conforman la parte introductoria de la ley. Eso nos da una idea de la importancia que tiene la seguridad jurídica en la norma que regula la actividad registral.

La Seguridad Jurídica según la ley debe manifestarse en lo siguiente:

- \*- Fomento a la inversión privada para lo cual es vital contar con mecanismo de seguridad jurídica que el Estado debe brindar a los agentes económicos.

- \*- Los Registros Públicos son parte esencial en el engranaje de la Seguridad Jurídica.

- \*- Los Registros Públicos al brindar servidumbre sobre la titularidad de los derechos inscritos, garantiza la Seguridad Jurídica.

- \*- Los derechos de propiedad claros y estables, esenciales para la estabilidad del país, se fortalecen en la medida que existe Seguridad Jurídica.

- \*- La función registral va aparejada con la Seguridad Jurídica.

En suma, puede decirse, que la Seguridad Jurídica es un principio universal reconocido y se basa en la certeza del derecho, ya que se conoce con claridad que es lo que esta ordenado, prohibido o permitido por la ley.

En consecuencia, la Inseguridad Jurídica, entraña todo lo contrario a lo expresado, ya que para el ciudadano común o para el ciudadano extranjero, propietario, inversionista o empresario cuando no sabe a qué atenerse, si no hay certeza de la información brindada por las instituciones públicas concretamente en el caso que nos ocupa la información registral, si esta no es exacta, va a traer como consecuencia la inseguridad y de ella se derivan las siguientes situaciones:

\*- Cohíbe la inversión nacional o extranjera.

\*- Provoca litigios que entorpecen el clima de inversión, paraliza el tráfico en el tráfico de bienes raíces.

\*- Dificulta el desarrollo económico de un país.

## **VII. PREGUNTAS DIRECTRICES**

- ¿Cuál es el grado de conocimiento que tienen los notarios públicos, personal de registro y catastro, autoridades de gobierno y de la misma Comunidad Indígena de Matagalpa de las leyes reguladoras de las comunidades indígenas?
- ¿Las autoridades, profesionales, delegados y personas involucradas en titulaciones y posesiones en los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, conocen suficientemente las leyes reguladoras?
- ¿Cuáles son las causas generadoras de los litigios de propiedad por los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa?
- ¿Qué perjuicios ocasiona a la economía local a inseguridad jurídica de las transacciones y decisiones sobre los terrenos mencionados?
- ¿Es posible lograr una efectiva depuración, de la información registral?

## VIII. VARIABLES

Objetivos Específicos	Variables	Dimensión	Indicadores	Instrumentos
<p>Valorar el grado de conocimiento de los notarios públicos, personal de registro y catastro, autoridades de gobierno y de la misma Comunidad Indígena de Matagalpa, de las leyes reguladoras de las comunidades indígenas</p>	<p>Leyes reguladoras de las comunidades indígenas</p>	<p>Leyes, decretos y reglamentos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grado de conocimiento de las leyes indígenas por parte de jueces, registradores, personal de catastro, registro, notarios públicos y autoridades indígenas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevista, ver anexo 1, 3 y 4.</li> <li>• Encuesta, ver anexo 2</li> </ul>
<p>Verificar la aplicación por las autoridades correspondientes las leyes, decretos y reglamentos relacionados a las comunidades indígenas, particularmente en lo relacionado a la Comunidad Indígena de Matagalpa.</p>		<p>Aplicación de las leyes y decretos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resoluciones judiciales y registrales</li> <li>• Resoluciones administrativas de la Comunidad Indígena de Matagalpa.</li> <li>• Personal de registro</li> <li>• Escritura: inscritas, suspendidas y/o denegadas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investigación documental</li> <li>• Entrevista</li> <li>• Encuestas</li> <li>• Revisión documental de resoluciones administrativas</li> </ul>
<p>Analizar las causas de los litigios de propiedad de los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa.</p>	<p>Causas de los litigios de propiedades en los terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Juzgados Civiles de Distrito de Matagalpa.</li> <li>• Documentación y libros de registro público.</li> <li>• Archivos de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificación en el índice de causas de los procesos judiciales en los juzgados de Matagalpa.</li> <li>• Tipos de litigios</li> <li>• Confrontación y comparación de la información en los libros del registro público.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investigación documental</li> <li>• Entrevista</li> <li>• Encuestas</li> <li>• 56 Revisión docume</li> </ul>

		<p>la comunidad indígena</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipos de litigios</li> <li>• Falta de concordancia de la realidad registral con la extra registral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sentencias</li> <li>• Oficios judiciales</li> <li>• Mapa catastral de terrenos indígenas.</li> </ul>	<p>ntal de resoluciones judiciales de sentencias.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión documental de oficios judiciales.</li> </ul>
<p>Describir las consecuencias de la inseguridad jurídica en las transacciones sobre los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa.</p>	<p>Consecuencias de la inseguridad jurídica en las transacciones sobre los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impacto en la economía local.</li> <li>• Actividad económica disminuida.</li> <li>• Elevados números de causas en los juzgados de Matagalpa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afectación y disminución de los préstamos bancarios, información documental. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Información catastral de los catastros municipales.</li> <li>• Investigación documental y doble inmatriculación en los registros públicos.</li> <li>• Verificación del número de hipotecas constituidas en virtud de préstamos otorgadas por el sistema financiero sobre terrenos indígenas.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investigación documental</li> <li>• Análisis de escrituras de créditos</li> <li>• Entrevistas a gerentes de bancos y/o financieras.</li> </ul>

## **IX. Diseño Metodológico**

Paradigma se define desde la epistemología, la ciencia del conocimiento, como aquel gran conjunto de creencias que permiten ver y comprender la realidad de determinada manera (Ramos Galarza, 2015).

“El paradigma interpretativo el cual busca supuestos sobre las costumbres, políticas, desarrollo económico, religiosos y otros, que se encuentran en una comunidad en general y a esto le denominan cultura. Con esto se busca que toda esta información sea conocida de manera universal” (Martínez, 2013)

Se realizó una investigación de acuerdo con el paradigma interpretativo, ya que se trató de encontrar las circunstancias, hechos y conceptos que causan situaciones conflictivas y atrasos en los procesos legales y económicos en el departamento de Matagalpa, debido a la falta de seguridad en los dominios o posesiones de los terrenos ubicados en la Comunidad Indígena de Matagalpa.

Según el nivel de profundidad del conocimiento, esta investigación es causal, pues se encontraron y analizaron las causas y consecuencias y posibles soluciones que se derivan del fenómeno de la inexactitud y falta de concordancia de la realidad registral con la realidad extra registral, así como las relacionadas entre las variables propuestas.

“La investigación causal es un tipo de investigación concluyente que tiene como principal prioridad obtener evidencia de la relación causa y efecto de un fenómeno” (Vásquez, 2017). En esta investigación, en particular, se buscó relación causal ente la concordancia de realidad registral y extra registral, con la seguridad jurídica.

El enfoque cuantitativo y el enfoque cualitativo son perspectivas de investigación que buscan la producción del conocimiento a través de un modelo estructurado y sistemático de observación, descripción y análisis de problemas en un intento por ofrecer soluciones a diversas problemáticas.

El enfoque cualitativo Se basa en el análisis no estadístico de datos para luego formular propuestas de interpretación, es un enfoque más subjetivo y amplio del estudio de problemáticas (Calero, 2000). El enfoque cuantitativo obviamente hace referencia al estudio a partir del análisis

de cantidades, es decir que involucra un proceso de estudio numérico que tiene que ver con fundamentos estadísticos. Desde otro punto, la investigación cualitativa tiene que ver con la exploración no numérica de datos, es un enfoque que se relaciona más con la interpretación subjetiva e inductiva (Hernandez Sampieri, Fernandez Collado, & Baptista, 2004)

Se utilizó el enfoque cualitativo con algunos elementos cuantitativos, ya que se basó en la interpretación de datos no numéricos, cuales se cuantificaron para efectos de su interpretación únicamente en el caso de las encuestas con los miembros de la comunidad indígena.

Un estudio transversal toma una instantánea de una población en un momento determinado (Dzul Escamilla, 2002). Esta investigación tiene corte transversal, ya que los instrumentos se aplicaron una sola vez a los fenómenos estudiados en un lapso de tiempo determinado (período 2010-2016), lo que permitió presentar datos veraces y confiables que contribuirán a una mejorar la situación.

En la mayoría de las situaciones de investigación no es posible estudiar todos los elementos o sujetos a los cuales se refiere el problema, sino que se trabaja con un grupo de ellos para luego generalizar los resultados a la totalidad. “El universo es la totalidad de elementos o características que conforman el ámbito de un estudio o investigación” (Hernández Blázquez, 2001, pág. 127)

El universo no es uniforme y está compuesto por: población y autoridades indígenas, gerentes y ejecutivos de bancos, abogados y notarios públicos, registradores, personal de registro público y jueces, y en términos cuantitativos se expresan más adelante, a medida que se narra sobre cada porción del universo.

La muestra es una parte o porción extraída de un conjunto por métodos que permiten considerarla como representativa del universo, y para los estudios cualitativos se selecciona utilizando los procedimientos no probabilísticos (Hernández Blázquez, 2001). En el caso de la presente investigación, se utilizó el muestreo por conveniencia, para seleccionar a las personas quienes podrían brindar la información más completa y detallada, por su experiencia y conocimiento de la temática.

Se tomó una muestra de población indígena de 72 personas, para llevarla a efecto se contó con la colaboración de las autoridades de la Comunidad Indígena de Matagalpa, quienes en

diferentes momentos facilitaron el encuentro con líderes comarcales y de las comunidades, así como indígenas que a diario visitan las oficinas centrales de la Comunidad Indígena.

La muestra es representativa, pues los encuestados son originarios de las distintas comunidades tales como: Samulalí, Yucul, El Chile, Siare, Apatite, Guadalupe y Quebrada Honda, hay que señalar que el criterio principal de inclusión de estas comunidades fue el consentimiento y permiso explícito de líderes de estas comunidades. En estas siete comunidades a pesar de que se trató de obtener los datos exactos de un censo reciente, para las autoridades indígenas, no les fue posible darnos una información concreta, lo que nos hace presumir la inexistencia de dicho censo, sin embargo, en un gesto de buena voluntad ellos facilitaron el encuentro con setenta y dos (72) pobladores provenientes de las comunidades ya referidas, quienes usualmente ejercen funciones de liderazgo en sus comunidades. Según Hernández Blázquez (2001), en los estudios cuantitativos, la cantidad suficiente de la muestra para que esta se considere representativa, es de 10%.

En el caso de los miembros de comunidades indígenas, se utilizó la técnica de encuesta (Ver Anexo 2). Las encuestas son un método de investigación y recopilación de datos utilizadas para obtener información de personas sobre diversos temas (Hernandez Sampieri, Fernandez Collado, & Baptista, 2004)

Dado a que uno de los objetivos específicos planteados, es describir las consecuencias de la inseguridad jurídica en las transacciones sobre los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, se consideró importante que el presente trabajo tuviese la opinión y el punto de vista de las instituciones financieras del país, concretamente los Bancos; Instituciones que dado su tamaño y el peso que tienen en la vida económica nacional, son un factor importante en el desarrollo económico de nuestro departamento y del país.

En la actualidad existen seis bancos funcionando en el sistema financiero nacional y para el presente trabajo se seleccionaron a los siguientes:

\*- Banco de la Producción Sociedad Anónima Banpro.

\*- Banco Lafise Bancentro.

\*- Banco de Finanzas.

Se entrevistaron a tres gerentes de sucursal y a tres ejecutivos bancarios, que representan 50% del universo. Una entrevista es un intercambio de ideas, opiniones mediante una conversación que se da entre una, dos o más personas donde un entrevistador es el designado para preguntar (Calero, 2000). Como puede observarse en el cuadro de respuestas, las políticas internas de los Bancos no reconocen a la Comunidad Indígena de Matagalpa, para evitar el riesgo crediticio en concreto no otorgan crédito en los que se ofrezcan como respaldo la sección de derechos e hipotecas de las mejoras sobre terrenos comuneros. **Ver Modelo de Entrevista en Anexo 4.**

Se entrevistaron a los únicos dos Jueces de Distrito Civil del departamento de Matagalpa, bajo la premisa de que son ellos los que conocen los conflictos que se suscitan, tanto entre particulares y la Comunidad Indígena y los mismos comuneros; esto es debido a la naturaleza de los litigios, es decir al tipo de los mismos, que suelen ser;

- \*- Cancelación Registral.
- \*- Reivindicatoria.
- \*- Nulidad de Contrato.
- \*- Nulidad de Instrumento Público.

La entrevista también se llevó a cabo y fue respondida por la Registradora propietaria, y la Registradora auxiliar, quienes son jerárquicamente las funcionarias de mayor rango dentro del Registro Público del departamento de Matagalpa y así como tres analistas y dos técnicos registrales.

Así mismo, para efectos de efectuar las entrevistas, se seleccionó a un grupo de abogados bajo los siguientes criterios:

- \*- Más de diez años de ejercicio profesional.
- \*- Haber sido asesor bancario, de empresas micro financieras, funcionarios públicos (ex jueces, ex registradores de la propiedad, ex procuradores etc.), o bien asesores de comunidades indígenas

\*- Ser abogado litigante, es decir que ejerzan efectivamente la profesión, llevando litigios civiles, es decir representado a las partes de conflictos de índole civil.

En la actualidad, en la ciudad de Matagalpa, se encuentran radicados alrededor de 200 abogados, de los cuales ejercen efectivamente la profesión de manera libre, unos 120 abogados, de los cuales fueron seleccionados 20 que cumplieran los requisitos ya mencionados.

**Ver Modelo de Entrevista en Anexo 3**, que se utilizó para esos tres segmentos (registradores, personal registral, abogados y notarios y jueces)

La entrevista contenida en el anexo uno, se efectuó a los seis directivos que componen la actual Junta Directiva de la Comunidad Indígena de Matagalpa, está compuesta por un presidente, un vicepresidente, un secretario, un tesorero, un fiscal y un primer vocal.

El universo estuvo determinado conforme a datos obtenidos en los archivos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, El Registro de la Propiedad de Matagalpa y los archivos de los juzgados civiles de distrito de Matagalpa, todo durante el período estudiado que va del año 2010 al año 2016.

También se realizó la revisión documental de sentencias de juzgado de Matagalpa, que abarca el período 2010-2016 (Ver Guías de Revisión documental en el Anexos 5, 6 y 7). La revisión documental es una técnica de observación complementaria, en caso de que exista registro de acciones. La revisión documental permite hacerse una idea del desarrollo y las características de los procesos y también de disponer de información que confirme o haga dudar de lo que se obtuvo con otras técnicas de investigación (Dzul Escamilla, 2002).

El juicio de expertos es un método de validación útil para verificar la fiabilidad de una investigación que se define como “una opinión informada de personas con trayectoria en el tema, que son reconocidas por otros como expertos cualificados en éste, y que pueden dar información, evidencia, juicios y valoraciones”(Escobar Pérez & Cuervo Martínez, 2008, pág. 29)

Todos los instrumentos de investigación ya mencionaron, se sometieron al proceso de validación con los siguientes expertos:

- Un experto en metodología de investigación, así como en lengua española, MSc. Martha González, con amplia experiencia en tutoría de tesis a nivel de posgrado.
- Un experto en metodología de investigación, con amplia experiencia en tutoría de tesis a nivel de posgrado, así como en investigaciones científicas, PhD. Carmen Fernández Hernández.
- Un experto en materia de Derecho Registral, el Licenciado Pedro Fuentes Vílchez

En el caso de los datos cualitativos, se realizó el procedimiento de codificación, reducción, clasificación, ordenamiento y análisis, construyendo las matrices de datos (ver Anexo 8), de cuales se elaboraron las tablas sintéticas de resultados, cuales se presentan en el acápite de Análisis y discusión de resultados.

Los datos cuantitativos (resultados de aplicación de encuesta a los miembros de las comunidades indígenas) se procesaron con ayuda del programa SPSS, un paquete informático para procesamiento de datos estadísticos, para elaborar los gráficos correspondientes.

## X. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Para cumplir con el **primer objetivo específico** el cual consistía en: “*Valorar el grado de conocimiento de los notarios públicos, personal de registro y catastro, autoridades de gobierno y de la misma Comunidad Indígena de Matagalpa, de las leyes reguladoras de las comunidades indígenas.*”; se aplicaron entrevistas y encuestas.

En cuanto al conocimiento por parte de los directivos de la Comunidad Indígena de Matagalpa del marco regulatorio, es decir de las leyes, decretos o acuerdos que regulan a las Comunidades Indígenas del pacífico, centro y norte del país, las respuestas fueron generales coincidiendo dos de los miembros al mencionar el convenio número 69 de la OIT. Las respuestas hechas de manera genérica nos indican, que no existen conocimiento real del cuerpo de leyes normativo de las Comunidades Indígenas, solo hay nociones generales que son insuficientes si tomamos en consideración que las personas entrevistadas, ocupan cargos directivos con poder de decisión sobre los diferentes asuntos que de manera cotidiana deben de conocer y resolver dichos directivos. **Ver Tabla1.**

**Tabla1. Conocimiento de las Leyes Reguladoras de las Comunidades Indígenas.**

<p><b>Pregunta 2</b></p> <p>¿Conoce usted cuales son las leyes, decretos o acuerdos que regulan a los órganos de gobierno de las comunidades indígena del pacífico, centro y norte del país?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Las de Matagalpa</li><li>• Las leyes del Pueblo Indígena, se conocen de manera general.</li><li>• Leyes de manera general de Matagalpa.</li><li>• Leyes del pueblo indígena de Matagalpa.</li><li>• Estatutos del pueblo indígena de Matagalpa.</li><li>• Convenio 169 de la OIT, ratificada por el gobierno actual.</li></ul>
--	--

**Fuente: E.A.C.I. (Entrevista Autoridades De Comunidad Indígena).**

En cuanto a los registradores y personal del Registro Público de Matagalpa, cuando se abordó el tema del grado de conocimiento de las leyes, decretos o acuerdos que regulan a los órganos de gobiernos de las Comunidades Indígenas del pacífico, centro y norte del país, nos encontramos que existe un grado de conocimiento bueno por parte de los funcionarios, aunque algunos mencionaron leyes y decretos, referidos más bien a las leyes indígenas que rigen la zona

Atlántica del país, a nivel general todos conocen el marco regulatorio aunque éste sea disperso y anacrónico. Esto es un indicador que los funcionarios registrales están dotados de información suficiente sobre este tema. **Ver Tabla 2.**

**Tabla 2. Conocimiento de las Leyes sobre el Personal de Registro.**

<p>Pregunta 1</p> <p>¿Conoce usted cuales son las leyes, decretos o acuerdos que regulan a los órganos de gobierno de las comunidades indígena del pacifico, centro y norte del país?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decreto de los años 1906, 1908, 1914, 1916, 1935</li> <li>• Leyes 40, 261, 278 y 445.</li> <li>• Constitución política.</li> <li>• Ley legislativa del día 3 de junio del año 1914, derogaba la del 16 de febrero de 1906.</li> <li>• Ley del 6 de agosto de 1918 estatutos de la comunidad indígena.</li> <li>• Ley 445</li> <li>• Ley de régimen de propiedad comunal de los Pueblos Indígenas de la Costa Caribe.</li> <li>• Decreto 404</li> <li>• Decreto 445</li> <li>• Constitución política de Nicaragua.</li> <li>• Ley 40 ley de municipios</li> <li>• Ley 28 Estatutos de la Autonomía de la Región Atlántica de Nicaragua.</li> <li>• Ley 445 ley de Régimen de propiedad comunal de los Pueblos Indígenas y comunidades étnicas.</li> <li>• Decreto numero: 35 – 84</li> <li>• Reglamento a la ley 28 Estatuto de la Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica.</li> <li>• Recopilación de leyes indias de año 1680- Ley 14</li> <li>• Ley del 3 de junio del año 1914, derecho de la propiedad comunera, reafirmado el 20 de junio al año 1935.</li> <li>• Revista del 4 de septiembre del año 1986, pag 18.</li> <li>• Código civil de Nicaragua.</li> <li>• Código de procedimiento Civil de Nicaragua</li> </ul>
---	--

**Fuente: E.R.P. (Entrevista al Registro Público).**

En lo referente a los abogados y notarios, partimos del hecho que los entrevistados, son destacados en el foro por su amplia experiencia profesional, por estar en el ejercicio activo de la profesión y tener relación directa con el tema investigado, todo con el fin de obtener de esa fuente una opinión ajustada a la realidad y a la luz de un conocimiento jurídico suficiente y en algunos casos muy vastos de los entrevistados.

Con tales antecedentes al analizar las respuestas de los abogados y notarios nos encontramos que hay un conocimiento bastante amplio de los diferentes tipos de las normas jurídicas, que regulan la propiedad comunal indígena, existiendo un cierto grado de confusión con las normas propias de las comunidades indígenas del Caribe de Nicaragua; esto es debido al que al ser el único marco jurídico regulatorio reciente debidamente aprobado y promulgado por el Estado de Nicaragua, es citado como fuente de referencia, en realidad aunque la ley exista, (concretamente la ley 445), no es aplicable a la realidad ni al caso que nos ocupa.

Por lo demás, si existe dominio de las leyes que aunque dispersas y anacrónica están aún vigentes. **Ver Tabla 3.**

**Tabla3. Conocimiento de Los Abogados Sobre Las Leyes Regulatoras de Comunidad Indígena.**

<p>Pregunta 1</p> <p>¿Conoce usted cuales son las leyes, decretos o acuerdos que regulan a los órganos de gobierno de las comunidades indígena del pacifico, centro y norte del país?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decreto ejecutivo 1895 y su reglamento.</li> <li>• Decreto de mayo de 1902.</li> <li>• Ley del tres de marzo de 1914.</li> <li>• Ley del 6 de agosto 1918</li> <li>• Ley 26 de junio de 1935.</li> <li>• Ley agraria de 1917.</li> <li>• Ley agraria de 1963.</li> <li>• Decreto ejecutivo sobre elecciones indígenas de 1952.</li> <li>• Convenio 169 de pueblos indígenas y tribales.</li> <li>• Ley 445 de la Costa Caribe.</li> <li>• Leyes de las Comunidades Indígenas.</li> <li>• Ley del 06 de agosto de 1918.</li> <li>• Ley del 03 de junio de 1914.</li> <li>• Ley del 16 de febrero de 1906.</li> <li>• La constitución.</li> <li>• Ley número 28 y su reglamento.</li> <li>• Reforma e incorporaciones a la ley de</li> </ul>
---	---

	<p>municipios.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leyes nuevas de 1542.</li> <li>• Acuerdo 404.</li> </ul>
--	--

**Fuente: E.A. (Entrevista Abogados).**

Por lo que hace a los jueces, encontramos que existen un buen grado de conocimiento del marco legal regulatorio de las Comunidades Indígenas de esta región del país, lo cual es lógico ya que son ellos los que resuelven los conflictos que se someten a su conocimiento y jurisdicción. Sin embargo, hay cierto grado de imprecisión en cuanto a los tipos de normas y sus fechas o épocas en que fueron aprobadas. Ambos judiciales manifiestan tener poco conocimiento y no haber tenido a la vista ningún mapa que delimite las tierras indígenas, si han visto algunos mapas pocos legibles y algunos mojones dispersos, ambos son categóricos a la firma que no existe ninguna manera eficaz para poder determinar con exactitud que terrenos le pertenecen a la Comunidad Indígena de Matagalpa.

**Tabla 4. Conocimiento de las Leyes Regulatoras por los Jueces.**

<p>Pregunta 1</p> <p>¿Conoce usted cuales son las leyes, decretos o acuerdos que regulan a los órganos de gobierno de las comunidades indígena del pacifico, centro y norte del país?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley de Comunidad Indígena del año 1924.</li> <li>• Reforma en el año 1937</li> <li>• Decreto legislativo de los años 90 0 2000.</li> <li>• Ley legislativa del 16 de febrero del año 1906.</li> <li>• Ley de Comunidad Indígena derogada por la ley de 3 de junio de 1914 y declarado vigente por la ley del 24 de abril de 1918.</li> <li>• Ley Legislativa del 3 de junio de 1914.</li> <li>• Gaceta Diario oficial del 11 de marzo del año 1953</li> <li>• Ley del 6 de agosto del año 1918-Estatutos de la Comunidad Indígena.</li> </ul>
---	--

**Fuente: E.J. (Entrevista Jueces).**

Por tener una íntima relación con el objetivo estudiado, se considera pertinente hacer notar que también se efectuó una encuesta de repuesta limitada, ya sea afirmativa o negativa a un segmento de la población indígena compuesto de setenta y dos personas, a quienes se les preguntó concretamente si habían leído o conocido las leyes que regulaban a la comunidad indígena de Matagalpa y si habían recibido alguna capacitación al respecto, encontrándose los resultados reflejados en los gráficos expuestos a continuación:

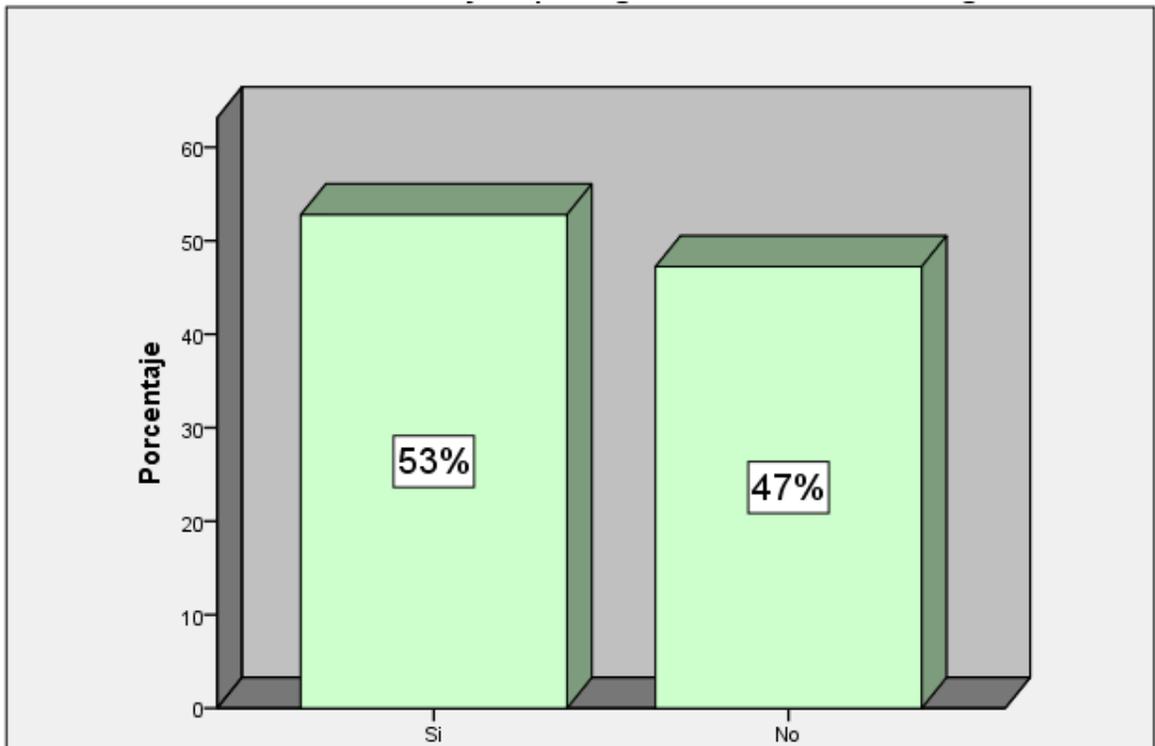


Gráfico 1. Conoce las leyes que regulan la Comunidad Indígena  
Fuente: Encuesta a los miembros de Comunidad Indígena

Según el gráfico, aunque más de la mitad de los encuestados dice conocer las leyes que regulan la comunidad indígena, en mi opinión se trata de un conocimiento muy superficial y limitado, habrá que tomar en cuenta, que, por ser una encuesta, las respuestas son afirmativas o negativas sin llegar a profundizarse lo que realmente entraña la respuesta dada. Así mismo hay que relacionar el resultado de esta encuesta, con la entrevista que se les hizo a los directivos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, quienes al ser cuestionados sobre si conocían cuales leyes,

decretos o acuerdos regulaban a las comunidades indígenas, sus respuestas fueron generales y superficiales (ver tabla 1 pregunta 2 de la guía de Entrevista). Por tanto, es fácil deducir que si los líderes, no tienen un conocimiento preciso de la ley, con mucha mayor razón no lo tienen las bases encuestadas.

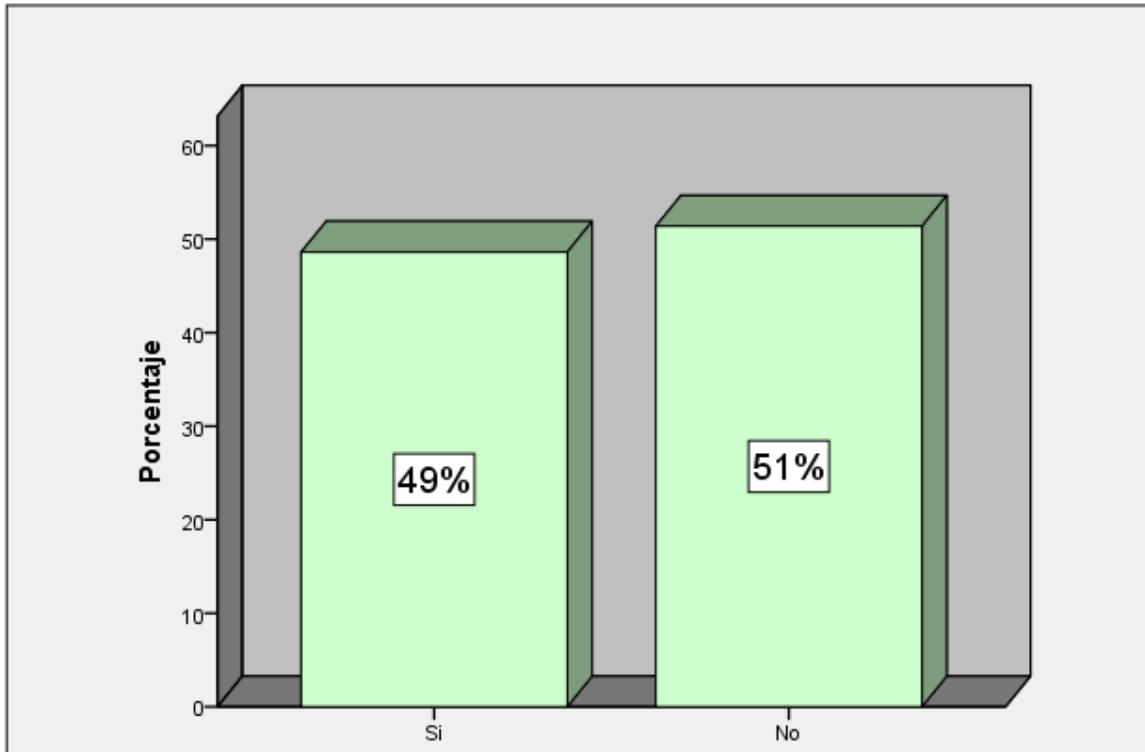


Gráfico 2. Han recibido capacitaciones sobre las leyes de Comunidad Indígena  
Fuente: Encuesta a los miembros de Comunidad Indígena

**Tabla 5. Las Capacitaciones Recibidas**

<p><b>Pregunta 8</b></p> <p>¿Hay un programa para estudiar las leyes reguladoras indígenas?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sí.</li> <li>• Hay talleres de capacitación.</li> <li>• Se capacitan a los líderes de cada comunidad.</li> </ul>
---	---

**Fuente: E.A.C.I. (Entrevista a Las Autoridades De Comunidad Indígena).**

En relación al resultado expuesto en el gráfico 2 y en la tabla 5, se observa que casi la mitad de los encuestados, manifiestan haber recibido capacitaciones sobre las leyes de la Comunidad Indígena, esto tiene relación igual con la entrevista hechas a los directivos de dicha

comunidad, quienes dijeron que sí hay capacitación a los líderes de cada comunidad. Sin embargo, no se pudo constatar cual es el contenido de dichas capacitaciones dado el carácter cerrado de las respuestas a la encuesta. Y en el caso de la entrevista a los directivos tampoco fueron específicos cual era el contenido de dichas capacitaciones; esto me hace concluir que pueden existir capacitaciones en el seno de la Comunidad Indígena, pero que en ellas el conocimiento de las leyes reguladoras actualmente vigentes en el ámbito nacional no es un contenido de las mismas; salvo el varias veces mencionado convenio 169 de la OIT; convenio suscrito por el Estado de Nicaragua y que tiene un marcado carácter proteccionista a las poblaciones aborígenes e indígenas, siendo lógico que se haga hincapié en dicho convenio.

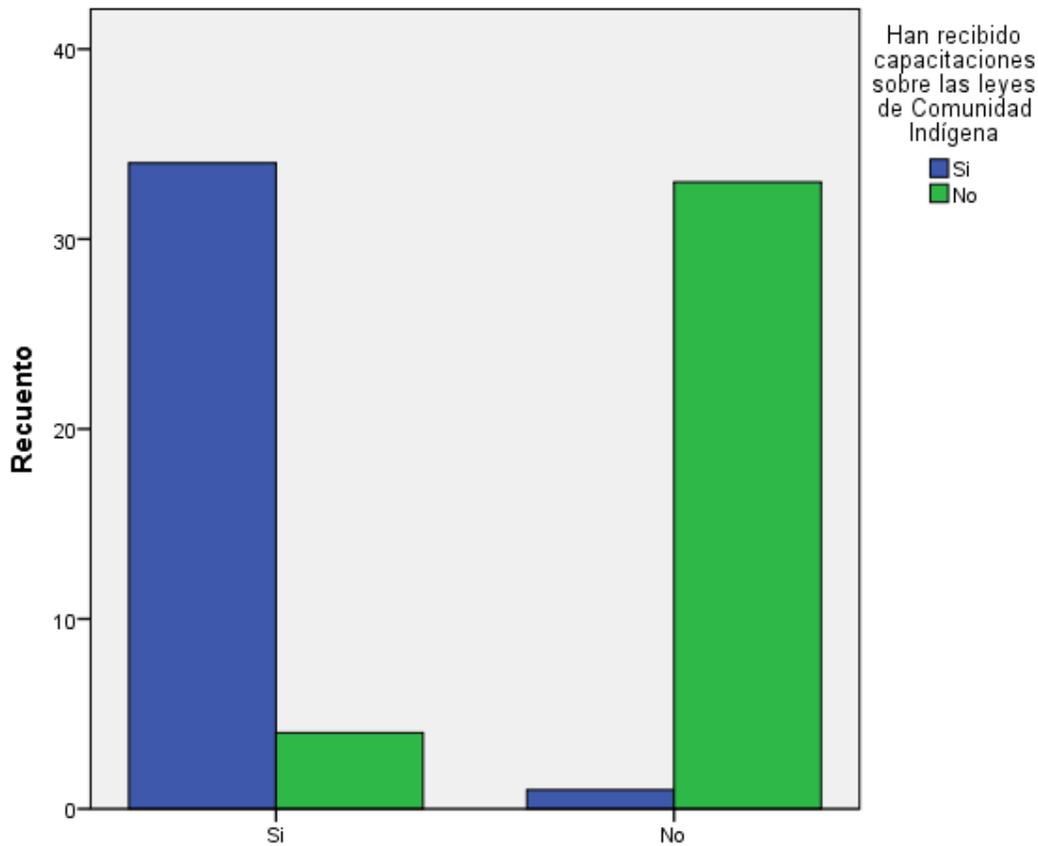


Gráfico 3. Relación entre capacitaciones y conocimiento de las leyes  
Fuente: Encuesta a los miembros de Comunidad Indígena

En la gráfica 3, claramente se puede observar que existe una estrecha relación entre conocimiento y capacitaciones recibidas. Sin embargo vuelvo insistir que en opinión del suscrito el hecho que la mitad de los encuestados afirmen que conocen las leyes indígenas, y que un porcentaje similar asevere que han recibido capacitaciones, existiendo por tanto una correcta relación entre capacitaciones y conocimientos, no implica bajo ningún concepto que este conocimiento sea lo suficientemente bueno como para conocer al menos medianamente el contenido de las actuales leyes regulatorias, y que las capacitaciones estén dirigidas a fomentar el conocimiento de las normas jurídicas que actualmente regulan la vida de las comunidades indígenas.

En cumplimiento del **Segundo Objetivo**, el cual consistió en: “*Verificar la aplicación por las autoridades correspondientes, las leyes, decretos y reglamentos relacionados a las comunidades indígenas, particularmente en lo relacionado a la Comunidad Indígena de Matagalpa*” se encontró lo siguiente:

**Tabla 6. Coordinación entre el Registro Público, Comunidad Indígena y el Catastro.**

<b>A. Según Registradores</b>		<b>B. Según Autoridades De Comunidad Indígena</b>	
<p>Pregunta 9</p> <p>¿Existe algún nivel de coordinación entre el registro público, comunidad indígena de Matagalpa y el catastro municipal para evitar el problema de la doble inmatriculación?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• si, vía telefónica</li> <li>• con catastro se maneja coordinación</li> <li>• con las autoridades indígenas hay desconocimiento.</li> <li>• Solo hay comunicación con la Alcaldía de Matagalpa no así con la comunidad indígena.</li> <li>• Existe coordinación, pero más en el área de catastro Municipal.</li> <li>• Existe comunicación verbal. Ninguno</li> </ul>	<p>Pregunta 1</p> <p>¿Qué tipo de coordinación existe entre las autoridades del Registro Público y de los catastros municipales, para emitir títulos indígenas?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ninguna.</li> <li>• No existe coordinación. No hay comunicación</li> </ul>
<b>Fuente: E.R.P.</b>		<b>Fuente: E.A.C.I.</b>	71

En lo referido a las coordinaciones que necesariamente deberían de existir entre el Registro Público y los catastros municipales, las respuestas fueron categóricas en el sentido negativo, ya que de manera unánime los entrevistados dijeron con claridad que no existen ningún tipo de coordinación o comunicación, para tener una idea de las implicaciones que esto conlleva se hace notar que todas las transacciones, ya sea contratos de uso o goce, o contratos de arrendamiento que implican la transmisión de esos derechos para tener acceso al Registro, debe ser necesariamente acompañada por un plano aprobado por los catastros municipales. Estos planos de manera general son emitidos y aprobados por catastro sin que realmente exista una comprobación o control de que se trata de terrenos indígenas.

Esta debilidad se refleja en los niveles de coordinación existentes entre los tres actores del tráfico jurídico existentes con los terrenos comuneros, ya que al ser encuestados sobre este nivel de coordinación, los funcionarios registrales manifestaron que no hay ninguna comunicación, que si existe comunicación verbal y que si hay alguna comunicación con el catastro de la alcaldía municipal de Matagalpa. Cuando se habla de nivel de coordinación, es claro que no nos estamos refiriendo a las comunicaciones verbales, sino a una política institucional que debería existir entre el catastro municipal, el Registro y la Comunidad Indígena de Matagalpa, la que evidentemente no existe.

**Tabla 7. Existencia del mapa que delimite los terrenos indígenas.**

	<b>C.SEGÚN REGISTRADORES</b>	<b>D.SEGÚN JUECES</b>	<b>E.SEGÚN ABOGADOS</b>
Pregunta 2 ¿Conoce usted o ha tenido a la vista un mapa que delimite de manera actual y cierta los terrenos indígenas	<ul style="list-style-type: none"> <li>No ha visto ningún mapa</li> <li>He visto los mapas los cuales se encuentran en recuadros en las oficinas de la comunidad indígena y se</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No conoció mapa con exactitud, pero si un mojón en Fila Grande-Pancasan.</li> <li>Si ha tenido a la vista planos adjunto a demandas pero</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si he tenido a la vista planos topográficos. <ul style="list-style-type: none"> <li>No, ni una vez.</li> <li>Una vez me mostraron un plano.</li> <li>He visto el acta de remedida.</li> </ul> </li> </ul>

de Matagalpa?	<p>observan comarcas que unen la jurisdicción del municipio que corresponde a delimitación municipal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No hay conocimiento y no se ha tenido a la vista ninguno.</li> <li>• No ha visto ninguno</li> <li>• Si ha visto plano topográficos.</li> </ul> <p><b>Fuente: E.R.P.</b></p>	<p>que se encuentran ilegibles.</p> <p><b>Fuente: E.J</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• He visto mapa muy antiguo con muchas imprecisiones, ya que está en conflicto con el mapa de los ejidos municipales.</li> <li>• Existe uno en el Juzgado Único de San Ramón.</li> <li>• Si conozco la remeida.</li> <li>• He visto uno en la Comunidad Indígena de Matagalpa.</li> <li>• Nunca he visto un mapa ni actual ni anterior.</li> <li>• Nunca he visto un mapa.</li> <li>• Existen un mapa, pero no está delimitado ni exacto.</li> <li>• He tenido a la vista un mapa, pero sin precisión.</li> <li>• No.</li> <li>• No tengo conocimiento de ello.</li> </ul> <p><b>Fuente: E.A</b></p>
---------------	--	---	---

En lo referido al conocimiento de los límites actuales y ciertos de los terrenos indígenas de Matagalpa, una importante mayoría del personal registral, abogados y jueces mencionó no tener conocimiento ni de los límites ni de haber tenido a la vista el mapa de los terrenos

comuneros y las dos afirmaciones positivas se limitaron a decir que han visto plano topográfico o planos que corresponden a la limitación municipal; en resumen los que ejercen la función registral desconocen la delimitación de los terrenos.

Lo planteado en el párrafo anterior corrobora lo que contestaron los funcionarios los diferentes segmentos entrevistados al ser preguntados sobre si había una forma eficaz en la que pudiese determinarse en el Registro Público, qué terrenos son indígenas, la mitad de los funcionarios fue categórico que no hay forma eficaz de determinar la referida información y los otros se refirieron de manera tangencial que existen informaciones contenidas en los libros o bien citan como única fuente los mismos contratos que ingresan para su registro, lo cual no es ninguna fuente confiable tal como se verá en las respuestas posteriores.

En lo tocante a garantizar el tracto sucesivo de los contratos que conllevan transmisiones de derechos sobre terrenos indígenas, la mayoría contestó que el registro se ha modernizado y que hay mejor control para garantizar el tracto sucesivo, esto es que la persona transmitente de un derecho, sea efectivamente el dueño o el titular registral; es decir el Registro ha afinado y mejorado sus controles, para que el titular registral sea quien efectivamente transmita ese derecho. Aunque esto constituye un avance importante en eliminar las inexactitudes registrales, lamentablemente no es suficiente para lograr una efectiva concordancia de las realidades registrales con las extra registrales.

En cuanto al conocimiento de la delimitación actual y cierta de los terrenos indígenas, las respuestas se dividen casi en dos mitades exactas entre los entrevistados, que son abogados, pues mientras unos dicen no tener conocimiento ni haber visto el mapa o documento que delimite los citados terrenos otros mencionan que han visto mapas y actas de remedidas con la observación que los que han visto no son exactos, ni delimitados, ni precisos; existiendo incluso un conflicto entre los mapas ejidales del municipio de Matagalpa y el mapa de los terrenos comuneros.

En lo relacionado a que si hay control de los terrenos indígenas en los catastros municipales, son coincidentes en decir que no hay ningún tipo de control y en la pregunta sobre los conflictos relacionados a la Comunidad Indígena de Matagalpa de igual manera manifiestan haber conocido y resuelto mucho, sin especificar una de las Jueces cantidad ni periodo, pero la

otra Juez se manifestó haber tenido siete casos en que la Comunidad Indígena fue demandada y seis casos que actuó como demandante.

Puede concluirse que las autoridades judiciales dado a la naturaleza de su función, si manejan la legislación vigente sobre el tema de las Comunidades Indígenas, pero a la vez son claras en señalar que no hay forma eficaz de poder delimitar los terrenos indígenas ni en el Registro ni en el catastro, que es un hecho la existencia de la doble inmatriculación y que de esta situación se han derivado conflictos que han tenido que hacer resueltos en la vía judicial, coincidiendo en que la fuente de los conflictos, es la falta de control que ejercen las autoridades indígenas sobre los terrenos pertenecientes a la comunidad y a la actuación desordenada en el otorgamiento de los contratos.

**Tabla 8. Control de los terrenos indígenas por los municipios, población indígena y registro.**

<p><b>Pregunta 6</b></p> <p>¿Tiene conocimiento si en los municipios en que existen terrenos indígenas, hay algún control de esos terrenos en los catastros municipales?</p> <p><b>Fuente: E.J.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No creo</li> <li>• No hay control, lo que se lleva es un control interno de parte de la Junta Directiva de la Comunidad indígena.</li> </ul>
<p><b>Pregunta 7</b></p> <p>¿El pueblo indígena tiene un medio de control sobre las autorizaciones que otorga la junta directiva de la comunidad indígena?</p> <p><b>Fuente: E.A.C.I.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No, no tiene.</li> <li>• La junta directiva es la que lleva el control</li> </ul>
<p><b>Pregunta 5</b></p> <p>¿Hay en la comunidad indígenas un responsable de registro comunitario?</p> <p><b>Fuente: E.A.C.I.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No.</li> <li>• No hay.</li> <li>• No tiene actualmente.</li> <li>• Se maneja información, pero no se puede determinar de manera concreta quien es el vendedor del territorio.</li> <li>• Hay inscripción de terreno que no son indígenas y otros que si.</li> </ul>

<p><b>Pregunta 6</b></p> <p>¿Tiene conocimiento si en los municipios en que existen terrenos indígenas, hay algún control de esos terrenos en los catastros municipales?</p> <p><b>Fuente: E.R.P</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Creo que sí, porque ahora la ALMAT lleva un control porque ellos amojonan, miden el territorio de la Alcaldía.</li> <li>• Hay poco conocimiento.</li> <li>• Las alcaldías municipales no tienen control de los terrenos indígenas, debido a que surgen casos que la misma comunidad otorga derechos contiguos a sus delimitaciones, generando conflictos.</li> <li>• Catastro realizó amojonamiento referente a todas las propiedades ejidales y comuneras, para realizar la debida delimitación.</li> <li>• Desconocimiento.</li> <li>• Las comunidades indígenas tienen control interno tanto territorial como administrativo</li> </ul>
<p><b>Pregunta 4</b></p> <p>¿Qué tipos de Registros lleva la comunidad indígena de Matagalpa de las transacciones que autoriza la junta directiva de dicha comunidad?</p> <p><b>Fuente: E.A.C.I.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se lleva el libro de autorizaciones de uso y goce y de arriendo.</li> <li>• Se lleva libro de actas de las sesiones de la junta directiva donde se aprueban los arriendos.</li> <li>• No hay libro de registros.</li> <li>• Solo hay registro ordenados de los últimos seis años.</li> </ul>
<p><b>Pregunta 3</b></p> <p>¿Tiene la Comunidad Indígena de Matagalpa, un marco regulatorio propio o reglamento que este en correspondencia con las leyes reguladoras de las Comunidades Indígenas?</p> <p><b>Fuente: E.A.C.I.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existen estatutos aprobados por la asamblea indígena.</li> <li>• Tenemos estatutos apegados a la constitución.</li> </ul>

En lo tocante a los tipos de registro o control que de manera interna tiene o debiera tener la Comunidad Indígena de Matagalpa sobre las transacciones que autoriza la junta directiva de dicha comunidad, es claro que el pueblo indígena como tal, no participa en el seguimiento y control de los contratos que se autorizan, responsabilidad que recae sobre los directivos. No se pudo comprobar la efectiva existencia de un registro comunitario y si hay alguien a cargo de dicho registro, únicamente se lleva un archivo de las autorizaciones que se otorgan, existiendo libros donde se van asentando esas autorizaciones, pero no hay forma de determinar que los

contratos que se autorizan estén ubicados realmente en tierras indígenas o bien los cesionarios o usufructuarios tengan realmente la posesión de los inmuebles.

Existe un aparente esfuerzo por difundir o estudiar las leyes reguladoras indígenas según el dicho de los directivos, sin embargo las respuestas que dieron los mismos directivos a la pregunta del manejo de tales leyes, nos da una idea que los mencionados esfuerzos de difusión, son insuficiente y de calidad dudosa.

En cuanto a la resolución de conflicto, aunque la Junta Directiva menciona haber emitido algunas resoluciones administrativas, no pudieron indicar cuantas y como se resolvieron.

En cuanto al censo indígena, también hay una indeterminación y falta de exactitud en los datos.

Finalmente, en el asunto referido en la delimitación de las tierras indígenas, aunque un directivo asevera que están delimitadas, el resto menciona de manera general que ha tenido a la vista un mapa, refieren que la extensión de la tierra son 14,300 manzanas (esto lo refieren dos directivos), y uno de ellos menciona existencia de mojones.

De las respuestas obtenidas a las preguntas de la entrevista, se concluye:

- Los directivos entrevistados, tienen un conocimiento parcial, superficial e incompleto de las normas regulatorias de las Comunidades Indígenas.
- La coordinación y comunicación con las autoridades del Registro Público y del catastro, es inexistente. Si coincide en que ni el Registro Público ni los catastros municipales tienen una forma eficaz, para determinar qué tierras son indígenas y cuáles no.

Haciendo una síntesis de las respuestas de los tres sectores entrevistados, personal de Registro Público, Comunidades Indígenas y Abogados y Notarios, en mi opinión los resultados son coincidentes y muy claros en cuanto a que no hay una eficaz forma de determinar de manera actual y cierta cuales terrenos son indígenas realmente, existiendo una indeterminación y falta de exactitud en los datos, lo que es agravado por la falta de coordinación y comunicación que debería de existir entre los sectores que participan en las operaciones que implican el tráfico jurídico de los bienes inmuebles pertenecientes a la Comunidad Indígena de Matagalpa.

**Tabla 9. Control de los terrenos indígenas por los municipios, población indígena y registro.**

	<b>SEGÚN REGISTRADORES</b>	<b>SEGÚN JUECES</b>	<b>SEGÚN ABOGADOS</b>	<b>SEGÚN AUTORIDADES COMUNIDAD INDIGENA</b>
<p><b>Pregunta 7</b></p> <p>Existeun mecanismo en el registro público de la propiedad que asegure el tracto sucesivo de las transmisiones, de derechos de las tierras de la comunidad indígena de Matagalpa</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sí existe, en este caso el sistema digitalizado de propietario que se alimenta diariamente.</li> <li>• Utilización de los sistemas INPO Y EPOWER hacen que se verifique la información antes de inscribir un derecho.</li> <li>• Antes de inscribir un derecho de arriendo o uso y goce se realiza una revisión en los tomos que el registro tiene y en los sistemas de búsqueda.</li> <li>• Si existe, se está</li> </ul>			

	<p>realizando un levantamiento de información de los propietarios que se le otorgan estos derechos, para así evitar la inscripción o duplicidad de asientos.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verificación en los libros de propiedades y libro diario</li><li>• Revisión en los sistemas, no es un mecanismo pero se asegura que se cumpla.</li><li>• Si mediante las cesiones derechos de uso y goce y arriendo.</li><li>• Si existe, registro lleva un libro especial sobre propiedades pertenecientes a la Comunidad Indígena, ya que</li></ul>			
--	--	--	--	--

	desde el año 1971 se le dio a cada propiedad un número perpetuo.			
<p><b>Pregunta 3</b></p> <p>Conoce usted si en el registro público de Matagalpa, existe una forma eficaz que pueda determinar con exactitud que terrenos son indígenas pertenecientes a la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No, ninguna.</li> <li>• No hay conocimiento.</li> <li>• Por medio de los contratos autorizados y planos catastrales se logra determinar con exactitud.</li> <li>• Control de información contenida en los sistemas de revisión</li> <li>• Control de información en los libros de propiedades.</li> <li>• La única forma es cuando vienen las escrituras al proceso de inscripción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No, ninguna forma</li> <li>• No existe ninguna forma eficaz.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Comunidad Indígena de Matagalpa, tiene un número perpetuo.</li> <li>• Hay un conocimiento básico de al menos área, zona o territorio.</li> <li>• No hay forma eficaz.</li> <li>• No hay forma eficaz y se ha abusado de emitir títulos y escrituras indígenas.</li> <li>• La única forma que conozco es que tiene un número de propiedad, lo que no permite identificar si el terreno es realmente indígena.</li> <li>• No creo exista forma de determinarlo.</li> </ul>	

			<ul style="list-style-type: none"><li>• No, no hay ninguna forma eficaz.</li><li>• No, no hay capacidad real o material, para determinar si son terrenos indígenas o no.</li><li>• No conozco ningún medio con exactitud para determinar los terrenos indígenas en el Registro Público.</li><li>• La única forma que conozco, es de que hay un número perpetuo que es el 526.</li><li>• La única forma es el número de registro de los terrenos.</li><li>• Que yo sepa no existe.</li><li>• Si existe, por medio del número de la finca de Matagalpa el número 526 y el 3,331.</li></ul>	
--	--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si mediante el número registral.</li> <li>• No con exactitud, pero en el Registro hay sistema de índices.</li> <li>• No existe.</li> </ul>	
<p><b>Pregunta 12</b></p> <p>¿Existe un censo de la población indígena y si existe, cuanto es la población registrada?</p>				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Está dividido por comunidad.</li> <li>• No tenemos el censo exacto.</li> <li>• Son varios miles.</li> <li>• Eso lo manejan los líderes de cada comunidad.</li> </ul>
	<b>Fuente: E.R.P.</b>	<b>Fuente: E.J.</b>	<b>Fuente: E.A.</b>	<b>Fuente: E.A.C.I.</b>

Hay una opinión mayoritaria, que no hay una forma eficaz en el Registro Público de Matagalpa con la que se pueda determinar de manera exacta y veraz cuales son los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, esta es una opinión predominante en nuestro foro; un pequeño sector cita la existencia de uno o dos numero perpetuos bajo los que se encuentran inscritos los terrenos comuneros, como una forma de determinar qué terrenos son indígenas o no, pero con la reserva que no es una forma que garantice la exactitud de la delimitación de los terrenos.

Algunos van más allá y manifiestan que en la actualidad no hay una capacidad real o material, de parte de los Registro Públicos de lograr una información exacta, veraz y especifica de los terrenos comuneros, aunque se reconoce algún avance con el sistema de índices de propietarios.

Esto concuerda, cuando el personal del registro público, al ser cuestionados y se les pide su punto de vista de cuáles son las causas que generan la doble inmatriculación registral, ya que las opiniones son contundentes en el sentido que los funcionarios entrevistados, aceptaron unánimemente que tal fenómeno existe y que es provocado por la irresponsabilidad, el desorden, la falta de control de parte de las autoridades indígenas, llegándose a mencionar que el ánimo de lucro y la mala utilización del dinero, lleva muchas veces a que se emitan dos o más títulos de uso y goce o de arriendo sobre un mismo inmueble. De manera minoritaria, pero importante, señalo que como causa de la doble inmatriculación está la falta de un ordenamiento territorial y de la actualización del catastro.

Los gráficos mostrados a continuación, tienen relación con lo expuesto, ya que se trata de las respuestas dadas en las encuestas por la población indígena, relacionadas al control que deberían tener o al menos estar informados sobre las transacciones que se hacen sobre terrenos comuneros.

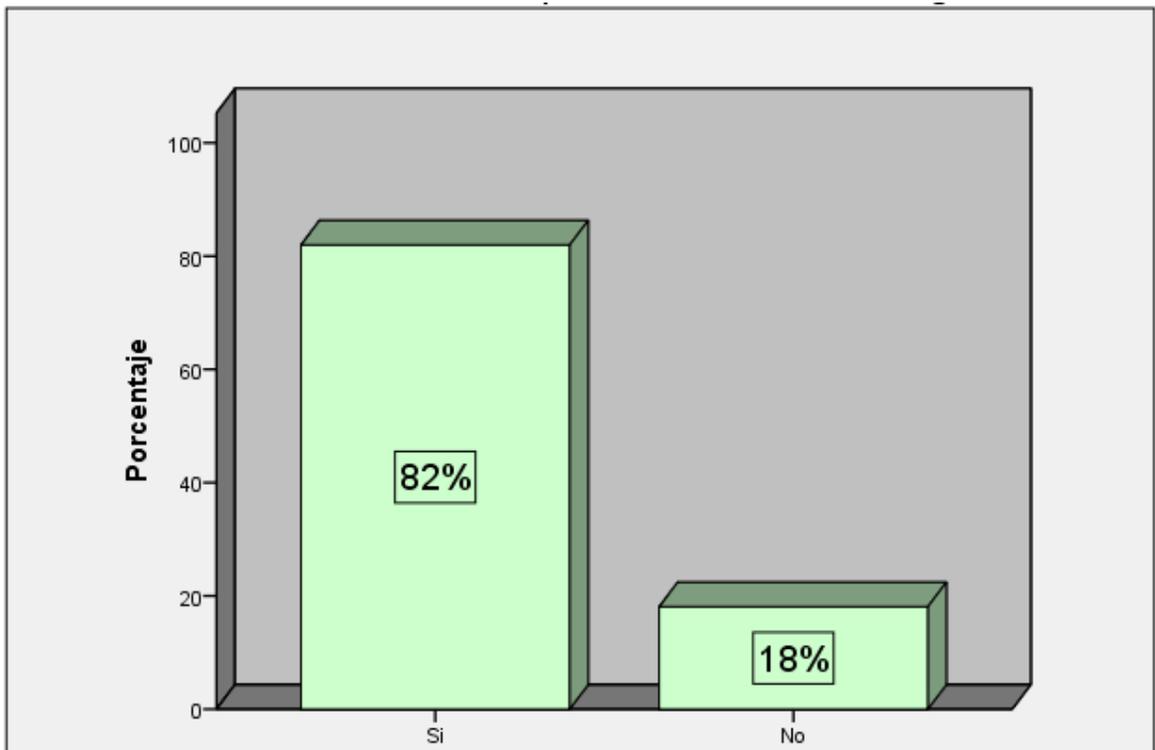


Gráfico 4. Se encuentra empadronado con el censo Indígena  
Fuente: Encuesta a los miembros de Comunidad Indígena

Al analizar las respuestas de la encuesta en lo relacionado a que si están censados o no, una importante mayoría del (82%), afirmó estar censado, esto implica algún nivel de control en cuanto a los integrantes de la Comunidad Indígena, la que como hemos dicho conserva un grado notable de pureza étnica en relación a otras comunidades.

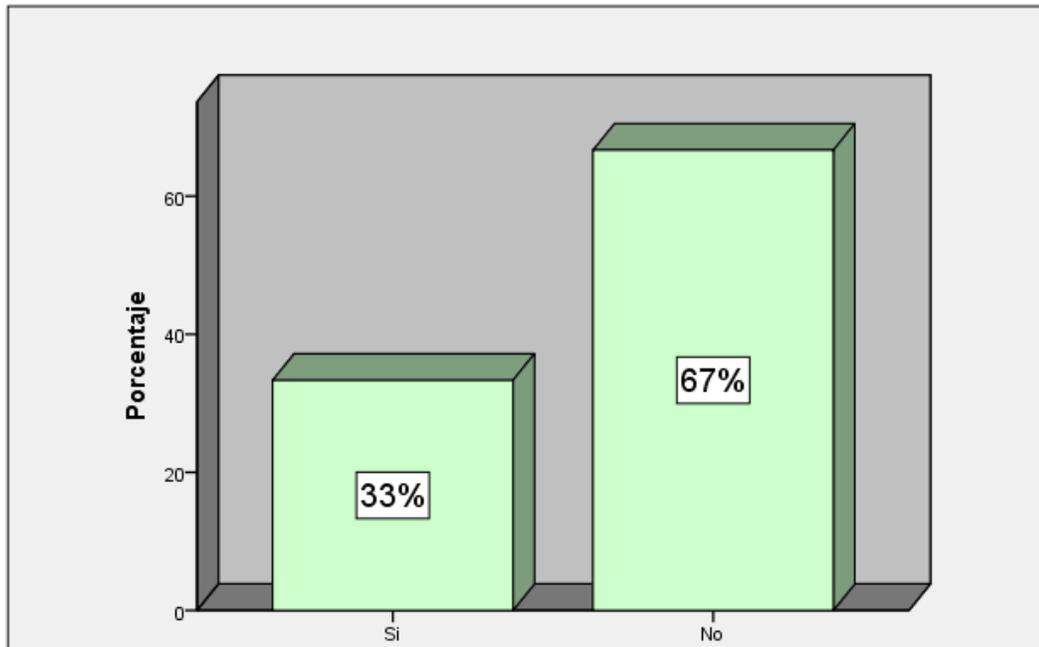


Gráfico 5. Conoce los criterios de la Junta Directiva para otorgar contratos sobre los terrenos Indígenas

Fuente: Encuesta a los miembros de Comunidad Indígena

Sin embargo, cuando son consultados sobre si manejan con criterios que la Junta Directiva otorga los contratos de uso y goce o de arriendo, solamente un tercio (33%) de la población encuestada contestó positivamente; esta respuesta lleva implícita la existencia de un importante grado de desconocimiento del pueblo indígena en cómo se maneja su patrimonio.

Cuando examinamos y comparamos las respuestas que dan las autoridades indígenas con el resultado de la encuesta a la población indígena se constata una discordancia, pues mientras el 82% de los encuestados indígenas manifiestan estar censados o empadronados, al ser entrevistados los directivos sus respuestas fueron un tanto vagas: no tenemos censo exacto, son varios miles, entre otras. En mi opinión esta discordancia obedece a que aunque no hay un

control o censo general de la población indígena, si existe algún nivel de control o al menos un pequeño censo en las comunidades o comarcas en las que los indígenas se reconocen como tales.

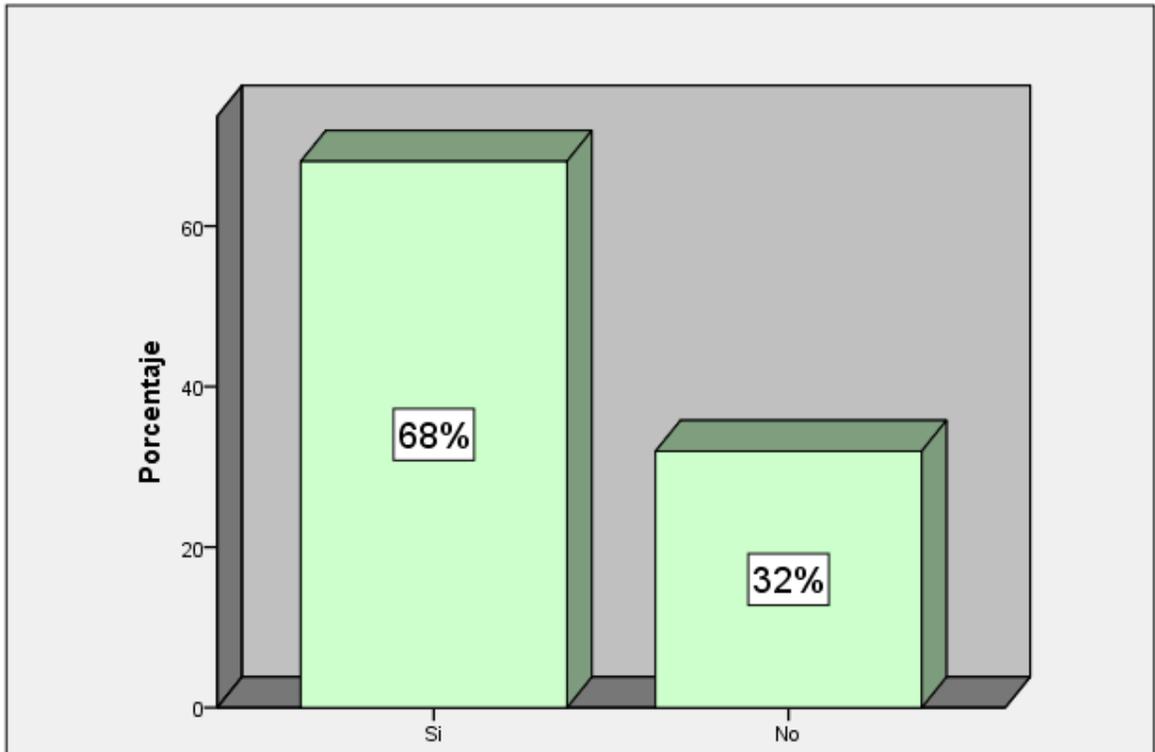


Gráfico 6. Tiene legalizado su derecho de tierra  
Fuente: Encuesta a los miembros de Comunidad Indígena

Una mayoría manifiesta el (68%) tener legalizado su derecho y ocupar terrenos indígenas, entiéndase por legalizado el poseer título hábil para ser inscritos lo que coincide con el porcentaje de los que dicen tener inscritos sus derechos que alcanza el (60%).

Este dato encierra un detalle importante, y es que un alto porcentaje de los encuestados indígenas tienen título hábil inscribible y casi todos han logrado su inscripción en el registro público; al respecto es importante lo que arroja la entrevista al personal del registro, quienes manifestaron que tienen un sistema denominado INPO y EPOWER que les permite verificar la información antes de inscribir un contrato y que se está haciendo un esfuerzo para recopilar la información de propietarios llevándose libros especiales para cada comunidad indígena.

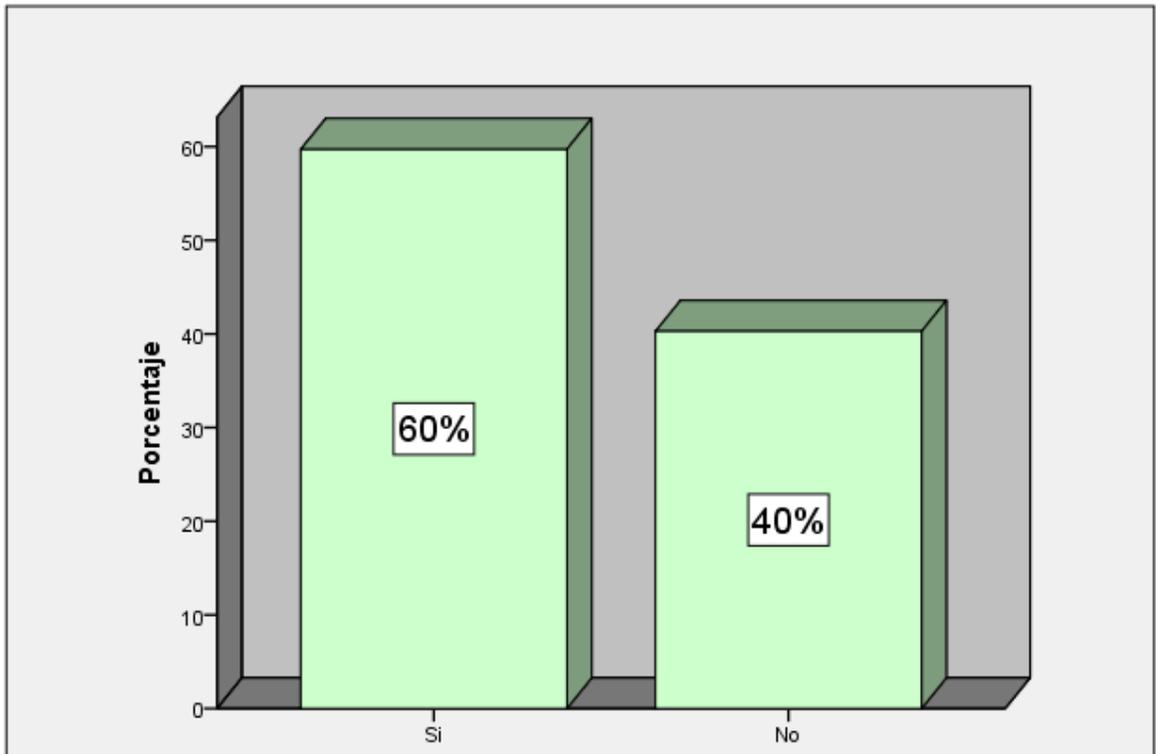


Gráfico 7. Inscripción de derecho de uso y goce  
Fuente: Encuesta a los miembros de Comunidad Indígena

Finalmente en las últimas dos preguntas, referido al conocimiento de las leyes que regulan a la Comunidad Indígena y si han recibido capacitación, un porcentaje importante de los encuestados (52.77%) dice conocer las leyes y (48.61%) dice haber recibido capacitación sobre las mismas podrían ser un indicador de que aproximadamente la mitad, conoce el marco regulatorio que lo rige. Esto contrasta con lo expuesto en el anexo uno del acápite anterior, ya que cuando fueron entrevistados los líderes comunitarios, Junta Directiva solo pudieron dar respuestas genéricas cuando se les preguntó directamente que cuales eran las leyes que conocían sobre las Comunidades Indígenas. De modo pues, que el aparente conocimiento que pudiesen tener sobre las leyes indígenas los encuestados, en todo caso sería cuestionable.

En cuanto al **Tercer Objetivo**, que es: “*Analizar las causas de los litigios de propiedad de los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa.*”, se constató lo siguiente:

**Tabla 10.A La doble inmatriculación como causa de litigio.**

<b>Según Jueces</b>	
<p>Pregunta 4</p> <p>¿Ha tenido conocimiento en el ejercicio de su cargo de litigio de propiedad que tenga por objeto terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si varios, uno de ellos la confusión en sus límites hasta donde son comunales y ejidales.</li> <li>• Si muchos casos.</li> <li>• Solamente de un caso ha tenido conocimiento</li> </ul>
<p>Pregunta 5</p> <p>¿Desde su punto de vista cuales son las causas que generan la doble inmatriculación de los terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La manera unilateral con que se rescinden los contratos otorgados.</li> <li>• No se lleva un control interno.</li> <li>• Doble inmatriculación.</li> <li>• Entrega de contratos de una misma propiedad.</li> <li>• Genera conflicto de propiedad.</li> </ul>
<p><b>Fuente: E.J.</b></p>	

En cuanto a los litigios ambas autoridades entrevistadas manifiestan haber tenido conocimiento de varios o muchos litigios, ocasionados según sus opiniones por lo siguiente:

\*- Confusión de los límites sin saberse hasta donde son tierras comunales y cuales son ejidales.

\*- El desorden y falta de control interno.

\*- Que la doble inmatriculación es provocada, por la entrega de contratos de uso y goce sobre una misma propiedad a dos o tres personas.

\*- El intento de rescindir los contratos de manera unilateral por parte de la directiva de la Comunidad Indígena de Matagalpa.

**Tabla 10.B Conocimiento sobre litigios en terrenos de la Comunidad Indígena y su relación con la doble inmatriculación.**

	<b>Según Registradores</b>	<b>Según Abogados</b>
<p><b>Pregunta 4</b></p> <p>¿Ha tenido conocimiento en el ejercicio de su cargo de litigio de propiedad que tenga por objeto terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No hay conocimiento</li> <li>• Si hay muchos casos.</li> <li>• Ninguna</li> <li>• De la Comunidad Indígena de Matagalpa no, pero sí de la Comunidad Indígena de Muy Muy donde sobre una propiedad en derecho real, es decir terreno no perteneciente a la comunidad otorgaron un derecho de uso y goce.</li> <li>• En la vía administrativa ha tenido conocimiento de resoluciones que ordenan la cancelación de asiento registral emitido por la comunidad indígena.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si conozco de muchos conflictos.</li> <li>• Si porque han otorgado contratos de arriendo de uso y goce más de una vez sobre un mismo terreno o terrenos que no le pertenecen a la Comunidad Indígena de Matagalpa.</li> <li>• Si he llevado innumerables juicios especialmente de cancelación registral.</li> <li>• Si muchos.</li> <li>• He participado en los litigios como contendiente pasivo y activo.</li> <li>• Si he tenido conocimiento.</li> <li>• He sido parte de varios conflictos.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si hay juicios de nulidad de instrumento, cancelación registral y falsedad.</li> </ul>
<p><b>Pregunta 5</b></p> <p>¿Desde su punto de vista cuales son las causas que generan la doble inmatriculación de los terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Irresponsabilidad de la Junta Directiva de la comunidad que otorgan derechos de los bienes que han sido ya otorgados previamente.</li> <li>• No se lleva un control estricto de los contratos que autorizan.</li> <li>• Mala utilización del dinero que ingresa a la Comunidad indígena para delimitar su territorio.</li> <li>• El desorden de la información que lleva la comunidad indígena, donde otorgan contratos sin medidas todo es que se pague.</li> <li>• Falta de control de la misma comunidad indígena al otorgar derechos de un mismo lote a dos personas distintas.</li> <li>• El lucro que genera en algunos casos el otorgamiento de derechos a dos personas.</li> <li>• La irresponsabilidad de los directivos de las Comunidades Indígenas al autorizar varias veces los mismos contratos a distintas personas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El irrespeto al derecho de propiedad de los pueblos indígenas.</li> <li>• Desconocimiento de las leyes.</li> <li>• Emisión de títulos de reforma agraria por parte del estado sobre terrenos indígenas.</li> <li>• Tramites de ventas judiciales, títulos supletorios y prescripciones adquisitivas.</li> <li>• Falta de control de los contratos de arriendo otorgados, sin importar si las tierras son indígenas o no.</li> <li>• En ocasiones por recibimiento de dinero por parte de las autoridades indígenas</li> <li>• Por otorgamiento de contratos de uso y goce y de arriendo dos o más veces sobre el mismo lote.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El no llevar un control exacto de los contratos autorizados.</li> <li>• Falta de control de los terrenos que cede la comunidad indígena.</li> <li>• Otorgamiento de una misma porción de terrenos a dos personas distintas.</li> <li>• No está actualizado catastro.</li> <li>• Doble inmatriculación por no tener un catastro en toda la zona indígena Jinotega y Matagalpa</li> </ul> <p>No existe un orden territorial entre las propiedades particulares, estatales, municipales y comuneras.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mercantilismo de las Comunidades Indígenas.</li> <li>• Cambios e inestabilidad en las Juntas Directivas de las Comunidades Indígenas.</li> <li>• No hay reglas claras, sobre el régimen de propiedad comunal.</li> <li>• Falta de organización de las Comunidades Indígenas y desacuerdos internos de las mismas.</li> <li>• Falta de un Registro de Propiedad indígena.</li> <li>• Falta de pureza registral.</li> </ul> <p>Desconocimiento del Registro Público de cuales terrenos son indígenas.</p>
	<b>Fuente: E.R.P.</b>	<b>Fuente: E.A.</b>

En lo referido a los litigios la respuesta de los funcionarios registrales se dividen en dos partes casi iguales, unos que dicen conocer la existencia de los litigios de propiedad en terrenos comuneros y la otra mitad que dice que no tienen ningún conocimiento.

Esto entra en contradicción, cuando son cuestionados y se les pide su punto de vista de cuáles son las causas que generan la doble inmatriculación registral, ya que las opiniones son contundentes en el sentido que los funcionarios registrales entrevistados, aceptaron unánimemente que tal fenómeno existe y que es provocado por la irresponsabilidad, el desorden, la falta de control de parte de las autoridades indígenas, llegándose a mencionar que el ánimo de lucro y la mala utilización del dinero, lleva muchas veces a que se emitan dos o más títulos de uso y goce o de arriendo sobre un mismo inmueble. De manera minoritaria, pero importante,

señalo que como causa de la doble inmatriculación está la falta de un ordenamiento territorial y de la actualización del catastro.

En relación a las alcaldías, los entrevistados dividieron su opinión unos manifestando que existe desconocimiento o poco conocimiento de parte de los municipios sobre los terrenos indígenas y otra parte contestó que si existía y que se está efectuando un amojonamiento.

De manera virtualmente unánime, los abogados y notarios entrevistados manifestaron haber tenido conocimiento y haber sido parte contendiente en los diferentes conflictos de propiedad generados en terrenos comuneros, mencionándose los procesos de cancelación registral, nulidad de instrumento público y falsedad.

Lo anterior tiene relación directa, cuando responden cuales son las causas que han provocado la doble inmatriculación en los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, cuando de manera muy clara y taxativa responden que las causas son:

- \*- El desconocimiento de las leyes. Entendiéndose que este desconocimiento afecta a todos los sectores que tienen que ver con el uso y aplicación de las leyes indígenas.

- \*- La emisión por parte del Estado de Nicaragua de títulos de reforma agraria sobre terrenos que ancestralmente le han pertenecido a la Comunidad Indígena.

- \*- Los tramites en los Juzgados de ventas judiciales, títulos supletorios y prescripciones adquisitivas, que afectan los terrenos comuneros, por el otorgamiento de contrato de uso y goce o de arriendo sin ningún control por parte de las autoridades indígenas, y sin cerciorarse si las tierras son o no de la comunidad.

- \*- El mercantilismo y recibimiento de dinero de manera indebida por las autoridades indígenas, a cambio de otorgar contratos de uso y goce.

- \*- La inestabilidad de los órganos de gobierno de las Comunidades Indígenas y sus desacuerdos internos.

- \*- La falta de reglas claras, sobre el régimen de propiedad comunal. En relación a esto vale la pena detenerse, pues aunque fue mencionando casi de manera marginal, es claro que no existe un marco legal modificado y moderno, que regule a las Comunidades Indígenas.

\*- Finalmente se menciona, la falta de pureza registral y la falta de un Registro de la propiedad Indígena.

Al ser cuestionados sobre si tenían conocimiento o información relacionados a los catastros municipales, en cuanto a si estos tenían algún tipo de control sobre los terrenos indígenas ubicados en las circunscripciones municipales, donde dicha comunidad tiene sus terrenos, los entrevistados se decantaron hacia las siguientes posiciones:

\*- No hay ningún tipo de control de los catastros municipales sobre los terrenos comuneros, su ubicación exacta y sus límites.

\*- En el caso concreto del municipio de Matagalpa, hay una evidente pugna entre los terrenos ejidales de dicha municipalidad y los terrenos comunales.

\*- Y no hay ningún archivo, ni información catastral o geográfica, que denote un control o tratamiento especial e individualizado a la propiedad comunal indígena.

Posiblemente debido a un manejo a nivel profesional de la legislación comunal y a la experiencia práctica que a diario enfrenta el segmento de abogados encuestados, el resultado de la investigación se tornó incluso más rica que la de los funcionarios públicos y de los mismos indígenas, por ello los resultados obtenidos nos dan como resultado no solo da como resultado una descripción de la inexactitud registral existente, es decir la falta de concordancia ente lo inscrito en el Registro Público y la realidad extra registral, sino que nos dan los elementos para diagnosticar a fondo el problema y poder a partir de ahí formular las posibles soluciones.

**Tabla 11. Registro de conflictos de tierra entre los comuneros y sus razones.**

<p><b>Pregunta 6</b></p> <p>¿Lleva la comunidad indígena de Matagalpa un registro o bitácora de los litigios de tierras que se suscitan entre los diferentes usufructuarios de dicha comunidad?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se lleva ningún registro bitácora.</li> <li>• No hay control de catastros.</li> <li>• No hay control.</li> <li>• No hay control de parte de los catastros municipales sobre terrenos indígenas.</li> </ul>
<p><b>Pregunta 11</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si están delimitadas.</li> </ul>

<p>¿Enumere las razones por las que no están delimitadas las tierras indígenas?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el título hay mojones.</li> <li>• Son 14,300 manzanas.</li> <li>• Hay un censo por comunidad.</li> <li>• Si hay un mapa del pueblo indígena.</li> <li>• Si he visto un mapa y está dividido en cañadas de Yucul, que iniciaba en la Reyna hasta el Horno.</li> </ul>
<p><b>Fuente: E.A.C.I.</b></p>	

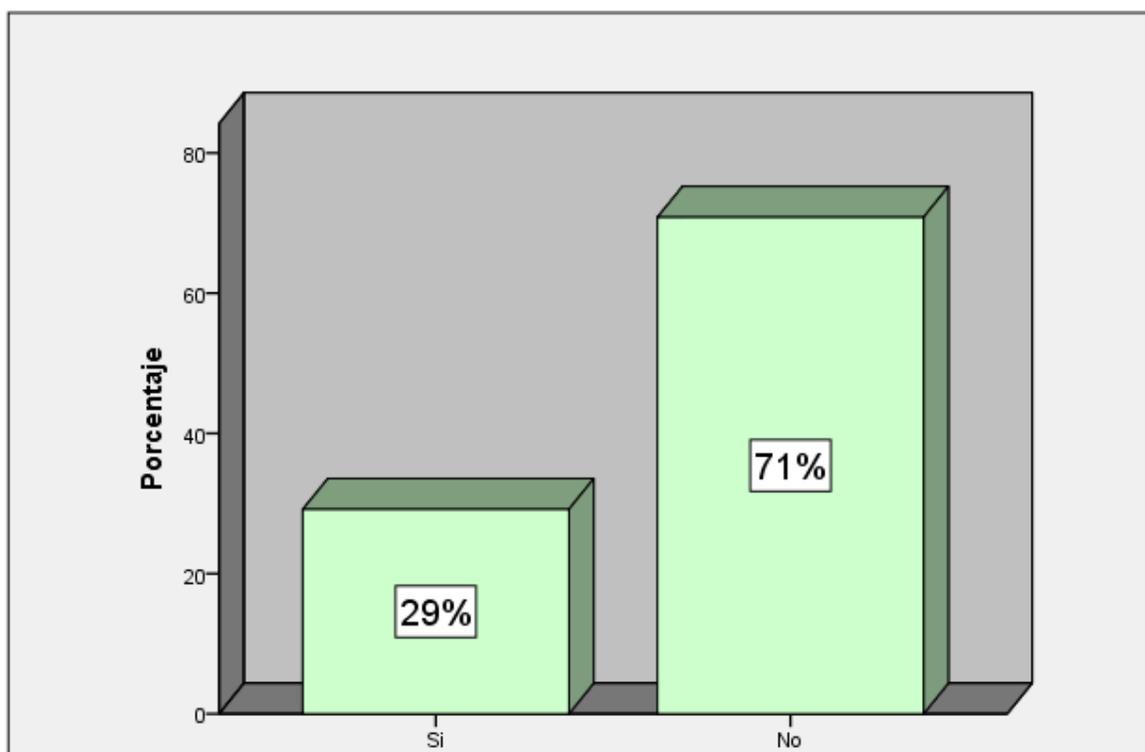


Gráfico 8. Tiene o ha tenido litigio de propiedad  
Fuente: Encuesta a los miembros de Comunidad Indígena

En lo referido a quienes se han visto envueltos en litigios el (29%) de los encuestados indígenas manifiestan haber tenido un problema o litigio, esto no implica necesariamente un proceso judicial, sino que en una cantidad de casos importantes, son simples disputas vecinales con los colindantes, dada la naturaleza del instrumento utilizado los encuestados, no pudieron explayarse y detallar cuáles y qué tipo de conflictos han tenido.

Los hallazgos del **Objetivo Cuatro:** “*Describir las consecuencias de la inseguridad jurídica en las transacciones sobre los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa.*” Son los siguientes:

**Tabla12. Opinión De Funcionarios de Bancos sobre Consecuencias de Inseguridad Jurídica**

<p>Pregunta 1</p> <p>¿La institución financiera a la que usted representa, tiene como política otorgar créditos en lo que se ofrezcan como garantías de uso y goce o de arriendo en terrenos pertenecientes a la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No, las políticas internas del BANCO, no reconocen a la Comunidad Indígena de Matagalpa, evitando riesgo crediticio.</li> <li>• Pero se trabajan con la Comunidad Indígena de Sébaco.</li> <li>• Políticas de financiamiento, solamente permiten trabajar con la Comunidad Indígena de Sébaco.</li> <li>• No se trabaja con la Comunidad Indígena de Matagalpa, para evitar riesgo crediticio.</li> <li>• Según políticas internas del BANCO, hay restricciones a la Comunidad Indígena de Matagalpa, ya que es un riesgo tomar dichas garantías debido a la poca seguridad que están brindan al momento de hacer cumplir su mandato.</li> </ul>
<p>Pregunta 2</p> <p>¿De ser positiva su respuesta a la pregunta anterior, existen limitaciones o restricciones que la institución bancaria a la que usted dirige</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No hay ninguna distinción en relación a su valor o límite de crédito.</li> <li>• Solamente se asegura que el cliente, esté en posesión de la propiedad que se otorga en garantía.</li> </ul>

<p>impone a los usuarios del crédito, cuando estos ofrecen como garantías sus derechos que tienen sobre terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Banco se reserva el derecho de admisión cuando los clientes ofrecen e garantía propiedades que están bajo esta entidad.</li> </ul>
<p>Pregunta 3</p> <p>¿Se ha visto afectada la institución financiera a la que usted representa al momento de recuperar los créditos no pagados cuando estos están garantizados con terrenos indígenas?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si, al momento de constituir hipoteca se tuvo a la vista certificación de la comunidad indígena, pero al momento que el cliente no canceló la deuda, la comunidad indígena no reconoció el documento extendido por ellos mismos.</li> <li>• Se ha tenido problemas concretamente con un caso de la Comunidad Indígena de Sébaco.</li> <li>• Si se ha visto afectada, principalmente por documentos falsos y no reconocimientos de las autorizaciones extendidas por ellos entre otros.</li> </ul>
<p>Pregunta 4</p> <p>¿Cuáles son las recomendaciones que usted daría para ofrecer mayor seguridad jurídica a las transacciones crediticias que se efectúan tomando como garantías los derechos de uso y goce y de arriendo de los terrenos indígenas de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mayor seriedad por parte de la Junta Directiva.</li> <li>• Reconocimiento de las autorizaciones hipotecarias.</li> <li>• Seriedad para dar en pago en caso de no cumplir con las cuotas.</li> <li>• Contar con el contrato de arriendo o uso y goce debidamente inscrito.</li> <li>• Contar con la certificación y autorización de la comunidad Indígena, donde se autoriza la hipoteca y acepta como arrendatario al BANCO.</li> <li>• Verificar la posesión y uso de parte del</li> </ul>

	<p>cliente de la propiedad a otorgarse en garantía.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar y establecer un diálogo entre las comunidades indígenas y las instituciones financieras para garantizar que son capaces de asumir compromisos que toman al momento de extender sus autorizaciones para ceder el traspaso a la entidad financiera.</li> </ul>
<b>Fuente: E.G.B.</b>	

Del hallazgo recién expuesto, se desprende el hecho claro y sin ambigüedades que las instituciones financieras que funcionan en nuestro departamento perciben como inseguras desde el punto de vista jurídico todas las transacciones en las que se involucre a los terrenos pertenecientes o de los que se digan pertenecen a la comunidad indígena de Matagalpa.

En el mejor de los casos si hay una política de crédito restringido, para minimizar el riesgo legal, todo conforme a las políticas internas de cada Banco manifestaron los personeros del Banco que éste se reserva el derecho de otorgar los créditos, cuando los clientes ofrecen como garantía, los derechos de arriendo o cesión de uso y goce.

Es importante hacer hincapié, que como los terrenos indígenas son inembargables y no pueden venderse, la forma en que los usuarios o arrendatarios pueden obtener los créditos, es otorgando hipotecas sobre las mejoras construidas que si le pertenecen al arrendatario o usufructuario, y adicionalmente se otorga de manera anticipada la sección de los derechos, ya sea de arriendo o de uso y goce, siempre y cuando exista la autorización de la Junta Directiva de la Comunidad Indígena, la que debe constar debidamente certificada por los órganos de gobiernos de la comunidad.

Para completar la idea anterior, se cita el artículo 3799 del código civil, que establece que pueden hipotecarse:

3°El edificio construido en suelo ajeno, si se hipoteca por el que lo construyo será sin perjuicios del derecho del propietario del terreno y entendiéndose sujeto a tal gravamen solamente el derecho que el mismo que edificio tuviere sobre lo edificado.

6°El derecho de usufructo, los pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real.

El artículo citado, es la base legal para poder otorgar garantías reales, aunque el terreno sea comunero, sin embargo, esto es visto como muchos riesgos por parte de las instituciones bancarias, ya veremos porqué.

Aunque las instituciones bancarias que aun con restricciones, afirman otorgar créditos lo hacen previo a aseguramiento de que el usuario del crédito esté en posesión del inmueble, afirman que las instituciones que representan, se han visto afectados por dos situaciones:

\*- Cuando el cliente que otorgó la garantía, aun con la autorización de la Comunidad Indígena, cayó en mora y fue ejecutado, la Comunidad Indígena no reconoció la autorización que ellos mismos habían dado a favor del Banco.

\*- Se han extendido documentos y autorizaciones falsas y luego no reconocidas por las autoridades de la Comunidad Indígena. A manera de comentario más que falsas, lo que los gerentes expresaron es que aparecieron terceras personas como dueños de los derechos otorgados en garantía, ya sea de arriendo o de uso y goce; consecuencia de la ya señalada doble inmatriculación registral.

Al ser cuestionados sobre que recomendaciones dan para ofrecer una mayor seguridad jurídica a las transacciones crediticias, las que son respaldadas con garantías de uso y goce y arriendo, los gerentes y ejecutivos bancarios manifestaron:

- 1) Que las autorizaciones otorgadas por la Junta Directiva, a fin que los cesionarios y arrendatarios, otorguen en garantía sus derechos sean siempre reconocidas como válidas y buenas, especialmente al momento de que el Banco por falta de pago, tenga que ejecutar la garantía.
- 2) Que la Junta Directiva, ofrezca seguridad absoluta de que no otorgará derecho de uso y goce o de arriendo a terceras personas ajenas a la relación crediticia.

- 3) Que las Comunidades Indígenas, garantizaran en caso de ejecución la entrega de los inmuebles, ya sea en arriendo o en uso y goce.
- 4) Que se verifique la efectiva posesión, medidas, linderos y ubicación de los inmuebles comuneros que son cedidos en garantía.
- 5) Que se evite otorgar autorizaciones para contratar créditos sobre terrenos no comuneros.
- 6) Que exista un diálogo o canal de comunicación abierta, entre las comunidades indígenas y las instituciones financieras, para garantizar la transparencia de las transacciones.

De lo expuesto se concluye, que mientras no se mejoren los mecanismos internos de control de las autorizaciones para ceder derechos en garantías e hipotecar mejoras, el crédito estará en el mejor de los casos restringido a los usufructuarios y arrendatarios de los terrenos comuneros, lo que indudablemente tiene un impacto negativo en el desarrollo económico – social, tanto de los mismos indígenas como de los pobladores en general.

Siempre en cumplimiento del ya planteado objetivo cuarto procederemos, a analizar las sentencias judiciales y resoluciones administrativas dictadas por el registro público en relación a los conflictos derivados por la falta de la seguridad jurídica, existente en las transacciones de los terrenos comuneros, se aplicaron tres instrumentos: La entrevista a las autoridades de la comunidades de Indígena de Matagalpa, la entrevista a los jueces y la revisión documental de sentencias judiciales y resoluciones administrativas.

**Tabla 13. Conflictos, fallos judiciales y resoluciones administrativas, relacionados a terrenos Indígenas**

	<b>Según Autoridades Comunidad Indígena</b>	<b>Según Registro</b>	<b>Según Jueces</b>
<p><b>Pregunta 9</b></p> <p>¿Cuántas resoluciones administrativas ha emitido la Junta directiva de la ¿Comunidad Indígena de Matagalpa, para resolver los litigios entre comuneros y entre este y los particulares?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay resoluciones.</li> <li>• Hay varias resoluciones.</li> <li>• Algunas resoluciones.</li> </ul>		
<p><b>Pregunta 8</b></p> <p>¿Cuántos fallos judiciales relacionados a conflictos de tierras, derivados de titulo de la comunidad indígena de Matagalpa ha</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ninguno</li> <li>• No hay control establecido.</li> <li>• No hay conocimiento</li> <li>• Fallos judiciales, limpieza registral radicados en el</li> </ul>	

<p>recibido en el registro público para su inscripción en el periodo 2010 2016?</p>		<p>Juzgado Civil de Matagalpa</p>	
<p>Pregunta 10</p> <p>¿Existen notas preventivas que alerten sobre los conflictos judiciales o extra judiciales en las tierras de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si</li> <li>• si existen, ya que son mecanismos de controlar o detener un juicio a través de cartas que nos presentan los usuarios y se proceden a notar al margen de la propiedad.</li> <li>• No hay conocimiento hasta la fecha.</li> <li>• Se están realizando las debidas anotaciones para evitar futuros conflictos.</li> <li>• Se hace la anotación preventivamen</li> </ul>	

		<p>te cuando es solicitado por las partes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ninguno.</li> </ul> <p>No actualmente.</p>	
<p>Pregunta 7</p> <p>¿Cuántos conflictos relacionados a las propiedades de la comunidad indígena de Matagalpa ha resuelto en su adjudicataria mediante su correspondiente fallo durante el periodo que va durante el año 2010 al 2016?</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 casos donde la Comunidad Indígena de Matagalpa han sido demandados.</li> <li>• 6 casos donde la Comunidad Indígena de Matagalpa ha actuado como demandante.</li> <li>• La mayoría de casos resueltos son comodatos precarios, y se realizaron con el proceso escrito PR.</li> <li>• Por estar cargo del proceso oral, no tengo</li> </ul>

			acceso a la información de los procesos escritos, por lo tanto no es posible señalar cuantos fueron resueltos del periodo que va del 2010-2016.
	<b>Fuente: E.A.C.I.</b>	<b>Fuente: E.R.</b>	<b>Fuente: E.J.</b>

Del análisis de las respuestas obtenidas de los entrevistados, sobre los puntos relacionados a los fallos judiciales, llama la atención que no hay conocimiento ni control de los mismos, solo un funcionario manifestó la existencia del fallo judicial, que se ordenaba la limpieza registral. Esto está vinculado con la última pregunta de la entrevista referida a las anotaciones preventivas, que alentara a los usuarios de los conflictos judiciales. Los funcionarios respondieron uno que hay y otros que si hay solicitadas por las partes.

**REVISIÓN DOCUMENTAL DE SENTENCIAS JUZGADO PRIMERO CIVIL DE DISTRITO DE  
MATAGALPA, PERIODO 2010-2016**

Número de sentencias relacionados a los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa	Tipo de acción / pretensión	Actores y/o demandantes: usufructuarios, comunitarios y particulares	Tipo de resolución o fallo	Año	Total de sentencias dictadas por el JUZGADO PRIMERO	Oficio al registro	
						si	no
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cancelación registral (2)</li> <li>✓ Reivindicatoria (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Particulares (3)</li> </ul>	Definitivo (3)	<b>2010</b>	<b>320</b>		x
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cancelación registral (4)</li> <li>✓ Nulidad (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Particulares (6)</li> </ul>	Definitivo (6)	<b>2011</b>	<b>226</b>	X (3 casos)	
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cancelación registral (2)</li> <li>✓ Reivindicatoria (1)</li> <li>✓ Declaratoria de herederos (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comunidad indígena de Matagalpa (2)</li> <li>✓ Particulares (2)</li> </ul>	Definitivo (4)	<b>2012</b>	<b>208</b>		x
0	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>	<b>0</b>	<b>2013</b>	<b>196</b>		x
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nulidad y cancelación registral (3)</li> <li>✓ Acumulada (1)</li> <li>✓ Amparo en la posesión (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comunidad indígena de Matagalpa (2)</li> <li>✓ Particulares (3)</li> </ul>	Definitivo (5)	<b>2014</b>	<b>294</b>		x
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cancelaciones registrales (1)</li> <li>✓ Declarativa de dominio reivindicatoria (1)</li> <li>✓ Nulidad (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comunidad indígena de Matagalpa (1)</li> <li>✓ Particulares (2)</li> </ul>	Definitivo (3)	<b>2015</b>	<b>426</b>		x
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Acción acumulada de cancelación y nulidad (3)</li> <li>✓ Declarativa de dominio (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comunidad indígena de Matagalpa (2)</li> <li>✓ Particulares (2)</li> </ul>	Definitivo (4)	<b>2016</b>	<b>538</b>	X (1 caso)	

**REVISIÓN DOCUMENTAL DE SENTENCIAS DEL JUZGADO SEGUNDO DISTRITO CIVIL DEL DEPARTAMENTO DE MATAGALPA, RELACIONADAS A LA COMUNIDAD INDIGENA DE MATAGALPA – PERIODO 2010- 2016.**

Número de sentencias relacionados a los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa	Tipo de acción / pretensión	Actores y/o demandantes: usufructuarios, comunitarios y particulares	Tipo de resolución o fallo	Año	Total de sentencias dictadas por el JUZGADO SEGUNDO	Oficio al registro	
						si	no
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Acumuladas,</li> <li>✓ De nulidad de contratos</li> <li>✓ Cancelación registral y reivindicatoria (4)</li> <li>✓ Querrela de amparo (2).</li> <li>✓ Ocurso (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Usufructuarios (3)</li> <li>✓ Comunidad indígena de Matagalpa,(1)</li> <li>✓ Particulares (3)</li> </ul>	Definitivo (7)	2010	336	X (1 caso)	
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cancelación registral (3)</li> <li>✓ Querrela de amparo (1).</li> <li>✓ Ocurso (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comunidad indígena de Matagalpa (2)</li> <li>✓ Particulares (3)</li> </ul>	Definitivo (5)	2011	295	X (3 casos)	
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cancelación registral (3)</li> <li>✓ Reivindicatoria (1)</li> <li>✓ Nulidad y cancelación registral (1)</li> <li>✓ Comodato precario (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comunidad indígena de Matagalpa (3)</li> <li>✓ Particulares (3)</li> </ul>	Definitivo (6)	2012	241	X (3 casos)	
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Reivindicatoria (1)</li> <li>✓ Nulidad y cancelación registral (2)</li> <li>✓ Declarativa de dominio (1)</li> <li>✓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comunidad indígena de Matagalpa (2)</li> <li>✓ Particulares (2)</li> </ul>	Definitivo (4)	2013	241		x
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nulidad y cancelación registral (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comunidad indígena de Matagalpa (2)</li> </ul>	Definitivo (2)	2014	345		x
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Embargo (1)</li> <li>✓ Falsedad civil (1)</li> <li>✓ Nulidad de contrato y cancelación (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comunidad indígena de Matagalpa (2)</li> <li>✓ Particulares (2)</li> </ul>	Definitivo (4)	2015	459		x
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Reivindicatoria (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Particulares (2)</li> </ul>	Definitivo (2)	2016	390		x

### **Análisis cualitativo de las sentencias de la investigación documental.**

En primer lugar, dejar determinado, que se seleccionaron únicamente sentencias definitivas, es decir que tocaron el fondo del asunto y dirimieron una Litis.

Se aclara también que en el total de sentencias, que se reflejan en los cuadros se incluyen las sentencias no contenciosas, tales como declaratorios de herederos, rectificaciones de partida de nacimiento y otras.

Como puede notarse las acciones, es decir los tipos de litigios más comunes fueron:

\*- Cancelación Registral. Esta acción es intentada, cuando existen dos o más cuentas registrales, sobre un mismo terreno y es ejercida por quien se cree que le asiste un mejor derecho, ya sea porque su título es más antiguo, o bien tiene mayor grado de ilegitimidad por haberlo adquirido de persona con mejor derecho. El objetivo de la acción o pretensión, es lograr la depuración del Registro, lo que nos traerá como lógica consecuencia, superar una inexactitud registral que es el tema que nos ocupa en nuestra tesis. Llama la atención que del total de sentencias estudiadas que son cincuenta y cinco (55) sentencias, catorce (14) provienen de procesos en los que se intentó la cancelación como una única pretensión y catorce (14) en la que la acción de cancelación registral se intentó de manera acumulada con otras pretensiones.

El foco de interés está en que la acción, tiene por objetivo mejorar o mantener la pureza del Registro y minimizar los efectos de la inexactitud registral.

\*- Querrela de amparo en la posesión: La querrela de amparo por ley, es intentada por como su nombre lo indica, los poseedores de un inmueble y pretenden que se proteja el hecho de la posesión. Aunque no está dirigida a corregir inexactitudes registrales, sí podemos afirmar que son un indicativo de los conflictos que se derivan por tales inexactitudes. Es de las menos comunes puesto que aunque las sentencias son definitivas a cuanto que cierran un debate en cuanto a la posesión, no lo son en cuanto a que no se dirime, quien es el legítimo titular de un derecho real o de un asiento registral, según sea el caso.

\*- La acción reivindicatoria: Esta acción es aquella que se deriva del dominio que una persona tiene sobre un inmueble, es decir puede reivindicar el verdadero dueño de una cosa que ha perdido la posesión de la misma.

De las sentencias analizadas encontramos que se intentan en solitario la acción reivindicatoria en seis (6) de las resoluciones estudiadas, llamando la atención que ninguno de los casos fue intentada la Comunidad Indígena de Matagalpa, sino por particulares.

\*- Finalmente tenemos el otro grupo que es el más numeroso de las acciones acumuladas en las que se intenta de manera conjunta, tanto la reivindicatoria, la nulidad de los contratos y la cancelación registral, o la variante que se acumulan la declarativa de dominio, junto con la cancelación registral o bien la combinación de dos o más acciones requeridas. Este es el grupo de sentencias más numerosas, pues es lógico que al discutirse ante un tribunal de justicia el tuyo y el mío, se pretende lograr que el litigio se resuelva con un fallo categórico en el sentido que el Juez se pronuncie a quien le pertenece la cosa, cual título es el válido, se anule el título no válido, se cancele la cuenta registral duplicada y se ordene la entrega del inmueble.

Haciendo una lectura más a fondo de las resoluciones, nos encontramos del total de sentencias analizadas, la Comunidad Indígena fue parte demandante en diecinueve (19) ocasiones, es decir fue la que inició el movimiento de la acción jurisdiccional y pidió la tutela de sus derechos ante los tribunales de justicia, no teniendo éxito en ninguna ocasión, es decir no tuvo resultados favorables cuando pretendió ejercer sus derechos.

Esto es un dato que puede tener dos interpretaciones:

\*- Que la Comunidad Indígena ejerció una acción, sin tener el sustento legal para obtener un fallo favorable.

\*- Que, aun teniendo el derecho, este fue alegado de manera defectuosa antes los Tribunales de Justicia. No deja de ser preocupante el nulo nivel de éxito de las acciones judiciales promovidas por la Comunidad en defensa de sus derechos, ya sean reales o aparentes.

Así mismo el grupo de sentencias, también puede agruparse entre acciones promovidas por particulares en contra de la Comunidad Indígena o en contra de usuarios o arrendatarios de dicha Comunidad fueron treinta y tres (33) casos obteniendo sentencias favorables en la gran mayoría de los casos a excepción de seis (6) casos en los que los Tribunales de Justicia fallaron a favor de los arrendatario o usufructuarios comuneros.

En tres casos las acciones fueron entre los mismos usufructuarios o arrendatarios, en los que ambas partes (demandante y demandado) presentaron títulos emanados por la Comunidad Indígena de Matagalpa y los Tribunales otorgaron un mejor derecho.

De lo expuesto se saca una conclusión interesante y es que los asuntos dirimidos en juicios mediante sentencias definitivas que son analizadas, o bien que son particulares contra la Comunidad Indígena, de ésta contra particulares o bien de particulares contra arrendatarios o cesionarios y solamente una pequeña porción de litigio es entre los cesionarios o arrendatarios de la Comunidad. Es decir que en el campo judicial las Litis son verdaderos litigios si los terrenos comuneros son en disputa o no.

Esto es un indicador, que los conflictos de tierra que tienen su expresión en el Registro siguen siendo mayoritariamente entre particulares y la Comunidad Indígena, es decir entre personas que tienen terrenos en derechos reales, que la Comunidad pretende como suyos.

**Revisión documental de resoluciones administrativas emitidas por el registro público  
relacionadas a la comunidad indígena de Matagalpa**

Número de resoluciones	Número de resoluciones relacionadas a la Comunidad Indígena de Matagalpa	Actores / usufructuarios, comunitarios y particulares	Tipo de resolución o fallo	Año	Ejecución de resolución	
					si	no
34	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Particulares (8)</li> <li>✓ Comunidad indígena (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Denegatorios (8)</li> <li>✓ Suspensorios (2)</li> </ul>	2014	X (10 casos)	
88	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Particulares (5)</li> <li>✓ Comunidad indígena (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Denegatorios (7)</li> </ul>	2015	X (7 casos)	

Para la presente tesis, se obtuvo una muestra de las resoluciones administrativas o notas de calificación emitida por el Registro Público en lo que se denegó o se suspendió la inscripción relacionadas a las Comunidades Indígenas. Se tuvo acceso únicamente a los años 2014 y 2015, ya que con anterioridad no se llevaba un Registro ordenado de esas resoluciones, y durante el año 2016 se optó únicamente por notas de calificación y al momento de hacerse la investigación la documentación no se encontraba archivada y ordenada.

Entre las razones de denegación más relevantes y reincidentes se encontraron:

\*- Para evitar la doble inmatriculación: Esto ocurrió cuando el Registro Público a través de sus propios medios, tales como revisión de libros, índice de propietarios, verificación de asientos registrales, logró detectar que se estaban otorgando contratos de arriendo o uso y goce sobre un mismo inmueble. Esto a pesar de no contar con una información actualizada y coordinada con los catastros municipales.

\*- Por carecer los documentos presentados para su inscripción de los requisitos formales o de fondo establecidos por la ley (ARTO 36 LGRP): En este caso el registrador al ejercer su función calificadora de los documentos que se le presentaron, logró detectar en los mismos, irregularidades que imposibilitaron la inscripción, tales como la falta de cumplimiento del tracto sucesivo, la falta del consentimiento del titular registral para efectuar una cancelación, o por no existir congruencia entre el documento que se pretende inscribir y el asiento registral a hacer afectado.

\*- Por pretender cancelar unilateralmente las Comunidades Indígenas, los contratos de arriendo o de uso y goce: Se presentaron al Registro varios documentos emitidos por las Juntas Directivas de las Comunidades Indígenas en lo que de manera unilateral, las autoridades comunitarias pidieron mediante protocolización de actas o de resoluciones administrativas, la cancelación de cuenta registral a particulares dueños de los derechos de arriendo o de uso y goce; estas solicitudes fueron denegadas, es decir no fueron inscritas.

De las resoluciones estudiadas, vemos que aunque constituye un esfuerzo de las autoridades del Registro, para evitar que tengan acceso al mismo documento, que aparentemente llena los requisitos legales, pero que en realidad al ser nulos, falsos o inexactos más bien contribuye a la inexactitud registral, es un hecho que el Registro Público no cuenta con la

información ni los medios técnicos necesarios, para poder determinar con exactitud, si los documentos que otorgan las Comunidades Indígenas y la de Matagalpa en particular, efectivamente se encuentran o son pertenecientes a los terrenos indígenas.

En cuanto al **Quinto Objetivo**, que es: *“Proponer los mecanismos de coordinación y control para evitar la doble titulación en los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa de tal manera que se logre una efectiva depuración de la información registral.”*.

Se puede afirmar que los resultados obtenidos en la presente tesis nos permiten sin asomo de duda, poder formular y proponer, cuáles serían los medios, mecanismos y formas de control para lograr una efectiva depuración de la información registral, corrigiendo las inexactitudes, teniendo siempre como norte o meta lograr la concordancia entre la información registral con la realidad extra registral.

De tal manera, que se propone lo siguiente:

- a) Es urgente aprobar la ley reguladora de las Comunidades Indígenas del pacifico, centro y norte del país, pero esta ley debe integrarse y acoplarse a la nueva legislación catastral y registral vigentes, y no debe bajo ningún concepto tratar de revertir procesos históricos o hechos ya consumados, o pretender desconocer derechos adquiridos por terceros, antes bien debe estar dirigida a ordenar la realidad jurídica existente, a regular el funcionamiento de las Comunidades Indígenas sin menoscabo de su autonomía y particularidades históricas, y lograr la protección de los derechos indígenas y una efectiva participación del pueblo indígena en la gestión de su patrimonio. Esta ley debe ir acorde con la Constitución de la República y con los instrumentos o convenios internacionales de los cuales Nicaragua es signataria, y no debe declinarse la función que el Estado debe de tener en cuanto a regular y supervisar los órganos de gobiernos indígenas.
- b) Se debe proceder a integrar la información registral y catastral, realizándose el barrido catastral con funcionarios debidamente capacitados y competentes, que logren de manera honesta, real y efectiva determinar la ubicación tamaño, linderos de las parcelas o propiedades del departamento de Matagalpa.

- c) Debe instituirse la obligatoriedad de la inscripción de los documentos que creen, modifiquen o extingan los derechos reales, como una forma de reducir la inexactitud registral, encontrando los mecanismos que permitan hacer efectiva esa obligatoriedad.
- d) Debe procederse en conjunto con catastro nacional, los catastros municipales y las autoridades indígenas, a una depuración de la información registral, cancelando los asientos caducos o duplicados para mejorar la pureza registral.
- e) Debe normarse, ya sea vía reglamento de la futura ley, que regule a las Comunidades del pacifico, centro y norte del país o mediante la elaboración de unos nuevos estatutos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, lo relacionado a los cánones de arriendo, edificación de mejoras y su inscripción, y las autorizaciones para gravar o dar en garantía los derechos de arriendo o de uso y goce con el fin de tener acceso a los créditos bancarios.

### **Breve critica al proyecto de ley de los Pueblos Indígenas del Pacifico, Centro y Norte de Nicaragua**

Por considerarlo de interés, en este apartado se hace una breve critica al proyecto de ley que pretende regular a las Comunidades Indígenas del pacifico centro y norte del país, la que obviamente incluye a la Comunidad Indígena de Matagalpa. (Ver el texto de proyecto de Ley en el Anexo 9).

De particular interés resulta el título cuarto denominado del Régimen de Propiedad indígena de los pueblos del pacifico, centro y norte de Nicaragua, que abarca los artículos del 43 al artículo 65 siendo sobresalientes los siguientes puntos:

- \*- Define las tierras comunitarias como tierras comunitarias a aquellas que han pertenecido ancestralmente, las que hubieran adquirido de manera colectiva o que han mantenido en posesión de acuerdo a sus usos o costumbres. En relación a esta definición, se puede decir que es un concepto demasiado amplio y se desconoce la realidad histórica y el proceso de desmembración que han tenido las tierras comuneras de hace más de un siglo, y dependiendo de la interpretación que se le dé, va a ser fuente de nuevos conflictos con los poseedores y dueños de tierra que estén ubicados en lugares que originariamente le pertenecieron a la Comunidad Indígena de Matagalpa.
- \*- Establece que las tierras comunales son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

En principio habrá que recordar que las leyes no son retroactivas y en todo caso el carácter de imprescriptibilidad lo adquirirán las tierras indígenas, una vez que la ley entre en vigencia.

\*- Prohíbe el otorgamiento de título supletorio, ventas judiciales, prescripción, declaración de mejoras y títulos de reforma agraria.

\*- Ordena que los beneficiarios de títulos otorgados por el Estado, deben legalizar su situación con las autoridades Indígenas. En este punto no se concreta ningún procedimiento.

\*- Se dispone que los Registradores de propiedad, deben inscribir un libro especial, para llevar el registro de los contratos de arriendo de usufructo, otorgados por las autoridades Indígenas y que si tuviere conocimiento de sentencia judicial de cualquier índole, título de reforma agraria o supletorio que no provenga de la autoridad indígena competente, debe de abstenerse de inscribirlo. Sobre este asunto vale la pena preguntarse cómo hará o que mecanismo de control tendrá el registrador para detectar cuando un título supletorio de reforma agraria o proveniente de prescripción adquisitiva, esté afectando propiedad Indígena.

\*- Facultad a las juntas directivas de las Comunidades Indígenas de que pidan al registrador la cancelación de aquellos contratos, cuyos plazos se hayan vencido, y el registrador sin más trámites realizara la cancelación para garantizar la limpieza registral. A primera instancia pareciera una disposición encaminada a la depuración del Registro, lo cierto es que entraña varios peligros a saber, estos son: Ignorar los derechos que sobre las mejoras pudiesen tener los arrendatarios y usufructuarios; desconocer los derechos que eventualmente pudieran tener los acreedores, cuyos créditos están garantizados por la eventual cesión de derechos de arriendo o uso y goce. En suma no es tan simple que un contrato sea cancelado registralmente por el simple vencimiento del plazo.

\*- Crea un libro de registro de propiedad comunitaria, paralelo al Registro de la Propiedad, será similar en cuanto a los libros a los del actual Registro, dándole facultades hasta de emitir libertades de gravámenes.

Esta disposición es peligrosa, porque crea un Registro paralelo y en cierta medida usurpa funciones que son competencia únicamente de los Registros Públicos creados por ley. Abre la posibilidad de que entre los Registros de la Propiedad y el Registro Comunitario no solo haya discordancia sino pugna por la certidumbre y validez de la información registral que brinda.

\*- Crea un catastro indígena, que se dice en el proyecto de ley debe ser respetado por Ineter, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y que deberá ser incorporado dentro del catastro nacional.

Igual que la disposición anterior se le pretende otorgar a las Comunidades Indígenas facultades y funciones y que tengan la capacidad técnica necesaria para ejercerlas y que además son funciones que le corresponden de manera indeclinable al Estado Nicaragüense.

No es negativo que las Comunidades Indígenas, cuenten con controles propios en sus libros de los inmuebles que están dentro del territorio indígena, pero se cometería un error craso al trasladarle funciones que le pertenecen de manera inherente e indeclinable al Estado de Nicaragua. De permitirse semejante error no se haría más de abrir la puerta a nuevos y mayores conflictos de propiedad.

Como aspecto positivo del proyecto de ley, se regula lo que sucederá con los sucesores de los usufructuarios y de los arrendatarios, pudiendo transmitirse tales derechos mediante la celebración de nuevos contratos. Así mismo se regula la forma de otorgar las autorizaciones para la obtención de crédito.

De modo de conclusión, aunque el proyecto de ley, es un esfuerzo para poder unificar y modernizar en un solo cuerpo normativo a las Comunidades Indígenas del centro, norte y pacífico del país, el proyecto es incompleto y deficiente en lo relacionado a los aspectos registrales y catastrales y sobre todo pretende obviar situaciones de hechos que ya sea hayan ocurrido de manera injusta, no pueden ser desconocidas y venir a afectar ahora derechos de terceros adquiridos hace muchos años.

## XI. CONCLUSIONES

Examinado todo lo expuesto en el presente trabajo y a la luz de los diferentes apartados que lo componen, se concluye:

1) Se constató que el marco regulatorio de las Comunidades Indígenas del Centro, Norte y Pacífico del país, está compuesto por decretos legislativos, acuerdos presidenciales y otras normas de menor rango, que datan de los siglos XIX Y XX, constituyéndose en una legislación, vetusta, anacrónica y dispersa. En cuanto al grado de conocimiento de dichas leyes se encontró que existe un buen manejo de las mismas por parte de los abogados, funcionarios registrales y jueces; pero por lo que hace a las autoridades de la comunidad indígena y a la población indígena se verificó que el grado de conocimiento es superficial y limitado a unas pocas disposiciones legales, este último indicador es preocupante especialmente porque se trata del segmento poblacional indígena, quienes son los dueños del patrimonio comunal, y en el caso de las autoridades indígenas son quienes al final de cuentas administran la propiedad comunal.

2) Se verificó que las autoridades correspondientes, entiéndase como tales a jueces, funcionarios registrales, funcionarios municipales, y las mismas autoridades de la Comunidad Indígena realizan una aplicación parcial e incompleta de las normas jurídicas que regulan a las Comunidades Indígenas; debido entre otras a las siguientes razones: La dispersión y obsolescencia de las normas, a la falta de coordinación y comunicación entre los funcionarios registrales, municipales, y de la comunidad; a la inexistencia de controles y delimitación real y efectiva de los terrenos comuneros, y a la falta de capacitación de los diferentes actores que participan en el tráfico jurídico de los terrenos comuneros tales como: abogados y notarios públicos, arrendatarios y pueblo indígena.

3) Se lograron identificar las diferentes causas que originan los litigios de propiedad, en los que se ve involucrada la Comunidad Indígena de Matagalpa, los arrendatarios y sus usufructuarios; siendo las más relevantes las siguientes: El hecho de no estar delimitados los terrenos indígenas a través de los medios modernos y tecnológicos que en la actualidad existen,

es decir por no contar con un catastro confiable que tenga certidumbre en su información geodésica y geográfica; el otorgamiento por parte de la autoridades indígenas de dos o más contratos a diferentes personas sobre un mismo inmueble, lo que ocasiona la doble inmatriculación y en consecuencia la inexactitud registral. Teniéndose como nota diferenciadora, el proceso histórico de conformación y origen de las tierras de las comunidades indígenas, las afectaciones que este tipo de propiedad sufrió cuando nuestro país se convirtió en República Independiente, las luchas y resistencias de los indígenas que fueron provocadas por las leyes emitidas en la época de los gobiernos republicanos, y más recientemente por las leyes de reforma agraria y otros medios legales que la ley permite, para abrir folio registral tales como prescripciones adquisitivas, títulos supletorios, ventas forzadas y otros.

4) Se pudo comprobar que el fenómeno de la falta de concordancia, tiene dos expresiones muy concretas que fueron debidamente documentadas y analizadas en el presente trabajo y que pudieron verificarse, estas son: la falta de seguridad jurídica ocasionadas por la incertidumbre de la información registral, lo que ha ocasionado conflictos que han tenido su expresión en el campo judicial; y una afectación económica traducida en un acceso al crédito restringido, que limita el desarrollo económico del departamento. En resumen, se puede afirmar que producto de la falta de concordancia de la información registral con la realidad extra registral, hay una consecuencia negativa que se manifiesta en la restricción del otorgamiento de créditos, y en la obstaculización del tráfico jurídico de los terrenos comuneros, lo que repercute en la actividad socioeconómica del departamento de Matagalpa.

5) Se verificó que en la actualidad existe un proyecto de ley en la actual Asamblea Nacional Legislativa, que por razones desconocidas se encuentra paralizado su trámite, pero tal como se analizó de manera breve el anteproyecto, tal y como está redactado además de no resolver el problema de la inexactitud registral en algunos casos lo agravaría, ya que el anteproyecto de ley, no solo pretende desconocer realidades que ya son irreversibles, sino que es incompleto y no está acorde a la nueva legislación registral y catastral. De todo lo expuesto en la presente tesis, podemos concluir que es de imperiosa necesidad que se apruebe y promulgue una nueva ley que regule la vida y actividad de las Comunidades Indígenas del pacífico, centro y norte del país;

norma que debe ser producto de un consenso de todos los sectores involucrados: Pueblos indígenas, autoridades indígenas, funcionarios registrales, notarios públicos, catastro nacionales y municipales, poder judicial y asociaciones de productores entre otros; y que además debe de estar en concordancia con la Ley General de Registro Público y La Ley General de Catastro.

## XII. RECOMENDACIONES

Sin perjuicio, de todo lo expuesto en la presente tesis, se hacen las siguientes recomendaciones concretas:

1. Los diferentes actores de la problemática, de la falta de concordancia entre la información registral y la realidad extra registral de los terrenos comuneros, entiéndase como tales al pueblo indígena, autoridades indígenas, arrendatarios, usufructuarios, abogados y notarios públicos, autoridades del gobierno central, municipales, judiciales y registrales; deben de aunar esfuerzos para que previas las consultas a todos los sectores involucrados, se impulse la aprobación de la nueva ley que regule las comunidades indígenas del Centro, Pacífico y Norte del país. **Esta ley debe de ser unificadora, tomando lo bueno y vigente de la legislación que se encuentra dispersa, y está acorde al nuevo marco jurídico que existe en la actualidad en el país.**
2. Se deben crear los mecanismos de coordinación inter institucional, que de manera sistemática y permanente e integrando todas las fuentes de información, dirijan un esfuerzo sostenido para lograr el objetivo de ordenar en el territorio y en el registro la propiedad comunal indígena.
3. Los diferentes actores mencionados en el acápite 1, liderados por las autoridades del poder judicial y el registro público, de manera objetiva y sin ningún sesgo de preferencia, deben avocarse a la tarea de la depuración de la información registral.
4. Las autoridades de la comunidad indígena de Matagalpa, deben de procurar una participación más efectiva del pueblo indígena en la toma de decisiones relacionadas a su patrimonio, haciendo énfasis en la transparencia del manejo del mismo. En ese mismo sentido el estado de Nicaragua sin perjuicio del respeto a la autonomía del pueblo indígena, debe contar con mecanismos efectivos de supervisión y control, todo basado en el principio de legalidad.
5. Las autoridades de la comunidad Indígena de Matagalpa, deben propiciar una comunicación abierta y fluida con los arrendatarios y usufructuarios de las tierras indígenas,

regulando de manera clara, todo lo relacionado a la concesión de los derechos de arriendo o de uso y goce, su forma de transmisión, la autorización para construir mejoras y el avalúo de las mismas y en fin de todos los aspectos derivados de los contratos de arriendo y de uso y goce celebrados.

6. Se debe crear un registro comunitario de las tierras indígenas, que no sea paralelo al registro de la propiedad, sino más bien que en coordinación con éste, permita la constante actualización de la información registral, con el fin de fortalecer la presunción, de exactitud y veracidad de los asientos registrales.

7. Se debe promover una constante capacitación a los abogados y notarios públicos, en todos los aspectos relacionados a los contratos que tienen por objeto terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa, es decir en lo referido a su formalización, rescisión, cancelación y conservación del tracto sucesivo en el registro, haciendo énfasis en el celo, que debe tener el profesional del derecho de preservar y salvaguardar la integridad y la pureza de los asientos registrales.

De esta forma se concluye el presente trabajo de tesis del que se espera sea el inicio de otras series de investigaciones que indudablemente puede desarrollarse sobre este rico y complejo tema.

### XIII. Bibliografía

Calero, J. L. (2000). *Investigación cualitativa y cuantitativa. Problemas no resueltos en los debates*. Habana: Rev. Cubana Endocrinol.

Dzul Escamilla, M. (2002). *Aplicación básica de los métodos científicos*. Obtenido de Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. Sistema de Universidad Virtual: [https://www.uaeh.edu.mx/docencia/VI\\_Presentaciones/licenciatura\\_en\\_mercadotecnia/fundamentos\\_de\\_metodologia\\_investigacion/PRES39.pdf](https://www.uaeh.edu.mx/docencia/VI_Presentaciones/licenciatura_en_mercadotecnia/fundamentos_de_metodologia_investigacion/PRES39.pdf)

Escobar Pérez, J., & Cuervo Martínez, A. (2008). Validez de contenido y juicio de expertos: una aproximación a su utilización. *Avances en Medición*, 6 , 27-36.

Hernández Blázquez, B. (2001). *Técnicas estadísticas de investigación social*. Madrid: Ediciones Díaz de Santos.

Hernandez Sampieri, R., Fernandez Collado, C., & Baptista, L. P. (2004). *Metodología de la investigación*. México: McGraw Hill.

Instituto Indigenista Nacional de Nicaragua. (1947). *Nicaragua Indígena: compilación*. Managua: Instituto Indigenista Nacional.

Jarquín, M. E. (2017). *Análisis, Doctrina y Aspectos Prácticos. Legislación Nacional de Nicaragua* (Vol. 1). Managua: Gutenberg Impresiones.

Kinloch Tijerino, F. (2016). *Historia de Nicaragua* (5ta ed., Vol. I). Managua: IHNCA- UCA.

Kuhl, E. (2013). Indios Matagalpas. En E. K. Arauz, *Indios Matagalpas* (Vol. 1, pág. 190). Managua: Humberto Rivera Altamirano.

Ley 278. (1997). *Ley sobre propiedad reformada urbana y agraria*. Managua: La Gaceta Número 239.

Ley 445. (2003). *La Ley de Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los ríos, Bocay, Coco, Indio y Maíz*. Managua: Asamblea Nacional de Nicaragua.

Ley 509. (2005). *Ley General de Catastro Nacional*. Managua: BITECSA, aprobado por Asamblea Nacional de Nicaragua.

- Ley 698. (2009). *Ley General de los Registro Publicos*. (Bitecsa, Ed.) Managua, Nicaragua: Asamblea Nacional de Nicaragua.
- Ley 698. (2009). *Ley General de Registros Públicos*. Managua: BITECSA, aprobado por Asamblea Nacional de Nicaragua.
- Madoz, P., & Sagasti, L. (2010). *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de ultramar, Volumen 12*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.
- Martínez, S. (2013). *Paradigma Interpretativo de investigación educativa (Investigación cualitativa)*. Obtenido de Calameo: <http://es.calameo.com/books/0007998955110a9b5b471>
- Ramos Galarza, C. (2015). Los paradigmas de la investigación científica. *Unife 23 (1)* , 9-17.
- Rivera Bryan, B., Changala Quaglia, R., & Rivera Herrera, R. (2012). *Pueblos Indigenas y Afrodescendientes. Legislación básica de Nicaragua (X ed.)*. Managua, Nicaragua: ARDISA.
- Roman, J. W. (1981). *Raices Indigenas de las Luchas Anticolonistas*. Managua: Nuevo Amanecer.
- Romero, I. d. (1967). *Diccionario de Derecho Privado*. Barcelona: Labor S.A.
- Saravia Carrión, A. N. (2013). *Derecho de Propiedad Comunal de los Pueblos Indigenas en Nicaragua del Pacifico Centro y Norte de Nicaragua (Vol. 1)*. Managua: UNAN- MANAGUA.
- Téllez, D. M. (1999). *Muera La Gobierna*. Managua: Nuevo Amanecer.
- Vásquez, D. (2017). *Diseño de la investigación causal*. Obtenido de Academia.edu: [http://www.academia.edu/12339435/CAPITULO\\_7\\_DISE%C3%91O\\_DE\\_LA\\_INVESTIGACION\\_CAUSAL\\_EXPERIMENTACION](http://www.academia.edu/12339435/CAPITULO_7_DISE%C3%91O_DE_LA_INVESTIGACION_CAUSAL_EXPERIMENTACION)

# **ANEXOS**

## Anexo 1

### GUIA DE ENTREVISTA A LOS LÍDERES DE LA COMUNIDAD INDIGENA DE MATAGALPA.

**Objetivo:** Determinar el grado de conocimiento que tiene las autoridades de la Comunidad Indígena de Matagalpa, sobre las leyes indígenas y constatar que tipos de controles lleva la Comunidad Indígena de Matagalpa, de las transacciones que se efectúan sobre terrenos pertenecientes a dicha comunidad y si existe algún nivel de escrutinio de dicha información por parte del pueblo indígena.

#### **I. DATOS GENERALES:**

**Nombre:** \_\_\_\_\_

**Cargo:** \_\_\_\_\_

**Fecha:** \_\_\_\_\_

#### **II. LEYES REGULADORAS**

- 1) ¿Qué tipo de coordinación existe con las autoridades del Registro Público y de los catastros municipales para emitir los títulos indígenas?
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- 2) ¿Conoce usted cuales son las leyes, decretos u acuerdos gubernativos que regulan a la Comunidad Indígena de Matagalpa, en cuanto a su régimen patrimonial, elección de autoridades y otras?.- Menciónelas de manera somera
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- 3) ¿Tiene la Comunidad Indígena de Matagalpa, un marco regulatorio propio o reglamento que este en correspondencia con las leyes reguladoras de las Comunidades Indígenas?

### **III. CAUSAS DE LOS LITIGIOS:**

- 4) ¿Qué tipo de registros lleva la Comunidad Indígena de Matagalpa de las transacciones que autoriza la junta directiva de dicha comunidad?
- 5) ¿Hay en la comunidad indígena un responsable de registro comunitario?
- 6) ¿Lleva la Comunidad Indígena de Matagalpa un registro o bitácora de los litigios de tierras que se suscitan entre los diferente usufructuarios de dicha comunidad con personas particulares?
- 7) ¿El pueblo indígena tiene algún medio de control sobre las autorizaciones que otorga la Junta directiva de la comunidad?
- 8) ¿Hay algún programa para difundir y estudiar las leyes reguladoras indígenas?
- 9) ¿Cuántas resoluciones administrativas ha emitido la Junta Directiva de La Comunidad Indígena de Matagalpa, para resolver los litigios entres comuneros y entre esté y los particulares?
- 10) ¿En cuántos conflictos judiciales ya sea como demandante o como demandada ha sido parte la Comunidad indígena de Matagalpa en el periodo que va del año 2010 al 2016?
- 11) ¿Enumere las razones por las que no están delimitadas las tierras indígenas?
- 12) ¿Existe un censo de la población indígena y si existe, cuanto es la población registrada?

## Anexo 2

### ENCUESTA A LA POBLACIONINDIGENA

**Nota:** No lleva nombres, ni se identifica al encuestado

**Objetivo:** Sondear el nivel de participación que tiene los miembros de la casta indígena en la toma de decisiones referidas al patrimonio inmobiliario que tiene la Comunidad Indígena de Matagalpa, así como determinar el nivel de conocimiento que tiene los indígenas sobre sus leyes internas

1) ¿Se encuentra usted empadronado en el censo indígena y conoce dicho censo?

Si

No:

2) ¿Conoce usted cuales son los criterios que tiene la junta directiva para otorgar contratos sobre los terrenos indígenas?

Si

No:

3) ¿Ocupa usted terrenos de la comunidad indígena y tiene legalizado su derecho de tierra?

Si

No:

4) ¿Tiene inscrito usted su derecho de uso y goce?

Si

No:

5) ¿Tiene usted o ha tenido litigios de propiedad relacionados en el inmueble que ocupa?

Si

No:

6) ¿Ha leído o conoce usted las leyes que regulan la comunidad Indígena de Matagalpa?

Si

No:

7) ¿Ha recibido alguna capacitación o taller sobre las leyes de la comunidad Indígena de Matagalpa?

Si

No:

### Anexo 3

## GUIA DE ENTREVISTA A PERSONAL DE REGISTRO PÚBLICO, JUECES, NOTARIOS PUBLICOS Y AUTORIDADES DE CATASTRO

**Objetivo:** Determinar el nivel de conocimiento que tienen el personal de registro públicos, jueces, notarios públicos y autoridades de catastro sobre las leyes que regulan a las comunidades indígenas del pacifico, centro y norte del país, e identificar las posibles causas de los litigios que se suscitan en los terrenos de dicha comunidad.

### **I. DATOS GENERALES:**

**Nombre:** \_\_\_\_\_

**Cargo:** \_\_\_\_\_

**Fecha:** \_\_\_\_\_

### **II. LEYES REGULADORAS**

#### PREGUNTAS COMUNES A LOS ENTREVISTADOS DE LOS DIVERSOS SECTORES

- 1) ¿Conoce usted cuales son las leyes, decretos o acuerdos que regulan a los órganos de gobierno de las comunidades indígenas del pacifico, centro y norte del país? Si las conoce por favor menciónelas de manera somera
  
- 2) ¿Conoce usted o ha tenido a la vista algún mapa que delimite de manera actual y cierta los terrenos de las comunidades indígenas del departamento de Matagalpa?
  
- 3) ¿Conoce usted si en el registro público de Matagalpa existe alguna forma eficaz que pueda determinar con exactitud que terrenos son indígenas pertenecientes a la Comunidad de Matagalpa?

### **III. CAUSAS DE LITIGIOS**

- 4) ¿Ha tenido usted conocimiento en el ejercicio de su cargo de litigio de propiedad que tenga por objeto terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa?
- 5) ¿Desde su punto de vista cuales son las causas que generan la doble inmatriculación de los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa?
- 6) ¿Tiene conocimiento si en los municipios en que existen terrenos indígenas hay algún control de esos terrenos en los catastros municipales?

### **PREGUNTAS SOLO PARA JUDICIALES**

- 7) ¿Cuántos conflictos relacionados a las propiedades de la Comunidad Indígena de Matagalpa ha resuelto en su adjudicataria mediante su correspondiente fallo durante el periodo que va del 2010 -2 016?

## Anexo 4

### GUÍA DE ENTREVISTA GERENTES DE BANCOS Y EJECUTIVOS DE CRÉDITO DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS DE LA CIUDAD DE MATAGALPA

**Objetivo:** Conocer cuál es la política que tienen las instituciones financieras en lo relacionado al otorgamiento de créditos, en los que se ofrezca como garantía los derechos de uso y goce o de arriendo de terrenos pertenecientes a las comunidades indígenas

#### **DATOS GENERALES:**

**Nombre:** \_\_\_\_\_

**Cargo:** \_\_\_\_\_

**Fecha:** \_\_\_\_\_

- 1) ¿ La institución financiera a la que usted representa, tiene como política otorgar créditos en los que se ofrezcan como garantías los derechos de uso y goce o de arriendo en terrenos pertenecientes a la Comunidad Indígena de Matagalpa?
  
- 2) ¿De ser positiva su respuesta a la pregunta anterior, existen limitaciones o restricciones que la institución bancaria a la que usted dirige impone a los usuarios del crédito, cuando estos ofrecen como garantías sus derechos que tienen sobre terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa?
  
- 3) ¿Se ha visto afectada la institución financiera que usted representa al momento de recuperar los créditos no pagados cuando estos están garantizados con terrenos indígenas?
  
- 4) ¿Cuáles serían las recomendaciones que usted daría para ofrecer mayor seguridad jurídica a las transacciones crediticias que se efectúan tomando como garantías los derechos de uso y goce y de arriendo de terrenos indígenas de la Comunidad Indígena de Matagalpa?







## **Anexo 8 Matrices de resultados de los instrumentos aplicados**

<b>Entrevista Autoridades de la Comunidad Indígena de Matagalpa</b>	
<b>Pregunta 1</b> ¿Qué tipo de coordinación existe entre las autoridades del Registro Público y de los catastros municipales, para emitir títulos indígenas?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ninguna.</li><li>• No existe coordinación.</li><li>• No hay comunicación.</li></ul>
<b>Pregunta 2</b> ¿Conoce usted cuales son las leyes, decretos o acuerdos que regulan a los órganos de gobierno de las comunidades indígena del pacifico, centro y norte del país?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Las de Matagalpa</li><li>• Las leyes del Pueblo Indígena, se conocen de manera general.</li><li>• Leyes de manera general de Matagalpa.</li><li>• Leyes del pueblo indígena de Matagalpa.</li><li>• Estatutos del pueblo indígena de Matagalpa.</li><li>• Convenio 169 de la OIT, ratificada por el gobierno actual.</li></ul>
<b>Pregunta 3</b> ¿Tiene la Comunidad Indígena de Matagalpa, un marco regulatorio propio o reglamento que este en correspondencia con las leyes reguladoras de las Comunidades Indígenas?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Existen estatutos aprobados por la asamblea indígena.</li><li>• Tenesmos estatutos apegados a la constitución.</li></ul>
<b>Pregunta 4</b> ¿Qué tipos de Registros lleva la comunidad indígena de Matagalpa de las transacciones que autoriza la junta directiva de dicha comunidad?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se lleva el libro de autorizaciones de uso y goce y de arriendo.</li><li>• Se lleva libro de actas de las sesiones de la junta directiva donde se aprueban los arriendos.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No hay libro de registros.</li> <li>• Solo hay registro ordenados de los últimos seis años.</li> </ul>
<p><b>Pregunta 5</b></p> <p>¿Hay en la comunidad indígenas un responsable de registro comunitario?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No.</li> <li>• No hay.</li> <li>• No tiene actualmente.</li> <li>• Se maneja información, pero no se puede determinar de manera concreta quien es el vendedor del territorio.</li> <li>• Hay inscripción de terreno que no son indígenas y otros que si.</li> </ul>
<p><b>Pregunta 6</b></p> <p>¿Lleva la comunidad indígena de Matagalpa un registro o bitácora de los litigios de tierras que se suscitan entre los diferentes usufructuarios de dicha comunidad?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se lleva ningún registro bitácora.</li> <li>• No hay control de catastros.</li> <li>• No hay control.</li> <li>• No hay control de parte de los catastros municipales sobre terrenos indígenas.</li> </ul>
<p><b>Pregunta 7</b></p> <p>¿El pueblo indígena tiene un medio de control sobre las autorizaciones que otorga la junta directiva de la comunidad indígena?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No, no tiene.</li> <li>• La junta directiva es la que lleva el control</li> </ul>
<p><b>Pregunta 8</b></p> <p>¿Hay un programa para estudiar las leyes reguladoras indígenas?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sí.</li> <li>• Hay talleres de capacitación.</li> <li>• Se capacitan a los líderes de cada comunidad.</li> </ul>
<p><b>Pregunta 9</b></p> <p>¿Cuántas resoluciones administrativas ha emitido la Junta directiva de la ¿Comunidad Indígena de Matagalpa, para</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay resoluciones.</li> <li>• Hay varias resoluciones.</li> <li>• Algunas resoluciones.</li> </ul>

<p>resolver los litigios entre comuneros y entre este y los particulares?</p>	
<p><b>Pregunta 10</b>  ¿En cuántos conflictos judiciales ya sea como demandante o como demandada ha sido parte la Comunidad Indígena de Matagalpa en el periodo que va del año 2010 al 2016?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No sé.</li> <li>• No sabemos.</li> <li>• El control lo lleva el presidente.</li> <li>• No tengo conocimiento.</li> <li>• Aproximadamente cinco casos.</li> <li>• Si hay muchos casos.</li> <li>• Si tenemos conocimientos.</li> <li>• Si hay casos.</li> </ul>
<p><b>Pregunta 11</b>  ¿Enumere las razones por las que no están delimitadas las tierras indígenas?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si están delimitadas.</li> <li>• En el titulo hay mojones.</li> <li>• Son 14,300 manzanas.</li> <li>• Hay un censo por comunidad.</li> <li>• Si hay un mapa del pueblo indígena.</li> <li>• Si he visto un mapa y está dividido en cañadas de Yucul, que iniciaba en la Reyna hasta el Horno.</li> </ul>
<p><b>Pregunta 12</b>  ¿Existe un censo de la población indígena y si existe, cuanto es la población registrada?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Está dividido por comunidad.</li> <li>• No tenemos el censo exacto.</li> <li>• Son varios miles.</li> <li>• Eso lo manejan los líderes de cada comunidad.</li> </ul>

## Entrevista a Registradores y Personal De Registro

### Pregunta 1

¿Conoce usted cuales son las leyes, decretos o acuerdos que regulan a los órganos de gobierno de las comunidades indígenas del pacifico, centro y norte del país?

- Decreto de los años 1906, 1908, 1914, 1916, 1935
- Leyes 40, 261, 278 y 445.
- Constitución política.
- Ley legislativa del día 3 de junio del año 1914, derogaba la del 16 de febrero de 1906.
- Ley del 6 de agosto de 1918 estatutos de la comunidad indígena.
- Ley 445
- Ley de régimen de propiedad comunal de los Pueblos Indígenas de la Costa Caribe.
- Decreto 404
- Decreto 445
- Constitución política de Nicaragua.
- Ley 40 ley de municipios
- Ley 28 Estatutos de la Autonomía de la Región Atlántica de Nicaragua.
- Ley 445 ley de Régimen de propiedad comunal de los Pueblos Indígenas y comunidades étnicas.
- Decreto numero: 35 – 84
- Reglamento a la ley 28 Estatuto de la Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica.
- Recopilación de leyes indias de año 1680- Ley 14
- Ley del 3 de junio del año 1914, derecho de la propiedad comunera, reafirmado el 20 de junio al año 1935.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revista del 4 de septiembre del año 1986, pag 18.</li> <li>• Código civil de Nicaragua.</li> <li>• Código de procedimiento Civil de Nicaragua</li> </ul>
<p>Pregunta 2</p> <p>¿Conoce usted o ha tenido a la vista un mapa que delimite de manera actual y cierta los terrenos indígenas de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No ha visto ningún mapa</li> <li>• He visto los mapas los cuales se encuentran en recuadros en las oficinas de la comunidad indígena y se observan comarcas que unen la jurisdicción del municipio que corresponde a delimitación municipal.</li> <li>• No hay conocimiento y no se ha tenido a la vista ninguno.</li> <li>• Si ha visto plano topográficos</li> </ul>
<p>Pregunta 3</p> <p>¿Conoce usted si en el registro público de Matagalpa, existe una forma eficaz que pueda determinar con exactitud que terrenos son indígenas pertenecientes a la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No, ninguna.</li> <li>• No hay conocimiento.</li> <li>• Por medio de los contratos autorizados y planos catastrales se logra determinar con exactitud.</li> <li>• Control de información contenida en los sistemas de revisión</li> <li>• Control de información en los libros de propiedades.</li> <li>• La única forma es cuando vienen las escrituras al proceso de inscripción.</li> </ul>
<p>Pregunta 4</p> <p>¿Ha tenido conocimiento en el ejercicio de su cargo de litigio de propiedad que tenga por objeto terrenos de la comunidad</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No hay conocimiento</li> <li>• Si hay muchos casos.</li> <li>• Ninguna</li> <li>• De la Comunidad Indígena de Matagalpa no, pero sí de la Comunidad Indígena de Muy Muy</li> </ul>

<p>indígena de Matagalpa?</p>	<p>donde sobre una propiedad en derecho real, es decir terreno no perteneciente a la comunidad otorgaron un derecho de uso y goce.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No hay conocimiento.</li> <li>• No hay conocimiento.</li> <li>• En la vía administrativa ha tenido conocimiento de resoluciones que ordenan la cancelación de asiento registral emitido por la comunidad indígena.</li> </ul>
<p>Pregunta 5</p> <p>¿Desde su punto de vista cuales son las causas que generan la doble inmatriculación de los terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Irresponsabilidad de la Junta Directiva de la comunidad que otorgan derechos de los bienes que han sido ya otorgados previamente.</li> <li>• No se lleva un control estricto de los contratos que autorizan.</li> <li>• Mala utilización del dinero que ingresa a la Comunidad indígena para delimitar su territorio.</li> <li>• El desorden de la información que lleva la comunidad indígena, donde otorgan contratos sin medidas todo es que se pague.</li> <li>• Falta de control de la misma comunidad indígena al otorgar derechos de un mismo lote a dos personas distintas.</li> <li>• El lucro que genera en algunos casos el otorgamiento de derechos a dos personas.</li> <li>• La irresponsabilidad de los directivos de las Comunidades Indígenas al autorizar varias veces los mismos contratos a distintas personas.</li> <li>• El no llevar un control exacto de los contratos</li> </ul>

	<p>autorizados.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de control de los terrenos que cede la comunidad indígena.</li> <li>• Otorgamiento de una misma porción de terrenos a dos personas distintas.</li> <li>• No está actualizado catastro.</li> <li>• Doble inmatriculación por no tener un catastro en toda la zona indígena Jinotega y Matagalpa</li> <li>• No existe un orden territorial entre las propiedades particulares, estatales, municipales y comuneras.</li> </ul>
<p>Pregunta 6</p> <p>¿Tiene conocimiento si en los municipios en que existen terrenos indígenas, hay algún control de esos terrenos en los catastros municipales?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Creo que sí, porque ahora la ALMAT lleva un control porque ellos amojonan, miden el territorio de la Alcaldía.</li> <li>• Hay poco conocimiento.</li> <li>• Las alcaldías municipales no tienen control de los terrenos indígenas, debido a que surgen casos que la misma comunidad otorga derechos contiguos a sus delimitaciones, generando conflictos.</li> <li>• Catastro realizó amojonamiento referente a todas las propiedades ejidales y comuneras, para realizar la debida delimitación.</li> <li>• Desconocimiento.</li> <li>• Las comunidades indígenas tienen control interno tanto territorial como administrativo</li> </ul>
<p>Pregunta 7</p> <p>Existe un mecanismo en el registro público</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sí existe, en este caso el sistema digitalizado de propietario que se alimenta diariamente.</li> <li>• Utilización de los sistemas INPO Y EPOWER</li> </ul>

<p>de la propiedad que asegure el tracto sucesivo de las transmisiones, de derechos de las tierras de la comunidad indígena de Matagalpa</p>	<p>hacen que se verifique la información antes de inscribir un derecho.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antes de inscribir un derecho de arriendo o uso y goce se realiza una revisión en los tomos que el registro tiene y en los sistemas de búsqueda.</li> <li>• Si existe, se está realizando un levantamiento de información de los propietarios que se le otorgan estos derechos, para así evitar la inscripción o duplicidad de asientos.</li> <li>• Verificación en los libros de propiedades y libro diario</li> <li>• Revisión en los sistemas, no es un mecanismo pero se asegura que se cumpla.</li> <li>• Si mediante las cesiones derechos de uso y goce y arriendo.</li> <li>• Si existe, registro lleva un libro especial sobre propiedades pertenecientes a la Comunidad Indígena, ya que desde el año 1971 se le dio a cada propiedad un número perpetuo.</li> </ul>
<p>Pregunta 8</p> <p>¿Cuántos fallos judiciales relacionados a conflictos de tierras, derivados de título de la comunidad indígena de Matagalpa ha recibido en el registro público para su inscripción en el periodo 2010 2016?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ninguno</li> <li>• No hay control establecido.</li> <li>• No hay conocimiento.</li> <li>• Fallos judiciales, limpieza registral radicados en el Juzgado Civil de Matagalpa</li> </ul>
<p>Pregunta 9</p> <p>¿Existe algún nivel de coordinación entre el registro público, comunidad indígena de Matagalpa y el catastro municipal para</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• si, vía telefónica</li> <li>• con catastro se maneja coordinación</li> <li>• con las autoridades indígenas hay desconocimiento.</li> </ul>

<p>evitar el problema de la doble inmatriculación?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solo hay comunicación con la Alcaldía de Matagalpa no así con la comunidad indígena.</li> <li>• Existe coordinación, pero más en el área de catastro Municipal.</li> <li>• Existe comunicación verbal.</li> <li>• Ninguno</li> </ul>
<p>Pregunta 10</p> <p>¿Existen notas preventivas que alerten sobre los conflictos judiciales o extra judiciales en las tierras de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si</li> <li>• si existen, ya que son mecanismos de controlar o detener un juicio a través de cartas que nos presentan los usuarios y se proceden a notar al margen de la propiedad.</li> <li>• No hay conocimiento hasta la fecha.</li> <li>• Se están realizando las debidas anotaciones para evitar futuros conflictos.</li> <li>• Se hace la anotación preventivamente cuando es solicitado por las partes.</li> <li>• Ninguno.</li> <li>• No actualmente.</li> </ul>

## RESULTADOS DE ENTREVISTA A JUECES

<p>Pregunta 1</p> <p>¿Conoce usted cuales son las leyes, decretos o acuerdos que regulan a los órganos de gobierno de las comunidades indígena del pacifico, centro y norte del país?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ley de Comunidad Indígena del año 1924.</li><li>• Reforma en el año 1937</li><li>• Decreto legislativo de los años 90 0 2000.</li><li>• Ley legislativa del 16 de febrero del año 1906.</li><li>• Ley de Comunidad Indígena derogada por la ley de 3 de junio de 1914 y declarado vigente por la ley del 24 de abril de 1918.</li><li>• Ley Legislativa del 3 de junio de 1914.</li><li>• Gaceta Diario oficial del 11 de marzo del año 1953</li><li>• Ley del 6 de agosto del año 1918-Estatutos de la Comunidad Indígena.</li></ul>
<p>Pregunta 2</p> <p>¿Conoce usted o ha tenido a la vista un mapa que delimite de manera actual y cierta los terrenos indígenas de Matagalpa</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• No conoció mapa con exactitud, pero si un mojón en Fila Grande- Pancasan.</li><li>• Si ha tenido a la vista planos adjunto a demandas pero que se encuentran ilegibles.</li></ul>
<p>Pregunta 3</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• No, ninguna forma</li><li>• No existe ninguna forma eficaz.</li></ul>

<p>Conoce usted si en el registro público de Matagalpa, existe una forma eficaz que pueda determinar con exactitud que terrenos son indígenas pertenecientes a la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	
<p>Pregunta 4</p> <p>¿Ha tenido conocimiento en el ejercicio de su cargo de litigio de propiedad que tenga por objeto terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si varios, uno de ellos la confusión en sus límites hasta donde son comunales y ejidales.</li> <li>• Si muchos casos.</li> <li>• Solamente de un caso ha tenido conocimiento.</li> </ul>
<p>Pregunta 5</p> <p>¿Desde su punto de vista cuales son las causas que generan la doble inmatriculación de los terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La manera unilateral con que se rescinden los contratos otorgados.</li> <li>• No se lleva un control interno.</li> <li>• Doble inmatriculación.</li> <li>• Entrega de contratos de una misma propiedad.</li> <li>• Genera conflicto de propiedad.</li> </ul>
<p>Pregunta 6</p> <p>¿Tiene conocimiento si en los municipios en que existen terrenos indígenas, hay algún control de esos terrenos en los catastros municipales?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No creo</li> <li>• No hay control, lo que se lleva es un control interno de parte de la Junta Directiva de la Comunidad indígena.</li> </ul>
<p>Pregunta 7</p> <p>¿Cuántos conflictos relacionados a las propiedades de la comunidad indígena de Matagalpa ha resuelto en su adjudicataria mediante su correspondiente fallo durante el periodo que va durante el año 2010 al</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 casos donde la Comunidad Indígena de Matagalpa han sido demandados.</li> <li>• 6 casos donde la Comunidad Indígena de Matagalpa ha actuado como demandante.</li> </ul>

2016?

- La mayoría de casos resueltos son comodatos precarios, y se realizaron con el proceso escrito PR.
- Por estar cargo del proceso oral, no tengo acceso a la información de los procesos escritos, por lo tanto no es posible señalar cuantos fueron resueltos del periodo que va del 2010- 2016.

## RESULTADOS DE ENTREVISTA A ABOGADOS

<p>Pregunta 1</p> <p>¿Conoce usted cuales son las leyes, decretos o acuerdos que regulan a los órganos de gobierno de las comunidades indígena del pacifico, centro y norte del país?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Decreto ejecutivo 1895 y su reglamento.</li><li>• Decreto de mayo de 1902.</li><li>• Ley del tres de marzo de 1914.</li><li>• Ley del 6 de agosto 1918</li><li>• Ley 26 de junio de 1935.</li><li>• Ley agraria de 1917.</li><li>• Ley agraria de 1963.</li><li>• Decreto ejecutivo sobre elecciones indígenas de 1952.</li><li>• Convenio 169 de pueblos indígenas y tribales.</li><li>• Ley 445 de la Costa Caribe.</li><li>• Leyes de las Comunidades Indígenas.</li><li>• Ley del 06 de agosto de 1918.</li><li>• Ley del 03 de junio de 1914.</li><li>• Ley del 16 de febrero de 1906.</li><li>• La constitución.</li><li>• Ley número 28 y su reglamento.</li><li>• Reforma e incorporaciones a la ley de municipios.</li><li>• Leyes nuevas de 1542.</li><li>• Acuerdo 404.</li></ul>
<p>Pregunta 2</p> <p>¿Conoce usted o ha tenido a la vista un mapa que delimite de manera actual y cierta los terrenos indígenas de Matagalpa</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si he tenido a la vista planos topográficos.</li><li>• No, ni una vez.</li><li>• Una vez me mostraron un plano.</li><li>• He visto el acta de remediada.</li><li>• He visto mapa muy antiguo con muchas</li></ul>

	<p>imprecisiones, ya que esta en conflicto con el mapa de los ejidos municipales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Existe uno en el Juzgado Único de San Ramón.</li> <li>• Si conozco la remeida.</li> <li>• He visto uno en la Comunidad Indígena de Matagalpa.</li> <li>• Nunca he visto un mapa ni actual ni anterior.</li> <li>• Nunca he visto un mapa.</li> <li>• Existen un mapa, pero no está delimitado ni exacto.</li> <li>• He tenido a la vista un mapa, pero sin precisión.</li> <li>• No.</li> <li>• No tengo conocimiento de ello.</li> </ul>
<p>Pregunta 3</p> <p>Conoce usted si en el registro público de Matagalpa, existe una forma eficaz que pueda determinar con exactitud que terrenos son indígenas pertenecientes a la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Comunidad Indígena de Matagalpa, tiene un número perpetuo.</li> <li>• Hay un conocimiento básico de al menos área, zona o territorio.</li> <li>• No hay forma eficaz.</li> <li>• No hay forma eficaz y se ha abusado de emitir títulos y escrituras indígenas.</li> <li>• La única forma que conozco es que tiene un número de propiedad, lo que no permite identificar si el terreno es realmente indígena.</li> <li>• No creo exista forma de determinarlo.</li> <li>• No, no hay ninguna forma eficaz.</li> <li>• No, no hay capacidad real o material, para determinar si son terrenos indígenas o no.</li> <li>• No conozco ningún medio con exactitud para determinar los terrenos indígenas en el</li> </ul>

	<p>Registro Público.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La única forma que conozco, es de que hay un número perpetuo que es el 526.</li> <li>• La única forma es el número de registro de los terrenos.</li> <li>• Que yo sepa no existe.</li> <li>• Si existe, por medio del número de la finca de Matagalpa el número 526 y el 3,331.</li> <li>• Si mediante el número registral.</li> <li>• No con exactitud, pero en el Registro hay sistema de índices.</li> <li>• No existe.</li> </ul>
<p>Pregunta 4</p> <p>¿Ha tenido conocimiento en el ejercicio de su cargo de litigio de propiedad que tenga por objeto terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si conozco de muchos conflictos.</li> <li>• Si porque han otorgado contratos de arriendo de uso y goce más de una vez sobre un mismo terreno o terrenos que no le pertenecen a la Comunidad Indígena de Matagalpa.</li> <li>• Si he llevado innumerables juicios especialmente de cancelación registral.</li> <li>• Si muchos.</li> <li>• He participado en los litigios como contendiente pasivo y activo.</li> <li>• Si he tenido conocimiento.</li> <li>• He sido parte de varios conflictos.</li> <li>• Si hay juicios de nulidad de instrumento, cancelación registral y falsedad.</li> </ul>
<p>Pregunta 5</p> <p>¿Desde su punto de vista cuales son las</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El irrespeto al derecho de propiedad de los pueblos indígenas.</li> <li>• Desconocimiento de las leyes.</li> </ul>

causas que generan la doble  
inmatriculación de los terrenos de la  
comunidad indígena de Matagalpa?

- Emisión de títulos de reforma agraria por parte del estado sobre terrenos indígenas.
- Tramites de ventas judiciales, títulos supletorios y prescripciones adquisitivas.
- Falta de control de los contratos de arriendo otorgados, sin importar si las tierras son indígenas o no.
- En ocasiones por recibimiento de dinero por parte de las autoridades indígenas
- Por otorgamiento de contratos de uso y goce y de arriendo dos o más veces sobre el mismo lote.
- Mercantilismo de las Comunidades Indígenas.
- Cambios e inestabilidad en las Juntas Directivas de las Comunidades Indígenas.
- No hay reglas claras, sobre el régimen de propiedad comunal.
- Falta de organización de las Comunidades Indígenas y desacuerdos internos de las mismas.
- Falta de un Registro de Propiedad indígena.
- Falta de pureza registral.
- Desconocimiento del Registro Público de cuales terrenos son indígenas.

## Entrevista a GERENTES de BANCO Y EJECUTIVOS BANCARIOS

<p>Pregunta 1</p> <p>¿La institución financiera a la que usted representa, tiene como política otorgar créditos en lo que se ofrezcan como garantías de uso y goce o de arriendo en terrenos pertenecientes a la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• No, las políticas internas del BANCO, no reconocen a la Comunidad Indígena de Matagalpa, evitando riesgo crediticio.</li><li>• Pero se trabajan con la Comunidad Indígena de Sébaco.</li><li>• Políticas de financiamiento, solamente permiten trabajar con la Comunidad Indígena de Sébaco.</li><li>• No se trabaja con la Comunidad Indígena de Matagalpa, para evitar riesgo crediticio.</li><li>• Según políticas internas del BANCO, hay restricciones a la Comunidad Indígena de Matagalpa, ya que es un riesgo tomar dichas garantías debido a la poca seguridad que están brindan al momento de hacer cumplir su mandato.</li></ul>
<p>Pregunta 2</p> <p>¿De ser positiva su respuesta a la pregunta anterior, existen limitaciones o restricciones que la institución bancaria a la que usted dirige impone a los usuarios del crédito, cuando estos ofrecen como garantías sus derechos que tienen sobre terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• No hay ninguna distinción en relación a su valor o límite de crédito.</li><li>• Solamente se asegura que el cliente, esté en posesión de la propiedad que se otorga en garantía.</li><li>• El Banco se toma el derecho de admisión cuando los clientes ofrecen e garantía propiedades que están bajo esta entidad.</li></ul>
<p>Pregunta 3</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si, al momento de constituir hipoteca se tuvo a la vista certificación de la comunidad indígena,</li></ul>

<p>¿Se ha visto afectada la institución financiera a la que usted representa al momento de recuperar los créditos no pagados cuando estos están garantizados con terrenos indígenas?</p>	<p>pero al momento que el cliente no canceló la deuda, la comunidad indígena no reconoció el documento extendido por ellos mismos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ha tenido problemas concretamente con un caso de la Comunidad Indígena de Sébaco.</li> <li>• Si se ha visto afectada, principalmente por documentos falsos y no reconocimientos de las autorizaciones extendidas por ellos entre otros.</li> </ul>
<p>Pregunta 4</p> <p>¿Cuáles son las recomendaciones que usted daría para ofrecer mayor seguridad jurídica a las transacciones crediticias que se efectúan tomando como garantías los derechos de uso y goce y de arriendo de los terrenos indígenas de la comunidad indígena de Matagalpa?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mayor seriedad por parte de la Junta Directiva.</li> <li>• Reconocimiento de las autorizaciones hipotecarias.</li> <li>• Seriedad para dar en pago en caso de no cumplir con las cuotas.</li> <li>• Contar con el contrato de arriendo o uso y goce debidamente inscrito.</li> <li>• Contar con la certificación y autorización de la comunidad Indígena, donde se autoriza la hipoteca y acepta como arrendatario al BANCO.</li> <li>• Verificar la posesión y uso de parte del cliente de la propiedad a otorgarse en garantía.</li> <li>• Realizar y establecer un diálogo entre las comunidades indígenas y las instituciones financieras para garantizar que son capaces de asumir compromisos que toman al momento de extender sus autorizaciones para ceder el traspaso a la entidad financiera.</li> </ul>

## **Anexo 9**

# **PROYECTO LEY DE LOS PUEBLOS INDÍGENAS DEL PACIFICO, CENTRO Y NORTE DE NICARAGUA**

## **LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA CONSIDERANDO**

### **I**

Que la reforma constitucional de 1995, por medio del Artículo 5 de la Constitución Política de Nicaragua, consagró el pluralismo étnico como principio fundamental del Estado Nicaragüense, y extendió el reconocimiento de pueblos indígenas, hecho en 1987, a los de la costa Caribe, también a los pueblos indígenas del pacífico, centro y norte de Nicaragua.

### **II**

Que los principios constitucionales establecidos en el Arto. 8 y 27, 107 de que “El pueblo de Nicaragua es de naturaleza multiétnica” debe ser desarrollado en leyes que aseguren la protección legal de todos los nicaragüenses sin discriminación alguna, y la regulación especial de la tierra indígena.

### **III**

Que los pueblos y comunidades indígenas del pacífico, centro y norte de Nicaragua son el eslabón cultural del pueblo nicaragüense con su identidad e historia propia, constituyen la esencia de la nacionalidad y fueron los forjadores del Estado independiente de Nicaragua.

### **IV**

Que el Estado de Nicaragua está en deuda con los pueblos indígenas del pacífico, centro y norte de Nicaragua, por su contribución decisiva a la independencia nacional a través de los alzamientos indígenas de 1811 y 1812 y los movimientos independentistas liderados por el ilustre indio Fray Tomas Ruiz, así como los movimientos post independentistas de 1822 a 1824 liderados por Cleto Ordóñez de Xalteva y Ramón Pacheco de Sutiaba.

## V

Que no se trata de que los pueblos indígenas deban recibir un trato más favorable que otras poblaciones de la sociedad, sino de superar las injusticias que tradicional e históricamente han sufrido, para mejorar sus condiciones de vida, reconociendo las particularidades de sus necesidades y adecuar la legislación nacional a los derechos humanos de los pueblos indígenas reconocidos en los Tratados Internacionales de Derechos Humanos y en la Constitución Política.

### **Título I**

#### **Disposiciones Generales**

##### **Capítulo Primero Principios Generales**

**Arto. 1.-** El Estado reconoce la plena existencia de los Pueblos y Comunidades Indígenas del Pacífico, Centro y Norte de Nicaragua, de conformidad con los principios de la nación nicaragüense, consignados en la Constitución Política, de libertad, de igualdad, de justicia, de dignidad, de pluralismo étnico, de reconocimiento a la propiedad comunitaria y del respeto a la libre determinación de los pueblos.

**Arto. 2.-** Los Pueblos Indígenas del Pacífico, Centro y Norte de Nicaragua, constituyen el fundamento de la nación nicaragüense y como tales, son depositarios de la soberanía nacional en igualdad de derechos, conjuntamente con los otros sectores étnicos y sociales de la nación.

**Arto. 3.-** Esta ley regula el derecho de autonomía de los Pueblos Indígenas del Pacífico, Centro y Norte de Nicaragua, su personalidad y capacidad jurídica como instituciones de derecho público, y sus formas de gobierno, sometidas a la Constitución Política y a la presente ley.

**Arto. 4.-** La presente ley tiene por objetivo: a.- Desarrollar legalmente las disposiciones y principios constitucionales referentes a los pueblos Indígenas de Nicaragua contenidas en los artículos 4, 5, 8, 25, 27, 46,49, 50, 103, 107, 126, 128, 130, 160, y 179 Cn., y especialmente, los derechos a mantener y desarrollar su identidad y su cultura, administrar sus asuntos locales, mantener sus propias formas de organización social, las formas comunales de propiedad de sus tierras, y de su goce, uso y disfrute. b.- Regular la naturaleza jurídica, la jurisdicción, la competencia y la coordinación y complementariedad de los gobiernos de los Pueblos Indígenas

con el conjunto de la administración pública del Estado de Nicaragua. c.- Adecuar la legislación nicaragüense a las disposiciones de la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial, ratificada por el Estado de Nicaragua, mediante Resolución Número 63 adoptada por el Congreso de la República el 21 de Octubre de 1977, de conformidad con la cual se deben eliminar las formas de discriminación y los obstáculos que subsisten para lograr la igualdad de participación de los pueblos Indígenas del Pacífico, Centro y Norte de Nicaragua en la vida política, económica, social y cultural de la nación. d.- Fortalecer el Estado Social de Derecho, la democracia y el desarrollo humano de los Pueblos Indígenas, como Principios Fundamentales del Estado de Nicaragua. Capítulo Segundo Definiciones

**Arto. 5.-** Para efectos de la interpretación de esta ley se definen los siguientes conceptos: 3 Asamblea General Indígena: Está conformado por las diferentes expresiones de autoridad del Gobierno Indígena; por Órganos Normativos, como son los Consejos de Ancianos y Monéxicos, los Órganos Ejecutivos como las Juntas Directivas y los Órganos Consultivos y otras formas de organización moderna como las Comisiones de Trabajo, Promotores, Consejos de Jóvenes, Consejos de Mujeres etc. Asuntos Públicos Indígenas: Son los temas de interés social y colectivo de los Pueblos Indígenas, relacionados a su patrimonio, organización social, cultura, salud, educación, identidad y visión del mundo, los cuales constituyen el sustento de las funciones de las autoridades indígenas.. Autonomía de los pueblos indígenas: Es la potestad de los pueblos indígenas de decidir libremente sobre su propio destino, intereses y asuntos públicos, y es la expresión del principio de pluralismo étnico, del derecho de igualdad y participación política en el ejercicio del poder, de conformidad con el derecho constitucional de los Pueblos y Comunidades Indígenas del Pacífico, Centro y Norte de Nicaragua, de desarrollar sus propias formas de organización social, su identidad y cultura, administrar sus asuntos locales y mantener las formas comunales de propiedad de sus tierras de acuerdo a sus usos, costumbres y tradiciones, según su propia naturaleza. Autoridades Indígenas: Es toda Autoridad de los Pueblos Indígena, elegida conforme a sus Estatutos, Usos, Costumbres y Tradiciones, para que los apoye, represente y gobierne, tales como las juntas directivas, consejos de ancianos, Alcalde de varas, monéxicos, Cacique, Regidores, Reformas y otras denominaciones reconocidas por cada Pueblo Indígena. Derechos Colectivos: Conjunto de sistemas tradicionales y jurídicos, por medio de los cuales los pueblos indígenas reglamentan y protegen sus derechos tradicionales referidos a su territorio, cultura, identidad, conocimientos ancestrales, arte, expresión cultural, costumbre,

prácticas espirituales, tradiciones orales, sitios sagrados, cosmovisión y cualquier otra manifestación de interés común para el pueblo indígena. Derechos Indígenas: Son un conjunto de valores fundamentales que protegen la existencia e identidad de los pueblos originarios y regulan su convivencia social, así como su relación con los otros sectores de la sociedad, para garantizar su pervivencia en el contexto de pluralidad étnica contemporánea. Gobierno Indígena: Es la expresión concreta del principio de autonomía indígena, para el ejercicio de la autoridad y el cumplimiento de sus atribuciones y competencias, de conformidad con la cual debe regular y administrar el patrimonio en beneficio de su pueblo, atender los asuntos públicos indígenas de conformidad con su naturaleza sui generis. En consecuencia, el gobierno Indígena es la expresión política para adoptar en forma autónoma las decisiones necesarias para la administración y conducción de sus asuntos, de conformidad con la presente ley, Estatutos, Reglamentos, usos y costumbres. Indígenas: Son las personas nicaragüenses, varones o mujeres, de cualquier edad, miembros de un Pueblo Indígena, identificados de conformidad con sus propios Estatutos, 4 tradiciones y costumbres, y gozan sin discriminación alguna de los derechos políticos establecidos en la Constitución y en la presente Ley. Jurisdicción indígena: Es el ejercicio de la autoridad por parte de los gobiernos indígenas, de conformidad con sus atribuciones y competencias establecidas en la ley, la costumbre, tradiciones y formas propias de organización social, orientada a desarrollar la organización, administración, regulaciones internas, asuntos públicos y de cualquier naturaleza, sobre el territorio indígena y su población. Patrimonio Indígena: Conjunto de bienes tangibles e intangibles, materiales e inmateriales que los pueblos indígenas han heredado de sus ancestros, incluye los sistemas tradicionales y jurídicos, por medio de los cuales los Pueblos Indígenas reglamentan y protegen sus derechos tradicionales, referidos a la propiedad comunitaria, a la producción de conocimientos tradicionales propios de su cultura; ya sean estos orales, artísticos, espirituales o sagrados, y a cualquier otra manifestación cultural de la que se pueden derivar y que se le puede identificar como derechos colectivos del pueblo. Posesión indígena: Es la presencia sobre un territorio por parte de un pueblo o comunidad indígena, de acuerdo a sus usos, costumbres, visión o tradiciones, con ánimo de ejercer sus derechos patrimoniales. La posesión indistintamente puede ejercerse mediante el control territorial, la actividad productiva, la conservación de bosques o demás recursos naturales, actividad de cacería, rituales religiosos o espirituales, sitios ceremoniales, recreación, presencia de vestigios arqueológicos y expresiones culturales etc. Propiedad Comunitaria o Comunal

Indígena: Es la forma de propiedad, de naturaleza colectiva perteneciente a los pueblos indígenas, constituida por las tierras, aguas, bosques, fauna y otros recursos naturales del suelo y subsuelo, que ha pertenecido tradicionalmente a los mismos pueblos o que ha mantenido la posesión de acuerdo a sus usos, costumbres y tradiciones independientemente que su uso sea individual o colectivo. Pueblos Indígenas del Norte, Centro y del Pacífico: Son las poblaciones contemporáneas de origen prehispánico, que se ubican históricamente en determinados territorios del país, y que han mantenido la continuidad cultural y jurídica alrededor de sus propias instituciones sociales, culturales, económicas y políticas, de sus formas de propiedad de la tierra, de sus propias formas de autogobierno, de sus tradiciones, de su cosmovisión y de las formas de organización social, costumbres y que se auto identifican como Pueblos Indígenas. Los Pueblos Indígenas forman parte Integral e inseparable de la Nación Nicaragüense. Territorio indígena: Es el espacio geográfico donde el gobierno indígena ejerce su jurisdicción y está constituido por la totalidad del hábitat, los recursos naturales del suelo y el subsuelo y que conforma una unidad administrativa de acuerdo con sus formas de gobierno, sobre el cual ha ejercido su dominio o posesión el pueblo indígena de acuerdo a sus usos, costumbres y tradiciones. Título Real: Son los títulos de propiedad pertenecientes a los pueblos indígenas del pacífico, centro y norte de Nicaragua, adquiridos durante la época colonial española, que acreditan el dominio sobre el territorio indígena 5 Títulos de Remedida: Son aquellos títulos tramitados y obtenidos por los pueblos indígenas del pacífico, centro y norte de Nicaragua, ante la república independiente de Nicaragua. Los cuales acreditan el dominio sobre el territorio indígena.

## **Título II**

### **De la política social del Estado hacia los pueblos indígenas.**

#### **Capítulo Primero:**

#### **Fundamentos de la política Estatal en favor de los pueblos indígenas.**

**Arto.6.-** El Estado de Nicaragua reconoce la diversidad cultural en la formación de la nacionalidad nicaragüense y la inmensa contribución de los pueblos indígenas del pacífico, centro y norte a la formación del Estado nacional, así como para garantizar la sobre vivencia de la

biodiversidad existente en el país, que beneficia las actuales generaciones. En retribución, adoptará disposiciones y políticas de acción que aseguren a estos pueblos el disfrute de sus derechos en un contexto de pluralidad, política, social, económica étnica y jurídica. El Estado de Nicaragua reconoce sus compromisos y obligaciones en el reconocimiento y pleno ejercicio de los derechos colectivos de los pueblos indígenas, por su contribución histórica a su surgimiento y consolidación como Estado Independiente. En consecuencia, orienta su política social, teniendo como prioridad el mejoramiento de las condiciones de vida de los pueblos indígenas, para lo cual incentivará su capacidad creativa, la potenciación de sus ingresos patrimoniales y la asistencia social.

**Arto.7.-** Son elementos esenciales y ejes transversales de la Política de Estado hacia los pueblos Indígenas, la multiculturalidad, la pluriétnicidad, el respeto a la propiedad comunitaria, el desarrollo sostenible y la protección de la familia indígena.

**Arto.8.-** El Estado a través de las instituciones correspondientes, deberá articular en coordinación con las autoridades indígenas, un Programa de Atención a las poblaciones indígenas, orientado a apoyar la protección y asegurar el auto abastecimiento en la economía familiar en primer término y el desarrollo progresivo de la producción como fuente generadora de riqueza para los pueblos indígenas. Todo dentro de la concepción de desarrollo sustentable.

**Arto.9.-** A fin de insertar al país en el concierto internacional de naciones y el ordenamiento jurídico internacional a favor de los pueblos indígenas; el Ejecutivo a partir de la vigencia de la presente ley, debe someter para su aprobación, los Convenios y Tratados Internacionales suscritos por Nicaragua y relacionados con los pueblos indígenas. De igual forma deberá suscribir aquellos instrumentos internacionales que se orienten al reconocimiento de estos derechos y a la eliminación de la discriminación racial. Capítulo Segundo De la inserción de los pueblos indígenas en la política social del Estado. 6

**Arto. 10.-** Las Políticas Públicas de Salud tomarán en cuenta la valoración de la cosmovisión y las prácticas de la Medicina Tradicional y Terapias Alternativas de los pueblos indígenas, propiciando la inclusión de ellas en el modelo y sistema de salud del país. El Ministerio de Salud, conjuntamente con los Gobiernos Indígenas, deberán formular, aprobar y desarrollar, políticas de protección a la salud de acuerdo a las prioridades y patologías definidas por los pueblos

indígenas. Los derechos intelectuales sobre el conocimiento y practicas de los agentes tradicionales; y la distribución equitativa de los beneficios del conocimiento y los productos de la Medicina Tradicional de los pueblos indígenas, deben ser protegidas por la institución rectora de la salud.

**Arto.11.-** Las instituciones de salud que atienden a los territorios indígenas por medio del Sistema de Salud, promoverán y fomentaran el uso de la Medicina Tradicional, debiendo registrar y acreditar a las personas que usen estos métodos tradicionales, brindándoles el apoyo necesario para el desarrollo de sus actividades. El Ministerio de Salud establecerá los mecanismos necesarios para que el personal de estas instituciones de salud pública, reciban la capacitación necesaria sobre los conocimientos básicos de la cultura y costumbres que se usan en estas comunidades, que les permita colaborar y apoyar las labores de la Medicina Tradicional.

**Arto.12.-** Toda investigación científica que realicen los centros universitarios y de investigación, en el campo de paleontología, arqueología, biodiversidad, cultura, medicina tradicional e historia, y de los territorios y pueblos indígenas, deberá ser presentada de previo y autorizada por el Gobierno Indígena mediando el compromiso de reconocer la propiedad intelectual indígena, contratar personal local y de entregar una copia de los resultados de la investigación para el archivo del Pueblo Indígena.

**Arto. 13.-** La educación pública y privada que se imparte a todos los niveles, deberá adecuar sus instrumentos de currículo, pensum, y materiales didácticos, el componente de interculturalidad, incluyendo temáticas referidas a la cultura, historia, identidad, territorialidad y derechos indígenas, en las materias de derecho, historia, geografía, lenguaje, educación cívica, ciencias naturales etc. El Ministerio de Educación Cultura y Deporte creará una dirección de historia, cultura e identidad de los pueblos indígenas del pacifico y centro norte.

**Arto. 14.-** Las universidades del país que reciben fondos del presupuesto nacional, deberán contar en su matrícula con un porcentaje mínimo del 5 % de estudiantes provenientes de Pueblos Indígenas. Para este efecto, anualmente deberán presentar un plan de promoción y becas para estudiantes indígenas que se implementará coordinadamente con los respectivos Gobiernos Indígenas.

**Arto.15.-**Las instituciones del Estado que tengan bajo su control, documentación e información referida a la cultura, identidad e historia de los pueblos indígenas, deberán facilitarla a las autoridades indígenas sin excepción alguna. En los casos en que los documentos se encuentren deteriorados se buscará la restauración de los mismos para poder hacer uso de la información, para lo cual se podrá coordinar con las autoridades indígenas. La ocultación de información por parte de los funcionarios correspondientes, acarreará responsabilidad administrativa por daños y perjuicios al afectado.

**Arto. 16.-**Los medios de comunicación escritos, radiales y televisivos, deberán incluir en su programación, la difusión de información referida a la cultura, arte, historia y vivencia actual de los pueblos indígenas, como parte sustancial de la identidad nacional. Todo bien adquirido y servicio informativo orientado a este fin estará exento del pago de IVA.

**Arto.17.-**El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural ( INVUR), el Instituto de Desarrollo Rural ( IDR ) el Fondo de Inversión Social de Emergencia ( FISE) y demás instituciones del Estado orientadas a la atención social, deberán priorizar en sus programas y proyectos a la población indígena, para lo cual realizarán coordinaciones con las autoridades indígenas. Capítulo Tercero De la Mujer y de la Familia Indígena

**Arto.18.-** La familia indígena la constituyen los integrantes de la casta indígena identificados como tal, por sí mismos y reconocidos por las autoridades indígenas. El núcleo familiar indígena, está compuesto por los hijos e hijas, el padre y la madre y cualquier otra persona que conviva bajo el mismo techo y sea reconocido como parte de la familia. El Estado en coordinación con los Gobiernos Indígenas promoverán la protección a la mujer y a los menores contra toda violencia intra-familiar y sexual, en sus jurisdicciones, incluidas las prácticas y prácticas anti reproducción familiar.

**Arto.19.-**El patrimonio de la familia indígena, lo constituye su vivienda y el menaje de casa indispensable para el hogar. Estos bienes, sea que pertenezcan al núcleo familiar o a cualquiera de los jefes de la familia son inembargables.

**Arto.20.-** Para mantener la estabilidad familiar, el Estado a través de sus instituciones, dará prioridad a la economía familiar, mediante programas específicos que se incorporen en los planes y estrategias de desarrollo rural y social, incluyendo fuentes generadoras de empleo. La familia

indígena, será protegida por el Estado a través de la atención prioritaria en las entidades de servicio público estatal, para lo cual, cada institución deberá realizar acciones específicas para asegurar atención efectiva en salud, educación, vivienda, asistencia técnica y otros servicios públicos.

**Arto. 21.-** En vista que la mujer indígena ha desempeñado una labor fundamental a través de la socialización familiar, como consejeras y guías espirituales; y a niveles comunitarios como lideresas, transmisoras de valores culturales, y conocimientos tradicionales; los Gobiernos Indígenas deberán promover y fortalecer su participación en las instancias de autoridad y en la toma de decisiones.

**Arto. 22.-** En los procesos de adopción de los niños y niñas indígenas, las entidades estatales darán prioridad a la persona o personas indígenas que soliciten adoptarlos. 8 En caso que las entidades competentes pretendan separar a un niño, niña o adolescente, de su padre o madre indígena, residente en la jurisdicción de comunidad, la entidad gubernamental o judicial deberá consultar con el Gobiernos Indígena y su opinión será vinculante.

**Arto.23.-** Los asuntos de familia se dirimirán dentro de la jurisdicción de la autoridad indígena. Solamente cuando se haya agotado la instancia ante la autoridad indígena se podrá acudir a la jurisdicción ordinaria.

**Arto.24.-** En caso de detención policial de uno de los miembros de la Comunidad Indígena, las autoridades deberán dar aviso al Gobierno Indígena de la jurisdicción de la Comunidad a la que pertenece el detenido.

### **Título III**

#### **De los Gobiernos de los Pueblos Indígenas del Pacífico, Centro y Norte de Nicaragua.**

##### **Capítulo Primero**

##### **De la Autonomía, Jurisdicción y Naturaleza de los gobiernos indígenas**

**Arto. 25.-** Por Ministerio de la presente Ley se ratifica el reconocimiento a los pueblos indígenas y su personalidad jurídica sin mayor trámite, con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, así como su jurisdicción territorial y competencia para atender y resolver sus

asuntos indígenas públicos, por medio de su régimen sui generis. El Estado deberá privilegiar la personería jurídica reconocida por esta Ley a los pueblos indígenas del pacífico, centro y norte de Nicaragua, para optar a los beneficios de los programas de desarrollo social en su jurisdicciones

**Arto. 26.-** Son elementos constitutivos de los pueblos indígenas. La población, el gobierno y el patrimonio indígena. La población enmarcada dentro de su jurisdicción indígena y perteneciente a la casta indígena, su patrimonio compuesto por sus tierras y bienes ancestrales material e inmaterial, su gobierno autónomo integrado por los órganos normativos, ejecutivos y consultivos definidos de acuerdo a sus Estatutos.

**Arto. 27.-** La presente ley reconoce plenamente las formas de gobierno existentes en cada uno de los pueblos indígenas del pacífico, centro y norte de Nicaragua. Cuya regulación, elección, certificación, ejercicio y naturaleza se determinará de conformidad con la presente Ley, los Estatutos y Reglamentos Internos de cada pueblo, elaborados según sus usos, costumbres y tradiciones.

**Arto. 28.-** Los Estatutos de los pueblos indígenas del pacífico, centro y norte de Nicaragua serán aprobados por la Asamblea General Indígena y deberán contener al menos lo relativo a: a. Naturaleza, Objetivos y Domicilio de los pueblos indígenas; b. Derechos y Deberes de los miembros de los pueblos indígenas; c. Las funciones de los órganos del Gobierno Indígena; 9 d. Todo lo relativo a las Elecciones de cada autoridad del pueblo indígena; e. Derechos de participación de los miembros de la casta indígena y en especial de la mujer indígena en los órganos de autoridad y en la toma de decisiones. f. Causales de destitución de las autoridades indígenas; g. Todo lo relacionado a las regulaciones del patrimonio del pueblo indígena; h. Todo lo relacionado con las finanzas y las formas de auditar o controlar la contabilidad que llevan las autoridades indígenas; i. Plan de recaudación de cánones y erogaciones de todo tipo. j. Todo lo relacionado a la convocatoria y realización de asambleas indígenas. k. Cualquier otro asunto de interés general para el pueblo indígena. Cada pueblo indígena a mas tardar un año de entrada en vigencia la presente ley, deberá elaborar o reformar sus estatutos de acuerdo con la ley, una vez elaborados los estatutos o sus reformas, se mandaran a publicar por el Pueblo Indígena sin ningún otro trámite en la Gaceta Diario Oficial cuya publicación será gratuita.

**Arto. 29.-** Las autoridades del Estado a todos los niveles, deberán respetar los derechos de propiedad que tienen los pueblos indígenas del pacífico, centro y norte de Nicaragua, ubicadas en su jurisdicción; en especial el derecho a ejercer su autonomía orgánica.

**Arto. 30.-** En las elecciones de autoridades de los Gobiernos Indígenas participan los ciudadanos indígenas de la jurisdicción, inscritos en el padrón electoral indígena, censo poblacional aprobado por la máxima autoridad de los pueblos indígenas del pacífico, centro y norte de Nicaragua. Los Gobiernos Indígenas integrarán sus órganos de autoridad en base a la democracia comunitaria por la cual hombres y mujeres mayores de 16 años, tendrán igual derecho de integrar los órganos de gobierno y de votar, con la sola condición del estado legal de ascendencia indígena determinado según los Estatutos de cada pueblo indígena.

**Arto. 31.-** Los pueblos y comunidades indígenas del pacífico, centro y norte de Nicaragua organizarán sus elecciones internas de conformidad con los Estatutos y Reglamentos Internos de cada pueblo o comunidad indígena, según sus costumbres y tradiciones.

**Arto. 32.-** En la elección de autoridades indígenas podrá participar un delegado del Consejo Electoral Departamental o los Gobiernos Municipales de la jurisdicción existentes en el territorio indígena, los que acudirán como observadores; una vez realizada las elecciones estas serán certificadas por el Consejo Electoral Departamental correspondiente de conformidad con las actas que presente el Directorio Electoral Indígena.

**Arto.33.-** El período de ejercicio del cargo para las autoridades ejecutivas de los Gobiernos Indígenas, se regirá por medio de los Estatutos de cada pueblo o comunidad, que en todo caso no será mayor de cuatro años.

**Arto. 34.-** Una vez realizadas las elecciones, el órgano saliente, hará entrega ante las Autoridades Tradicionales de cada pueblo, de su cargo, libros y documentos relacionados, bienes y acciones, a las autoridades electas. Dicha entrega se realizará en un plazo no mayor de un mes, contado a partir de la fecha de la elección de las nuevas autoridades. 10

**Arto. 35.-** En caso de inobservancia a lo dispuesto en el artículo anterior, sin justa causa, las nuevas autoridades acudirán a las autoridades estatales correspondientes a presentar su denuncia o demanda en contra de las autoridades salientes, quien las requerirá para que en un plazo de tres

días entreguen los bienes y sus inventarios so pena de arresto inmutable de tres meses de cárcel si no entregan el cargo, los bienes y documentos bajo su administración.

**Arto. 36.-** Los procesos de elección celebrados en contravención a lo dispuesto en los artículos que anteceden, serán objetos de nulidad absoluta. Esta, será declarada por medio del Comité Electoral Indígena electo por la Asamblea General, el cual se regirá por su Estatuto y Reglamento Interno correspondiente.

**Arto.37.-** La representación indígena en CONADES, COMPES y cualquier otra entidad a nivel nacional, las autoridades de los pueblos indígenas del pacifico centro y norte, deberán designarla en una asamblea de representantes legales de las autoridades indígenas realizada especialmente para este fin. Capítulo Segundo De las Asambleas Indígenas

**Arto. 38.-** Los gobiernos Indígenas realizarán una Asamblea Indígena abierta cada año, para tratar el Plan de Recaudación, el presupuesto, el informe de gestión y el plan anual de desarrollo del Pueblo Indígena. Estas asambleas son de carácter obligatorio y se convocarán con treinta días de anticipación. La asamblea Indígena se realizará en las fechas establecidas en el Estatuto o Reglamentos Internos de cada pueblo indígena.

**Arto. 39.-** En forma Extraordinaria, el gobierno Indígena podrá convocar asamblea con un mes de anticipación, cuando sea decisión de la mayoría simple de los Consejos de Ancianos o de las Juntas Directivas del Gobierno Indígena.

**Arto. 40.-** También procederá a celebrarse asambleas Extraordinarias cuando lo pida la Población Indígena de acuerdo a sus Estatutos.

**Arto. 41.-** El Secretario del Gobierno Indígena abrirá un libro que contendrá las actas de cada asamblea realizada. Capítulo Tercero Resolución de controversias en territorio indígena

**Arto.42.-** Toda desavenencia que surja entre los miembros del Pueblo Indígena y no indígenas, con respecto a la tenencia de la tierra, reconocimiento de sus contratos, por la aplicación de sus Estatutos, la incorporación en el Censo, conflictos interfamiliares, uso de recursos naturales y otros asuntos de interés general acaecidos en el territorio indígena, será dirimidos por la autoridad administrativa y en apelación por la máxima autoridad indígena. 11 Estos asuntos podrán ventilarse judicialmente hasta que se haya agotado la tramitación a lo interno de la Autoridad

Indígena y la Constancia de haberse tratado el asunto y su resolución, será requisito para admitir la demanda en la administración de justicia estatal. Los asuntos tratados y las soluciones aceptadas por las partes, causarán estado y no podrán ser ventilados judicialmente, por lo cual podrá ser opuesto como excepción en caso necesario. Se entiende aceptada la resolución, cuando transcurren tres días de notificada y no se recurre a la autoridad superior o de dejan pasar cinco días de la resolución definitiva sin acudir a la autoridad judicial estatal. Las autoridades indígenas podrán emitir normativas y resoluciones para regular el uso de la tierra, las elecciones de autoridades, la elaboración del censo, los arbitrios, la protección de sus recursos naturales, el presupuesto, caminos internos dentro del territorio indígena y demás asuntos que correspondan con sus legítimos intereses, las que deberán ser acatadas por los indígenas y los usuarios de tierras indígenas. Estas resoluciones son documentos públicos, para efectos legales. Todo en el marco de la presente Ley. La Policía Nacional deberá prestar auxilio a las autoridades indígenas para el cumplimiento de sus resoluciones y el ejercicio de sus atribuciones.

#### **Título IV**

### **Del Régimen de Propiedad Comunitaria de los Pueblos Indígenas del Pacífico, Centro y Norte**

#### **Capítulo Primero**

#### **De las tierras comunitarias**

**Arto. 43.-** Las tierras Comunitarias de los Pueblos y Comunidades indígenas del pacifico, centro y norte, son aquellas que han pertenecido ancestralmente y las que hubiere adquirido posteriormente de manera colectiva o que han mantenido en posesión de acuerdo a sus usos y costumbres, las que son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

**Arto. 44.-** Los Títulos Reales otorgados por el Rey de España al común del pueblo Indígena, los Títulos de deslinde y amojonamiento aprobados por el Gobierno Republicano, así como los Títulos adquiridos por asignación, compra venta al Estado o a particulares por parte de los pobladores o miembros de las actuales Comunidades Indígenas u otros títulos obtenidos por cualquier merito a nombre colectivo o de sus representantes, constituyen título de dominio suficiente para acreditar el derecho de propiedad sobre dicho patrimonio Indígena.

**Arto. 45.-** El Estado bajo ninguna circunstancia otorgara Títulos Supletorios, Ventas Judiciales, Prescripción, Declaración de Mejoras, Títulos de Reforma Agraria, o cualquier otra forma de súper posición de Títulos en tierras Indígenas Tituladas o territorios tradicionalmente utilizados por los Pueblos y Comunidades Indígenas del Pacífico, centro y norte de Nicaragua.

**Arto. 46.-** Las autoridades judiciales de la República al tramitar una acción de venta judicial, Título Supletorio, declaración de Prescripción, reivindicación, y de cualquier otro carácter que amenace el Patrimonio de un Pueblo o Comunidades Indígenas del Pacífico, centro y norte de Nicaragua, deberán de oficio, mandar a oír a las autoridades del gobierno Indígena de su jurisdicción, a fin de que aleguen el derecho que les asiste, so pena de nulidad del trámite. La carga de prueba de estos casos estará a cargo del demandante, quien deberá demostrar que la propiedad no pertenece al Pueblo Indígena, al tenor del Arto. 782 Pr. Los Títulos otorgados por el Estado, sean de Reforma Agraria, de procedencia judicial o de cualquier índole sobre territorio Indígena, sus beneficiarios deberán legalizar su situación con las Autoridades Indígenas.

**Arto.47.-** Para efectos del ejercicio legal del derecho de propiedad comunitaria, los títulos de propiedad otorgados a favor del Común de Indios, de la Comunidad Indígena, de los pobladores de la comunidad, de los habitantes del poblado y otras denominaciones utilizadas en los títulos antiguos, deben entenderse otorgados a favor de la nueva razón social denominada Pueblo Indígena, la cual le sustituye sin solución de continuidad.

**Arto.48.-** De conformidad con lo establecido las leyes 452 Ley de Solvencia Municipal, y 453 Ley de Equidad Fiscal, los pueblos indígenas están exentos del pago de Impuestos de Bienes Inmuebles (IBI) y de Impuestos sobre la Renta (IR) exenciones que reitera la presente Ley.

Capítulo Segundo Del Patrimonio Arqueológico e Inmaterial de los Pueblos Indígenas

**Arto.49.-** Se reconoce el derecho de propiedad de los pueblos indígenas sobre los sitios sagrados ceremoniales, espirituales, de interés cultural, medicinal y los objetos arqueológicos, piezas de arte de cualquier naturaleza elaborada por los antecesores de los pueblos, los cuales no podrán ser administrados por el Estado sin el consentimiento del pueblo Indígena. Para la administración de los bienes que formen parte del patrimonio cultural de los pueblos indígenas y que se encuentre en poder de las instituciones del Estado, se deberá establecer acuerdo con el Gobierno Indígena a que corresponda, para lo cual deberá realizarse un estudio por especialistas para identificar su

origen. A partir de la vigencia de la presente ley toda pieza arqueológica u objeto de valor cultural que se descubra o encuentre, deberá ser reportada inmediatamente a la autoridad indígena y la misma no podrá salir del pueblo indígena sin autorización, previo dictamen de un experto en la materia

**Arto.50.-** Los bienes que según la definición del artículo anterior forman parte del patrimonio indígena y se encuentren en poder de personas naturales y jurídicas, que las tengan en posesión por cualquier título, deberán ser restituidas a la autoridad indígena. Se exceptúan de esta disposición los bienes que se encuentran bajo la administración de la Dirección de Patrimonio Cultural de la nación, previa identificación y acuerdo con el Gobierno Indígena.-

**Arto.51.-** Los Gobiernos Indígenas velarán por la posesión, mantenimiento, conservación y protección del patrimonio arqueológico e inmaterial existente en sus territorios, de conformidad con sus costumbres y tradiciones. 13

**Arto.52.-** El Estado deberá proporcionar a los pueblos indígenas los medios jurídicos y prácticos, incluidas las medidas eficaces de observancia, para impedir la apropiación indebida de sus expresiones culturales, artísticas folclóricas y sus derivados; controlar la forma en que se utilizan fuera del contexto consuetudinario y tradicional; y promover la participación equitativa en los beneficios derivados de su utilización.

**Arto. 53.-** El Estado respetará, preservará y mantendrá los conocimientos, las innovaciones y las prácticas de los pueblos y comunidades indígenas que entrañen estilos tradicionales de vida pertinentes para la conservación y la utilización sostenible de la diversidad biológica y promoverá su aplicación más amplia, con la aprobación y la participación de quienes posean esos conocimientos, innovaciones y prácticas. Capítulo Tercero Del Registro de la Propiedad de los Pueblos Indígenas

**Arto. 54.-** Los Registradores de la Propiedad, deberán inscribir en un libro especial que se abrirá para llevar el registro de la propiedad comunitaria, todos los contratos de arriendo y usufructo otorgado por las autoridades indígenas.

**Arto.55.-**Los Registradores de la Propiedad que tengan conocimiento de Sentencia judicial de cualquier índole, Título de Reforma Agraria, Supletorio o de cualquier tipo presentado para su

inscripción, que no provenga de la Autoridad Indígena Competente, y que se encuentre dentro de la Propiedad de algún Pueblo o Comunidades Indígenas del Pacífico, Centro y Norte de Nicaragua, deberán abstenerse de inscribirlo, razonando el instrumento presentado con la explicación pertinente, de conformidad con la presente Ley. En caso de que el título regresado proceda de Resolución Judicial, esta autoridad, antes de pronunciarse sobre la negativa del Registrador, deberá mandar a oír al Gobierno Indígena a fin de que pueda hacer uso de sus derechos.

**Arto.56.-** La Junta Directiva podrá pedir al Registrador de la Propiedad la cancelación de aquellos contratos cuyos plazos se hayan vencido y el Registrador sin más trámite realizará la cancelación, para garantizar la limpieza registral.

**Arto. 57.-** Cada Pueblo Indígena llevará un Libro de Registro de la Propiedad Comunitaria Indígena, en el que se inscribirán todos los contratos que otorgue el Gobierno Indígena. Este libro tendrá al menos dos columnas, una de inscripciones y otra de anotaciones donde se llevará trasposos, pago de canon, gravámenes y Libertad de Gravámenes que existan sobre el derecho otorgado, así como cualquier otra situación que afecte la propiedad y que a juicio del Gobierno Indígena sea importante registrar.

**Arto.58.-** La autoridad indígena podrá llevar un Protocolo, para el otorgamiento de los Contratos de Arriendo o de Usufructo sobre su territorio, el que deberá contener las mismas formalidades que establece la Ley de Notariado, los testimonios librados deberán ser firmados por el Secretario del Pueblo Indígena y podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad. 14

**Arto59.-** Los pueblos indígenas que por virtud de algún decreto ejecutivo o alguna ley, fueron limitadas en el ejercicio de su derecho de propiedad, por ministerio de la presente ley se les reconocen plenamente el ejercicio de su propiedad según su propia naturaleza jurídica, sin más limitaciones que las establecidas constitucionalmente.

**Arto.60.-** Cada Pueblo Indígena, deberá llevar un Catastro Indígena, consistente en un inventario, representación, y descripción gráfica, alfanumérica y estadística de todos los bienes inmuebles comprendidos dentro su territorio, ordenados y codificados de acuerdo a su ubicación geográfica y sus usuarios. Este Catastro deberá ser respetado por el Instituto de Estudios Territoriales y el

Ministerio de Hacienda y Crédito Público y deberá ser incorporado dentro del Catastro Nacional.  
Capítulo Cuarto Del Uso de las Tierras Indígenas.

**Arto. 61.**-Toda aprobación de contratos sobre el uso y aprovechamiento, así como las operaciones relacionadas a estos, de tierras y recursos naturales del patrimonio indígena, deberá decidirse de conformidad con los Estatutos y Reglamentos Internos de cada pueblo indígena. Para la celebración de contratos de Arriendo de la propiedad comunitaria se procederá mediante contrato entre el Gobierno Indígena y el interesado. So pena de nulidad, los plazos del contrato no podrán exceder los Diez años y deberán estar suscritos por al menos cinco miembros de la Junta Directiva. Estos contratos deberán ser renovados cuando el usuario haya invertido y dedicado al menos la cuarta parte a la recuperación de los recursos naturales, en los demás casos estará a la consideración de la autoridad indígena.

**Arto. 62.**- El uso de las tierras indígenas y de los recursos naturales que en ellas se encuentren es un derecho exclusivo de los Pueblos Indígenas. Los miembros de los pueblos indígenas tienen derecho a recibir del Gobierno Indígena contratos de usufructo de por vida, para el aprovechamiento de la tierra, los que podrán transmitir por herencia a sus sucesores, o ceder a otros indígenas o a particulares de conformidad con sus Estatutos.

**Arto. 63.**- Todos los usuarios de tierras indígenas, adquiridas por arriendo, Títulos de Reforma Agraria y cualquier otro título otorgado por el Estado, sobre territorio indígena, deberán pagar el canon de arriendo conforme el Plan de Recaudación aprobado por la autoridad indígena. Para efectos de la recaudación de canon cada pueblo indígena hará una medición de las tierras arrendadas e inspeccionará el terreno para determinar la cantidad y calidad del bien ocupado, en base a lo cual definirá el monto del canon a pagar o la recuperación del exceso cuando sea mayor a la vigésima parte de la cantidad arrendada, de acuerdo a lo establecido en el Arto. 2552 C. Los usuarios de tierras indígenas obtenidas por los títulos señalados en el párrafo primero de este artículo deberán legalizar la tenencia de la tierra ante la autoridad indígena 15

**Arto. 64.**- Ningún usuario de tierras comunitarias podrá obstruir el paso a la comunidad cuando ha existido históricamente o impedir de abrirlo cuando sea necesario de acuerdo al criterio del Gobierno Indígena, quedando a opción de la autoridad Indígena el mandarlo abrir con la fuerza pública y en este caso la Policía Nacional deberá auxiliar a lo inmediato a la autoridad indígena.

**Arto. 65-** El Gobierno Indígena podrá demandar por las vía sumaria o especial que en derecho corresponda, la restitución de los terrenos a los arrendatarios que no cancelen el canon de arrendamiento o incumplan las cláusulas de los contratos establecidos con las autoridades indígenas. Cuando la restitución esté motivada por la destrucción de los recursos naturales, la Policía Nacional deberá auxiliar a lo inmediato a la autoridad indígena para evitar la continuación del daño. Cuando el usuario abandone el área arrendada por mas de un mes, la autoridad indígena procederá a lo inmediato a Intervenirla y nombrar un depositario para asegurar la protección y resguardo del bien, para lo cual deberá ser auxiliado por la Policía Nacional en caso necesario.

Capítulo Quinto De la Seguridad Jurídica y Estabilidad en la Tenencia de las tierras Indígenas

**Arto.66.-** Son usuarios de tierras indígenas las personas naturales y jurídicas que mediante Contrato otorgado por las Autoridades Indígenas, han adquirido tal derecho, sean estos miembros del Pueblo Indígena o personas ajenas a ella. Los miembros del Pueblo Indígena recibirán contrato de Usufructo de por vida, el que podrán transmitir por herencia a sus sucesores y los que no son miembros podrán recibir Contrato de Arriendo por un plazo acordado mutuamente el que en ningún caso podrá exceder de diez años. El Contrato podrá ser otorgado mediante Escritura Pública y donde no exista Notario Público, se otorgará en el Protocolo Especial que llevara la Junta Directiva a cargo del Secretario, para lo cual se cumplirá las mismas formalidades establecidas en la Ley Notarial.

**Arto.67.-** Para el otorgamiento de los contratos de arriendo sobre el uso de la tierra y operaciones relacionadas a las mismas, deberá concurrir el voto favorable de cinco miembros de la Junta Directiva, cuya firma dará validez al documento en que conste dicho contrato, pudiéndose comisionar en el mismo a cualquier miembro de la Junta para que comparezca ante Notario o ante el Secretario de la Junta Directiva, para el otorgamiento de la Escritura correspondiente. So pena de nulidad, las Escrituras Públicas deben contener íntegramente las cláusulas del Contrato de Arriendo y Usufructo otorgado por la Junta Directiva.

**Arto.68.-** Toda persona que ocupe terrenos pertenecientes a los Pueblos Indígenas, sin ser descendiente indígena, deberá solicitarlo en arriendo ante la Junta Directiva, y procederá a la medida del lote o lotes de terreno que ocupe con aprobación de la Junta Directiva. Los que no cumplieren con esta disposición, sin perjuicio de las acciones que a la autoridad indígena corresponden para demandar la desocupación, o el pago del valor del uso y goce 16 durante años

anteriores; no tendrá derecho a practicar o mantener cerramiento de ninguna clase en el terreno comunal, quedando a opción de la Junta Directiva el mandarlos abrir gubernativamente o exigir el canon. Para este efecto servirá de base el cálculo hecho por la Junta, quien previa inspección del terreno, fijará el número de hectáreas acotadas por el ocupante, no pudiendo éste eximirse del precio establecido, sino mediante medida practicada por Agrimensor titulado aprobada por la autoridad indígena y pago de los gastos consiguientes ocasionados por su rebeldía.

**Arto.69.-** Ningún arrendatario o poseedor de tierras comunales podrá explotar sin previo permiso escrito de la Junta Directiva, las maderas de construcción o de leña y ningún otro recurso natural en el suelo y el subsuelo.

**Arto.70.-** Los que en la actualidad ocupen terrenos de los Pueblos Indígenas, en virtud de contratos celebrados con anterioridad a las presentes disposiciones, seguirán usando de ellos con arreglo a las estipulaciones de la presente ley, hasta el vencimiento de los plazos fijados.

**Arto.71.-** Para el ejercicio del derecho de uso sobre las tierras indígenas, el Contrato de Arriendo podrá constar en Escritura Pública y estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Los miembros de la Casta Indígena podrán probar su derecho con la inscripción de su parcela en el Libro de Registro de la Comunidad Indígena según la Certificación emitida por Secretaría sin perjuicio del otorgamiento de Escritura en el Protocolo del Pueblo Indígena.

**Arto.72.-** Para brindar seguridad jurídica a las personas que usan tierras indígenas, las Autoridades Indígenas serán responsables institucionalmente por el otorgamiento de Contratos sobre parcelas que ya se encuentran otorgadas mediante Contrato a otras personas naturales o jurídicas, así como por el incumplimiento por su causa de las cláusulas del contrato.

**Arto.73.-** Los Contratos de Arriendo de las tierras indígenas, sólo podrán ser rescindidos de común acuerdo entre los contratantes y unilateralmente sólo de conformidad con las causales establecidas en la Ley y en el Contrato respectivo, previa resolución judicial.

**Arto.74.-** Los derechos de uso de las tierras indígenas podrán ser hipotecados como garantías para obtener financiamiento productivo y de otra índole, previa autorización de las autoridades indígenas en las cuales se consigne el aval para la hipoteca y la garantía al acreedor de que en caso de mediar sentencia firme a su favor se haga efectivo el pago de su obligación mediante la

adjudicación del derecho de uso y las mejoras contenidas. Esto con la salvedad de la vivienda familiar indígena.

**Arto.75.-** Las mejoras que el usuario de las tierras indígenas realice con la autorización de las autoridades respectivas, serán de su propiedad y en caso de rescisión anticipada del Contrato deberán ser indemnizadas. Y podrán ser gravadas como garantías para obtener financiamiento.

**Arto.76.-** Cuando un arrendatario o usufructuario resultare demandado por otro que cuestione el derecho de propiedad indígena, este deberá ser apoyado por la Autoridad Indígena, la que deberá invocar sus derechos sobre la propiedad. De igual forma se procederá cuando la demanda contenga un reconocimiento del derecho de propiedad indígena pero se actúe con temeridad, ventaja o abuso de derecho sobre el usuario.

**Arto.77.-** Los usuarios de tierras indígenas debidamente autorizados, gozarán de los privilegios en cuanto a las disposiciones de protección de la propiedad y su patrimonio, así como de los planes de inversión pública y exoneraciones, siempre que sean avalados por las autoridades indígenas.

**Arto.78.-** Los usuarios de tierras indígenas están en la obligación de proteger los recursos naturales o emprender acciones de restauración de los mismos, por la inversión en la conservación y rescate de los recursos naturales, serán exonerados en un porcentaje del pago de canon y tendrán asegurado la prórroga de su contrato al vencimiento del plazo establecido.

**Arto.79.-** Las cláusulas contenidas en los Contratos de uso de las tierras indígenas que se estipulen en contravención de la presente Ley se considerarán sin valor alguno.

## **Título V**

### **El Desarrollo Sostenible en el territorio Indígena**

**Arto.80.-** El concepto de desarrollo Sostenible en los territorios indígena incluye como elementos fundamentales: A)- El reconocimiento y respeto absoluto por parte del Estado, de las formas de organización de los pueblos indígenas, la representación social y la administración de los territorios indígenas, conformes sus propias tradiciones e intereses. b)- La capacidad de los pueblos indígena para definir su propio desarrollo de conformidad con los derechos reconocidos

en la Constitución Política de la República y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, sociales y Culturales de las Naciones Unidas y otros Tratados Internacionales, reconocidos por Nicaragua. c).- La garantía de parte del Estado de implementar medidas especiales de común acuerdo con las autoridades indígenas, para proteger los territorios indígenas , sus recursos naturales, su patrimonio arqueológico y cultural, y mejorar la infraestructura y condiciones de vida de la población. d).- El respeto a la reivindicación de las costumbres y valores culturales propios, así como las normas consuetudinarias que regulan la convivencia social de los pueblos indígenas. e).- La seguridad Jurídica y la estabilidad social en los territorios indígenas, a lo cual deben abocarse tanto las autoridades estatales e indígenas, a fin de generar confianza a la inversión social y al desarrollo socio económico, garantizando la conservación y restauración de los recursos naturales. f).- La responsabilidad de las autoridades indígenas de atender la situación social de la población indígena para propiciar el desarrollo humano, administrando los recursos y el patrimonio indígena en su beneficio; en correspondencia con esta responsabilidad deberán destinar al menos el cincuenta por ciento de los ingresos en atención social , como 18 producción , salud educación, alimentación , vivienda, cultura, otras necesidades sociales, así como el desarrollo de proyectos de auto sostenibilidad del pueblo indígena.

**Arto.81.**-Las autoridades indígenas aprobarán su Plan de Ordenamiento Territorial, dentro del territorio indígena, el que deberá definir lo siguiente: a.-Áreas para conservación de recursos naturales. b.-Áreas para rescate de los recursos naturales renovables. c.-Áreas para utilización productiva, clasificando por tipo de cultivo. d.-Áreas de conservación cultural, arqueológica y sitios sagrados. e.-Áreas para asentamientos humanos. f.-Áreas de otorgamiento eventual de concesiones de aprovechamiento de recursos renovables y no renovables.

**Arto.82.**-Para el impulso de estrategias de desarrollo sostenible, el Estado a través de las instituciones correspondientes en coordinación con las autoridades indígenas deberán elaborar a mas tardar dos años después de vigencia de la presente Ley, un Diagnostico sobre la situación de los Recursos Naturales, Biodiversidad y Patrimonio Cultural de los Pueblos indígenas, el cual servirá de base para la elaboración de una estrategias de restauración, conservación utilización y desarrollo sostenible de tales recursos. Toda institución, programa o proyecto, público o privado, nacional o internacional, con fines o sin fines de lucro, para implementar acciones en los Pueblos Indígenas que tengan que ver con la Tierra, los Recursos Naturales, tiene que dar previo

conocimiento a las Autoridades Indígenas para su debida opinión, valoración y autorización. El Estado no podrá autorizar ninguna concesión de exploración o explotación de Recursos del Subsuelo, urbanizaciones y concesiones turísticas en territorio indígena o en áreas que puedan tener un impacto ambiental adverso sobre éstas, sin previo conocimiento informado y consentimiento expreso de las autoridades de los Pueblos Indígenas, cuya opinión debe ser vinculante. Para efectos de la consulta la entidad competente del Estado entregará a las autoridades indígenas la documentación referida a la solicitud de la concesión, los estudios de impacto ambiental y otros documentos relacionados, con un mes de anticipación a la fecha de licitación. Los Pueblos Indígenas deberán participar, en los beneficios que reporten tales concesiones y percibir una indemnización equitativa por cualquier daño que puedan sufrir como resultado de esas actividades.

**Arto 83.-** Para declarar áreas protegidas en territorios indígenas, el Estado deberá acordar con el Gobierno Indígena la emisión del decreto legislativo correspondiente para emitir tal declaración, previa consulta con la comunidad. Los Pueblos Indígenas, podrán declarar Áreas Protegidas, los sitios de su territorio de acuerdo a cualquiera de las siguientes consideraciones: a) Áreas donde se encuentren especies vegetales y animales en peligro de extinción, b)- Áreas deforestadas para la recuperación del recurso forestal, c) Áreas de cuencas hidrográficas, d) Áreas donde se encuentren objetos de importancia cultural o arqueológica, e) Áreas de interés comunitario según definición de la autoridad indígena, f) Áreas de belleza escénica, y g) Por otras causas de interés social para el Pueblo Indígena. Una vez declaradas estas áreas protegidas, la institución del Estado competente, deberá respetar y apoyar a las autoridades indígenas en la implementación de las medidas y actividades de protección decretadas. La administración de áreas protegidas en tierras comunitarias, cuando haya sido declarada por el Estado, estará bajo el sistema de manejo conjunto entre los pueblos indígenas y el Estado o la entidad designada. Para ello, las autoridades indígenas podrán auxiliarse de las organizaciones no gubernamentales ambientales que elijan, sin perjuicio del apoyo técnico que deberá brindarles la institución de gobierno correspondiente. Las concesiones que el Estado otorgue para el manejo de dichas áreas deberán ser aprobadas por la autoridad indígena. El Plan de Manejo de las áreas protegidas en tierras comunales indígenas se hará en conjunto con las autoridades indígenas y la institución de gobierno correspondiente, para lo cual se tomarán en cuenta las formas de uso tradicional de los recursos naturales que aplican los Pueblos Indígenas.

**Arto. 84.-** Es derecho de los pueblos indígenas del pacifico, centro y norte de Nicaragua, participar en la administración, conservación y en el aprovechamiento sostenible del suelo, agua, flora, fauna y de los demás recursos naturales existentes en su territorio. La Policía Nacional, no podrá permitir la extracción, ni la circulación de maderas, piedras, arenas, y otros recursos naturales provenientes de tierras indígenas, sin que se les presente el correspondiente permiso, junto con la boleta o solvencia de estar pagado el respectivo canon al Gobierno Indígena. De los montos que el Estado percibe en concepto de ingresos por: concesiones, aprovechamiento, multas, derechos de vigencia, subastas por decomisos, conforme a la ley 462, Ley de Conservación Fomento y Desarrollo Sostenible del sector forestal, deberá enterarse el 25% al pueblo indígena en suyo territorio se encuentre el recurso a aprovecharse. De la misma manera se aplicará esta disposición a las recaudaciones provenientes de las concesiones sobre pesca, minería, turismo y recursos acuíferos otorgados sobre territorios indígenas.

**Arto. 85.-** Todos los pueblos y comunidades indígenas del pacifico, centro y norte de Nicaragua que tengan tierras en las costas del mar, lagos y lagunas tendrán derecho a percibir un 25% de los ingresos provenientes de las concesiones por el uso de las playas. Estas concesiones deberán respetar el derecho al uso de caminos tradicionales para acceso de los pueblos y comunidades indígenas a las playas 20

## **Título VI**

### **Disposiciones Finales y Transitorias**

#### **Capítulo I**

##### **Disposiciones finales**

**Arto. 86.-** .- Es obligación del Estado consultar con los pueblos indígenas todos los anteproyectos de leyes; la formulación de proyectos de cualquier tipo que pretenda implementar; y que puedan tener impacto sobre sus miembros, tierras, medioambiente y demás asuntos de su interés.

**Arto. 87.-** A partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, las autoridades de cada pueblo indígena, podrán publicar sus estatutos y reglamentos internos con los ajustes que correspondan a la presente ley, en La Gaceta, Diario Oficial, para su debida publicación y entrada en vigencia.

**Arto.88.-** Los ciudadanos no indígenas que al momento de entrada en vigencia de la presente ley detenten tierras indígenas, en cualquier carácter, deberán acudir ante el Gobierno Indígena correspondiente, para actualizar su situación legal, de conformidad con esta ley.

**Arto. 89.-** Las juntas directivas, consejos de ancianos, monéxicos, reforma, alcaldes de vara, u otras denominaciones de autoridades tradicionales, que al momento de la publicación de la presente ley, hayan sido elegidas, seguirán en el ejercicio de sus cargos por el período para el que fueron electas, de conformidad con sus Estatutos, usos y costumbres.

**Arto.90.-**La presente Ley es de orden público, por su naturaleza es de carácter social y por razón de la materia es de carácter especial.

**Arto. 91.-** A partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, queda expresamente prohibida la expedición de títulos supletorios y cualquier otro título de procedencia judicial, así como de títulos de reforma agraria sobre tierras pertenecientes a los pueblos indígenas regulados por esta Ley.

**Arto.92.-**Esta Ley deroga el decreto legislativo del 27 de diciembre de 1902, publicado en la Gaceta Diario Oficial No. 1856 del 22 de enero de 1903. Ley del 16 de Febrero de 1906, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 2745 del 21 de febrero de 1906, Decreto Ejecutivo del 20 de febrero de 1908, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 25 del 27 de febrero de 1908. Ley del 3 de junio de 1914, publicada en la Gaceta Diario Oficial Número publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 128, del 6 de junio de 1914, Decreto Ejecutivo del 6 de Agosto de 1918, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 182 del 14 de Agosto de 1918. El Decreto Ejecutivo del 26 de Noviembre de 1943, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 258 del 1 de Diciembre de 1943. El Decreto Ejecutivo No. 491 del 10 de marzo de 1952, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No. 57 del 11 de marzo de 1952. Los Acuerdos Presidenciales No. 902 del 29 de Marzo de 1968 y el No. 167 del 10 de Abril de 1970, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No. 81 del 15 de Abril de 1970 y cualquier otra ley o disposición administrativa que se le oponga.

**Arto. 93.-** La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación por cualquier 21 medio de comunicación social escrito, sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial. Dada en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los

\_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_, Presidente de la  
Asamblea Nacional, \_\_\_\_\_ Secretario de la Asamblea Nacional. \_\_\_\_\_.