



UNAN - LEON  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA - LEÓN  
**(UNAN – LEON)**

**MAESTRIA EN DERECHO PROCESAL**

***TEMA:***

***EL PROCESO DE SANEAMIENTO  
EN LA DEMARCACIÓN Y TITULACIÓN DE PROPIEDADES COMUNALES  
EN LA COSTA CARIBE DE NICARAGUA***

***TESINA***

**PARA OPTAR AL GRADO DE MASTER EN DERECHO PROCESAL**

***SUSTENTANTE:***

**DEXTER J. CUTHBERT H.**

***TUTOR***

**MSC. ROGER A. SALGADO ZELAYA**

PUERTO CABEZAS (BILWI), MAYO DE 2011

## DEDICATORIA

De Manera Especial Dedico Esta Tesis de Maestría

Al Rey de Reyes y Señor de Señores, **Jesucristo**,  
Quien me dio la Visión y Fe de dar este paso hacia mi Superación Académica

A mi Esposa, **María Elena**,  
Quien como Profesional del Derecho y ser nativa de esta Región  
Contribuyó a esta obra, debatiendo puntos de Interés

A mis Hijos **Dexter Jr.** y **Walter Davis**,  
Y a mi hija **Allison Irlanda**, quien tuvo la paciencia de permitir a su padre  
Dedicar muchas horas y días de nuestro valioso tiempo Familiar  
A trabajar en esta Tarea Académica

A los Amigos y Colegas de Derecho  
Que ayudaron a moldear esta Obra  
Y brindaron sustantiva información

De manera particular:  
Al Director de Tesis  
Profesor Roger A. Salgado Zelaya

## INDICE

### INTRODUCCION

### CAPITULO I

#### GENERALIDADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA SOBRE LA TIERRA

	Pág.
1. Origen de la Propiedad Privada sobre el Recurso Tierra según La Biblia	8
2. Origen de la Propiedad Privada sobre el Recurso Tierra según los Clásicos de la Economía y otros Conceptos Modernos.....	9
3. La Propiedad Privada Sobre la Tierra y su Relación con el Desarrollo de la Humanidad .....	13

### CAPITULO II

#### EL SISTEMA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA

1. El Sistema Nacional de Registros (SINARE) y el Registro Público de la Propiedad.....	16
2. El Sistema Nacional de Registros en la RAAN.....	18
3. El Derecho de Inscripción de las Propiedades Comunales de la Costa Caribe en el Registro Público de la Propiedad.....	19
4. Principios Registrales que rigen los Registros Públicos de la Propiedad en Nicaragua y su aplicación en la Costa Caribe de Nicaragua	21
5. Acerca de los Títulos Supletorios.....	39

### CAPITULO III

#### EL PROCESO DE SANEAMIENTO DE LAS PROPIEDADES COMUNALES EN LA COSTA CARIBE DE NICARAGUA

1. Jurisprudencia del Proceso de Saneamiento de las Propiedades

Comunales en la Costa Caribe de Nicaragua.....	42
2. Marco Histórico-Jurídico que Sustenta el Proceso Demarcación, Titulación y Saneamiento del Régimen de Propiedad Comunal de la Costa Caribe de Nicaragua.....	44
3. Objetivos y Concepto de Saneamiento Legal en las Comunidades Indígenas y Étnicas.....	49
4. Extractos de Diagnósticos de la Situación de los Territorios de la Costa Caribe.....	52
5. La Comisión Nacional de Demarcación y Titulación (CONADETI)	54
6. Las Comisiones Intersectoriales de Demarcación y Titulación (Cidts)	55
7. Población Meta del Proceso de Saneamiento.....	56
8. Procedimiento Especial para la realización del Saneamiento de las Propiedades Comunales.....	58
9. Estado de Avance del Proceso de Saneamiento al 31 de diciembre de 2010.....	59
10.El concepto de Terceros en el contexto del Proceso de Saneamiento	64
11.Diferentes Alternativas de Procedimientos Jurídico-Legales de Saneamiento de las Propiedades de la Costa Caribe de Nicaragua	66
A. Saneamiento Legal mediante la figura de <b>Arrendamiento</b>	67
B. Saneamiento Legal mediante la figura de <b>Usufructo</b>	73
C. Saneamiento Legal a través de la <b>Mediación</b> como <i>arreglo extrajudicial</i> .....	74
D. Saneamiento Legal a través de <b>Interdictos o Acciones Reales Posesorias</b> en la vía judicial.....	77
E. Procedimientos para la Tramitación de una Querella	80
12.De la Cancelación de Inscripciones y Limpieza Registral en el Proceso de Saneamiento Legal.....	83
13.Indemnización.....	83
14. De los <b>Recursos Administrativos</b> a ser invocados por las partes cuando consideren violados sus Derechos Reales.....	84
15.Sobre la Prescripción Adquisitiva.....	91

CONCLUSIONES.....	93
RECOMENDACIONES.....	96
ABREVIATURAS.....	99
INDICE BIBLIOGRAFICO.....	101
ANEXOS.....	106

## **INTRODUCCION**

## I - INTRODUCCIÓN

Nicaragua está viviendo una experiencia posiblemente única en Latinoamérica al poner en marcha el proceso de formalización de los Derechos Reales de un amplio sector de las Comunidades Indígenas y Étnicas que conforman la diversidad étnica de este país, fenómeno histórico que fue la motivación para desarrollar la investigación de este tema. Se han creado condiciones institucionales para llevar a cabo las tareas de demarcación y titulación de las propiedades comunales en la Costa Caribe de Nicaragua, pero la etapa de saneamiento está revestida de situaciones complejas por la variedad de terceros presentes en las tierras comunales. Estas situaciones fundamentan la realización del presente estudio, con el fin de presentar, sobre todo a los líderes comunitarios, opciones que puedan servirles como herramientas de análisis y debate para lograr soluciones pacíficas a esta problemática, a la luz del ordenamiento jurídico nicaragüense.

A través del presente trabajo académico se espera contribuir a este proceso de Demarcación, Titulación y Saneamiento Legal de las propiedades comunales de los territorios que por razones históricas pertenece a las Comunidades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe, pero que en su oportunidad no fueron debidamente formalizadas; presentando diversas alternativas de abordar de forma pacífica y civilizada las posibles soluciones al saneamiento de las propiedades en el marco de las Leyes de este país.

El tema a desarrollar, *El Proceso de Saneamiento en la Demarcación y Titulación de Propiedades Comunales en la Costa Caribe de Nicaragua*, está relacionado a un proceso socio-político-económico y jurídico que data de hace más de un siglo, y que ha alcanzado su máxima expresión en la superestructura de la nación nicaragüense,

insertándose en la Carta Magna, la Constitución Política de Nicaragua, en la Ley 28 y otras leyes conexas. Todo esto como resultado de contiendas legales en el marco jurídico nacional e internacional, hasta donde ha tenido que recurrir el pueblo Costeño, como es el caso de la Comunidad Indígena de Awastingni, cuyos pobladores reclamaron ante el Estado de Nicaragua sus legítimos derechos a decidir sobre los destinos de los recursos naturales de sus territorios.

El Proceso de Demarcación Territorial y Titulación se ubica dentro del Régimen de Autonomía de la Costa Caribe de Nicaragua y en el marco de la Ley 445, incorporado recientemente al derecho positivo nicaragüense, históricamente hablando, y que ha generado múltiples y ricos debates en las diferentes esferas de la sociedad; en foros formales académicos, en foros informales sociales y comunitarios, y en los núcleos familiares. Pero también, reacciones de inconformidad y hasta violencia por parte de ciudadanos nicaragüenses que sienten sus derechos vulnerados al ser considerados como *terceros* en este proceso.

Todos estos hechos convierten a este proceso político - jurídico en un tema en desarrollo y vibrante actualidad que requiere de todos sus actores su mejor contribución para que todas las partes puedan quedar satisfechas en sus aspiraciones y demandas en el marco de la justicia y de las leyes.

La Tesis está conformada por tres capítulos, a saber:

El primer capítulo se refiere a las GENERALIDADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA SOBRE LA TIERRA, donde se aborda el Origen de la Propiedad Privada sobre el Recurso Tierra, según la Biblia, y también nos referimos al Origen de la Propiedad Privada sobre el Recurso Tierra, según los Clásicos de la Economía y otros conceptos modernos. También abordamos la relación de la Propiedad Privada sobre la tierra con el desarrollo de la Humanidad.

En el segundo capítulo denominado EL SISTEMA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN NICARAGUA, se analizan los procedimientos de

Inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los Títulos Comunitarios emitidos en el marco de la Ley 445 – Ley del 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.

El enfoque de este capítulo se dirige al análisis de aquellos aspectos del Registro Público de la Propiedad considerados relevantes para el presente estudio como son: el Sistema Nacional de Registros en la Región Autónoma Atlántico Norte; el Derecho de Inscripción bajo el Principio de Prelación en el Registro Público de la Propiedad de las Propiedades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe; los Principios Registrales que rigen Los Registros Públicos de la Propiedad en Nicaragua y su aplicación en la Costa Caribe de Nicaragua; y se finaliza haciendo referencia a los Títulos Supletorios en el contexto del estudio.

El tercer capítulo presenta diversas opciones de soluciones a los cuales pueden recurrir las partes involucradas en este proceso de saneamiento legal. Como primera alternativa, analizamos la figura del Arrendamiento; luego la opción de sanear bajo la figura de Usufructo; otra figura que se analiza es el saneamiento a través de la Mediación como *arreglo extrajudicial*; también presentamos las opciones contenciosas como lo son los Interdictos o Acciones Reales Posesorias en la vía judicial y los Procedimientos para la Tramitación de una Querrela. Se analizan los procedimientos de Cancelación de Inscripciones y Limpieza Registral en el Proceso de Saneamiento Legal y la opción de Indemnización a las partes afectadas. Presentamos además los Recursos Administrativos a ser invocados por las Comunidades Indígenas o Étnicas cuando consideren violados sus Derechos Reales. Y para finalizar, analizamos lo que es la figura de la Prescripción Adquisitiva.

Desde el punto de vista metodológico, el estudio se desarrolló basado en la siguiente disciplina académica:

1. *Método Histórico*: Realizar análisis minuciosos de los orígenes históricos de los Títulos Reales de que disponen las comunidades indígenas y étnicas.

2. *Método Analítico*: Llevar a cabo estudios de los diferentes componentes que encierra el proceso de Demarcación, Titulación e Inscripción de las propiedades comunales, como premisa para realizar el Saneamiento Legal de los títulos registrados.

3. *Método Inductivo*: Inferir soluciones a los diferentes tipos de conflictos sobre derechos reales que se han suscitado en el contexto hacia el Saneamiento de los títulos comunitarios, a partir de casos que se han presentado.

4. *Método Dogmático*: Realizar investigaciones sobre la plataforma jurídica nacional, la jurisprudencia y la doctrina internacional con la finalidad de orientar este estudio hacia un conjunto de conceptos y propuestas que contribuyan a la solución de la problemática objeto de estudio.

Presentamos a continuación las diversas fuentes de conocimiento que se han utilizado durante el desarrollo del presente estudio:

## 1. Fuentes Documentales

### a. Fuentes Directas

i. **Las Normas Jurídicas Positivas**: de forma dinámica se ha analizado toda la bibliografía accesible sobre el Derecho Positivo relacionado al tema, confrontando los mismos para tener un mejor concepto y su debida extrapolación.

ii. **Las Interpretaciones Judiciales o Jurisprudencia**: La Jurisprudencia nacional e internacional ha sido objeto de variadas consultas, por su estrecha relación con el Derecho Positivo nacional.

iii. **La Doctrina:** es fuente obligatoria e inevitable de consulta la Doctrina para todo jurista en sus estudios de temas jurídicos-legales, a como lo ha sido también en el proceso de investigación de esta Tesis.

#### b. Fuentes Indirectas

- i. Bibliografía
- ii. Fuentes Electrónicas mediante el Internet/Windows Internet Explorer

### 2. Fuentes de Campo

a. **Observación directa:** Por tener domicilio en la ciudad de Bilwi, el suscrito maestrante ha tenido la oportunidad de observar particularmente y escuchar de viva voz de los actores y por diferentes medios de comunicación, el desarrollo de variados acontecimientos asociados directamente al objeto de estudio de esta Tesis.

b. **Entrevistas:** Se ha entrevistado el personal entendido en la materia, líderes y funcionarios que residen en esta región, de manera particular a funcionarios de la Comisión Nacional de Demarcación y Titulación, funcionarios del Registro Público de la Propiedad de Puerto Cabezas y del Consejo Regional, entre otros.

## **CAPITULO I**

### **GENERALIDADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA SOBRE LA TIERRA**

## CAPITULO I

### GENERALIDADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA SOBRE LA TIERRA

#### 1. ORIGEN DE LA PROPIEDAD PRIVADA SOBRE EL RECURSO TIERRA SEGÚN LA BIBLIA

El tema de la propiedad privada sobre la tierra se remonta a los albores de la historia de la Humanidad. La Biblia en el libro de Génesis nos dice que Dios da al hombre autoridad para enseñorearse sobre toda la tierra, para sojuzgarla y someterla:<sup>1</sup>

*Entonces dijo Dios: “Hagamos al hombre a nuestra imagen, conforme a nuestra semejanza; y tenga potestad sobre los peces del mar, las aves de los cielos y las bestias, **sobre toda la tierra** y sobre todo animal que se arrastra sobre la tierra. Los bendijo Dios y les dijo: Fructificad y multiplicaos; llenad la tierra y sometedla.”*

Y uno de los acuerdos comerciales más antiguos sobre el bien inmueble Tierra de que se tenga conocimiento, se encuentra también en la Biblia, en el Libro de Génesis, entre el patriarca Abraham y Efrón propietario de la tierra que se negociaba:<sup>2</sup>

*Entonces Abraham se inclinó delante del pueblo de la tierra  
y respondió a Efrón en presencia del pueblo del lugar, diciendo:  
--Antes, si te place, te ruego que me oigas. Yo pagaré el precio de la heredad; acéptalo y sepultaré en ella a mi muerta.  
Respondió Efrón a Abraham:  
--Señor mío, escúchame: la tierra vale cuatrocientos siclos de plata, pero*

---

<sup>1</sup> La Biblia (Versión Reina-Valera 1995) – Libro de Génesis - Capítulo 1, versículos 26 al 28.

<sup>2</sup> La Biblia (Versión Reina-Valera 1995) – Libro de Génesis - Capítulo 23, versículos 12 al 18.

*¿qué es esto entre tú y yo? Entierra, pues, a tu muerta.*

*Entonces Abraham aceptó la oferta de Efrón y, en presencia de los hijos de Het, pesó a Efrón el dinero que este le había pedido, cuatrocientos siclos de plata de buena ley entre mercaderes.*

*Así, pues, la heredad de Efrón que estaba en Macpela, al oriente de Mamre, la heredad, con la cueva que había en ella y con todos los árboles que había en la heredad y en todos sus contornos,*

*Quedó como propiedad de Abraham, en presencia de los hijos de Het y de todos los que entraban por la puerta de la ciudad.*

Igualmente, los primeros Títulos de Propiedades Comunes o Tribales de que se tenga conocimiento, se encuentran descritos y deslindados en La Biblia, en los capítulos 13 al 22 del Libro de Josué.<sup>3</sup>

*“Reparte, pues, ahora esta tierra como heredad a las nueve tribus y a la media tribu de Manasés.*

*Porque la otra media tribu de Manasés, los rubenitas y los gaditas recibieron ya la heredad que les dio Moisés al otro lado del Jordán, al oriente, según el reparto de Moisés, siervo de Jehová...”*

Ese “deslindamiento” oficial bíblico ha tenido tanto peso en la historia de esas comunidades, que hasta la fecha de hoy, pueblos judíos y árabes toman *La Biblia* como una referencia oficial y legal de sus Derechos de Propiedad sobre los territorios donde habitan en la actualidad; lo que es causa de contiendas políticas, bélicas y legales entre varios pueblos del Medio Oriente, tales como los conflictos entre los Israelitas (judíos o hebreos) y los Palestinos (Árabes-Musulmanes).

## 2. ORIGEN DE LA PROPIEDAD PRIVADA SOBRE EL RECURSO TIERRA SEGÚN LOS CLÁSICOS DE LA ECONOMÍA Y OTROS CONCEPTOS MODERNOS

---

<sup>3</sup> La Biblia (Versión Reina-Valera 1995) – Libro de Josué - Capítulo 13, versículos 7 y 8.

En siglos recientes han surgido diferentes filosofías socio-políticas-económicas planteando teorías que pretenden explicar el origen de la propiedad privada sobre la tierra e intentando contribuir a una justa distribución y utilización de ese bien inmueble. Una de las filosofías más connotadas sobre el derecho a la propiedad sobre la tierra es la teoría de Karl Marx<sup>4</sup> conocida también como la Filosofía Marxista-Leninista o *filosofía materialista*, que consiste en un cuerpo doctrinario que se fue articulando con los aportes de diferentes autores de la época.

El marxismo plantea la abolición de la propiedad privada sobre los medios de producción porque, según su planteamiento, ello está realizado por el trabajo social, y no puede pertenecer a nadie privadamente, ya que tal situación configura un poder en manos de un sector que determina la explotación de otro. Para el marxismo el capital no es una fuerza personal, sino una fuerza social, que se obtiene por medio del trabajo colectivo. Además sostiene que la propiedad privada de los medios de producción debe ser abolida porque institucionaliza la explotación del hombre por el hombre. El marxismo-leninismo fue la ideología dominante en la Unión de Republicas Socialistas Soviéticas y países socialistas o comunistas, y hasta hace poco en el país de Cuba, a pesar de que el mismo Karl Marx no se cansó de repetir: “yo mismo no soy marxista”.

En su obra *Historia de Inglaterra (1754–1762)* David Hume<sup>5</sup> atribuye la grandeza de su patria al hecho de que en ella se fijaran oportunos límites al poder del gobierno para interferir en la propiedad privada. Para Hume, la concepción humana de la propiedad privada es que la propiedad privada no es un derecho natural, pero se justifica debido a la existencia de bienes limitados. Si todos los bienes fueran ilimitados y estuvieran disponibles, entonces la propiedad privada no tendría sentido. Hume creía en la distribución desigual de la propiedad, dado que la igualdad perfecta destruiría las

---

<sup>4</sup> Carlos Marx nació en Trier, Alemania, el 5 de mayo de 1818. Su padre fue un abogado judío convertido en protestante. Marx realizó sus estudios universitarios en la Facultad de Derecho de Bonn, luego en Berlín, donde se doctoró en 1841. Entre sus obras se destacan La Sagrada Familia, El Manifiesto Comunista, y El Capital, su obra cumbre.

<sup>5</sup> **David Hume** (Edimburgo, 1711 – 1776) fue un filósofo, economista e historiador escocés y constituye una de las figuras más importantes de la filosofía occidental y de la Ilustración escocesa.

ideas de industria y el ahorro, lo que llevaría al empobrecimiento. En el *Tratado de Hume*, afirma expresamente que si la humanidad, en lugar de estructurar un sistema de leyes de carácter general reguladoras de la adjudicación e intercambio de la propiedad, optara por una normativa “que ligase la propiedad a la virtud personal, tan grande es la incertidumbre en cuanto al mérito, tanto por su natural oscuridad como en lo que atañe a su correcta valoración, que ninguna norma o criterio real podría establecerse, por lo que sería inevitable la disgregación de la sociedad”.

Para el clásico Federico Engels<sup>6</sup> quien, gracias a la desahogada situación económica de la que disfrutaba como empresario, aportó a Karl Marx la ayuda económica necesaria para mantenerse y escribir *El Capital*, e incluso publicó los dos últimos tomos de la obra después de la muerte de su amigo; la desproporción de los distintos cabezas de familia destruyó las antiguas comunidades comunistas domésticas en todas partes donde se habían mantenido hasta entonces; con ello se puso fin al trabajo común de la tierra por cuenta de dichas comunidades. El suelo cultivable se distribuyó entre las familias particulares; al principio de un modo temporal, y más tarde para siempre; el paso a la propiedad privada completa se realizó poco a poco, paralelamente al tránsito del matrimonio sindiásmico,<sup>7</sup> a la monogamia. La familia individual empezó a convertirse en la unidad económica de la sociedad.<sup>8</sup>

Según el economista mexicano Santos Mercado Reyes,<sup>9</sup> “las naciones que respetan el

<sup>6</sup> **Friedrich Engels**, conocido en español como **Federico Engels** (28 de noviembre de 1820 – Londres, 5 de agosto de 1895) fue un filósofo y revolucionario alemán. Amigo y colaborador de Karl Marx, fue coautor con él de obras fundamentales para el nacimiento de los movimientos socialista, comunista y sindical, y dirigente político de la Primera Internacional y de la Segunda Internacional.

<sup>7</sup> *La familia sindiásmica*: Forma de matrimonio de la antigüedad en que un hombre vive con una mujer, pero de tal suerte que la poligamia y la infidelidad ocasional siguen siendo un derecho para los hombres, aunque por causas económicas la poligamia se observa raramente; al mismo tiempo, se exige la más estricta fidelidad a las mujeres mientras dure la vida común, y su adulterio se castiga cruelmente. *Federico Engels. El Origen de La Familia, La Propiedad Privada y El Estado. Capítulo II. Barbarie y Civilización. Marzo-junio de 1884.*

<sup>8</sup> Federico Engels. *El Origen de La Familia, La Propiedad Privada y El Estado. Capítulo IX. Barbarie y Civilización. Marzo-junio de 1884.*

<sup>9</sup> México. Licenciatura en Física y Matemáticas en el Instituto Politécnico Nacional Maestría en Economía Matemática en el Centro de investigación y Docencia Económicas A.C. (CIDE); Doctorado en Ciencias Económicas en la Universidad Autónoma Metropolitana; Doctorado en Economía en la

principio de propiedad privada son las más prósperas; las naciones que no respetan la propiedad privada están en la miseria: "...contrario a la visión marxista, la civilización surge desde el momento en que nace el concepto de *propiedad privada*. La propiedad privada es la madre de la civilización. Es decir, la propiedad privada es la institución que tiene la capacidad de sacar del estado salvaje a los pueblos y a las personas. Es difícil que exista algún sustituto a la propiedad privada para lograr la paz y convivencia pacífica entre los hombres." Para Mercado Reyes, "...son muy pocos los gobiernos que han logrado entender la importancia de la propiedad privada. Recientemente la República Popular de China ha sorprendido al mundo al introducir en su Constitución que la propiedad privada es un principio sagrado, promovido y defendido por el Estado. Con esta enmienda, quizás sin saberlo, han enterrado el viejo proyecto comunista. Ahora los chinos son los líderes en la construcción de economía de mercado." Considera Mercado Reyes que "...de hecho, el crecimiento y desarrollo de los pueblos se puede explicar por su actitud frente al principio de propiedad privada. Corea del Norte no tiene respeto al principio de propiedad privada... y están en la miseria. Hong Kong respeta el principio de propiedad privada y es una de las economías más prósperas del mundo. En fin, hay que estudiar a fondo esta importantísima institución."

En el *Catecismo de la Iglesia Católica*<sup>10</sup> encontramos conceptos también referentes a la propiedad privada, tales como: "**El destino universal y la propiedad privada de los bienes. 2402.** Al comienzo Dios confió la tierra y sus recursos a la administración común de la humanidad para que tuviera cuidado de ellos, los dominara mediante su trabajo y se beneficiara de sus frutos (cf. *Gn* 1, 26-29). Los bienes de la creación están destinados a todo el género humano. Sin embargo, la tierra está repartida entre los hombres para dar seguridad a su vida, expuesta a la penuria y amenazada por la violencia. La apropiación de bienes es legítima para garantizar la libertad y la dignidad

---

Escuela Superior de Física Y matemáticas del IPN, PhD in Economics en Tulane University, New Orleans, USA; Doctorado en Ciencias por la Universidad Autónoma chapingo; Profesor investigador Titular Tiempo Completo en la Universidad Autónoma Metropolitana; Director del Seminario de la Escuela Austriaca de Economía, Presidente de la UNION NACIONAL DE CONTRIBUYENTES A.C. [http://www.portaldeseguridad.com/gdc\\_notapub.php?cod\\_notas=1969](http://www.portaldeseguridad.com/gdc_notapub.php?cod_notas=1969). 20 de marzo de 2011.

<sup>10</sup> [http://www.vatican.va/archive/catechism\\_sp/p3s2c2a7\\_sp.html](http://www.vatican.va/archive/catechism_sp/p3s2c2a7_sp.html). 21 de abril de 2011.

de las personas, para ayudar a cada uno a atender sus necesidades fundamentales y las necesidades de los que están a su cargo. Debe hacer posible que se viva una solidaridad natural entre los hombres. **2403** El *derecho a la propiedad privada*, adquirida o recibida de modo justo, no anula la donación original de la tierra al conjunto de la humanidad. El *destino universal de los bienes* continúa siendo primordial, aunque la promoción del bien común exija el respeto de la propiedad privada, de su derecho y de su ejercicio. **2404** “El hombre, al servirse de esos bienes, debe considerar las cosas externas que posee legítimamente no sólo como suyas, sino también como comunes, en el sentido de que puedan aprovechar no sólo a él, sino también a los demás” (GS 69, 1). La propiedad de un bien hace de su dueño un administrador de la providencia para hacerlo fructificar y comunicar sus beneficios a otros, ante todo a sus próximos.”

### 3. LA PROPIEDAD PRIVADA SOBRE LA TIERRA Y SU RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE LA HUMANIDAD

Podríamos por tanto definir la *propiedad privada* como el poder jurídico-legal pleno o completo de un individuo sobre una cosa, para tener acceso sin restricciones a su uso, goce y disfrute, hasta donde lo permitan las leyes.

La relación de la Humanidad con el recurso tierra es tan indisoluble, que no existiría ni hubiese existido progreso ni desarrollo tecnológico sin el Bien Inmueble llamado Tierra. Todos los insumos que se utilizan en el desarrollo de la sociedad, antigua y moderna, provienen de la tierra (metales, petróleo, arboles, etc.). No existe insumo material fuera de la tierra. No existe progreso ni desarrollo socio-económico sin la participación o utilización del recurso tierra.

La historia mediana y mas cercana ha sido elocuente y diáfana en demostrar al mundo y posiblemente presentar un mensaje a las sociedades futuras, sobre las diferencias y la importancia de utilizar con sabiduría este recurso limitado como lo es la tierra, mediante la correcta aplicación de las diversas filosofías y teorías socio-políticas y economías arriba presentadas.

Los países que adoptaron la filosofía marxista-leninista, conocidos como *países socialistas*, destacándose entre ellos la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas (URSS) y otra decena de países alrededor del globo terráqueo, tuvieron un espacio de tiempo histórico de aproximadamente ocho décadas de experimento o aplicación de esta teoría marxista, surgiendo tras la Revolución de Octubre de 1917; y dejaron de existir la gran mayoría de ellos entre 1989 y 1992. En menos de un siglo, han abandonado sus teorías socio-económicas de *propiedades estatales*, y se han encaminado hacia un sistema económico basado en la propiedad privada sobre los medios de producción.

En la vía contraria, los países que utilizaron las teorías de *propiedad privada* sobre el bien inmueble tierra y demás medios de producción, desde Inglaterra y Escocia, que fueron unificadas como el *Reino de Gran Bretaña* (1707), pasando por la independencia de las Trece Colonias Norteamericanas (4 de julio de 1776) que dio lugar al surgimiento de los Estados Unidos de Norteamérica; después de más de tres siglos, trescientos años, se han convertido en los países más desarrollados del mundo, incluyendo a Europa, con sistemas e instituciones muy sólidas, dignas de ser imitadas. Todo eso acompañado de una revolución en el campo de la Teología y profundas transformaciones espirituales, pero que no es objeto de estudio de esta Tesis.

Basado en esta realidad, podemos comprender mejor la importancia del recurso *tierra* para los pueblos y comunidades indígenas y étnicas de la Costa Caribe de Nicaragua, y los del mundo en general, ya que sin una seguridad jurídica sobre este bien inmueble, su misma sobrevivencia se vería amenazada.

## **CAPITULO II**

### **EL SISTEMA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN NICARAGUA**

## CAPITULO II

### EL SISTEMA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN NICARAGUA

#### 1. EL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS (SINARE) Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Para garantizar la seguridad jurídica-legal de la transmisión de Bienes Inmuebles<sup>11</sup> en sus diferentes modalidades, se ha creado en Nicaragua el Sistema Nacional de Registros, SINARE<sup>12</sup>, basado en la *Ley No. 698, Ley General De Los Registros Públicos (LGRP)*,<sup>13</sup> y que está integrado por:<sup>14</sup>

1. El Registro Público de la Propiedad,<sup>15</sup> que comprende el Registro de Bienes de Inmuebles e Hipotecas, Naves y Aeronaves;
2. El Registro Público Mercantil;
3. El Registro Público de Personas; y

---

<sup>11</sup> Artículo No. 597 C.- Los bienes consisten en cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles. Arto. 599 C.- Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por si misma inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad; todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.

<sup>12</sup> Ley No. 698: Artículo No. 2 Creación del Sistema Nacional de Registros. Créase el Sistema Nacional de Registros, adscrito a la Corte Suprema de Justicia, que podrá denominarse de forma abreviada SINARE, como 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.

<sup>13</sup> Ley No. 698: Ley General De Los Registros Públicos, Aprobada el 27 de Agosto del 2009 Publicada en La Gaceta No. 239 del 17 de Diciembre del 2009.

<sup>14</sup> Ley No. 698: Art. 3 Integración de los Registros Públicos.

<sup>15</sup> La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más obligaciones que las establecidas por las leyes. Artículo No. 615 C.

#### 4. El Registro Público de Prendas

El Registro Público de la Propiedad Inmueble es la institución del Estado que *asegura el tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad.*<sup>16</sup> Es la institución que se encarga de regular la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre Bienes Inmuebles y los efectos que ésta produce mediante la aplicación de las normas del Derecho Registral, así como darle vida legal a los actos mercantiles de una persona natural o jurídica. Tiene como función principal dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y mercantil.

El Registro de la Propiedad Inmueble tiene por objeto:

1. La inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles; y
2. Propiciar la seguridad jurídica de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación.<sup>17</sup>

Al tenor del Código Civil, en el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán:<sup>18</sup>

1. Los títulos de dominio sobre inmuebles.
2. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, anticresis y

---

<sup>16</sup> Artículo No. 71 – Ley General del Registro Público - LGRP. Naturaleza del Registro Público de la Propiedad Inmueble. Publicada en La Gaceta No. 239 del 17 de Diciembre del 2009.

<sup>17</sup> Artículo No. 72. LGRP. Objeto del Registro Público de la Propiedad Inmueble.

<sup>18</sup> Artículo No. 3951 C.

cualesquiera otros derechos reales diversos del de Hipoteca.

Los títulos de dominio, herencia o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no producen efecto respecto de tercero.<sup>19</sup>

## 2. EL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS EN LA RAAN

Hasta antes del año 2001, todo lo concerniente a la inscripción de derechos debía registrarse en la ciudad de Bluefields, entonces sede del único Registro Público existente en el denominado Departamento de Zelaya, y por ser Bluefields la cabecera departamental. Fue a raíz de la promulgación de la Ley 28 en el año 1987, Ley de la Autonomía, que el Departamento de Zelaya desaparece jurídico-legalmente y se establecen dos Regiones Autónomas: "La Región Autónoma Atlántico Norte", que tendría su jurisdicción sobre el territorio denominado *Zona Especial I* (concepto atribuido a los territorios de la RAAN y RAAS – zonas especiales I y II - en los años 80, precisamente por el estado de abandono y de pobreza en que ha estado sumida esa población) y las Islas y Cayos adyacentes. Su sede administrativa sería la ciudad de Puerto Cabezas. Y la otra, "La Región Autónoma Atlántico Sur" con jurisdicción sobre el territorio de la Zona Especial II y las Islas y Cayos adyacentes. Su sede administrativa sería la ciudad de Bluefields.<sup>20</sup>

Conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial el ámbito territorial de los Registros Públicos corresponde a una oficina en cada cabecera departamental y de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica, por mandato de la ley corresponde a 17 oficinas en el ámbito nacional: 15 en las cabeceras de los Departamentos Geográficos y 2 que corresponde a las cabeceras de la Región Autónoma del Atlántico Norte y Sur.

En Agosto del 2001 oficialmente fue establecida por la Corte Suprema de Justicia la

---

<sup>19</sup> Artículos No. 3937 C. y No. 26 – Reglamento del Registro Público.

<sup>20</sup> Artículo No. 6 de la Ley No. 28, "*Estatuto de Autonomía de las Regiones Autónomas.*"

apertura de la oficina No 17 del Registro Público en la ciudad de Bilwi, Puerto Cabezas, cabecera de la Región Autónoma del Atlántico Norte (Rann) descentralizado territorialmente lo que fuera el departamento de Zelaya y ubicado en la ciudad de Bluefields.<sup>21</sup>

Producto de todos estos acontecimientos, en el mes de enero del año 2001 inicia a funcionar el Sistema Nacional de Registros en la Región Autónoma Atlántico Norte, lo que implica trasladar hacia estas nuevas oficinas todas las inscripciones que corresponden a los municipios de la RAAN, y que se encuentran ubicadas en los Registros Públicos de la ciudad de Bluefields; dando como resultado que a la fecha, diez años después, apenas se haya logrado trasladar el aproximado de un 30 por ciento del total que debe realizarse, según fuentes del Registro Público de esta ciudad de Bilwi. Indica esta fuente que el proceso de traslado está siendo efectuado fundamentalmente por los particulares interesados.

### 3. EL DERECHO DE INSCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES COMUNALES DE LA COSTA CARIBE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El derecho positivo nicaragüense indica que el *Gobierno de la República, las Regiones Autónomas, y las municipalidades deben respetar los derechos reales, sobre las tierras que tradicionalmente han ocupado, así como sobre los recursos naturales que tradicionalmente han aprovechado los pueblos indígenas y comunidades étnicas.*<sup>22</sup> Derechos consagrados también en nuestra Constitución Política, que en su Arto. 44 expresa: “*Se garantiza el Derecho de Propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles, y de los instrumentos y medios de producción*”.

---

<sup>21</sup> Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil. Corte Suprema de Justicia. Organización Territorial.  
<http://www.poderjudicial.gob.ni/registros/regis.htm>

<sup>22</sup> Artículo No. 31 - Ley 445 - Ley del 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”, aprobada por la Asamblea Nacional el 13 de diciembre del 2002, y publicada en la Gaceta N° 16, Diario Oficial, del 23 de Enero del 2003.

Estos derechos tienen prioridad en el Registro Público de la Propiedad, sobre otras pretensiones de derechos reales, donde *los derechos de propiedad y ocupación histórica de las comunidades indígenas y étnicas prevalecerán sobre títulos emitidos a favor de tercero que nunca las han poseído y que a partir de 1987 pretendan ocuparla.*<sup>23</sup>

La adquisición del dominio sobre un Bien Inmueble requiere necesariamente la existencia de un título material, es decir, que haya una causa o razón jurídica donde nazca o se origine el derecho en que se fundamente la adquisición (en la modalidad de compraventa, donación, permuta, etc.), de un título formal en Escritura Pública.

Estos derechos de las Comunidades Indígenas y Étnicas nacen jurídicamente sobre la base de los Tratados Internacionales, *El Tratado de Managua en 1860*, suscrito entre la Reina del Reino Unido de la Gran Bretaña y de Irlanda y la República de Nicaragua;<sup>24</sup> y *El Tratado Harrison Altamirano de 1905*<sup>25</sup> inscrito en la ciudad de Bluefields, RAAS, bajo registro número 2580, Folio 143 – 144, Tomo 43.

En la definición de *Tierra Comunal* del Artículo 3 de la Ley 445, se establece un principio de prioridad sobre estas relaciones de dominio de las Comunidades Indígenas y Étnicas, al indicar que *es el área geográfica en posesión de una Comunidad Indígena o Étnica, ya sea bajo Título Real de Dominio, o sin él... Las tierras comunales no se pueden gravar y son inembargables, inalienables e imprescriptibles.*<sup>26</sup>

El proceso de adquisición de una propiedad se completa con la Inscripción en el

---

<sup>23</sup> Artículo No. 35 – Ley 445.

<sup>24</sup> Anexo No. 1: *El Tratado de Managua de 1860*.

<sup>25</sup> Anexo No. 2: *El Tratado Harrison Altamirano de 1905*.

<sup>26</sup> Según el *Diccionario Larousse* del año 2004, la palabra *Inalienable* significa que no puede enajenarse (**volverse ajeno**: nota del autor). Es decir, son bienes que se encuentran fuera del comercio por disposiciones legales, obstáculo natural o convención. Y la palabra *imprescriptible*, significa que no prescribe, es decir, que no caduca un derecho por el transcurso del tiempo.

Registro Público de la Propiedad, habiéndose cumplido con los *Principios Registrales* de ley, para proteger al propietario legítimo frente a pretensiones de terceros. La omisión de alguno de estos trámites o formalidades producirá un título defectuoso cuyas consecuencias serán la falta de confiabilidad durante el tráfico jurídico de bienes inmuebles, y afectando por tanto, la seguridad jurídica de este proceso. Significa entonces que *los Registros Públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos y son una garantía de seguridad jurídica.*<sup>27</sup>

El derecho de Inscripción de sus Derechos de Dominio sobre sus propiedades adquiere mayor importancia para los Pueblos y Comunidades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe de Nicaragua, considerando los altos índices de pobreza en que se desenvuelven, lo que está contemplado en la Ley 698 – LGRP, “...que señala que el diseño de una política de fomento a la inversión privada debe contar con mecanismos de seguridad jurídica que el Estado debe brindar a los agentes económicos y que efectivamente se obtiene mediante la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos” y “...que los Registros Públicos cumplen un papel importante en la organización y desarrollo económico de una sociedad, con trascendencia en la seguridad jurídica que brindan a los agentes económicos, a las transacciones jurídicas de bienes muebles e inmuebles y a otras actividades que son susceptibles de incorporarse a un sistema de registro seguro y eficiente.”<sup>28</sup>

#### 4. PRINCIPIOS REGISTRALES QUE RIGEN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA Y SU APLICACIÓN EN LA COSTA CARIBE DE NICARAGUA

Un *Principio* es un concepto o idea fundamental que sirve de base a un orden determinado de conocimientos o sobre la que se apoya un razonamiento.<sup>29</sup> En ese

<sup>27</sup> Ley 698 – LGRP - Parte Introductoria – Inciso III.

<sup>28</sup> Ley 698 – LGRP - Parte Introductoria – Incisos I y II.

<sup>29</sup> *Diccionario Larousse* del año 2004.

sentido, los *Registros Públicos adscritos al SINARE*, aplicarán los siguientes *Principios Registrales*: 1. *Inscripción*; 2. *Legalidad*; 3. *Rogación*; 4. *Prioridad*; 5. *Especialidad o determinación*; 6. *Tracto sucesivo*; 7. *Legitimación*; 8. *Fe pública registral*; y 9. *Publicidad*.<sup>30</sup>

#### A. Principio de Inscripción

La *Inmatriculación* o *Primera Inscripción* es el registro de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Esta primera inscripción es el Registro del Dominio, y ha de practicarse en el Registro en cuya jurisdicción radiquen los correspondientes inmuebles.

La primera inscripción en el Registro sobre un bien inmueble será la del documento en que se constituya el dominio y se practicará con arreglo al procedimiento y requisitos previstos en esta Ley. Ninguna autoridad judicial podrá adjudicar derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén inscritos a favor de quien ha resultado afectado en el juicio correspondiente. Los derechos reales limitados no podrán tener acceso al Registro sin que conste previamente el dominio sobre los mismos.<sup>31</sup>

De no cumplirse el requisito de Primera Inscripción o Inmatriculación, no podrá inscribirse otro Título o derecho relativo al mismo inmueble, salvo cuando se trate de entrega por adjudicación o venta forzada, por la declaración de la autoridad de un juez, y esto si el inmueble no apareciere inscrito a favor de persona distinta del causante.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> Artículo No. 3 – Ley 698.

<sup>31</sup> Artículo No. 86 – Ley 698: Primera Inscripción en el Registro.

<sup>32</sup> Artículo No. 19 – Reglamento Registro Público de la Propiedad.

Una vez que la transmisión de una propiedad se haya formalizado ante un fedatario público, la parte interesada debe acudir a la correspondiente oficina de Registro Público de la Propiedad a inscribirlo, porque *únicamente pueden constituirse derechos por quien tenga **inscrito** su derecho en el Registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento.*<sup>33</sup>

El acto de Inscripción del contrato de transmisión o Título de una propiedad reviste con fuerza de ley a dicho acto, de forma tal que *los Tribunales de Justicia no admitirán documentos susceptibles de inscripción de los que no se haya tomado razón en el Registro, si el objeto de la presentación ante el Tribunal fuera hacer efectivo en perjuicio de un tercero un derecho que debió ser inscrito.*<sup>34</sup>

La Doctrina Registral nos dice que la acción de la inscripción de una Propiedad Real puede presentar tres efectos, que son: el Sustantivo, el Constitutivo y el Declarativo.<sup>35</sup> En el *Sistema Sustantivo*, la propiedad se adquiere por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esto significa que la inscripción es un elemento esencial para la adquisición del dominio del inmueble; de no mediar este requisito, el acto jurídico debe reputarse como inexistente. En el *Sistema Constitutivo*, el derecho nace con el acto jurídico, y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público. La característica de este sistema estriba en que atiende por una parte al título y a la causa de la adquisición que se plasme en el contrato y por otro lado, atiende a la forma en que se trasmite el dominio, lo cual ocurre a través de la inscripción en el Registro Público. En el *Sistema Declarativo* la transmisión de la propiedad se realiza por el mero efecto del contrato, sin que se requiera la inscripción en el Registro Público o de *traditio*. Solo si se desea que el contrato o acto jurídico

<sup>33</sup> Artículo No. 46 – Ley 698: Constitución de Derechos.

<sup>34</sup> Artículo No. 48 – Ley 698: Inadmisibilidad de Documentos No Inscritos.

<sup>35</sup> Raúl Castellano. Sistemas Registrales. XIII Congreso Internacional de Derecho Registral “Garantías de los Derechos Reales Mediante el Sistema de Registro y de Seguro.” México.

surta efectos contra terceros deberá hacerse la inscripción. La eficacia de este sistema radica tan solo en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho ocurrido fuera del Registro y contenido en el título o documento que se presenta a dicho Registro.

El sistema registral en Nicaragua se basa en este tercer sistema, es decir, en nuestros Registro Público de la Propiedad, la inscripción tiene un *efecto declarativo*, porque sólo publica la existencia del derecho real de que se trata y que nació de un acuerdo extra registral; no tiene un efecto *sustantivo*, ni tiene tampoco un efecto *constitutivo*. Aunque sí es obligatoria su Inscripción, ya que de no realizarse, perdería legalidad y eficacia por el principio de prelación que prevalece aquí.<sup>36</sup> *Habiéndose inscrito o anotado preventivamente en el Registro Público de la Propiedad Inmueble cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que fuera incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.*<sup>37</sup>

La ley 445 manda a *las autoridades municipales, en observancia de lo establecido en la Constitución Política, a respetar los derechos de propiedad comunal que tienen los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas ubicadas dentro de la jurisdicción, sobre sus tierras y sobre los recursos naturales que en ella se encuentran.*<sup>38</sup> Y una vez presentados estos documentos al Registro de la Propiedad de Puerto Cabezas, su inscripción *deberá realizarse en un plazo no mayor de treinta días calendario a partir de la fecha de presentación.*<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup> Artículo No. 48 – Ley 698: Inadmisibilidad de Documentos No Inscritos.

<sup>37</sup> Artículo No. 83 – Ley 698: Efectos de la Inscripción.

<sup>38</sup> Artículo No. 11 – Ley 445: De las Autoridades Municipales; y Arto. 15 – Ley 445: De las Autoridades Regionales Autónomos.

<sup>39</sup> Artículo No. 44 – Ley 698: Alcance y Plazo de la Inscripción.

El Reglamento a la Ley No. 28<sup>40</sup> también manda que *la organización y transmisión del uso y disfrute entre sus miembros de las formas comunales de propiedad en las comunidades de la Costa Atlántica de Nicaragua, sean normadas por las propias autoridades comunales de acuerdo a sus costumbres y tradiciones, de acuerdo con la Ley.*<sup>41</sup> Continúa diciendo el Reglamento que *de igual manera se establecerán las coordinaciones necesarias con las representaciones de los Poderes del Estado, a fin de armonizar la aplicación de las leyes nacionales y de la Ley de Autonomía de la Costa Atlántica.*<sup>42</sup>

Todo título que se presente al Registro Público de la Propiedad para su inscripción debe contener lo siguiente:<sup>43</sup>

- a) La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles sujetos de inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, su medida superficial, nombre y número si constare en el título y plano topográfico de la finca cuya descripción deberá ser coincidente con la que resulte del título, suspendiendo el Registrador o Registradora la inscripción en caso de discrepancia. El Registrador o Registradora si lo estima procedente, podrá solicitar del interesado, aclaración catastral sobre la situación cartográfica de la finca. Esta se le remitirá en el plazo más breve posible. La medida superficial se expresará obligatoriamente con arreglo al sistema métrico decimal;
  
- b) La naturaleza, extensión y condiciones del derecho que se inscribe y su valor, si constare en el título;

---

<sup>40</sup> Decreto de la Asamblea Nacional No. 3584 Publicado en La Gaceta Diario Oficial No.186 del 2 octubre del año 2003.

<sup>41</sup> Artículo No. 27 - Reglamento a la Ley No. 28. De Los Derechos, Deberes y Garantías de los Habitantes de las Comunidades de La Costa Atlántica de Nicaragua.

<sup>42</sup> Artículo No. 40 - Reglamento a la Ley No. 28. De las relaciones entre las Regiones Autónomas y las representaciones de los poderes del estado.

<sup>43</sup> Artículo No. 84 – Ley 698: Contenido del Asiento de Inscripción Registral.

- c) La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción;
- d) Los nombres, apellidos y generales de ley de los interesados o la denominación de la Sociedad, Corporación o persona jurídica que interviniera en el acto, contrato y el nombre, apellido y generales de ley de la persona de quien provengan los bienes;
- e) La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha;
- f) El nombre y residencia del Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice;
- g) La fecha de la presentación del título con expresión de la hora; y
- h) La firma del Registrador que implicará la conformidad de la inscripción.

En el caso de las Comunidades Indígenas y Étnicas de las Regiones Autónomas, el título de propiedad otorgado a favor de la comunidad o agrupación de comunidades contendrá:<sup>44</sup>

- a) Nombre de la comunidad o agrupación de comunidades beneficiadas;
- b) La extensión de tierras o territorio;
- c) Ubicación geográfica de la propiedad;
- d) Los linderos de la propiedad;
- e) Formas tradicionales de manejo y uso de los recursos;

---

<sup>44</sup> Artículo No. 56 – Ley 445: Etapa de Titulación.

- f) Su carácter de derecho inalienable, imprescriptible, inembargable, social y de dominio colectivo.

Estos títulos serán inscritos sin costo alguno, a favor de sus beneficiarios, en la oficina del Registro Público de la Propiedad respectiva,<sup>45</sup> que en estos casos será en el Registro de Puerto Cabezas. Se registrarán como finca con número diferente y correlativo,<sup>46</sup> como en efecto se describe en los mismos, por ejemplo, “...*La Comunidad indígena de Karatá es dueña en dominio y posición de una gran extensión de terreno...*”

Cuando el Registrador o la Registradora, en ejercicio de su función calificadora, luego de confrontar el *Título* contra el *Libro de Registros*, detectara algún defecto con los datos investigados en el documento inscribible que impida la práctica del asiento solicitado, lo manifestará a la parte interesada para que subsane la falta o el defecto durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo subsanare, o cuando éste fuere insubsanable, devolverá el documento a la parte interesada haciendo constar con razón al pie del título los motivos en que funda su decisión, expresando las normas legales en que se apoye y el recurso que cabe contra la misma. La parte interesada podrá recurrir contra la calificación del Registrador o Registradora en la forma que determina la presente Ley. También podrá pedir que se tome la anotación preventiva por los defectos observados en el título o que resulten del Registro, cuando éstos sean subsanables.<sup>47</sup> De esta forma el Título perderá el principio de prioridad en el Registro Público de la Propiedad.

De no presentar defectos estos Títulos, la inscripción deberá practicarse en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios a partir de la fecha de presentación,<sup>48</sup> procediendo con la inscripción del Título, elaborando el asiento de inscripción

---

<sup>45</sup> Artículo No. 57 – Ley 445: Etapa de Titulación.

<sup>46</sup> Artículo No. 6 – Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

<sup>47</sup> Artículo 37 – Ley 698 – LGRP - Calificación Desfavorable.

<sup>48</sup> Artículo 44 – Ley 698 – LGRP – Alcance y Plazo de la Inscripción

respectivo según el tipo de Acto o Contrato, en el *Tomo, Folio y Asiento* que corresponde. Razonará al pie del Documento la presentación con los datos del Asiento del Libro Diario, los datos del Número de Inscripción de la Propiedad; el Tomo, Folio y Asiento; lugar y fecha de la inscripción.

Si tuviese defectos subsanables, el plazo se contará desde que se hubiesen aportado los documentos que la subsanación exija. La aportación de tales documentos se hará constar por nota marginal.<sup>49</sup> Lo manifestará a la parte interesada para que subsane la falta o el defecto durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo subsanare, o cuando éste fuere insubsanable, devolverá el documento a la parte interesada haciendo constar con razón al pie del título los motivos en que funda su decisión, expresando las normas legales en que se apoye y el recurso que cabe contra la misma.<sup>50</sup> De no cumplirse con los requisitos dentro del plazo estipulado, se extinguirán por el vencimiento de su plazo de vigencia. Las inscripciones provisionales y las anotaciones preventivas se extinguen como tales cuando se convierten en inscripciones definitivas.<sup>51</sup>

## B. Principio de Legalidad

Las Comunidades Indígenas y Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Caribe, y de los territorios de las cuencas de los Ríos Coco, Bocay, Indios y Maíz, por derecho propio, tiene dominio legal sobre los territorios que de forma ancestral han ocupado; derechos reconocidos por el Estado de Nicaragua que, de la misma forma debe reconocer y garantizar la inalienabilidad, la inembargabilidad y la imprescriptibilidad.<sup>52</sup>

Tienen además derecho a que el Estado les otorgue títulos de propiedad comunal

---

<sup>49</sup> Artículo 163 – Ley 698 – LGRP - Plazo para la Práctica de los Asientos.

<sup>50</sup> Artículo 37 – Ley 698 – LGRP - Calificación Desfavorable.

<sup>51</sup> Artículo 115 – Ley 698 – LGRP - Extinción de Inscripciones o Anotaciones.

<sup>52</sup> Artículo No. 24 – Ley 445

sobre las tierras y territorios que han venido ocupando y poseyendo por años. Estos títulos deberán reconocer el pleno dominio en forma comunitaria sobre tales áreas que deberán comprender además los recursos naturales contenidos en dichos espacios y deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad.<sup>53</sup>

Para que sean revestidos de fuerza legal, estos derechos deben ser formalizados. Significa que, *para que puedan inscribirse o anotarse estos documentos en el Registro Público, deberán constar en escritura pública, ejecutoria firme, documento administrativo o cualquier otro instrumento público o documento auténtico, expresamente autorizado por la Ley para ese efecto.*<sup>54</sup>

Según el Principio de Legalidad, sólo son inscribibles aquellos títulos válidos de conformidad con la legislación vigente. Por tanto, y con el fin de asegurar el cumplimiento del Principio de Legalidad de los Títulos presentados para su inscripción, previamente el Registrador deberá verificar que el documento cumple con los requisitos de forma y de fondo que exige la Ley. Los *documentos notariales* deben asegurar:<sup>55</sup>

- a) Que la fecha de la escritura no sea anterior a la emisión de la serie y número del papel sellado del Protocolo;
- b) Por lo que hace al Notario o Notaria autorizante: su nombre, apellidos y residencia así como el señalamiento de estar autorizado en el quinquenio correspondiente;
- c) Que el inmueble a inscribir corresponda a la circunscripción del Registro;
- d) Por lo que hace a los inmuebles objeto de la inscripción: su naturaleza,

---

<sup>53</sup> Artículo No. 39 – Ley 445. Procedimiento para la legalización de la tierra.

<sup>54</sup> Artículo No. 35 – Ley 445. Principio de Legalidad en su Aspecto Formal.

<sup>55</sup> Artículo No. 36 – LGRP - Calificación de los Documentos por el Registrador o Registradora.

situación y linderos; la naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquier derecho que se inscriba; la naturaleza del título y su fecha;

- e) Que el que solicita la inscripción sea el interesado o apoderado;
- f) Que se cumpla con el Tracto Sucesivo o sea que el transmitente sea conforme al asiento de inscripción y del título que se presenta;
- g) Que no esté vigente una inscripción incompatible;
- h) Por lo que hace a las personas que intervienen en el acto o contrato: sus nombres y apellidos, identificando a las personas naturales o jurídicas con la documentación que la ley especial establece, su capacidad y en caso de que uno de los contratantes haya comparecido en representación de otro si ésta fue debidamente acreditada; y
- i) Que la escritura esté concurrida de todas las solemnidades que establece la Ley del Notariado y que se cumplan los requisitos de validez de acto o negocio jurídico exigidos por la ley de la materia.

En los *documentos administrativos*, como es el caso de los Títulos expedidos por la CONADETI para las propiedades comunales<sup>56</sup> debe asegurarse:

- a) Que se verifique la competencia del órgano que dicta la resolución;
- b) Que se verifique la legalidad y firmeza del acto;
- c) Que se compruebe la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido;

---

<sup>56</sup> Anexo No. 3: Primera Certificación de Título - Título de Propiedad Comunal No. 013-30-04-2010 - Territorio Indígena *Miskitu Wangki Twi - Tasba Raya*

- d) Que se hayan cumplido las formalidades extrínsecas del documento presentado;
- e) Que se hayan dado los trámites e incidencias esenciales del procedimiento;
- f) Que exista relación del procedimiento con el titular registral;
- g) Que establezca la inexistencia de los obstáculos que surjan del Registro. En los documentos judiciales: La calificación se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal; a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado; a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. En todo caso y para toda clase de documentos la calificación registral se extenderá a los obstáculos que surjan del Registro. Los Registradores y Registradoras están en la obligación de acatar los criterios de calificación establecidos en la presente Ley.

### C. Principio de Rogación

Cuando los Títulos de Propiedad a ser registrados son presentados por el usuario o persona que tenga interés, en las oficinas del Registro Público de la Propiedad, si se tratare de Derechos Reales, con esta petición de inscripción se cumple el Principio Registral de Rogación, significando que el Registro Público no podrá realizar inscripciones *de oficio*, sino que debe ser a solicitud (a ruego) de parte interesada.

El procedimiento registral se iniciará con la presentación del documento inscribible en el Registro a solicitud del que tenga interés legítimo o por su representante debidamente acreditado, con excepción de aquellos casos en que el Registrador o Registradora deba de actuar de oficio conforme a lo previsto en esta Ley o a instancia de autoridad competente en los casos

autorizados por mandato de Ley expresa.<sup>57</sup>

El asiento de presentación se practicará por la simple solicitud de la parte interesada y para ser recibidos los documentos por el Registro Público deberán cumplir los requisitos formales y de admisión exigidos conforme a las leyes propias de la materia que traten. Se llevará un registro de los documentos presentados para su inscripción, según estricto orden de presentación, del cual se dejará constancia en el asiento respectivo del Libro Diario.<sup>58</sup>

#### D. Principio de Prioridad

*El Principio de Prioridad o de Prelación se determina por la hora y fecha de presentación del documento en el Registro. Se considera como fecha de Inscripción para todos los efectos que deba producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma. Se extenderán dichos asientos por el orden diario en que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos y expresarán.<sup>59</sup>*

- a) El nombre, apellido, domicilio y cédula de identidad del que presente el título;
- b) La hora de su presentación;
- c) La especie del título presentado, su fecha y autoridad o Notario o Notaria que lo suscriba;
- d) La especie de derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga por el título que se pretende inscribir;
- e) La naturaleza de la finca o derecho real que sea objeto del título presentado,

---

<sup>57</sup> Artículo No. 32 – Ley 698 – LGRP – Principio de Rogación.

<sup>58</sup> Artículo No. 33 – Ley 698 – LGRP - Requisitos de los Documentos para ser Recibidos.

<sup>59</sup> Artículo No. 31 – Ley 698 – LGRP - Principio de Prioridad.

con expresión de su situación, su nombre y su número, si lo tuviere;

- f) El nombre y apellido de la persona a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción;
- g) La firma del Registrador o Registradora y de la persona que presente el título, o de un testigo, si ésta no pudiere firmar.

Por su naturaleza, los Títulos de las Comunidades objeto de la Ley 445 surtirán efectos respecto a terceros desde la fecha de la anotación, porque no se inscriben estos derechos como *anotaciones preventivas*, sino *ipso facto* se convierten en *inscripciones definitivas*.<sup>60</sup>

#### E. Principio de Especialidad o Determinación

Una vez que el Oficial de Registro recibe los documentos a ser inscritos, procederá a la investigación registral de los datos contenidos en los Instrumentos Públicos o Títulos objeto de inscripción, confrontándolos con los datos registrales de los libros del Registro Publico según su especialidad.

Se verificará que el documento presentado se corresponda con los datos inscritos en el Registro Público, en relación al *Sujeto* (nombre y generales de ley), *Objeto* (la finca con todas sus características y datos registrales) y el *Derecho* que le asista (que el que trasmite tenga el derecho o esté facultado para realizar el acto jurídico-legal de transmisión).

Como resultado de este proceso de Investigación Registral, el oficial del Registro Público de la Propiedad procederá a una de las siguientes acciones: la *Inscripción* del documento, la *Suspensión* del acto para su ulterior subsanación, si es el caso; o la *Denegación* de la Inscripción del Título, por presentar

---

<sup>60</sup> Artículos Nos. 3966 C. y 53 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

defectos insubsanables.

Este principio también asegura las formas o procedimientos de llevar los Registros. Impone la necesidad de una exacta descripción de las fincas y la determinación precisa del contenido, limitaciones, condiciones y rango hipotecario de los derechos reales.

#### F. Principio del Tracto Sucesivo o Historia Registral

El principio del Tracto Sucesivo, Tracto Continuo o Historia Registral tiene como finalidad brindar seguridad jurídica y transparencia en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles. Significa que el transmitente debe ser conforme al Asiento de Inscripción vigente y del Título que se presenta, y que no esté vigente una inscripción incompatible<sup>61</sup>. Bajo el principio del Tracto (cadena) Sucesivo se asegura que para que se realice la acción de Inscripción de un Bien Inmueble debe haber otra Inscripción que le sirva de antecedente, y que se cancele la anterior para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones. El tracto sucesivo opera en los títulos traslativos, constitutivos, declarativos, modificativos y extintivos.

Por tanto, para inscribir o anotar títulos por lo que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores o Registradoras denegarán la inscripción solicitada. En el caso de que no esté inscrito el derecho del transferente, pero del documento cuya inscripción se pretende, refleje los antecedentes del título previo de adquisición, se tomará la anotación

---

<sup>61</sup> Artículo No. 36 – Incisos 6 y 7 – LGRP - Calificación de los Documentos por el Registrador o Registradora.

preventiva que se refiere esta Ley, a instancia del interesado.<sup>62</sup>

La Ley no permite el ejercicio de ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de personas o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de cancelación de la inscripción correspondiente.<sup>63</sup> La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante resolución judicial recaída en juicio declarativo ordinario que así lo ordene.<sup>64</sup>

#### G. Principio de Legitimación

En Nicaragua, la legitimidad de los actos jurídicos-legales de los ciudadanos se define a través de su debida identificación conforme lo establece la Ley de Identificación Ciudadana y sus Reformas. Todos los nicaragüenses que hayan cumplido los dieciséis años de edad tienen el derecho y el deber de obtener su respectiva Cédula de Identidad y el Estado la Obligación de otorgarlas. La presentación de la Cédula de Identidad Ciudadana es indispensable para solicitar inscripciones en los registros del estado civil de las personas, registros públicos de la propiedad inmueble, registros mercantiles y de la propiedad industrial y en cualquier otra Institución Pública. Deberá consignarse el número de Cédula de Identidad de las partes en las Escrituras Públicas, Contratos Privados, Títulos Valores Y expedientes administrativos, judiciales o de cualquier otra índole.<sup>65</sup>

“La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Carral y de Teresa dice que: "Lo legítimo es lo

---

<sup>62</sup> Artículo No. 90 – LGRP - Principio de Tracto Sucesivo de las Inscripciones.

<sup>63</sup> Artículo No. 93 – LGRP - Consecuencias Procesales.

<sup>64</sup> Artículo No. 92 – LGRP - Reanudación del Tracto Sucesivo.

<sup>65</sup> Artículos Nos. 3, 4, inciso f, y 5 – Ley No. 152 – Ley de Identificación Ciudadana.

que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica." Por su parte, Landaria expresa que: "La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia." Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido."<sup>66</sup>

Esto es precisamente lo que sucede con las acciones para acreditar un Título Supletorio, que analizaremos más adelante. Mientras no se cancele la inscripción del legítimo dueño, por el principio de prelación, el supletorio estará subordinado al de dominio: "*Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces...por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad*".<sup>67</sup> Continúa diciendo la letra de la Ley que "Inscrito o Anotado preventivamente en el Registro Público de la Propiedad Inmueble cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual de igual o anterior fecha que fuera incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real."<sup>68</sup>

La legitimidad de los derechos de propiedad de las Comunidades Indígenas y Étnicas en las Regiones Autónomas deriva también de la obligación de las autoridades regionales de garantizarles el respeto a la vigencia de las formas tradicionales de tenencia de la tierra y a la concepción práctica del uso y

---

<sup>66</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Notario. Principio de legitimación. Revista Digital Derecho. Colegio de Notarios de Jalisco, México.

<sup>67</sup> Artículo No. 82 – LGRP – Carácter de la Inscripción.

<sup>68</sup> Artículo No. 83 – LGRP – Efectos de la Inscripción.

aprovechamiento sostenido del suelo por parte de las comunidades.<sup>69</sup>

El Reglamento a la Ley No. 28 también instruye que *para el aprovechamiento de los recursos naturales en tierras comunales, se reconoce el derecho de propiedad de las comunidades sobre los mismos y los beneficios se distribuirán conforme lo establecido en la Ley No. 445 “Ley del Régimen de la 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.”*<sup>70</sup>

#### H. Principio de la Fe Pública Registral

El Principio de la fe Pública Registral significa que cuando un ciudadano se remite a los datos del Registro Público de la Propiedad, y del SINARE en su conjunto, lo hace con la certeza de quien solicita los servicios de un Notario o fedatario público; con la seguridad de que no puede resultar perjudicado si posteriormente se anula el acto que dio origen a la inscripción en referencia.

Conforme a este principio, aunque la inscripción no convalida los actos nulos, sin embargo, la Fe Registral libera a la inscripción de todo vínculo causal y la dota de sustantividad y autonomía, haciéndola valer como la única y total verdad, habiendo sido ya certificados los datos por el Registrador. Este principio puede llamarse también el principio de la legitimación registral, por cuanto el que aparece inscrito en el Registro como Titular, sea o no el verdadero propietario, puede disponer válidamente a título oneroso a favor de un tercero.

---

<sup>69</sup> Artículo No. 19 – Inciso g. Reglamento a la Ley No. 28 “Estatuto De Autonomía De Las Regiones De La Costa Atlántica De Nicaragua”. Decreto A.N. No. 3584.

<sup>70</sup> Artículo No. 24 – Inciso e. Reglamento a la Ley No. 28.

## I. Principio de Publicidad

Por el Principio de Publicidad, cualquier ciudadano puede obtener del Registro Público de la Propiedad la información que requiera en relación a los Títulos allí inscritos, en forma de constancias, certificaciones de los asientos y anotaciones; así como consultar personalmente los libros y los folios. *Es obligación del SINARE velar por la conservación y seguridad de los asientos registrales; sin embargo, cualquier persona o entidad, podrá obtener información, de sus asientos, con las limitaciones establecidas en esta Ley y en la forma que señale su Reglamento.*<sup>71</sup>

Las certificaciones registrales, informes o copias que emite (publicidad) el Registrador son los únicos documentos legales que pueden surtir efectos contra terceros en materia de tráfico jurídico de Bienes Inmuebles. *La Certificación expresará de una forma clara, sucinta y precisa el contenido de los asientos del Registro de acuerdo con la solicitud o mandamiento presentado y será firmada por el Registrador o Registradora Titular o Auxiliar en su caso.*<sup>72</sup> *La publicidad registral como publicidad de carácter jurídico, acredita la titularidad de los inmuebles inscritos en el Registro, así como la libertad o la existencia de cargas y gravámenes existentes sobre los mismos. Mediante certificación expedida por el Registro podrá acreditarse en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los derechos sobre los inmuebles o derechos reales.*<sup>73</sup> *El dominio, la libertad de gravamen o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales, sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro expedida por el Registrador o Registradora Titular o Auxiliar.*<sup>74</sup>

En el Registro Público se practicarán asientos de presentación, anotación

<sup>71</sup> Artículo No. 51 – LGRP - Información Pública.

<sup>72</sup> Artículo No. 56 – LGRP – Contenido de las Certificaciones.

<sup>73</sup> Artículo No. 96 – LGRP - Naturaleza de la Publicidad Registral.

<sup>74</sup> Artículo No. 97 – LGRP - Efectos de los Certificados Registrales.

preventiva, notas marginales, inscripción, cancelación y referencia.<sup>75</sup> Las anotaciones preventivas, previo a ser *definitivo*, de los Títulos de Propiedad tiene un propósito y efecto de Publicidad también, porque de esta forma se alerta y da aviso a terceros de que se encuentra en proceso una acción de tráfico jurídico con determinado Bien Inmueble, y que el mismo afectará un bien o derecho inscrito. Al tenor del Artículo 105, se podrán anotar preventivamente con sus respectivos derechos en el Registro correspondiente, entre otros:<sup>76</sup>

- a) (Inciso 1): El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real;
- b) (Inciso 2): Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos del Registro, durará lo que persista el juicio y solo se cancelará por oficio del Juez o Tribunal que este conociendo del caso;
- c) (Inciso 10): Los títulos cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas subsanables. Esta inscripción dura seis meses y quedará de derecho cancelada si dentro de este término no se subsana el defecto; 11. Las demandas judiciales por doble inmatriculación de las fincas o derechos reales recaídas sobre las mismas.

## 5. ACERCA DE LOS TÍTULOS SUPLETORIOS

Cuando una persona se considere Titular de un derecho real sobre una finca y careciere de documento escrito y válido para inscribir su titularidad en el Registro de la Propiedad Inmueble, podrá obtener declaración judicial de la existencia de su derecho, a través de un proceso de jurisdicción voluntaria; gestionando de esa forma un *Título Supletorio*, el que suplirá el Título Real de Dominio, ya que la letra de la Ley parte del

---

<sup>75</sup> Artículo No. 40 – LGRP – Tipos de Asientos.

<sup>76</sup> Artículo No. 105, incisos 1, 2 y 10 – LGRP - Efectos y Clases de Anotaciones Preventivas.

supuesto de que el que gestiona el Título es el propietario: “El titular de un derecho real sobre una finca que careciera de documento escrito y válido para inscribir su titularidad en el Registro de la Propiedad Inmueble...” Lo que se pretende, por tanto, es acreditar la posesión y garantizar el derecho de propiedad de la persona que en la práctica ejerce la posesión del bien inmueble.<sup>77</sup>

Aunque esta inscripción de Posesión reciba un trato registral igual que la de Dominio, con todos los derechos que conllevan como dueño verdadero ante el Registro, toda la información que provee no puede evitar revelar que dispone únicamente de posesión y no de dominio; dejando así la Ley abiertas las posibilidades para que puedan los verdaderos dueños o sucesores, ejercer las correspondientes acciones reivindicatorias.

El solicitante deberá acreditar su derecho real justificando previamente la posesión que sobre el inmueble ha tenido, ante el Juez de Distrito Civil competente, con audiencia obligatoria de:

1. El Representante de la Procuraduría General de la República;
2. El Representante de la Alcaldía Municipal; y
3. Los propietarios de las fincas colindantes.

Este procedimiento legal con los Títulos Supletorios quedó sin efecto en los territorios comunales de las Regiones Autónomas a partir del 23 de Enero del 2003, fecha de entrada en vigencia con su publicación en la Gaceta N° 16, Diario Oficial, de la Ley 445, de la *Ley del 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*, aprobada por la Asamblea Nacional el 13 de diciembre del 2002. Esta ley suspende, a partir de la fecha mencionada, la expedición de Títulos Supletorios y de Títulos de Reforma Agraria sobre tierras reclamadas por las comunidades objeto de la Ley 445.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Artículo No. 137 – Ley 698 – LGRP - Naturaleza del Título Supletorio

<sup>78</sup> Artículo No. 71 – Ley 445

### **CAPITULO III**

## **EL PROCESO DE SANEAMIENTO DE LAS PROPIEDADES COMUNALES EN LA COSTA CARIBE DE NICARAGUA**

### CAPITULO III

## EL PROCESO DE SANEAMIENTO DE LAS PROPIEDADES COMUNALES EN LA COSTA CARIBE DE NICARAGUA

### 1. JURISPRUDENCIA DEL PROCESO DE SANEAMIENTO DE LAS PROPIEDADES COMUNALES EN LA COSTA CARIBE DE NICARAGUA

El Saneamiento Legal es una etapa indispensable dentro del proceso de Demarcación y Titulación de las Propiedades Comunales Indígenas y Étnicas que está desarrollando el Estado de Nicaragua, a partir de la *Sentencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) del 31 de agosto del año 2001 en relación al Caso de la Comunidad Mayangna (Sumo) Awas Tingni vs. Nicaragua:*

*“Por unanimidad,*

*3. decide que el Estado debe adoptar en su derecho interno, de conformidad con el artículo 2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos,<sup>79</sup> las medidas legislativas, administrativas y de cualquier otro carácter que sean necesarias para crear un mecanismo efectivo de delimitación, demarcación y titulación de las propiedades de las comunidades indígenas, acorde con el derecho consuetudinario,*

---

<sup>79</sup> CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS. “Pacto de San José de Costa Rica.” DEBERES DE LOS ESTADOS Y DERECHOS PROTEGIDOS. Artículo 1. Obligación de Respetar los Derechos: 1. Los Estados Partes en esta Convención se comprometen a respetar los derechos y libertades reconocidos en ella y a garantizar su libre y pleno ejercicio a toda persona que esté sujeta a su jurisdicción, sin discriminación alguna por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opiniones políticas o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social. 2. Para los efectos de esta Convención, persona es todo ser humano. Artículo 2. Deber de Adoptar Disposiciones de Derecho Interno. Si el ejercicio de los derechos y libertades mencionados en el artículo 1 no estuviere ya garantizado por disposiciones legislativas o de otro carácter, los Estados Partes se comprometen a adoptar, con arreglo a sus procedimientos constitucionales y a las disposiciones de esta Convención, las medidas legislativas o de otro carácter que fueren necesarias para hacer efectivos tales derechos y libertades.

los valores, usos y costumbres de éstas, de conformidad con lo expuesto en los párrafos 138 y 164 de la presente Sentencia,<sup>80</sup> que presentamos a continuación:

Párrafo 138 de la Sentencia de la CIDH:

*“138. La Corte considera que es necesario hacer efectivos los derechos reconocidos en la Constitución Política y en la legislación nicaragüense, de conformidad con la Convención Americana. En consecuencia, el Estado debe adoptar en su derecho interno, de conformidad con el artículo 2 de la Convención Americana, las medidas legislativas, administrativas y de cualquier otro carácter que sean necesarias para crear un mecanismo efectivo de delimitación, demarcación y titulación de la propiedad de los miembros de la Comunidad Mayangna Awas Tingni, acorde con el derecho consuetudinario, valores, usos y costumbres de ésta”.*

Párrafo 164 de la Sentencia de la CIDH:

*“164. Por la razón anterior, de conformidad con el artículo 2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, **esta Corte considera que el Estado debe adoptar las medidas legislativas, administrativas y de cualquier otro carácter que sean necesarias para crear un mecanismo efectivo de delimitación, demarcación y titulación de las propiedades de las comunidades indígenas,**<sup>81</sup> acorde con el derecho consuetudinario, los valores, usos y costumbres de éstas. Asimismo, como consecuencia de las violaciones señaladas de los derechos consagrados en la Convención en el presente caso, la Corte dispone que el Estado deberá proceder a delimitar, demarcar y titular las tierras que corresponden a los miembros de la Comunidad Awas Tingni, en un plazo máximo de 15 meses, con la plena participación, y tomando en consideración el derecho consuetudinario, valores, usos y costumbres de la Comunidad. Mientras no se hayan delimitado, demarcado y*

---

<sup>80</sup> Sentencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) del 31 de agosto del año 2001 en relación al Caso de la Comunidad Mayangna (Sumo) Awas Tingni vs. Nicaragua. Puntos Resolutivos. Párrafo 173, Numeral 3.

<sup>81</sup> Las negrillas son del autor de esta Tesis.

*titulado las tierras de los miembros de la Comunidad, Nicaragua se debe abstener de realizar actos que puedan llevar a que los agentes del propio Estado, o terceros que actúen con su aquiescencia o su tolerancia, afecten la existencia, el valor, el uso o el goce de los bienes ubicados en la zona geográfica donde habitan y realizan sus actividades los miembros de la Comunidad Awas Tingni.”*

Además de lo planteado supra, el Estado de Nicaragua tiene la obligación legal y moral de tutelar estos derechos particulares de las Comunidades Indígenas y Étnicas, responsabilidad que deriva de Preceptos Constitucionales vigentes; de compromisos asumidos a través de los Tratados de anexión de la Costa Caribe al Estado de Nicaragua y otro conjunto de Tratados Internacionales alusivos al tema. Todo esto produjo un Régimen de Propiedad Comunal<sup>82</sup> que conlleva a que el Estado de Nicaragua le dé el trato jurídico – legal correspondiente.<sup>83</sup>

## 2. MARCO HISTÓRICO-JURÍDICO QUE SUSTENTA EL PROCESO DEMARCACIÓN, TITULACIÓN Y SANEAMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD COMUNAL DE LA COSTA CARIBE DE NICARAGUA

Describimos a continuación el marco histórico que sustenta jurídica y legalmente este proceso demarcación y titulación del Régimen de Propiedad Comunal de las Comunidades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe de Nicaragua, y su proceso de saneamiento:

<sup>82</sup> Ley 445. Arto. 3: **Propiedad Comunal:** *es la propiedad colectiva, constituida por las tierras, aguas, bosques y otros recursos naturales contenidos en ellas, 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.*

<sup>83</sup> Las Comunidades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe de Nicaragua no son las únicas en Nicaragua que libran batallas legales históricas por sus derechos reales; lo que observamos también en el departamento de Matagalpa, con la Comunidad Indígena de Uluse, entre otros: **El Nuevo Diario. 18 de abril de 2011:** *El mayor sustento legal de los comuneros es el título real de la Comunidad Indígena de Muy Muy, que cubre un área de 30 caballerías de medida antigua. Según el especialista en Derecho Indígena, Rigoberto Mairena, la base de cualquier demanda es el título de propiedad otorgado en 1726 por la Corona española, y por ser tierras de pueblos originarios son derechos imprescriptibles y su posesión puede ser reclamada pues no es transferible ni vendible.* [http://www.elnuevodiario.com.ni/especiales/99989\\_indios-de-uluse-son-due--os-de-sus-tierras-por-titulo-real-de-1726.](http://www.elnuevodiario.com.ni/especiales/99989_indios-de-uluse-son-due--os-de-sus-tierras-por-titulo-real-de-1726)

## A. Los Tratados Internacionales:

- a) *El Tratado de Managua en 1860*: Este es el primer documento de referencia o fundamento histórico para los derechos de propiedad ancestrales de las Comunidades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe de Nicaragua; lo que sucede en un marco de negociaciones entre el Reino Unido de Inglaterra y Gran Bretaña y la República de Nicaragua, con el fin de resolver amistosamente el litigio de jurisdicción que existía entre estos dos países sobre estos territorios costeros. Participa por el Reino Unido el señor Carlos Lennox Wyke, enviado Extraordinario y Ministro Plenipotenciario en Misión Especial a las Repúblicas de Centro-América; y el señor Pedro Zeledón, Ministro de Relaciones Exteriores de República de Nicaragua. En este documento se asigna y deslinda el territorio que sería propiedad de las comunidades indígenas.<sup>84</sup>
- b) *El Laudo<sup>85</sup> del Emperador de Austria de 1881*.<sup>86</sup> Es la resolución o laudo aclaratorio dictado el 2 de julio de 1881 en el Arbitraje del Emperador de Austria,<sup>87</sup> como *método no jurisdiccional de solución*, en el contencioso

<sup>84</sup> El Tratado de Managua en 1860. Artículo II. Anexo No. 1 de esta Tesis.

<sup>85</sup> Un *Laudo* es la denominación de la resolución que dicta un árbitro y que sirve para dirimir (resolver) un conflicto entre dos o más partes. El equivalente al laudo en el orden jurisdiccional es la sentencia, que es la que dicta un juez. La diferencia estriba en que, mientras que la jurisdicción del juez viene marcada por la ley, la jurisdicción del árbitro viene dictada por la autonomía de la voluntad. Para la ejecución del *laudo arbitral* es necesario acudir a un juez, que es quien tiene la potestad para ordenarlo y, en su caso, forzar su cumplimiento. Si el laudo ha sido dictado conforme a derecho, el juez no entrará a conocer sobre el contenido del mismo, sino que simplemente ordenará su aplicación. Por ello, un *laudo* no tiene por qué estar fundamentado en derecho. Las partes pueden haber acordado que el arbitraje se haya hecho basándose en criterios de equidad.

<sup>86</sup> **Nicaragua. No. I (1881). (ARBITRATION: MOSQUITO COAST.)** Arbitration of his **Imperial Majesty the Emperor of Austria** in the differences between the government of her Britannic Majesty and the government of the Republic of Nicaragua. Respecting the interpretation of certain articles of the treaty of Managua. Signed on the 28 th of January, 1860 presented to both houses of parliament by command of her majesty 1881 London. (Bolaños G., Alejandro. ARBITRATION OF THE EMPEROR OF AUSTRIA ON THE TREATY OF MANAGUA. Página 1).

<sup>87</sup> Para resolver esta controversia territorial, los Estados en mención optaron por el recurso de la resolución arbitral ante un órgano unipersonal de solución, como lo fue el Emperador de Austria Francisco José: CLASICO PERO ACTUAL: EL TERRITORIO ESTATAL. Ana Gemma López Martín. Página 7. [http://eprints.ucm.es/6987/1/TERRITORIO\\_ESTATAL.pdf](http://eprints.ucm.es/6987/1/TERRITORIO_ESTATAL.pdf).

territorial entre el Reino Unido de Gran Bretaña y el Estado de Nicaragua, relacionado a los territorios ocupados por la población Miskita en la Costa Caribe de Nicaragua. Este laudo aclaratorio resolvió: “*Arto I. La soberanía de la república de Nicaragua, reconocida en los artículos I y II del Tratado de Managua de 28 de Enero de 1860, no es plena e ilimitada, respecto del territorio asignado a los indios mosquitos por el arto. II de dicho tratado, sino limitado por la Autonomía (self government) reconocida a los indios mosquitos en el III del referido tratado.*”

- c) *El Tratado Harrison - Altamirano de 1905.*<sup>88</sup> Instrumento jurídico suscrito en el año 1905 entre el señor Herbert William Broadley Harrison, encargado de Negocios en Nicaragua del Reino Unido de la Gran Bretaña e Irlanda; y el señor Adolfo Altamirano, Ministro de Relaciones Exteriores de la República de Nicaragua. De entrada, en su artículo I este Tratado abroga (revoca) el Tratado de Managua del 28 de enero de 1860, pero en cambio “*permitirá a los indios vivir en sus aldeas, gozando de las concesiones otorgadas por esta Convención, y según sus propias costumbres, en tanto que no se opongan a las leyes del país y a la moralidad pública.*”<sup>89</sup> También indica este Tratado que “*en el caso de que algún indio mosquito o criollo pruebe que las tierras que tenía en conformidad con las disposiciones vigentes antes del año de 1894, han sido denunciadas o adjudicadas a otras personas, el Gobierno le indemnizará concediéndole terrenos baldíos de valor aproximado y cercanos en cuanto sea posible al lugar donde habite.*”<sup>90</sup>

---

<sup>88</sup> El Tratado Harrison - Altamirano de 1905. Anexo No. 2 de esta Tesis

<sup>89</sup> El Tratado Harrison - Altamirano de 1905. Artículo III – Inciso b. Anexo No. 2 de esta Tesis.

<sup>90</sup> El Tratado Harrison - Altamirano de 1905. Artículo III – Inciso e. Anexo No. 2 de esta Tesis.

d) *La Declaración De Las Naciones Unidas Sobre Los Derechos De Los Pueblos Indígenas*.<sup>91</sup> Resolución aprobada por la Asamblea General de la Asamblea General de ese órgano internacional el 13 de septiembre de 2007 donde en su artículo 26 estipula que:

- i. Los pueblos indígenas tienen derecho a las tierras, territorios y recursos que tradicionalmente han poseído, ocupado o de otra forma utilizado o adquirido.
- ii. Los pueblos indígenas tienen derecho a poseer, utilizar, desarrollar y controlar las tierras, territorios y recursos que poseen en razón de la propiedad tradicional u otra forma tradicional de ocupación o utilización, así como aquellos que hayan adquirido de otra forma y que
- iii. Los Estados asegurarán el reconocimiento y protección jurídicos de esas tierras, territorios y recursos. Dicho reconocimiento respetará debidamente las costumbres, las tradiciones y los sistemas de tenencia de la tierra de los pueblos indígenas de que se trate.

#### **A. El Derecho Positivo Nicaragüense:**

a) **La Constitución Política de Nicaragua**,<sup>92</sup> vigente, aprobada en 1987, donde el Estado:

- i. Reconoce la existencia de los pueblos indígenas, que gozan de los derechos como mantener las formas comunales de propiedad

---

<sup>91</sup> Anexo No. 3: Declaración De Las Naciones Unidas Sobre Los Derechos De Los Pueblos Indígenas.

<sup>92</sup> Artículos Nos. 5, 89, 107 y 180 Cn.

de sus tierras y el goce, uso y disfrute de las mismas, todo de conformidad con la ley.

- ii. El Estado reconoce las formas comunales de propiedad de las tierras de las comunidades de la Costa Atlántica (Costa Caribe). Igualmente reconoce el goce, uso y disfrute de las aguas y bosques de sus tierras comunales.
- iii. En el marco de la Reforma Agraria, el régimen de propiedad de las tierras de las comunidades indígenas se regulará de acuerdo a la ley de la materia.
- iv. Garantizará a estas comunidades el disfrute de sus recursos naturales y la efectividad de sus formas de propiedad comunal.

b) **La Ley No. 28**, “*Estatuto de Autonomía de las Regiones Autónomas*” del 2 de septiembre de 1987, publicado en La Gaceta No. 238 del 30 de octubre de 1987, que ratifica los derechos históricos de estas comunidades costeñas:

- i. Con el Régimen de Autonomía se garantiza el ejercicio efectivo de los derechos históricos y demás, consignados en la Constitución Política de Nicaragua.<sup>93</sup>
- ii. Reconoce las prerrogativas de imprescriptibilidad y *no enajenabilidad* de las propiedades comunales.<sup>94</sup>

c) **El Reglamento a la Ley No. 28**, “Estatuto De Autonomía De Las Regiones De La Costa Atlántica De Nicaragua”, Decreto de la Asamblea

---

<sup>93</sup> Artículo No. 4 – Ley 28

<sup>94</sup> Artículo No. 36 – Ley 28

Nacional No. 3584, en cumplimiento de procedimientos legales y que amplía conceptos sobre el régimen de propiedad comunal:

- i. Al reconocer la Tierra Comunal como el área geográfica en posesión de una comunidad indígena y/o étnica, ya sea bajo título real de dominio o sin él que comprende las tierras habitadas por la comunidad y aquellas que constituyen el ámbito tradicional de sus actividades y que no se pueden gravar y son inembargables, inalienables e imprescriptibles.
  - ii. La organización y transmisión del uso y disfrute entre sus miembros de las formas comunales de propiedad en las comunidades de la Costa Atlántica de Nicaragua, serán normadas por las propias autoridades comunales de acuerdo a sus costumbres y tradiciones, de acuerdo con la Ley.<sup>95</sup>
- d) **La Ley 445:** Ley del 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: que es la materialización de los derechos reconocidos en los diferentes instrumentos jurídicos arriba mencionados. Con la promulgación de esta ley el Estado de Nicaragua institucionaliza y avanza en la histórica responsabilidad de formalizar las propiedades comunales de las Comunidades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe.

### 3. OBJETIVOS Y CONCEPTO DE SANEAMIENTO LEGAL EN LAS COMUNIDADES INDÍGENAS Y ÉTNICAS

El proceso de *Saneamiento Legal* tiene como objetivos reintegrar a las Comunidades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe de Nicaragua los derechos ancestralmente

---

<sup>95</sup> Artículo No. 27 – Reglamento a la Ley 28

constituidos sobre sus territorios<sup>96</sup> y también superar los defectos de legalidad que contengan los títulos de propiedad, con el fin de que éstos adquieran legitimidad y validez jurídica que les acredite para su debida inscripción; produciendo de esa forma confiabilidad y seguridad jurídica durante el tráfico jurídico-legal de estos Bienes Inmuebles. Esto protegerá a los legítimos dueños contra acciones futuras que terceros intenten promover contra ellos. El saneamiento es, además, el cumplimiento de la letra de la ley cuando manda que, *cada una de las Comunidades, una vez obtenido su título podrá iniciar con el apoyo técnico y material de la Oficina de Titulación Rural (OTR), la etapa de saneamiento de sus tierras, en relación con terceros que se encuentren dentro de las mismas.*<sup>97</sup>

Se pretende con el *Saneamiento Legal* determinar el estado jurídico-legal de las tierras de las Comunidades Indígenas y Étnicas y su incorporación al SINARE. Además, considerar los instrumentos legales necesarios que permitan depurar la situación existente de las tierras con títulos insuficientes o sin títulos y fijar mecanismos que eviten en el futuro la existencia de títulos defectuosos.

Sin dar un concepto jurídico-legal de Saneamiento, la Ley 445 se refiere al mismo de la siguiente forma: *Capítulo XII. Etapa de Saneamiento. Arto. 59. Cada una de las comunidades, una vez obtenido su título podrá iniciar con el apoyo técnico y material de la Oficina de Titulación Rural (OTR), la etapa de saneamiento de sus tierras, en relación con terceros que se encuentren dentro de las mismas.*

---

<sup>96</sup> Tratado Harrison-Altamirano. Arto. III. Inciso c: *El Gobierno de Nicaragua les concederá una prórroga de dos años para que legalicen sus derechos a los bienes que hayan adquirido, de conformidad con las disposiciones que regían en la Reserva antes del año de 1894. El Gobierno no les cobrará nada por las tierras y medida, ni por el otorgamiento de los títulos. Con tal objeto, los títulos que se hallaban en poder de los indios y criollos antes de 1894, serán renovados de conformidad con las leyes; y en los casos en que no existan tales títulos, el Gobierno dará a cada familia en el lugar de su residencia, ocho manzanas de terreno, si los miembros de la familia no excedieren de cuatro, y dos manzanas por cada persona si excedieren de ese número.*

<sup>97</sup> Artículo No. 59 – Ley 445 - Etapa de Saneamiento.

En el sentido amplio, *saneamiento*<sup>98</sup> es la acción de liberar un inmueble de derechos de terceros que inciden sobre ese bien. Pero para efectos de este estudio, y al no existir en el ordenamiento jurídico-legal nicaragüense un concepto oficial de *saneamiento legal*<sup>99</sup> en materia de Bienes Inmuebles, sugeriremos el siguiente concepto:

*Saneamiento legal de Bienes Inmuebles propiedad de las Comunidades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe de Nicaragua:* es el proceso mediante el cual se liberan de derechos de terceros en el Registro Público de la Propiedad aquellos Títulos de Propiedad de Tierras Comunales que, siendo propiedad de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de la Costa Caribe de Nicaragua, por derechos adquiridos ancestralmente, se encuentran parcialmente en posesión de Terceras Personas, Naturales o Jurídicas; o en aquellos casos de terceros que sobre estas propiedades recibieron títulos que adolecen de legalidad de forma o de fondo.

La ley manda a reintegrar los derechos de dominio sobre estas propiedades al desconocer los títulos anteriores al año 1987,<sup>100</sup> año en que fue promulgada la Ley 28, expresando que “*Los derechos de propiedad y ocupación histórica de las comunidades indígenas y étnicas prevalecerán sobre títulos emitidos a favor de tercero que nunca las han poseído y que a partir de 1987 pretendan ocuparlas*”, lo que se constituye en una base jurídica fundamental para el proceso de Saneamiento Legal; y el cumplimiento del *Artículo 107 de la Constitución Política de Nicaragua*: “*...El régimen de propiedad de las tierras de las comunidades indígenas se regulará de acuerdo a la ley de la materia.*”

Indica la misma ley que “*a partir de la fecha de entrada en vigencia (año 2003) de la*

<sup>98</sup> Según el Diccionario Jurídico bilingüe Inglés – Español de Cabanellas y Hoague, *Sanear (unencumber)* es liberar un inmueble de derechos de terceros que inciden sobre ese bien. (Tomo 1, página 266 y Tomo 2, página 704).

<sup>99</sup> El Arto. 2600 C. en materia de Contratos de Compra Venta se refiere al *saneamiento* como la acción de “*...pagar las costas del juicio que haya seguido el comprador en defensa de la cosa...*”

<sup>100</sup> Artículo 35 - Ley 445

*presente Ley (445), queda suspendida la expedición de títulos supletorios y de títulos de reforma agraria sobre tierras reclamadas por las comunidades objeto de esta Ley.*<sup>101</sup>

#### **4. EXTRACTOS DE DIAGNÓSTICOS DE LA SITUACIÓN DE LOS TERRITORIOS DE LA COSTA CARIBE**

Entre los años 2003 y 2008 un grupo consultor compuesto por miembros de los organismos Alistar, CIDCA y la Universidad Idaho State University de Estados Unidos de Norteamérica desarrolló un estudio de campo de la situación de los territorios de la Costa Caribe EE.UU., donde se dio a conocer tres categorías de terceros posesionados de los territorios que serán objetos de saneamiento legal, a saber:

1. Terceros Colonos: familias de la etnia mestiza procedentes del Pacífico (centro y occidente<sup>102</sup> de Nicaragua), dedicadas generalmente a la actividad agrícola y, en menor escala, a la actividad ganadera y forestal. No poseen documentos legales que les acredite el dominio del área poseída.
2. Terceros Excombatientes de la década de los 80 o Colectivos: familias que fueron beneficiadas por acuerdos políticos, como mecanismo para lograr su desmovilización y consecuentemente, su reinserción social y económica. El estudio revela que las autoridades de la RAAN (CRAAN y GRAAN) asignó a esta familias grandes extensiones de tierra ubicadas en territorios reclamados por la Comunidad de Awas Tingni, específicamente en el sector de Wakumbaih. También revela que las imprecisiones técnicas (falta de coordenadas, referencias física-geográficas, etc.) de los documentos oficiales de asignación de estas tierras impiden su formalización cartográfica. Y que existe un Título Supletorio a favor de la Comunidad de Wakiwas.

---

<sup>101</sup> Artículo 71 - Ley 445

<sup>102</sup> Estos colonos, conocidos como la frontera agrícola, más que del occidente de Nicaragua, proceden por lo general del centro y norte del país.

3. Terceros Comunidades Indígenas Vecinas: se refiere a traslapes significativos con las comunidades vecinas.

Otros datos que revela este diagnóstico desde el punto de vista de Derechos Reales de las Comunidades Indígenas y Étnicas, y que refuerzan la legitimidad histórica de sus reclamos son:

Diagnóstico Comunidad Indígena Awastingni:

1. *“No ha aparecido ninguna información indicando que el territorio reclamado no es una parte de las tierras ancestrales mayangnas y es lo más probable que los mayangnas tuvieron control de la cuenca del Río Wawa hasta su desembocadura en el tiempo Pre-Colonial. Tanto los estudios de diferentes académicos nacionales y extranjeros en las ciencias históricas, antropológicas, de geografía humana y etnográficas coinciden en este punto.”*<sup>103</sup>
2. *“No ha aparecido evidencia de reclamos de tierra en contra de los derechos consuetudinarios de los mayangnas hasta después de mediados del siglo XX.”*<sup>104</sup>
3. *“Los Terceros colonos en el área reclamada son familias de la etnia mestiza con procedencia del pacífico. Éstas están dedicadas a la actividad agrícola y, a menor escala, a la actividad ganadera y forestal. Ninguna presentaron documentos legales que acredite el dominio del área poseída.”*<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> Diagnóstico Comunidad Indígena Awastingni. Grupo consultor compuesto por miembros de los organismos Alistar, CIDCA y la Universidad Idaho State University de Estados Unidos de Norteamérica. Período 2003 y 2008. Página 5, Inciso 1.

<sup>104</sup> Ídem. Diagnóstico Comunidad Indígena Awastingni. Página 5, Inciso 5.

<sup>105</sup> Ídem. Diagnóstico Comunidad Indígena Awastingni. Página 5, Inciso 8.

Diagnóstico Karatá:<sup>106</sup>

En el tratado Harrison-Altamirano “*las concesiones giran en torno a la demarcación, delimitación y titulación de la **propiedad comunal** para los indios, creando así el 21 de agosto del mismo año la Comisión Tituladora de la Moskitia para dar cumplimiento a lo estipulado en el Tratado Harrison-Altamirano. Durante este periodo se titularon 23 comunidades, lo cual dio origen legal a las **tierras comunales**.*”<sup>107</sup>

## 5. LA COMISIÓN NACIONAL DE DEMARCACIÓN Y TITULACIÓN (CONADETI)

La *Comisión Nacional de Demarcación y Titulación “CONADETI”*, entidad del Estado de Nicaragua designada para organizar y dirigir todo el proceso de formalización e inscripción de las propiedades en mención, la que debe estar integrada por: “...*los dos Presidentes de los Consejos Regionales Autónomos (RAAN y RAAS) que alternativamente (alternadamente) la presiden; estará también integrada por el Director de la Intendencia de la Propiedad (Oficina de Titulación Rural – OTR); dos representantes de la Cuenca del Bocay; un delegado del Ministerio Agropecuario y Forestal (MAG-FOR), el Director del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER); un representante de cada una de las etnias de las Regiones Autónomas, (incluyendo los territorios de Régimen Especial ubicadas en el departamento de Jinotega)*<sup>108</sup> ; *Un representante de la Comisión de Asuntos Étnicos y de Comunidades de la Costa Atlántica de la Asamblea Nacional que sea originario de las regiones*

<sup>106</sup> Diagnóstico elaborado por el Gobierno Territorial de Karatá. Puerto Cabezas. Agosto de 2010. Página 21, último párrafo.

<sup>107</sup> Ver anexo 4. Mapas del año 1500 de la Costa Caribe de Nicaragua.

<sup>108</sup> **Decreto No. 19-2008 del 5 de mayo 2008. La Gaceta – Diario Oficial No. 83. Artículo 1:** Declárese en Régimen Especial de Desarrollo para fines de atención del Ejecutivo a los Territorios Indígenas Miskitu Indian Tasbaika Kum, Mayangna Sauni Bu y Kipla Sait Tasbaika, ubicados en la Cuenca del Alto Wangki y Bokay; cuya sede administrativa será la Comunidad de San Andrés de Bokay, sin detrimento de la Autonomía Municipal.

*autónomas de la Costa Atlántica (Costa Caribe)<sup>109</sup> de Nicaragua; y los alcaldes de los municipios comprendidos en el área de demarcación y titulación.”<sup>110</sup>*

Dentro de las principales funciones de la CONADETI encontramos la de dirigir el proceso de demarcación, dictaminando sobre las solicitudes de demarcación y titulación. Y coordinar con la Oficina de Titulación Rural (OTR), la emisión de títulos sobre las tierras y territorios de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas.<sup>111</sup>

## 6. LAS COMISIONES INTERSECTORIALES DE DEMARCACIÓN Y TITULACIÓN (CIDTs)

Son las instancias operativas en el proceso de demarcación y titulación de los territorios objetos de la Ley 445 que estarán integradas por *el Presidente del Consejo Regional correspondiente; el delegado de la Oficina de Titulación Rural (OTR); el delegado del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER); un representante de cada una de las etnias de la región o territorio, designado por sus autoridades tradicionales; un representante de las comunidades de la cuenca de los ríos Coco y Bocay, en su caso; y el alcalde del municipio correspondiente al área de demarcación y titulación.”<sup>112</sup>* El citado artículo hace la aclaración que *las comunidades de (los ríos) Indio y Maíz, concurrirán ante la Comisión Intersectorial de Demarcación y Titulación (CIDTs) de la RAAS.*

Entre las principales funciones de las Comisiones Intersectoriales de Demarcación y Titulación se encuentran<sup>113</sup>:

---

<sup>109</sup> Por errores históricos, al territorio de la Costa Caribe de Nicaragua se le ha venido denominando COSTA ATLÁNTICA, por haberse confundido el Mar Caribe con el Océano Atlántico.

<sup>110</sup> Artículo No. 41 - Ley 445

<sup>111</sup> Artículo No. 43 - Ley 445

<sup>112</sup> Artículo No. 42 - Ley 445

<sup>113</sup> Artículo No. 43 - Ley 445.

1. Recibir las solicitudes de titulación de tierras comunales de las Comunidades Indígenas y Étnicas, verificar que estén apegadas a derecho y proceder a darle curso, o realizar las correspondientes observaciones, según sea el caso.
2. Facilitar la participación de las comunidades y sus autoridades en todo el proceso.
3. Proponer la creación de equipos técnicos profesionales necesarios y ejecutar sus recomendaciones.
4. Emitir resoluciones de trámites que impulsen el proceso y resolver situaciones que surjan.
5. Realizar evaluaciones técnicas y jurídicas de las actuaciones e informes que se produzcan en este proceso.
6. Asegurar la realización de las delimitaciones, demarcaciones y titulaciones de estas propiedades conforme el Derecho Consuetudinario, y los valores, usos y costumbres de estas Comunidades.

## 7. POBLACIÓN META DEL PROCESO DE SANEAMIENTO LEGAL

Según datos del INETER, eran quince los Territorios de la Costa Caribe a ser titulados, integrados por 214 Comunidades Indígenas y Afro descendientes, con una extensión territorial de 22,478.996 Km<sup>2</sup>, beneficiando a 103,790 habitantes (Tabla 1).

**Tabla 1**  
Territorios de la Costa Caribe a ser Titulados

N/O	Territorio	No. de Comunidades por Etnia	Extensión Territorial Km2	Población a Beneficiar
01	KIPLA SAIT TASBAIKA	14 COMUNIDADES MISKITUS Y MAYANGNAS	1,135.97	5,164
02	MISKITU INDIAN TASBAIKA KUM	20 COMUNIDADES MISKITUS	652.30	7,500
03	MAYANGNA SAUNI BU	9 COMUNIDADES MAYANGNAS	947.38	2,500
04	MAYANGNA SAUNI AS	16 COMUNIDADES MAYANGNAS	1,638.10	10,000
05	LI LAMNI TASBAIKA KUM	26 COMUNIDADES MISKITUS	1,382.27	9,103
06	AWALTARA LUHPIA NANI TASBAYA	16 COMUNIDADES INDIGENAS Y AFRODESCENDIENTES (8 CAYOS)	2,413.07	9,679
07	<b>AWAS TINGNI MAYANGNINA SAUNI UMANI "AMASAU"</b>	1 <i>COMUNIDAD INDIGENA (tres sitios sagrados) Mayangna</i>	733.94	1,164
08	<i>MAYANGNA SAUNI BAS "Sikilta"</i>	1 <i>COMUNIDAD MAYANGNA</i>	432.41	479
09	<i>WANGKI LI AUBRA TASBAIKA</i>	18 <i>COMUNIDADES MISKITAS</i>	884.35	7,991
10	<i>RAMA y KRIOL</i>	9 <i>COMUNIDADES INDÍGENAS RAMAS Y AFRODESCENDIENTES(23 CAYOS)</i>	4,068.49	1,936
11	<i>TUAHKA</i>	14 <i>COMUNIDADES MAYAGNAS</i>	545.56	2,336
12	<i>MATUMBAK,</i>	8 <i>COMUNIDADES MAYAGNAS</i>	484.99	4,743
13	<i>WANGKI TWI</i>	22 <i>COMUNIDADES MISKITAS</i>	1,621.816	18,117
14	<i>PRINSU AWALA</i>	19 <i>COMUNIDADES MISKITAS</i>	4,149.54	6,482
15	<i>WANGKI MAYA</i>	21 <i>COMUNIDADES MISKITAS</i>	1,388.81	16,596
	<b>TOTAL</b>	<b>214</b>	<b>22,478.996</b>	<b>103,790</b>

Fuente: INETER

## 8. PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA LA REALIZACIÓN DEL SANEAMIENTO DE LAS PROPIEDADES COMUNALES

Las etapas contempladas en la Ley 445 para la *efectiva demarcación, titulación y saneamiento de las propiedades de las comunidades indígenas* son:<sup>114</sup>

1. Etapa de Presentación de Solicitud (diagnóstico): contempla la realización de un Diagnóstico del territorio y una Encuesta Jurídica a los terceros, para analizar los títulos de propiedad que puedan presentar. Este análisis tendrá como referencia la base de datos de Títulos de Reforma Agraria de la Intendencia de la Propiedad.
2. Etapa de Solución de Conflicto
3. Etapa de Medición y Amojonamiento
4. Etapa de Titulación; y
5. Etapa de Saneamiento

El 23 de febrero del año 2008 la CONADETI aprueba el documento rector del Proceso de Saneamiento Legal de las Comunidades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe de Nicaragua, denominado *Manual de Procedimiento en la Etapa de Saneamiento dentro del Proceso de Demarcación y Titulación de la 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*, más conocido como Manual de Saneamiento.

Consecuentemente, la sección VII de este Manual señala el *Procedimiento Especial a*

---

<sup>114</sup> Artículo No. 45 - Ley 445

desarrollarse para cumplir con el Saneamiento Legal en el Proceso de Demarcación y Titulación:

1. Análisis y Revisión de Documentos
2. Investigación de la Historia Registral
3. Actualización de las Encuestas a Terceros
4. Asambleas Comunales ó Territoriales
5. Comparecencia
6. Mediación
7. Resolución Final
8. Apercibimiento
9. Cancelación y Limpieza Registral
10. Indemnización ó Reubicación

#### 9. ESTADO DE AVANCE DEL PROCESO DE SANEAMIENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

Según el informe oficial del Estado de Nicaragua, representado por la CONADETI, al 31 de diciembre del año 2010, la totalidad de los territorios de los Municipios de Waspam, Bonanza, Rosita y Siuna estaban enteramente titulados; y había titulaciones pendientes en los territorios de Puerto Cabezas y Prinzapolka (Tabla 2); información sustentada en Actas y verificación *in situ* con el levantamiento de información a través posicionamiento satelital. Basado en estos datos, podemos por tanto inferir que, a la fecha mencionada, había un poco más del 72 por ciento de comunidades con su proceso de saneamiento completado; de un total de 255 comunidades o territorios indígenas y étnicas en la Región Autónoma Atlántico Norte.<sup>115</sup>

---

<sup>115</sup> Ver Anexo No. 5

**Tabla 2**

Estado de Avance del Proceso de Saneamiento Legal al 31 de diciembre de 2010

No.	Territorios por Municipios	No. de Comunidades	Estado de Avance	Observaciones
<b>I.</b>	<b>WASPAM</b>			
<b>01.</b>	Kipla Tani Tasbaika Kum.	14	100% Titulado	En proceso de Saneamiento: <b>5 comunidades en San José de Bocay y 9 en Waspam..</b>
<b>02.</b>	Li Lamni Tasbaika Kum.	26	100% Titulado	En proceso de saneamiento.
<b>03.</b>	Wangki Li Aubra.	18	100% Titulado	En proceso de saneamiento.
<b>04.</b>	Awas Tingni.	3	100% Titulado	En proceso de saneamiento.
<b>05.</b>	Wangki Maya.	23	100% Titulado	Pendiente la definición de la estrategia de manejo del área de uso común con TAWIRA.
<b>06.</b>	Wangki Twi-Tasba Raya.	23	100% Titulado	En etapa de saneamiento y con serios conflictos con los terceros ubicados en el territorio.
<b>II.</b>	<b>PUERTO CABEZAS</b>			
<b>01.</b>	Diez Comunidades.	23	50%	En etapa de resolución de Conflictos con TAWIRA, Karata, Waupasa Twi, Tasba Pri y Wawa Bar.
<b>02.</b>	Karata.	5	35%	Avanzando en la etapa de resolución de conflictos
<b>03.</b>	TAWIRA.	17	53%	En espera de resolver la situación de Krukira y sus límites con Diez Comunidades.
<b>04.</b>	Waupasa Twi.	17	45%	En etapa de resolución de conflictos.
<b>05.</b>	Tasba Pri (Matriz Indígena).	10	49%	En etapa de resolución de conflictos con Waupasa Twi, Prinsu Auhya Un y Diez Comunidades.
<b>06.</b>	Tuara.	1	25%	En manos de la autoridad comunal su anexión o no anexión a Diez Comunidades o a TAWIRA.

07.	Wawa Bar.	4	25%	Argumenta desmembrarse del bloque de Prinsu Auhya Un y entrar al proceso solo con sus cuatro comunidades.
III.	<b>BONANZA:</b>			
01.	Mayangna Sauni As.	16	100% Titulado.	En espera de iniciar etapa de saneamiento.
02.	MATUNGBAK.	08	100%	En espera de saneamiento.
IV.	<b>ROSITA:</b>			
01.	Tuahka.	14	100%	En espera de saneamiento y demandando una área complementaria en la misma zona que reclaman los excombatientes de YATAMA.
V.	<b>SIUNA:</b>			
01.	Sikilta.	1	100% Titulado.	Avanzando en etapa de saneamiento con grandes conflictos con los terceros.
VI.	<b>PRINZAPOLKA:</b>			
01.	Prinsu Awala.	19	100%	En espera de saneamiento.
02.	Prinsu Auhya Un.	13	53%	Falta resolver conflictos con Tasba Pri, Waupasa Twi y Karata. Avanzando en amojonamiento. Posee triple traslape con Tasba Pri y Waupasa Twi, el caso está en manos del CRAAN.

Fuente: CONADETI

Al 31 de diciembre de 2010, la CONADETI informaba que los principales conflictos por causa de traslapes y que requieren de saneamiento legal se presentaban en tres Territorios del Municipio de Puerto Cabezas y en un Territorio del Municipio de Prinzapolka (Tabla 3).

**Tabla 3**  
Territorios con Traslapes al 31 diciembre 2010

	<b>Mcpio. Puerto Cabezas</b>	<b>Traslape con</b>
01	Diez Comunidades	TAWIRA, Karatá, <sup>116</sup> Waupasa Twi, Tasba Pri y Wawa Bar
02	TAWIRA	Krukira y sus límites con Diez Comunidades
03	Tasba Pri (Matriz Indígena)	Waupasa Twi, Prinsu Auhya Un y Diez Comunidades
	<b>Mcpio. Prinzapolka</b>	
01	Prinsu Auhya Un	Tasba Pri, Waupasa Twi y Karatá

Fuente: CONADETI

Asimismo, refiere este informe que los territorios con mayor presencia de Terceros *del Pacífico*<sup>117</sup> y Ex combatientes<sup>118</sup> eran tres (3) del Municipio Waspam, uno (1) del Municipio de Rosita, uno (1) del Municipio de Bonanza y uno (1) del Municipio de Prinzapolka (Tabla 4).

<sup>116</sup> Las contradicciones entre las autoridades comunitarias de estos gobiernos territoriales, Karatá y Diez Comunidades, se ha reflejado últimamente en acciones de violencia que no tienen sentido, como es el caso de la destrucción de una pequeña escuela por individuos que reclaman dominio en territorios traslapados. Lo que debe motivar a las autoridades correspondientes a actuar con más premura en la solución institucional de estos conflictos de propiedad: **El Nuevo Diario – 12 de mayo del año 2011:** “El dirigente de la comunidad de Karatá, Donald Putchie, afirmó que han tenido problemas con el colectivo de las 10 comunidades, porque estas quieren usurpar su territorio, del que tienen un título real que data de 1905. Sin embargo, Delancim Lam aseguró que el lugar donde erigieron la escuelita Ignika Raya está dentro de la jurisdicción de las 10 comunidades indígenas, y fustigó a los líderes de Karatá por los métodos que usan para dirimir conflictos. El juez comunal del barrio “José Centeno”, Delancim Lam, ex combatiente y dirigente de Yatama, dijo que el lote donde habían construido la escuelita Ignika Raya fue donado por el colectivo de las 10 comunidades indígenas el 28 de abril recién pasado, pero el centro de enseñanza funcionaba desde febrero.”  
[http://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/101998\\_incendian-escuela-en-comunidad-de-bilwi](http://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/101998_incendian-escuela-en-comunidad-de-bilwi)

<sup>117</sup> Población nicaragüense que habita fuera de los territorios de la Costa Caribe de Nicaragua.

<sup>118</sup> Ciudadanos nicaragüenses, en este caso de origen Costeño, que participaron en la guerra civil que sufrió Nicaragua en la década de los años 80.

**Tabla 4**

Territorios con mayor presencia de Terceros al 31 diciembre 2010

	<b>Mcpio. Waspam</b>	<b>Tipos de Terceros</b>
1	Wangki Twi-Tasba Raya	Del Pacífico
2	Wangki Li Aubra	Del Pacífico, localizados en las riberas del Río Waspuk. No generan conflictos.
3	Awas Tingni	Del Pacífico y del sector de Las Minas. Presentan situación conflictiva.
	<b>Mcpio. Rosita</b>	
1	Tuahka	Del Pacífico
	<b>Mcpio. Bonanza</b>	
1	Matungbak	Del Pacífico. Aproximadamente 300 familias. <sup>119</sup>
	<b>Mcpio. Prinzapolka</b>	
1	Prinsu Awala	Del Pacífico

Fuente: CONADETI

<sup>119</sup> Han sido identificados como los protagonistas de protestas y bloqueos de carreteras en el sector de Las Minas, exigiendo títulos de propiedad e igualdad de derechos sobre las tierras, que los habitantes de las Comunidades Indígenas y Étnicas, e incluso, perpetrando actos de violencia contra la población indígena: **Diario La Prensa. 29 de marzo de 2011. Nacionales: Dos indígenas fueron asesinados por dos sujetos aun desconocidos por las autoridades policiales, en la comunidad indígena de Wasakin, Rosita, donde los mayangnas se mantienen enfrentados con un grupo de colonos de la cooperativa sandinista Sinaí y otros colonos que invadieron su territorio. Los indígenas Webster Makenzie Bendles, de 12 años y Denis Pen Jenny, de 20 años, fueron las víctimas de la comunidad. Ambos se movilizaban en un pequeño bote en el río Bambana cuando fueron sorprendidos por dos sujetos que dispararon con escopeta, informo el comisionado mayor Otilio Duarte Herrera, jefe policial del Triángulo Minero... Los comunitarios escucharon la detonación de disparos a unos 500 metros de la comunidad de Wasakin, por lo que se dispusieron a buscar a los indígenas, pero no los encontraron y los reportaron como desaparecidos, dijo Cornelio Fenly, síndico de la comunidad. El líder manifestó que ya no aguantan los problemas que tiene con los colonos, por eso como represalia retuvieron a tres colonos en la comunidad, pero ayer fueron entregados a las autoridades policiales.** <http://www.laprensa.com.ni/2011/03/29/nacionales/56227>.

## 10. EL CONCEPTO DE TERCEROS EN EL CONTEXTO DEL PROCESO DE SANEAMIENTO

El Manual de Saneamiento de la CONADETI amplía más el concepto de Tercero para los efectos del proceso de saneamiento, a partir de la Ley 445, definiéndolos como: *Personas Naturales o Jurídicas, distintas de las Comunidades, que aleguen Derechos de Propiedad dentro de una tierra comunal o territorio indígena o étnico. Cada comunidad determinará en asambleas comunitarias o territoriales el estatus de otras personas o población indígenas o étnicas que se desplacen en su comunidad o territorio de acuerdo a los usos y costumbres tradicionales:*<sup>120</sup>

*A. Son Terceros los que obtuvieron sus Títulos del Estado antes del año 1987 y que no han tenido la posesión física del bien; pero que pretenden posesionarse después de ese año. Esos títulos serán desconocidos.*

La ley define a los Terceros como personas naturales o jurídicas, distintas de las comunidades, que aleguen derechos de propiedad dentro de una tierra comunal o un territorio indígena.<sup>121</sup> El derecho positivo señala también que la transmisión del derecho de propiedad sobre un bien inmueble se perfecciona con la suscripción del respectivo contrato ante fedatario público. Y surte efecto ante terceros una vez que ha sido inscrito en el correspondiente Registro Público de la Propiedad. Por tanto, al mencionar el *Manual de Saneamiento* de la CONADETI que los que obtuvieron su título de propiedad antes de 1987, pero que pretendan ejercer la posesión hasta después de ese año, serán desconocidos esos títulos; genera roces con la letra del Código Civil cuando estipula que *“nadie puede ser privado de la propiedad sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ésta. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por la ley o por sentencia fundada en ella; y no se verificará sin previa indemnización...si no precedieren esos requisitos, los jueces*

<sup>120</sup> El Manual de Saneamiento de la CONADETI. Páginas 9 y 10.

<sup>121</sup> Artículo 3. Ley 445. Definiciones.

*amparán, y en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado.”<sup>122</sup>*

*B. El Tercero que haya adquirido Título de Propiedad del Estado antes del año 1987 y que tenga la posesión física: ese título será reconocido en el proceso de saneamiento. Cuando estos terceros pretendiesen enajenar dichas propiedades, deberán obligatoriamente hacerlo a favor de la Comunidad Indígena donde se encuentra ubicada la propiedad.*

El hecho de que el Estado de Nicaragua haya esperado o haya sido inducido hasta más de 150 años para hacer justicia a las Comunidades Indígenas y Étnicas con el tema de la propiedad, podría estar causando conflictos entre las leyes del derecho positivo nicaragüense. De forma taxativa, si desean enajenar la propiedad que poseen, los terceros deberán a hacerlo a favor de la Comunidad en cuyo territorio se encuentre ubicada dicha propiedad, lo que pareciera contrariar la Constitución Política de Nicaragua, que defiende la libre empresa<sup>123</sup> y la coexistencia democrática de la propiedad privada con las otras formas constitucionales de propiedad.<sup>124</sup> Sin embargo, la carta magna también limita las actividades económicas por motivos sociales o interés nacional,<sup>125</sup> que podría ser el presente caso.

*C. Es Tercero el que haya obtenido Título de Reforma Agraria con vicios de forma o de fondo. En estos casos, el título será desconocido y el poseedor del mismo será indemnizado por el Estado para que devuelva la tierra a la Comunidad Indígena que corresponde.*

*D. Son Terceros lo que, sin poseer Título alguno, se encuentran posesionados de tierras propiedad de las Comunidades Indígenas o Étnicas. Estos terceros deberán abandonar dichas tierras sin ulterior recurso. O permanecer en ellas*

---

<sup>122</sup> Artículo 617 C. De la propiedad en general.

<sup>123</sup> Artículo 99 Cn.

<sup>124</sup> Artículo 103 Cn.

<sup>125</sup> Artículo 104 Cn.

*mediante el pago de canon de arrendamiento a la Comunidad Indígena o Étnica dueña de esas tierras.*

El enunciado de que los terceros deberán abandonar las tierras que poseen *sin ulterior recurso* debe ser revisado a la luz de los procedimientos de ley para los casos de la prescripción adquisitiva de derechos reales.

Debemos agregar aquí que en la actualidad existen casos de intentos de tráfico jurídico o enajenación de las propiedades comunales por parte de los mismos líderes comunitarios, según denuncian otros líderes;<sup>126</sup> y esto pesar de las prohibiciones expresas de la ley para la realización de dichos actos. Lo que viene a atizar más los conflictos de propiedad en las regiones autónomas.

## 11. DIFERENTES ALTERNATIVAS DE PROCEDIMIENTOS JURÍDICO-LEGALES DE SANEAMIENTO DE LAS PROPIEDADES COMUNALES

Aunque el Manual de Saneamiento de la CONADETI se refiere únicamente a la *Mediación* como mecanismo legal de solución a estos conflictos por derechos reales, existe una variedad de acciones que el sistema jurídico nacional permite desarrollar. A continuación se presentará los diferentes escenarios de procedimientos que pueden tener lugar para materializar la acción de Saneamiento de las propiedades de la Costa Caribe de Nicaragua; lo cual es factible una vez que las Comunidades Indígenas o

<sup>126</sup> **El Nuevo Diario – 20 de abril de 2011:** “Arcos y flechas con puntas parecidas a las espinas, que cargan en el dorso, además de machetes y rifles viejos colgados en sus hombros, y linternas que enfocan hasta la mismas sombras, es la escena que se observa al caer la noche en Wasakin, un pueblo indígena Tuahka de Rosita, en el Caribe Norte del país. En esa comunidad de 1 mil 800 habitantes, fundada en 1873, jóvenes y adultos vigilan por turnos las principales entradas por tierra y agua, mientras las mujeres colaboran en la preparación de gruesas tortillas y café de “palo”, para mantener despiertos a los guardianes”. “...Para nadie es un secreto que el conflicto de tierra en las comunidades indígenas lo generan los mismos líderes comunitarios, que ofrecen y logran vender parte de ellas. Existen documentos en poder de colonos que prueban las ventas de tierras indígenas que estos han realizado a favor de los primeros. Las propiedades comunales en las regiones autónomas son inalienables, imprescriptibles e inembargables”.  
[http://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/100185\\_wasaking-vive-el-peor-cap%C3%ADtulo-de-su-historia](http://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/100185_wasaking-vive-el-peor-cap%C3%ADtulo-de-su-historia)

Étnicas hayan obtenido sus respectivos Títulos de Dominio,<sup>127</sup> para lo cual por ley pueden contar con el apoyo financiero del Estado:<sup>128</sup>

A. Saneamiento Legal mediante la figura de **Arrendamiento**:

El *Arrendamiento* es la acción pacífica más conveniente para todas las partes involucradas en este proceso de saneamiento legal. No habrá vencedores ni vencidos, más bien ambas partes saldrán beneficiándose. El Código Civil de Nicaragua define el Arrendamiento como “*el contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto.*”<sup>129</sup> Mediante esta figura, ambas partes disfrutarán de los beneficios económicos que resultan del uso adecuado del recurso tierra. Los terceros que la explotarán y gozarán de sus frutos, y los dueños que aprovecharán la renta que resulte de esta concesión; lo que también se fundamenta la Ley 445, que expresa: “*El tercero que posea título agrario en tierras indígenas y que ha ocupado y poseído la tierra protegido por este título, tiene pleno derecho de continuarlo poseyendo. En caso que pretenda enajenar la propiedad, deberá vender las mejoras a la comunidad*”;<sup>130</sup> sobreentendiéndose que se refiere a la Comunidad Indígena o Étnica dueña de ese territorio.

Desde hace décadas el Bloque de Comunidades Indígenas de Karatá ejerce sus

<sup>127</sup> **Ley 445. - Etapa de Saneamiento.- Arto. 59:** *Cada una de las Comunidades, una vez obtenido su Título, podrá iniciar con el apoyo material y técnico de la Oficina de Titulación Rural (OTR), la etapa de saneamiento de sus tierras, en relación con terceros que se encuentren dentro de las mismas.*

<sup>128</sup> **Ley 445. - Forma de Financiamiento.- Arto. 62:** *El Estado, mientras dure el proceso de demarcación y legalización, asegurará la inclusión en el Presupuesto General de la República cada año, de las partidas que fueren necesarias para financiar las inversiones que demanden los trabajos y gestiones de toda índole, necesarias para asegurar el propósito señalado por esta Ley. **Arto.63:** Para ello se creará el “Fondo Nacional de Demarcación y Legalización de Tierras Comunes”.*

<sup>129</sup> Artículo número 2810 C.

<sup>130</sup> Artículo número 36 – Ley 445

derechos sobre el territorio que han ocupado ancestralmente, relación de dominio que demuestran mediante Certificación Registral<sup>131</sup> que a petición de parte emite el señor Registrador de la Propiedad, donde se lee en su parte sustantiva: “...*Que bajo número 2580, Folios 160, 161 y 163 del Tomo 183, Libro de Propiedades Sección de Derechos Reales Columna de Inscripción: Se encuentra inscrita la propiedad de íntegra y literalmente dice: Rectificación de punto de referencia del título real de la Comunidad Indígena de Karatá... Relación de Propiedad Comunal de Karatá que de conformidad a la ley del 21 de Agosto de 1905 y el tratado Harrison – Altamirano entre el Gobierno de Nicaragua y la Gran Bretaña se creó la comisión Tituladora de la moskitia para el otorgamiento de tierras a las comunidades indígenas de la antigua reserva de la Moskitia...*”

Basado en esta relación de dominio, el Bloque de Comunidades Indígenas de Karatá permite que terceros ejerzan el uso, goce y disfrute,<sup>132</sup> de lotes de terreno dentro del territorio comunal, mediante la figura de Arrendamiento, bajo la lógica de que las propiedades sujetas al régimen legal de la Ley 28 no pueden enajenarse, es decir, no pueden volverse *ajenas* a los habitantes de las Comunidades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe; al tenor del Arto. 36 de esta ley: “*La propiedad comunal la constituyen las tierras, aguas y bosques que han pertenecido tradicionalmente a las Comunidades de la Costa Atlántica, y están sujetas a las siguientes disposiciones: 1- Las tierras comunales son inajenables; no pueden ser donadas, vendidas, embargadas ni gravadas, y son imprescriptibles. 2- Los habitantes de las Comunidades tienen derecho a trabajar parcelas en la propiedad comunal y al usufructo de los bienes generados por el trabajo realizado.*” Significa que no pueden desprenderse de su derecho de propiedad sobre estas tierras. Esta práctica puede servir de modelo al resto de Comunidades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe.

<sup>131</sup> Ver Anexo No. 6

<sup>132</sup> Artículo número 1715 C.- Llamase posesión la retención o disfrute de cualquier cosa o derecho. Los actos potestativos o de mera tolerancia. no constituyen posesión. Artos. 615-897 incisos 3º-1570-1774-1791-1792-1800-1801-3446 inc. 2ºC. B.J. 789-Cons. II 4854-Cons. II, 9176-10206-Cons. II, 10222 Cons. I 10228-11358-Cons .IV 12403-18095.

La figura de arrendamiento de estas tierras es también admisible en base a la Ley 445, que en su *Artículo 38* expresa: “*Los terceros en tierras indígenas sin título alguno deberán abandonar las tierras indígenas sin indemnización;*<sup>133</sup> *pero en caso que pretendan permanecer en ellas, pagarán un canon de arrendamiento a la comunidad.*”

El uso, goce y disfrute de estas tierras en arrendamiento por parte de terceros se efectúa mediante los siguientes procedimientos:

- a) Suscripción de *Contrato de Arrendamiento* en forma de documento privado<sup>134</sup>, que consiste en un escrito redactado por las partes interesadas, con testigos o sin ellos, pero sin la intervención de un Notario o Funcionario Público que le dé fe o autoridad.<sup>135</sup> Este documento es la base o fundamento para dar inicio al tráfico jurídico-legal de estos bienes inmuebles comunitarios, y se redacta en el Idioma Legal de Nicaragua, que es el castellano, según *el Arto. 38 (XXXVIII)*<sup>136</sup>, *párrafo VIII del Título Preliminar del Código Civil.*<sup>137</sup>
- b) La acción de suscripción de un Contrato sobre estos bienes inmuebles no contraviene el precepto legal de *no enajenabilidad* las tierras comunales,<sup>138</sup> ya que lo que la Comunidad estará concediendo es la facultad de uso, goce y disfrute, pero no el dominio sobre los mismos. El concepto de Arrendamiento no

---

<sup>133</sup> Ver comentario supra.

<sup>134</sup> Artículo número 2385 C.: Los documentos privados reconocidos judicialmente o declarados por reconocidos y conforme a la ley, hacen fe entre las partes y sus causahabientes y con relación a terceros, en cuanto a las declaraciones en ellos contenidas, salvo prueba en contrario.

<sup>135</sup> Ver Anexo No. 7

<sup>136</sup> Inserción del suscrito, por aclaración.

<sup>137</sup> Aunque la Ley 28 viene a sugerirnos que debe reformarse el Artículo 33 de la Ley del Notariado, que literalmente dice: “*No podrá extenderse ningún instrumento público en otro idioma que el castellano, en conformidad al inciso 2º del Arto. 38 (XXXVIII)*<sup>137</sup>, *párrafo VIII del Título Preliminar del Código Civil...*”, porque de lo contrario subsistiría una contradicción entre esta ley y la letra de la **Constitución Política** de la República de Nicaragua, que dice en su Arto. 91.- *El Estado tiene la obligación de dictar leyes destinadas a promover acciones que aseguren que ningún nicaragüense sea objeto de discriminación por razón de su lengua, cultura y origen.*

<sup>138</sup> Artículo número 36. Ley 28.

contradice el espíritu ni la letra de la ley, porque aunque el *arrendatario* (persona que recibe en arriendo) fuese en el futuro objeto de alguna acción legal, el que ejerza dicha acción tendrá derecho a perseguir únicamente las mejoras<sup>139</sup>, no pudiendo afectar el derecho de dominio<sup>140</sup> que tienen las Comunidades dueñas. Estas acciones se refuerzan legalmente en los incisos 3 y 6 del Arto. 11 de la Ley 28, en referencia a la explotación económica del recurso tierra.<sup>141</sup> Y con el *Reglamento a la Ley No. 28 “Estatuto de Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica De Nicaragua”* en su Capítulo IV sobre el *Uso Racional de Aguas, Bosques y Tierras Comunales y de la Defensa de su Sistema Ecológico*.<sup>142</sup> que expresa en el Arto. 18: *Las Regiones Autónomas establecerán, conforme al numeral 4 del Artículo 8 del Estatuto de Autonomía, las regulaciones adecuadas para promover el racional uso, goce y disfrute de las aguas, bosques, tierras comunales y la defensa de su sistema ecológico, tomando en consideración los criterios de las comunidades de la Costa Atlántica de Nicaragua y las normas que al respecto establezcan los organismos competentes. Y en el Arto. 19: Las atribuciones establecidas en el artículo anterior comprenden las facultades siguientes: Inciso K. Promover políticas para incentivar el establecimiento y desarrollo de la acuicultura, zocriaderos, viveros y microviveros, plantaciones boscosas y otros, por parte de las empresas, cooperativas, comunidades y particulares.*

<sup>139</sup> Inciso 3 del Arto. 3799 C.: El edificio construido en suelo ajeno, el cual se hipoteca por el que lo construyó, será sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto a tal gravamen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado.

<sup>140</sup> Ver Anexo No. 8. Título de Dominio de la Propiedad Comunal de Karata.

<sup>141</sup> Ley 28 (Ley de Autonomía): Artículo 11.- Los habitantes de las Comunidades de la Costa Atlántica tienen derecho a: Inciso 3- Usar, gozar y disfrutar de las aguas, bosques y tierras comunales dentro de los planes de desarrollo nacional. Inciso 6- Formas comunales, colectivas o individuales de propiedad y la trasmisión de la misma.

<sup>142</sup> Artículo número 18: *Las Regiones Autónomas establecerán, conforme al numeral 4 del Artículo 8 del Estatuto de Autonomía, las regulaciones adecuadas para promover el racional uso, goce y disfrute de las aguas, bosques, tierras comunales y la defensa de su sistema ecológico, tomando en consideración los criterios de las comunidades de la Costa Atlántica de Nicaragua y las normas que al respecto establezcan los organismos competentes. Artículo número 18: Las atribuciones establecidas en el artículo anterior comprenden las facultades siguientes: Inciso K. Promover políticas para incentivar el establecimiento y desarrollo de la acuicultura, zocriaderos, viveros y microviveros, plantaciones boscosas y otros, por parte de las empresas, cooperativas, comunidades y particulares.*

- c) Para la suscripción de este documento, es importante cerciorarse que por parte de la Comunidad Indígena o Étnica, el suscriptor sea el **Representante Legal** de dicha entidad comunitaria, que generalmente es el **Síndico** de la Comunidad, calidad que será acreditado con escrito formal de Certificación emitido por el *Consejo Regional Autónomo Atlántico* (CRAAN), a través del Presidente o el Secretario de Junta Directiva.<sup>143</sup>
- d) Una vez suscrito el *documento privado*, las partes suscriptoras comparecen ante un Notario Público a solicitar que el mismo sea elevado a la categoría de *Documento Público*<sup>144</sup>, previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.<sup>145</sup> Con este acto se cumple con los *Principios Registrales*<sup>146</sup> de *Inscripción, Legitimación y Publicidad* del acceso a la posesión de la tierra, contemplados en este Registro Público.
- e) Cuando el arrendatario haya realizado las mejoras previstas en las tierras adquiridas, y con el fin de proteger legalmente sus derechos sobre las mismas, deberá personarse nuevamente ante Notario Público a *declarar las mejoras* edificadas sobre la tierra arrendada. Para esto deberá indefectiblemente presentar ante el Notario la siguiente documentación:
- i. El Testimonio Notarial correspondiente al Contrato de Arrendamiento,

---

<sup>143</sup> Ver Anexo No. 9. Certificación de Nombramiento de Autoridad Territorial.

<sup>144</sup> Artículo número 2364 C.: Son *Documentos Públicos* los autorizados por un Notario o empleado Público competente, con las solemnidades requeridas por la ley. Divídanse en auténticos y escrituras públicas y Artículo número 2387 C.: De los documentos privados.

<sup>145</sup> Capítulo III De la Calificación de los Documentos. Art. 35 Principio de Legalidad en su Aspecto Formal. Para que puedan inscribirse, anotarse o cancelarse los documentos en el Registro Público, deberán constar en escritura pública, ejecutoria firme, documento administrativo o cualquier otro instrumento público o documento auténtico, expresamente autorizado por la Ley para ese efecto.

<sup>146</sup> Artículo número 30 Principios Registrales Adoptados. Los Registros Públicos adscritos al SINARE aplicarán los siguientes principios registrales: 1. Inscripción; 2. Legalidad; 3. Rogación; 4. Prioridad; 5. Especialidad o determinación; 6. Tracto sucesivo; 7. Legitimación; 8. Fe pública registral; y 9. Publicidad.

suscrito con el representante legal de la Comunidad Indígena o Étnica.

ii. Avalúo Catastral emitido por la Oficina de Catastro de la Alcaldía municipal, documento que contendrá los datos personales del Arrendatario quien habita el terreno; el valor estimado del terreno, sus frutos y edificaciones de cualquier índole, con sus respectivos valores; las Exenciones de Ley en su caso, el valor total de la propiedad, y por último el monto a pagar, en concepto de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI).

- f) Una vez inscritas las mejoras en el Registro Público de la Propiedad a favor del Arrendatario que se presume es quien edifica, estas pasan a ser propiedad exclusiva del edificante,<sup>147</sup> dejando así sin efecto la posibilidad de que estas pasen a favor de las comunidades indígenas por el *derecho de accesión*,<sup>148</sup> puesto que las edificaciones han sido efectuadas a la vista y consentimiento de los representantes de la Comunidad Indígena o Étnica, y se encuentran inscritas en el Registro Público de la Propiedad;<sup>149</sup> lo que significa que de quererlas obtener, la Comunidad Indígena o Étnica tendría que pagar la correspondiente indemnización por el monto que indique un avalúo pericial de la propiedad.

Cumplidos los procedimientos anteriores, la propiedad registrada se encuentra

---

<sup>147</sup> Artículo número 652 C.- Si por voluntad de sus dueños se mezclan dos cosas de igual o diferente especie, o si la mezcla se verifica por casualidad, y en este último caso las cosas no son separables sin detrimentos, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda, atendido el valor de las cosas mezcladas o confundidas.

<sup>148</sup> El *derecho de accesión* es un modo de adquirir lo accesorio por pertenecer a una persona la cosa principal, de conformidad con el Artículo número 646 C. - Capítulo IV Del derecho de accesión respecto a los bienes muebles: *Cuando dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola, sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesoria, indemnizando su valor al anterior dueño.* Arto. 651 C.

<sup>149</sup> Artículo número 2949 C.- Estarán obligados a respetar el arriendo: Inciso 1.- Todo aquel a quien se transfiera el derecho del arrendador por un título lucrativo. Artos. 1453, 2075, 2232, 2235, 3796, 3950 C. Inciso 2.- Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública inscrita, exceptuados los acreedores hipotecarios. Artos. 3929, 3951 C.

en disposición de ser usada, gozada y disfrutada por el Arrendatario, y la Comunidad dueña también se beneficiará de la renta del recurso tierra, a como sucede actualmente en la práctica con el Bloque de Comunidades Indígenas de Karatá.

#### B. Saneamiento Legal mediante la figura de **Usufructo**:

El Código Civil de la República de Nicaragua, en su *Título XXX De las Modificaciones De la Propiedad*, regula la figura legal del *Usufructo*<sup>150</sup> como una forma de transmitir el derecho de uso, goce y disfrute de un bien mueble o inmueble, *pero con la obligación de no alterar su forma ni substancia*. Los procedimientos legales a seguir para el Usufructo son similares al Arrendamiento, con algunas diferencias:

- a) Suscripción de *Contrato de Usufructo* en forma de documento privado, redactado por las partes interesadas, con testigos o sin ellos, y sin la intervención de un Notario o Funcionario Público que le dé fe o autoridad.
- b) Debe cerciorarse que por parte de la Comunidad Indígena o Étnica, el suscriptor sea el **Representante Legal** de dicha entidad comunitaria, que generalmente es el **Síndico** de la Comunidad, quien deberá acreditarse debidamente por Certificación emitida por el *Consejo Regional Autónomo Atlántico* (CRAAN).
- c) Con este *documento privado*, las partes suscriptoras comparecerán Notario Público a solicitar que el mismo sea elevado a la categoría de *Documento Público*, requisito para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

---

<sup>150</sup> Artículo número 1473 C.- El usufructo es el derecho de las cosas que a otro pertenecen, pero con la obligación de no alterar su forma ni substancia. Artos. 1171-1490-1494-1495-1794-1800-1810-2883-3416-3464 C. B,J. 76 Cons. III- 8048-13247 (547) **Arto. 1474 C.**- Los derechos del usufructo se regulan por el título de que se derivan, la ley no sule más que a lo que no provee el título, a no ser que éste disponga lo contrario. Artos. 1546-1574 C. **Arto. 1475 C.**- El usufructo puede establecerse por tiempo determinado o bajo condición y sobre cualquier clase de bienes muebles o inmuebles. Artos. 1191-1529-1878 y siguientes 1896 inc. 2º C.

- d) Habiéndose edificado las mejoras en las tierras adquiridas, y con el fin de proteger legalmente sus derechos sobre las mismas, el *usufructuario* se personará nuevamente ante Notario Público a *declarar las mejoras* edificadas sobre la tierra recibido en usufructo, presentando los documentos referidos supra en la sección de Arrendamiento, inciso E.
- e) Al tenor del *Arto. 1476 C.*, se asumirá que el Usufructo es Vitalicio si en el documento constitutivo no se expresa lo contrario.<sup>151</sup>

### C. Saneamiento Legal a través de la **Mediación** como *arreglo extrajudicial*

La Mediación es otra alternativa que pueden utilizar las Comunidades Indígenas o Étnicas para resolver los problemas de Saneamiento Legal de sus propiedades ancestrales. Se trata de un *arreglo extrajudicial* permitido por las leyes nicaragüenses, y que ha venido perfeccionándose gradualmente. Existe para ello la *Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC)*, que fue creada en 1999 por la Corte Suprema de Justicia para administrar procesos de mediación y de arbitraje en problemas relacionados a la propiedad, contenido inicialmente en la *Ley 278 - Ley de la Propiedad Reformada Urbana y Agraria*.

Esta ley contempla la posibilidad de que se establezcan centros de mediación y arbitraje, privados, públicos, cuyos servicios podrían ser a título oneroso o gratuito, dando así la oportunidad a las personas que tienen problemas que puedan ser mediados, de poder acudir a estos centros y resolver su conflicto de manera extrajudicial sin tener que llegar a los juzgados, donde se les dicta una sentencia y siempre habrá un ganador y un perdedor. De esta forma se estará brindando servicios a la población que contribuirá a descongestionar los despachos judiciales.

El 24 de Junio del año 2005 se aprueba la *Ley 540 - Ley de Mediación y Arbitraje*<sup>152</sup> y,

---

<sup>151</sup> Además, Artículos 1529 C. Inciso 1º (extinción del Usufructo) y Arto. 3641 C.

<sup>152</sup> Publicada en La Gaceta, Diario Oficial, N° 122.

consecuentemente, el diez de mayo del año 2006 entra en vigencia el Manual de Procedimientos para la acreditación de *Centros de Mediación y Arbitraje, Mediadores y árbitros Internacionales*, basado en la Ley 540. Siendo ésta parte de las nuevas funciones de la DIRAC.

a) Procedimiento de Mediación basado en la Ley 445

1. Para la *Etapa de Solución de Conflictos*, la *Ley 445* considera que las Comunidades que se propongan delimitar y legalizar sus territorios, harán todos los esfuerzos orientados al diálogo y la concertación necesarios para alcanzar un acuerdo entre las partes involucradas, y superar así los conflictos que se presentasen en ese proceso.<sup>153</sup>
2. La Comisión Intersectorial de Demarcación y Titulación recibirá los argumentos de los representantes de las comunidades y, de ser necesario, verificarán en el lugar de los hechos, levantando un Acta de todo lo actuado y emitirá una resolución a ser ratificada por el plenario del Consejo Regional;<sup>154</sup> siendo ésta la instancia facultada para *resolver los conflictos limítrofes entre comunidades, que estas mismas no logren resolver de manera directa entre ellas y si ha sido agotada la intervención de las autoridades territoriales.*
3. Si una de las partes no estuviese de acuerdo con la resolución, podrá impugnarla ante la Junta Directiva del Consejo Regional para que sea discutida en la siguiente sesión plenaria, donde se resolverá por medio de una resolución definitiva.<sup>155</sup>

---

<sup>153</sup> Artículo No. 52. Ley 445.

<sup>154</sup> Artículos Nos. 19 y 20 - Ley 445.

<sup>155</sup> Artículo No. 21 - Ley 445.

4. El Consejo Regional tendrá un máximo de tres (3) meses para resolver el conflicto.<sup>156</sup>

b) Agotamiento de la Vía Administrativa

1. Si el presidente del Consejo Regional no respondiese en el plazo de ley mencionado en el inciso anterior, o no diera lugar a la impugnación, el representante de la Comunidad Indígena o Étnica puede solicitar al Secretario del Consejo Regional que el caso sea discutido en el pleno de dicha instancia regional. Con la resolución que emitiese el Consejo Regional se dará por agotada la vía administrativa.<sup>157</sup>
2. En el caso de las Comunidades Indígenas de las cuencas de los ríos Coco, Bocay, Indio y Maíz, que se encuentran fuera de la jurisdicción de las Regiones Autónomas, los conflictos limítrofes entre comunidades serán resueltos por la Comisión Nacional de Demarcación y Titulación (CONADETI).<sup>158</sup>
3. En la sección *De los **Recursos Administrativos** a ser invocados por las Comunidades Indígenas o Étnicas cuando consideren violados sus Derechos Reales* de la presente tesis, se aborda con amplitud el procedimiento posterior a la vía administrativa, a que pueden además recurrir las Comunidades Indígenas y Étnicas.

c) *Centro de Mediación* de la Universidad BICU – CIUM en la RAAN

En noviembre del año 2007 se crea el *Centro de Mediación* de la Universidad BICU –

---

<sup>156</sup> Artículo No. 53 - Ley 445.

<sup>157</sup> Artículo 22 - Ley 445; Arto. 46 - Ley 350. Agotamiento de la Vía Administrativa: *Para ejercer la acción contencioso-administrativa será requisito indispensable haber agotado previamente la vía administrativa en la forma establecida por la ley.*

<sup>158</sup> Artículo 22 - Ley 445.

CIUM en la RAAN bajo los auspicios de la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC) de la Corte Suprema de Justicia.<sup>159</sup> En su creación, este centro de mediación estaba conformado por un total de veinte mediadores enlistados oficialmente, todos ellos debidamente capacitados y acreditados. Información proveniente de la Universidad BICU-CIUM indican que dicha instancia mediadora ha estado virtualmente en inactividad desde su creación.

El Manual de Saneamiento de la CONADETI, en el *inciso 6 de la sección Procedimiento Especial*, indica que de lograrse acuerdos entre la Comunidad Indígena o Étnica y el Tercero, dichos acuerdos deberán ser también suscritos por la Comisión de Saneamiento.<sup>160</sup>

#### D. Saneamiento Legal a través de **Interdictos o Acciones Reales Posesorias** en la vía judicial

El Derecho Civil nicaragüense regula los actos y las acciones jurídicas relacionadas a la *posesión*, como un medio de adquirir una cosa, así como la posesión derivada de un título de traslado o simplemente constitutivo de dominio, teniendo como ejemplo la acción de *compra-venta*. Las *acciones posesorias* tienen como fin la conservación o recuperación de la posesión<sup>161</sup>, los que se conocen en nuestra legislación civil como *interdictos*,<sup>162</sup> y la acción en sí se denomina *querrela*.<sup>163</sup> Por tanto, al actor se le

<sup>159</sup> El 6 de noviembre del año 2007, la Directora de la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC) de la Corte Suprema de Justicia, Esperanza Cuan Acosta, mediante Resolución número 016-2007, acredita el Centro de Mediación Bluefields Indian and Caribbean University, Centro Interuniversitario Moravo (BICU – CIUM), inscrito bajo Folios 33 al 35, del Tomo Primero del Libro de Registros esa entidad estatal. La Prensa del 16 de abril del año 2008, página 2C.

<sup>160</sup> El manual de Saneamiento de la CONADETI establece en la Sección VI de **Metodología de Trabajo** la creación de la **Comisión de Saneamiento** como instancia de ejecución de la Etapa de Saneamiento, una de cuyas funciones es *presentar la propuesta de Resolución a los Terceros involucrados, sin perjuicio de negociación en la vía de la Mediación*.

<sup>161</sup> Artículo 1806 C.

<sup>162</sup> Artículo 1651 Pr.

<sup>163</sup> La **querrela o interdicto** es un procedimiento judicial muy sumario y de tramitación sencilla, una de cuyas finalidades es *atribuir la posesión de una cosa* a una determinada persona física o jurídica frente a la pretensión de otra, de manera provisional.

denomina *querellante* y al demandado, *querellado*. El proceso en el cual se desarrolla la acción es en *juicio sumario*,<sup>164</sup> el que tiene por objeto, decidir interinamente sobre la actual y momentánea posesión o sobre el hecho de la posesión, sin perjuicio del derecho de los interesados de recurrir a la vía ordinaria para discutir lo relativo al dominio, u otra acción que estimen conveniente las partes (Arto. 1681 Pr.)

Los Interdictos se interponen con el propósito de 1. *Conservar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos.* 2. *Recuperar esta misma posesión,* o amojonamiento, en caso de variación o destrucción de los mismos, entre otros. Taxativamente, el Código de Procedimiento Civil regula siete situaciones en que puede intentarse los **Interdictos o Acciones Posesorias**,<sup>165</sup> a saber:

1. **Querrela de Amparo:** Para conservar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos.
2. **Querrela de Restitución:** Para recuperar esta misma posesión.<sup>166</sup>
3. **Querrela de Restablecimiento:** Para obtener el restablecimiento en la posesión o mera tenencia de los mismos bienes, cuando dichas posesiones o mera tenencia hubieren sido violentamente arrebatados.
4. **Denuncia de Obra Nueva:** Para impedir una obra nueva.

---

<sup>164</sup> Juicios Sumarios son aquellos procesos jurídicos extraordinarios en que se prescinde de algunas formalidades y se tramitan con mayor rapidez. Mismos están señalados en el Artículo 932 Pr. Además de sumarios, son provisionales porque no producen cosa juzgada, dejando abierta la opción de acudir a juicio ordinario.

<sup>165</sup> Artículo 1650 Pr.

<sup>166</sup> Arto. 1806.- La acción de Conservación y de restitución en la posesión pueden intentarse por el perturbado o despojado, o por sus herederos y representantes no sólo contra el despojante, sino también contra sus herederos y representantes, o contra tercero, a quien se hubiere transferido la cosa por cualquier título.  
Artos. 897 inc. I 898 – 1737 -1799-1805-1809-1811 C.; B.J. 1827 Cons. IV. 10083.

5. **Denuncia de Obra Ruinosa:** Para impedir que una obra ruinosa o peligrosa cause daño.
6. **Amojonamiento:** En los casos de variación o destrucción de mojones.
7. **Interdicto Especial:** Para hacer efectivas las demás acciones posesorias especiales enumeradas en el Capítulo II, Título XXXIV, Libro II del Código Civil; y de las que tratan los Artos. 1681, 1683 y 1684 del mismo cuerpo de leyes.

Ante la presencia de terceros en los territorios de las Comunidades Indígenas o Étnicas, y tratándose de un *delito de acción privada*, es decir, delito que es perseguible a instancia de parte agraviada, y para efectos del Saneamiento Legal, estos pueden también hacer uso de las acciones legales<sup>167</sup> tales como la *Querrela de Amparo*, la *Querrela de Restitución* o bien podría ser una *Querrela de Restablecimiento*, según la situación que se les esté presentando.<sup>168</sup> Derechos que las Comunidades Indígenas o Étnicas pueden ejercer plenamente y con mayor fuerza legal una vez hayan exigido al Estado de Nicaragua el cumplimiento de la formalización de estas propiedad, a como manda la ley 445 en su Capítulo VIII, Artículo 39 y subsiguientes: “*Las Comunidades Indígenas y Étnicas de las Regiones Autónomas del Atlántico de Nicaragua y de los territorios de las cuencas de los Ríos Coco, Bocay, Indio y Maíz, tienen derecho a que el Estado les otorgue títulos de propiedad comunal sobre las tierras y territorios que han venido ocupando y poseyendo de tiempo atrás. Los títulos deberán reconocer el pleno dominio en forma comunitaria sobre tales áreas que deberán comprender además los recursos naturales comprendidos en dichos espacios y deberán ser inscritos en el Registro Público de la*

<sup>167</sup> Arto. 615 C.- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.

Artos. 1434-1657-1665-1679-1680-1703-1715 C.; B.J. 964 Cons. II – 3821 - 16163 - 16173.

<sup>168</sup> En relación a los Interdictos, el jurista de origen alemán, Rudembalg, señala: “lo que la Ley quiere es eliminar la defensa privada, la autotutela, ya que si no se protege el hecho posesorio, surgiría la autodefensa. Por ello, dicho en otras palabras, la protección a la posesión es la sustitución legal de la autodefensa”. Derecho Procesal Civil. Tomo II. 2da reimpresión. Dr. Roberto J. Ortiz Urbina. Página 221.

*Propiedad.* ”

#### E. Procedimientos para la Tramitación de la Querella

Cualquiera que sea la modalidad del Interdicto o Querella a interponerse judicialmente, el Código Procesal Penal, Ley 406, en sus Artículos 79 y 80 regula la tramitación de estas acciones legales:

- a) *Requisitos de la Querella de Amparo*: El que intente querrela de amparo expresará en su demanda, a más de las circunstancias que debe contener todo escrito de esa naturaleza, las siguientes:<sup>169</sup>
- i. Que personalmente o agregando la de sus antecesores, ha estado en posesión tranquila y no interrumpida durante un año completo del derecho en que pretende ser amparado.
  - ii. Que se le ha tratado de turbar o molestar su posesión o que en el hecho se le ha turbado o molestado por medio de actos que expresará circunstanciadamente. Si pidiere seguridades contra el daño que fundadamente teme, especificará las medidas o garantías que solicite contra el perturbador, y el Juez las acordará sin ningún trámite y aún sin notificar al querrellado, si la urgencia así lo exigiere.
  - iii. Siempre que la posesión y perturbación fueren justificadas amparará el Juez en la posesión al perturbado, condenando el perturbador en las costas y en los daños y perjuicios, si hubiere lugar. En caso de que la perturbación se hubiere ejecutado con violencia, el Juez, al ordenar el amparo, someterá al perturbador al procedimiento criminal.<sup>170</sup>

---

<sup>169</sup> Artículo No. 1654 Pr. – De la Querella de Amparo.

<sup>170</sup> Artículo No. 1655 Pr. – De la Querella de Amparo.

- iv. Si dos o más pretenden poseer una misma cosa y solicitan amparo de posesión, se procederá conforme queda determinado en los artículos anteriores, y se declarará mejor poseedor al que pruebe posesión actual.<sup>171</sup>

Este *inciso iv* podría corresponder a los casos típicos de traslape de territorios que son reclamados por diferentes Gobiernos Territoriales.

- b) *Querrela de amojonamiento o reposición de mojones*: El interdicto de amojonamiento tiene lugar en toda alteración de límites entre heredades cuando se ha hecho desautorizadamente ya arrancando las vallas y poniéndolas en lugar distinto del que tenían, ya haciéndose una nueva cerca y colocándola en el lugar que no le corresponde.<sup>172</sup> Los procedimientos en estos casos son los siguientes:

- i. El perjudicado debe dirigirse contra el beneficiado en la alteración.<sup>173</sup>
- ii. Las pruebas se dirigirán a poner en claro la alteración de límites y el que la hizo o mandó hacer. Cuando el autor compruebe ambos extremos, se ordenará la restitución a costa de quien hizo la alteración, condenándose a éste en las costas, daños y perjuicios. Si se comprueba la alteración y el demandado en ella conviene, pero negare ser el autor, se ordenará la restitución a costa de ambos. Comprobada la alteración y negada ésta por el

---

<sup>171</sup> Artículo No. 1656 Pr. – De la Querrela de Amparo.

<sup>172</sup> Artículo No. 1674 Pr. – Reposición de Mojones.

<sup>173</sup> Artículo No. 1675 Pr. – Reposición de Mojones.

demandado, se ordenará la restitución a costa de éste.<sup>174</sup>

- iii. Si el reclamante no justificare la alteración, denegará el Juez el interdicto con costas a su cargo.<sup>175</sup>
- iv. La restitución de mojones se llevará a efecto a presencia del Juez o de alguna autoridad delegada, si fuere posible, de lo contrario, en la misma resolución que la decreta, se autorizará al victorioso para que la lleve a efecto a costas del vencido.<sup>176</sup>
- v. Cuando se diere lugar al interdicto de amojonamiento, no se entenderá reservado el derecho de ejercer en vía ordinaria ninguna acción que tienda a dejar sin efecto lo resuelto.<sup>177</sup>

A diferencia de los otros interdictos posesorios, por lo que estipula aquí la ley se infiere que el *ha lugar* a este interdicto tiene carácter de cosa juzgada, al no permitir al vencido acudir a la vía ordinaria.

Todo lo dispuesto en esta última sección sobre amojonamiento entiende sin perjuicio de las medidas administrativas o de policía a que haya lugar según las leyes.<sup>178</sup>

Además de sumarios, los interdictos, como acción posesoria, son *juicios provisionales* porque no producen cosa juzgada, dejando a la parte perdedora abierta la opción de acudir a juicio ordinario para ejercer la acción petitoria o de dominio, que le dará también la posesión del inmueble.<sup>179</sup>

---

<sup>174</sup> Artículo No. 1676 Pr. – Reposición de Mojones.

<sup>175</sup> Artículo No. 1677 Pr. – Reposición de Mojones.

<sup>176</sup> Artículo No. 1678 Pr. – Reposición de Mojones.

<sup>177</sup> Artículo No. 1679 Pr. – Reposición de Mojones.

<sup>178</sup> Artículo No. 1682 Pr. – Disposiciones Comunes.

<sup>179</sup> Artículo No. 1653 Pr.

## 12. DE LA CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES Y LIMPIEZA REGISTRAL EN EL PROCESO DE SANEAMIENTO LEGAL

En relación a aquellos Títulos en manos de Terceros y que no son reconocidos por la Ley 445, el *Procedimiento Especial* para el saneamiento legal del *Manual de Saneamiento* de la CONADETI expresa que la Cancelación y Limpieza Registral estará a cargo de la Procuraduría General de la Republica por razón de procedimiento especial que deberá implementar, en coordinación con la Comisión de Saneamiento.

De acuerdo al Código Civil, las inscripciones en el Registro de Propiedad no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transmisión del dominio o derecho real inscrito, a favor de otra persona.<sup>180</sup> Este procedimiento opera cuando se declare nulo el título, en virtud del cual se ha hecho la inscripción.<sup>181</sup>

## 13. INDEMNIZACIÓN

Como última fase dentro del Procedimiento Especial Para la Realización de este Proceso de Saneamiento Legal, el Manual de Saneamiento estipula la *Indemnización ó Reubicación* física del Tercero, basado en la *Resolución Final* que formalmente emita la Comisión de Saneamiento. Esta indemnización es una carga económica para el Estado de Nicaragua, y cabe únicamente ante casos de Terceros que ostenten un Título expedido por la Reforma Agraria, y que presente vicio de forma o de fondo.<sup>182</sup> Este Acto de Indemnización ó Reubicación sería gestionada por la Comisión de Saneamiento ante la Intendencia de la Propiedad.<sup>183</sup>

---

<sup>180</sup> Artículo No. 3967 C.-

<sup>181</sup> Artículo No. 3968 C. Inciso 2.

<sup>182</sup> Artículo No. 37 - Ley 445.

<sup>183</sup> Manual de Saneamiento de la CONADETI. Sección VII - Procedimiento Especial, Inciso 10.

#### 14. DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS A SER INVOCADOS POR LAS PARTES CUANDO CONSIDEREN VIOLADOS SUS DERECHOS REALES

Según el Doctor Roberto Ortiz Urbina, el Recurso “es un Acto Procesal de impugnación de la parte o de un tercero que frente a una resolución judicial perjudicial e impugnabile porque no le brinda la tutela jurídica o se la brinda imperfectamente, pide la actuación de la voluntad de la Ley”.<sup>184</sup> La Ley 350, de lo Contencioso – Administrativo,<sup>185</sup> también conceptúa el Recurso como “todo medio que concede la ley procesal para la impugnación de las actuaciones o resoluciones, a efecto de subsanar los errores de apreciación, de fondo o los vicios de forma en que se hubiere incurrido al dictarlos.”

La Ley 445 remite a las autoridades comunales y territoriales de las Comunidades Indígenas y Étnicas, y cualquier otro ciudadano a que invoquen los recursos administrativos establecidos en los artículos 39 al 45 de la Ley 290, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo, si consideran que sus derechos han sido violados dentro del proceso de Demarcación y Titulación.<sup>186</sup>

*Y una vez agotada la vía administrativa, de conformidad con los procedimientos que para ello establece la Ley No. 290, los ciudadanos podrán recurrir de amparo, de conformidad con la Ley de Amparo vigente, ya que los derechos a la tierra para los pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas son derechos constitucionales.*<sup>187</sup>

Sin embargo, a partir de la entrada en vigencia de la Ley 350, estos recursos de

---

<sup>184</sup> Derecho Procesal Civil. Tomo II. Dr. Roberto J. Ortiz Urbina. Página 1.

<sup>185</sup> Ley No. 350 - Ley De Regulación De La Jurisdicción De Lo Contencioso – Administrativo. Aprobada el 18 de Mayo del 2000. Publicado en La Gaceta No. 140 y 141 del 25 y 26 de Julio del 2000.

<sup>186</sup> Artículo No. 60 – Ley 445: De los Recursos

<sup>187</sup> Artículo No. 61 – Ley 445: De los Recursos

revisión por la vía administrativa se regirán por lo estipulado en la misma;<sup>188</sup> pero tomando en cuenta “*que en los casos de existencia de otras demandas o recursos que hayan sido interpuestas con apego a otras leyes del país y que su tramitación se esté desarrollando con relación a las mismas al momento de la entrada en vigencia de la presente Ley, se continuarán conociendo y tramitando con la ley con que se iniciaron.*”<sup>189</sup>

También se aclara que la presente Ley (350) “*es de orden público y entrará en vigencia diez meses después de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial,*<sup>190</sup> *y solamente se aplicará a las actuaciones, resoluciones, vías de hecho u omisiones de la Administración Pública posteriores a su entrada en vigencia*” (Artículo 138).<sup>191</sup>

#### A. Recurso de Revisión

La Ley 350 establece el *Recurso de Revisión en la Vía Administrativa* a favor de aquellos ciudadanos cuyos derechos se consideren perjudicados por los actos emanados de los Ministerios y Entes a que se refiere la presente Ley. Este Recurso deberá interponerse en término de quince días hábiles a partir del día siguiente de

<sup>188</sup> Ley No. 350 - Artículo 15.- Extensión de la Jurisdicción de lo Contencioso – Administrativo. *La jurisdicción de lo contencioso - administrativo también conocerá los aspectos siguientes: Inciso 6) Los conflictos de carácter administrativo que surgieran entre los distintos organismos de la Administración Pública; los conflictos administrativos de carácter intermunicipal o interregional, o entre los municipios y las Regiones Autónomas, y los de éstos con la Administración Pública. Inciso 7) Cualquier otra materia que de forma expresa determine la ley.*

<sup>189</sup> Artículo No. 137. Ley 350.

<sup>190</sup> Publicado en Las Gacetas No. 140 y 141 del 25 y 26 de Julio del 2000.

<sup>191</sup> **Analizan posibilidad de eliminar Sala de lo Contencioso Administrativo de la CSJ. El 14 de febrero del 2011.** “*El Magistrados de la Corte Suprema de Justicia recibieron a miembros de la Comisión de Justicia de la Asamblea Nacional, para iniciar en conjunto un proceso de revisión de la ley 350, Ley de lo Contencioso Administrativo, estudiando la posibilidad de limitar el procedimiento de lo contencioso a dos instancias y así agilizar la emisión de sentencias por parte del Supremo Tribunal o incluso eliminar la Sala. De esta forma, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, conocerá los casos que actualmente son conocidos por la Sala Contenciosa Administrativa... o bien limitar el proceso a resolverse en una primera instancia o durante una apelación, atravesando el proceso de mediación. La reunión se realizó en el salón plenario de la CSJ, el viernes 11 de febrero de 2011.*” [http://www.poderjudicial.gob.ni/rp/detalle\\_acti.asp?id\\_acti=563](http://www.poderjudicial.gob.ni/rp/detalle_acti.asp?id_acti=563)

notificación del acto.<sup>192</sup>

Los Ministerios y Entes facultados por la Ley 445<sup>193</sup> para cumplir con el mandato de demarcación, titulación y saneamiento legal de las propiedades Indígenas y Étnicas de la Costa Caribe son las siguientes:

- (1) Los dos Consejos Regionales Autónomos (RAAN y RAAS)<sup>194</sup>
- (2) La Oficina de Titulación Rural (OTR)<sup>195</sup>
- (3) El Ministerio Agropecuario y Forestal (MAG-FOR)
- (4) El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER)
- (5) La Comisión de Asuntos Étnicos y de Comunidades de la Costa Atlántica de la Asamblea Nacional
- (6) Los Alcaldes de los Municipios comprendidos en el área de demarcación y titulación

El escrito de interposición del Recurso deberá expresar el nombre y domicilio del recurrente, acto contra el cual se recurre, motivos de la impugnación y lugar para (oír) notificaciones.<sup>196</sup>

---

<sup>192</sup> Artículo No. 39. Ley 290 - Recurso Administrativo.

<sup>193</sup> Artículo No.41. Ley 445.

<sup>194</sup> Artículo No. 28. Inciso d. **Reglamento a la Ley No. 28** - "Estatuto De Autonomía De Las Regiones De La Costa Atlántica De Nicaragua" - Decreto A.N. No. 3584

<sup>195</sup> Artículo No. 106. **Reglamento a la Ley 290**. Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo – Decreto No. 71 – 98. Aprobado el 30 de Octubre de 1998. Publicado en Las Gacetas No. 205 y 206 del 30 y 31 de octubre de 1998.

<sup>196</sup> Artículo No. 40. Ley 290 - Escrito de Interposición

El órgano competente para conocer del Recurso de Revisión es el mismo responsable del Acto,<sup>197</sup> que deberá resolver sobre el caso en un término de veinte días, a partir de la interposición del mismo.<sup>198</sup>

#### B. Suspensión del Acto

Es importante observar que la acción de interposición del Recurso de Revisión no suspende la ejecución del Acto, pero la autoridad que conoce del recurso podrá acordarla de oficio o a petición de parte, cuando la misma pudiera causar perjuicios irreparables al recurrente.<sup>199</sup>

#### C. Recurso de Apelación

El Recurso de Apelación en Vía Administrativa es el reclamo que se interpone en contra del acto administrativo ante el órgano que lo dictó, con el objeto de que la impugnación sea resuelta por la autoridad superior de dicho órgano, según la Ley 350, de lo Contencioso – Administrativo.

Consecuentemente, la Ley 290 indica que el Recurso de Apelación se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el acto, en un término de seis días después de notificado; este remitirá el recurso junto con su informe, al superior jerárquico en un término de diez días.

#### D. Resolución

*El Recurso de Apelación, señala la Ley 290, se resolverá en un término de treinta días, a partir de su interposición, agotándose así la Vía Administrativa; y legitimará al*

---

<sup>197</sup> Artículo No. 41. Ley 290 - Órgano Responsable

<sup>198</sup> Artículo No. 43. Ley 290.

<sup>199</sup> Artículo No. 42. Ley 290 - Suspensión del Acto

*agraviado a hacer uso del Recurso de Amparo,*<sup>200</sup> para defender sus derechos constitucionales,<sup>201</sup> y mientras no estuviese en vigencia la Ley de Procedimientos de lo Contencioso-Administrativo. Sin embargo, al estar ya esta ley en vigencia, las acciones contencioso-administrativas futuras deberán regirse por la misma.

#### E. Ejercicio de la Acción en lo Contencioso-Administrativo

*Para ejercer la acción contencioso-administrativa será requisito indispensable haber agotado previamente la vía administrativa en la forma establecida por la ley.*<sup>202</sup> Con el recurso de Apelación presentado ante el órgano que dictó el acto, se da por agotada la vía administrativa (Ley 290), pudiendo por tanto la representación de la Comunidades Indígenas y Étnicas proceder con la acción contencioso-administrativa.

El plazo para ejercer la acción contencioso-administrativa frente a resoluciones expresas será de sesenta días y se contará a partir del día siguiente al de la notificación, cuando el acto impugnado con el que se agotare la vía administrativa se hubiere notificado personalmente o por cédula, o a partir del día en que el interesado hubiere tenido conocimiento de dicha resolución.<sup>203</sup> El mismo plazo se contemplará para esta acción en caso de omisión, silencio administrativo o simples vías de hecho.<sup>204</sup>

#### F. Inicio del Proceso Contencioso-Administrativo y Contenido de la Demanda

El proceso respectivo se iniciará cuando reciba el Tribunal de Apelaciones la demanda

---

<sup>200</sup> Artículo No. 45. Ley 290.

<sup>201</sup> Artículo No. 44 Cn.- “Se garantiza el derecho de propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles, y de los instrumentos y medios de producción.” Artículo No. 45 Cn.- “Las personas cuyos derechos constitucionales hayan sido violados o estén en peligro de serlo, pueden interponer el Recurso de Exhibición Personal o de Amparo, según el caso y de acuerdo con la Ley de Amparo.”

<sup>202</sup> Artículo No. 46. Ley 350. Agotamiento de la Vía Administrativa.

<sup>203</sup> Artículo No. 47. Ley 350.

<sup>204</sup> Artículo No. 48. Ley 350.

remitida por los Juzgados de Distrito correspondientes o con la presentación de un escrito ante la Sala de Contencioso - Administrativo del Tribunal de Apelaciones correspondiente o con la solicitud al mismo Tribunal del nombramiento de un defensor público o de oficio en los términos establecidos en el artículo 33 de la presente Ley.<sup>205</sup>

En el caso de la Región Autónoma Atlántico Norte, al no existir la Sala de lo Contencioso – Administrativo, el caso sería dirimido por el *Tribunal de Apelaciones de la Circunscripción Atlántico Norte (TACAN)*.

El escrito de demanda, podrá ser presentado en papel común y debe contener lo siguiente:<sup>206</sup>

- 1) Designación de la Sala del Tribunal ante el cual se interpone la demanda.
- 2) Nombre y apellidos y demás generales de ley del actor o de su representante legal, el que debe ser abogado.
- 3) Indicación del órgano de la Administración Pública contra el que se dirige la acción.
- 4) Señalamiento de haberse agotado la vía administrativa.
- 5) Exposición de los hechos con indicación del acto, disposición, omisión o simple vía de hecho contra el que se procede.
- 6) Fundamentos de derecho y expresión de los motivos y hechos que dan lugar, aunque éstos no hubieren sido invocados en la vía administrativa, los que deberán ser tomados en cuenta por la Sala respectiva del Tribunal.

---

<sup>205</sup> Artículo No. 49. Ley 350.

<sup>206</sup> Artículo No. 50. Ley 350.

- 7) Ofrecimiento de las pruebas pertinentes, aunque no hubieren sido presentadas en el procedimiento administrativo, con indicación específica de los hechos que se pretendiere probar; y si tuviere noticias de la existencia de algún documento que no obrare en su poder, podrá señalar el archivo, oficina, protocolo, institución o persona en cuyo poder se encontrare para que el Tribunal lo solicite y sea tomado en cuenta por éste.
- 8) Solicitud, según sea el caso, de la suspensión del acto o de sus efectos, disposiciones, omisiones y vías de hecho objeto de la demanda.
- 9) Solicitud de que se tenga por ejercida la acción en lo contencioso-administrativo, así como de las peticiones a que ella se refiriere, con estimación de los daños y perjuicios si los hubiere.
- 10) Señalamiento de casa conocida para oír notificaciones, en la ciudad donde el Tribunal tuviere su sede.
- 11) Fecha y firma.

Acompañando al escrito de demanda se deberán presentar los documentos siguientes:<sup>207</sup>

- 1) Documento habilitante con el que acredita la representación del compareciente, en su caso.
- 2) El documento con el que se acredita o legitima el interés del actor en su caso, cuando lo ostentare por habersele transmitido y recibido de otro, por herencia o cualquier otro título que lo facultare.
- 3) Descripción o copia del acto administrativo, disposición o resolución

---

<sup>207</sup> Artículo No. 51. Ley 350.

impugnada o del escrito no contestado en el que hubiere formulado su petición, reclamación o recurso, denuncia de la vía de hecho o, al menos, indicación del expediente en que hubiere recaído o de La Gaceta, Diario Oficial, o del medio de comunicación social escrito donde se hubiere publicado.

4) Copias del escrito de demanda y de los documentos que señala este artículo, para las partes en el proceso.

Para fundamentar su derecho, el actor presentará los documentos justificativos con su demanda. Sin embargo, aquellos que adquiriera con posterioridad podrá presentarlos en cualquier momento del proceso hasta antes de que la Sala respectiva del Tribunal se hubiere pronunciado sobre la admisibilidad de la prueba.

#### G. Recursos Contra la Declaración de Inadmisibilidad de la Demanda

Contra la resolución que declare la inadmisibilidad de la demanda, cabrá Recurso de Apelación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Corte Suprema de Justicia. Si la resolución fuere dictada por dicha Sala, contra la inadmisibilidad declarada por ella procederá Recurso de Reposición.<sup>208</sup>

#### 15. SOBRE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:

Según los Artículos 868 y 869<sup>209</sup> del Código Civil de Nicaragua, la prescripción de manera general es “*un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una carga u obligación, por el lapso y bajo las condiciones determinadas por la ley*”. Su finalidad, por tanto, es conducir a una declaración de transferencia de cierta propiedad por el

---

<sup>208</sup> Artículo No. 54. Ley 350.

<sup>209</sup> Artículo No. 868 C.- La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una carga u obligación, por el lapso y bajo las condiciones determinadas por la ley. Arto. 3873. B.J. 6470 Cons. 11-1 1359 Cons. IV-12755 (54) Cons. I-13730-13907 Cons. V-14269. Cons. V. **Arto. 869 C.-** La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la exoneración de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa. B.J. 12755 (54) Cons. I-13730.

simple transcurrir del tiempo de posesión del bien inmueble. La Ley se refiere, por tanto, a propiedades sin titular y que no han sido incorporados al Registro Público de la Propiedad. Sin embargo, en relación a los terceros en tierras de las Comunidades Indígenas o Étnicas, esta figura no tendría cabida.<sup>210</sup> Siendo obligación del que alega la prescripción positiva, el de probar la existencia del título en que funda su derecho y las demás circunstancias que exige el Código Civil<sup>211</sup>.

En la sección de Clasificación de Terceros, mencionado mas arriba en esta Tesis, observamos que en el año 1987, año de promulgación de la Ley de Autonomía, se marcó un límite de acceso y de referencia a Derechos Reales en la Costa Caribe de Nicaragua. Este límite da cabida a la reivindicación de los derechos reales ancestrales de las Comunidades costeñas quienes, como propietarios legítimos, tienen acción contra los tenedores y poseedores de sus tierras.<sup>212</sup> La acción de reivindicación nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, y en virtud de ella, el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentre en posesión de ellas.<sup>213</sup>

---

<sup>210</sup> Artículos Nos. 35 y 36. Ley 445.

<sup>211</sup> Artículo No. 890 C.- El que alega la prescripción positiva, debe probar la existencia del título en que funda su derecho y las demás circunstancias que este Código exige. Arto. 1763 C.; B.J. 2379 Cons. IV-7010.

<sup>212</sup> Artículo No. 615 C.

<sup>213</sup> Artículo No. 1434 C.

## CONCLUSIONES

El acto de Saneamiento Legal de las propiedades comunales de la Costa Caribe de Nicaragua, más que un simple proceso jurídico-legal y de justicia social, es un evento de trascendental importancia para estas comunidades y familias, porque significa en sí mismo la capacidad de sobrevivencia de las generaciones presentes y futuras, al asegurárseles el derecho de propiedad sobre sus territorios y, por consiguiente, la oportunidad de un mejor aprovechamiento de los frutos de sus tierras y recursos naturales.

En el primer capítulo de este estudio, nos referimos a las GENERALIDADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA SOBRE LA TIERRA, donde se aborda el Origen de la Propiedad Privada sobre el Recurso Tierra, según la Biblia; asimismo nos referimos al Origen de la Propiedad Privada sobre la tierra, según los Clásicos de la Economía y otros conceptos modernos. También abordamos la relación que existe entre la Institución de la Propiedad Privada sobre la tierra con el desarrollo de la Humanidad a través de la historia.

En el segundo capítulo denominado EL SISTEMA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN NICARAGUA, se realiza un análisis de aquellos aspectos del Registro Público de la Propiedad considerados relevantes para el presente estudio: se analiza el Sistema Nacional de Registros en la Región Autónoma Atlántico Norte; el Derecho de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad de las Propiedades Comunales de la Costa Caribe; los Principios Registrales que rigen Los Registros Públicos de la Propiedad en Nicaragua y su aplicación en la Costa Caribe de Nicaragua; y se finaliza haciendo referencia a los Títulos Supletorios en el contexto del estudio.

Este segundo capítulo es importante para el tema porque para el tráfico jurídico de las propiedades comunales debe de observarse situaciones legales particulares, tal como

el hecho de que no debe formalizarse la transmisión de Derechos Reales de Dominio originados sobre propiedades comunales, porque las mismas son *no enajenables*, al tenor de las leyes de la materia. Tampoco puede haber, por tanto, actos de desmembración de propiedades comunales, lo que también es contrario a las mismas leyes.

El tercer capítulo presenta diversas opciones de soluciones a los cuales pueden recurrir las partes involucradas en este proceso de saneamiento legal. Como primera alternativa, y siguiendo un orden lógico, analizamos la figura del Arrendamiento como opción de negociación bilateral directa para que puedan los terceros tener acceso al uso, goce y disfrute de las tierras comunales; luego la opción de sanear bajo la figura de Usufructo; otra figura que se analiza es el saneamiento a través de la Mediación como instrumento legal y mecanismo no convencional de resolución de conflictos, procurando de esa forma alcanzar un *arreglo extrajudicial*; también presentamos las opciones contenciosas como lo son los Interdictos o Acciones Reales Posesorias en la vía judicial y los Procedimientos para la Tramitación de una Querrela. Se analizan los procedimientos de Cancelación de Inscripciones y Limpieza Registral en el Proceso de Saneamiento Legal y la opción de Indemnización a las partes afectadas. Presentamos además los Recursos Administrativos a ser invocados por las Comunidades Indígenas o Étnicas u otras partes, cuando consideren violados sus Derechos Reales. Y para finalizar, analizamos lo que es la figura de la Prescripción Adquisitiva. Todo esto basado en el Derecho Positivo nicaragüense, la Jurisprudencia Nacional e Internacional, y la Doctrina. Observamos aquí que el criterio fundamental es que las soluciones pacíficas y las de ganar-ganar de ambas partes prevalezcan sobre otras salidas permitidas por la legislación nacional.

El hecho de haber avanzado en más del 70 por ciento de comunidades con sus territorios saneados de forma completa es algo loable, sin embargo, el casi 30 por ciento restante representa un desafío para las autoridades estatales y líderes comunitarios por lo complejo de su resolución, porque hay propiedades donde ni los poseedores ni los Gobiernos Territoriales como dueños legítimos han dado muestras de aceptar alguna forma de negociación. Esto comprometerá a las autoridades

regionales a conducir con mucha cautela las posibles opciones de solución, que tiene necesariamente que pasar por la aceptación de ambas partes para arribar a un final, sino feliz, al menos satisfactorio.

## RECOMENDACIONES

1. El Estado debe brindar más recursos logísticos a las instancias asignadas para las tareas de demarcación, titulación y saneamiento, ya que estas limitaciones impiden el avance adecuado en tiempo y forma de estas responsabilidades.
2. Se debe promover por los medios de comunicación masiva, sobre todo radial, y a los niveles comunitarios, una cultura de educación y respeto mutuo en materia de derechos reales, promoviendo así los derechos y obligaciones de los diferentes actores de este proceso de titulación y saneamiento.
3. Aprovechar la experiencia de aquellos Gobiernos Territoriales que han desarrollado iniciativas de manejo económico de sus territorios y que han utilizado a su favor la figura del arrendamiento de sus tierras, a como se ha observado con el Gobierno Territorial de Karata, entre otros; y basado en estas experiencias capacitar a los otros Gobiernos Comunitarios sobre estos temas para potenciar sus capacidades y conocimientos.
4. La acción de desalojo o reubicación de terceros ubicados en territorios indígenas debería ser resuelto por el Estado de Nicaragua apegado a estricto derecho, para asegurar la paz social y armonía entre todas las partes inmersas en estas desavenencias. Todo fundamentado en la Constitución Política que manda al Estado a asegurar la propiedad privada, la protección integral frente a las contingencias de la vida<sup>214</sup> y el derecho a estar protegidos contra el hambre,<sup>215</sup> entre otros derechos tutelados.

---

<sup>214</sup> Artículo 61 Cn.

<sup>215</sup> Artículo 63 Cn.

5. Involucrar en este proceso a las instancias de mediación oficiales que han sido creadas en esta región por la DIRAC, tal es el caso del *Centro de Mediación* de la Universidad BICU – CIUM en la RAAN, y otras oficiales que existiesen en la Costa Caribe, además de las instancias tradicionales de resolución de conflictos como las autoridades de las Iglesias y ciudadanos notables, por ser conocedores de la cultura y la historia de las regiones autónomas; permitiéndoles que promuevan el diálogo y la negociación como métodos fundamentales de solución de estas diferencias. Brindando a estas organizaciones los recursos logísticos y de autoridad necesarios para desarrollar estas funciones. Los integrantes de estas instancias mediadoras o negociadoras deberán disponer en su currículum de un mínimo de experiencia en actos de negociación para evitar un desgaste o, a la postre, resultados más bien negativos.
6. Permitir que los Consejos Regionales, como instancias de legislación regionales con atribuciones de producir resoluciones y ordenanzas, participen más activamente en resolver diferendos limítrofes o traslapes entre las comunidades de su región y resolviendo además sobre situaciones de terceros no comunitarios con títulos reales emitidos legítimamente.
7. Articular los esfuerzos que realizan diferentes entidades dentro de las regiones autónomas, tales como la Institución Nuevo FISE, que promueve el desarrollo institucional de los Gobiernos Territoriales, entrelazando dichos esfuerzos con proyectos de las universidades regionales y otras entidades, para optimizar los recursos financieros disponibles y a través de la sinergia alcanzar un mayor impacto socio-económico.
8. Divulgar de forma sistemática a través de los medios de comunicación regionales los avances del proceso de titulación y saneamiento para incidir sobre el pensamiento colectivo y generar apoyo social positivo a este proceso neurálgico.
9. Capacitar a través de las universidades de las Regiones Autónomas a los líderes de los Gobiernos Territoriales y autoridades políticas y administrativas en todos los

niveles de estas regiones sobre temas de los derechos reales comunitarios desde la doctrina, la jurisprudencia y el ordenamiento jurídico nacional para que puedan incidir positiva y proactivamente en estos procesos.

10. Utilizar esta coyuntura histórica para llevar a los Gobiernos Territoriales a un nivel de organización superior, integrándolos en una estructura regional institucional que les permita incursionar al mercado nacional e internacional y negociar el aprovechamiento racional de sus recursos naturales comunitarios. Esa estructura regional podría disponer en la cabecera de la región de una infraestructura o Palacio de los Gobiernos Territoriales, debidamente equipado de forma que facilite ese contacto con el mercado local e internacional.

## ABREVIATURAS

- C.** : *Código Civil de la República de Nicaragua*
- CIDCA** : Centro de Investigaciones y Documentación de la Costa Atlántica (adscrita a la Universidad Centro Americana de Nicaragua)
- CIDH** : Corte Interamericana de Derechos Humanos
- CIDTs** : Comisiones Intersectoriales de Demarcación y Titulación: instancias operativas en el proceso de demarcación y titulación, según el Arto. 42 de la Ley 445.
- CONADETI** : Comisión Nacional de Demarcación Territorial
- CPP** : Código Procesal Penal, Ley 406, publicada en la Gaceta Diario Oficial números 243 y 244, del 21 y 24 de diciembre del año 2001
- INETER** : Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales
- LGRP** : *Ley General De Los Registros Públicos*, Ley No. 698, aprobada el 27 de Agosto del 2009 Publicada en La Gaceta No. 239 del 17 de Diciembre del 2009.
- LRA-DL797** : *Ley De Reforma Agraria, Decreto Legislativo No.797 Aprobado 06 de Febrero de 1963 y Publicado en La Gaceta No. 85 del 19 de Abril de 1963.*
- MAGFOR** : Ministerio Agropecuario y Forestal

**OTR** : Oficina de Titulación Rural de la Intendencia de la Propiedad

**Pr** : Código de Procedimiento Civil de la República de Nicaragua

**RAAN** : Región Autónoma Atlántico Norte

**RAAS** : Región Autónoma Atlántico Sur

## INDICE BIBLIOGRAFICO

### Fuentes Bibliográficas

1. La Biblia (Versión Reina-Valera 1995)
2. Arellano, Jorge Eduardo: Historia básica de Nicaragua. El siglo XIX. Managua, Fondo Editorial CIRA, 1999
3. Bolaños G., Alejandro. ARBITRATION OF THE EMPEROR OF AUSTRIA ON THE TREATY OF MANAGUA. Páginas 2 al 7.
4. Castellano, Raúl. SISTEMAS REGISTRALES. XIII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL “Garantías de los Derechos Reales Mediante El Sistema de Registro y de Seguro.” México.
5. De las Cuevas, Guillermo Cabanellas y Hoague, Eleanor C. – Diccionario Jurídico – Law Dictionary. Español – Inglés, Inglés – Español. Editorial Heliasta S. R. L. Argentina.1998.
6. Diagnóstico de Tenencia y Uso de la Tierra de la Comunidad Mayangna de Awastingni (RAAN). Informe Final. Alistar Nicaragua. CIDC-UCA. Tomo I. 13 de octubre de 2003. Managua, Nicaragua.

7. Diagnóstico Gobierno Territorial Karatá: elaborado por el Gobierno Territorial de Karatá. Puerto Cabezas. Agosto de 2010.
8. Diccionario Larousse del año 2004.
9. Entrevista a Ingeniero Agroforestal Genaro Alvarado Briceño, Coordinador del Equipo Técnico de la CIDT de la CONADETI. Enero de 2011.
10. Entrevistas a Licenciada Natividad García, Oficial de Registro del Registro Público de la Propiedad y Mercantil de Puerto Cabezas. Febrero de 2011.
11. Martínez de Navarrete, Alonso. Diccionario Jurídico Básico. Editorial Heliasta. Argentina. 1998.
12. NICARAGUA: Notable serie de documentos inéditos sobre la reincorporación de La Mosquitia. Revista de la Academia de Geografía e Historia de Nicaragua, tomo XII, núm. I-IV, enero-diciembre, 1953, pp. 42-192 y tomo XIII, núm. I-IV, enero-diciembre, 1954.
13. Offen, Karl. The Miskitu Kingdom: landscape and the emergence of a Miskitu ethnic identity, northeastern Nicaragua and Honduras 1600-1800. Tesis Doctoral, Universidad de Texas, EE. UU., 1999.
14. Ortiz Urbina, Roberto J., Dr. Derecho Procesal Civil. Tomo II. Página 1. Editorial Jurídica.

## Fuentes de Conocimiento

1. La Constitución Política de Nicaragua
2. Tratado de la Mosquitia entre Gran Bretaña y Nicaragua (Tratado de Managua o Tratado Wyke – Zeledón). Firmado en Managua, el 28 de Enero de 1860.
3. Tratado Harrison-Altamirano. Entre la Gran Bretaña y la República de Nicaragua, relativo al territorio Miskito: 19 de abril de 1905.
4. CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS. “Pacto de San José de Costa Rica.” Suscrita en la Conferencia Especializada Interamericana sobre Derechos Humanos. San José, Costa Rica, 7 al 22 de noviembre de 1969. Adoptada en San José, Costa Rica el 22 de noviembre de 1969. Entrada en Vigor: 18 de julio de 1978, conforme al Artículo 74.2 de la Convención. Depositario: Secretaría General OEA (Instrumento Original y Ratificaciones).
5. Declaración de Las Naciones Unidas Sobre los Derechos de Los Pueblos Indígenas. Resolución aprobada por la Asamblea General, 13 de septiembre de 2007.
6. Código Civil de Nicaragua. Tomos I y II. Editorial Jurídica. 4ª edición año 2000.
7. Código Penal y Código Procesal Penal (CPP) de Nicaragua – Leyes 641 y 406. Publicadas en La Gaceta, Diario Oficial número 105 el 4 de junio de 2008. Editorial Jurídica. Primera edición año 2009.
8. Ley de Identificación Ciudadana Ley No.152, Aprobada el 27 de Enero de

- 1993 Publicado en La Gaceta No. 46 del 5 de Marzo de 1993.
9. Ley del Notario. Ley número 139 del 12 de Diciembre de 1991. Publicado en la Gaceta Diario Oficial No. 36 de 24 de Febrero de 1992.
  10. Ley del 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; Ley No. 445, del 13 de diciembre de 2002, publicado en la Gaceta del 22 de enero de 2003.
  11. Ley General de los Registros Públicos, Ley No. 698, Aprobada el 27 de Agosto del 2009. Publicada en La Gaceta No. 239 del 17 de Diciembre del 2009.
  12. Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras. Ley No. 690, aprobada el 4 de Junio del 2009.
  13. Ley No. 28, Estatuto de la Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua, del 2 de septiembre de 1987, publicado en la Gaceta No. 238 del 30 de octubre de 1987.
  14. Reglamento a la Ley No. 28 - "Estatuto de Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua" - Decreto A.N. No. 3584 Publicado en La Gaceta Diario Oficial No. 186 del 2 octubre del año 2003.
  15. Reglamento del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Código Civil de la República de Nicaragua.
  16. Reglamento Ley 290. Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo – Decreto No. 71 – 98. Aprobado el 30 de Octubre de 1998. Publicado en Las Gacetas No. 205 y 206 del 30 y 31 de octubre de 1998.

## Fuentes Electrónicas

1. [http://eprints.ucm.es/6987/1/TERRITORIO\\_ESTATAL.pdf](http://eprints.ucm.es/6987/1/TERRITORIO_ESTATAL.pdf)
2. [http://www.portaldeseguridad.com/gdc\\_notapub.php?cod\\_notas=1969](http://www.portaldeseguridad.com/gdc_notapub.php?cod_notas=1969)
3. [http://www.vatican.va/archive/catechism\\_sp/p3s2c2a7\\_sp.html](http://www.vatican.va/archive/catechism_sp/p3s2c2a7_sp.html). 21 de abril de 2011.
4. <http://www.poderjudicial.gob.ni/registros/regis.htm>
5. [http://www.elnuevodiario.com.ni/especiales/99989\\_indios-de-uluse-son-due--os-de-sus-tierras-por-t--tulo-real-de-1726](http://www.elnuevodiario.com.ni/especiales/99989_indios-de-uluse-son-due--os-de-sus-tierras-por-t--tulo-real-de-1726).
6. [http://eprints.ucm.es/6987/1/TERRITORIO\\_ESTATAL.pdf](http://eprints.ucm.es/6987/1/TERRITORIO_ESTATAL.pdf).
7. [http://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/101998\\_incendian-escuela-en-comunidad-de-bilwi](http://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/101998_incendian-escuela-en-comunidad-de-bilwi)
8. <http://www.laprensa.com.ni/2011/03/29/nacionales/56227>.
9. [http://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/100185\\_wasaking-vive-el-peor-cap%C3%ADtulo-de-su-historia](http://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/100185_wasaking-vive-el-peor-cap%C3%ADtulo-de-su-historia)
10. [http://www.poderjudicial.gob.ni/rp/detalle\\_acti.asp?id\\_acti=563](http://www.poderjudicial.gob.ni/rp/detalle_acti.asp?id_acti=563)

## Anexo No. 1

### **Tratado de la Mosquitia entre Gran Bretaña y Nicaragua**

(Tratado de Managua o Tratado Wyke – Zeledón)

Firmado en Managua, el 28 de Enero de 1860,

Tratado de Managua entre su Majestad Británica y la República de Nicaragua, ratificación intercambiada en Londres.

Su Magestad la reina del reino Unido de la Gran Bretaña é Irlanda, y la República de Nicaragua, deseosas de arreglar de una manera amistosa ciertas cuestiones en que están mutuamente interesadas han resuelto concluir un Tratado con aquel objeto, y nombrado como sus Plenipotenciarios, á saber:

Su Magestad la reina del reino Unido de la Gran Bretaña é Irlanda, al Señor Carlos Lennox Wyke, caballero, Socio de la muy Honorable Orden del Baño, Enviado Extraordinario y Ministro Plenipotenciario en Misión Especial á las Repúblicas de Centro-América;

Y su Excelencia el Señor Presidente de la República de Nicaragua, al Señor Licenciado Don Pedro Zeledón, Ministro de Relaciones Exteriores; Quienes, habiéndose comunicado sus respectivos plenos poderes y encontrándose en Buena y debida forma, estipularon y concluyeron los siguientes Artículos:

#### ARTICULO 1

Al cangearse las ratificaciones del presente Tratado, Su Magestad Británica, conforme a las condiciones y compromisos en el especificados, y sin que afecte ninguna cuestión de limites entre las Repúblicas de Nicaragua y Honduras, reconocerá como parte integrante y bajo la soberanía de la república de Nicaragua el país hasta aquí ocupado reclamado por los Indios Mosquitos, dentro de la frontera de dicha Republica, cualquiera que sea aquella frontera.

El Protectorado Británico sobre aquella parte del territorio Mosquito cesará tres meses después del cange de las ratificaciones del presente Tratado; a fin de que el Gobierno y su

Magestad pueda dar las instrucciones necesarias para llevar a efecto las estipulaciones de dicho Tratado.

## ARTICULO II

Se asignara a los Indios Mosquitos dentro del territorio de la Republica de Nicaragua un distrito que permanecerá como se ha estipulado arriba, bajo la soberanía de la Republica de Nicaragua.

Dicho distrito será comprendido en una línea que principiará en la embocadura del Río Rama en el Mar Caribe; de allí correrá sobre la mediania de la corriente de aquel río hasta su origen; y de este origen continuara en una línea poniente derecho al meridiano de Greenwich hasta los 84.15' longitud occidental; de allí norte derecho a dicho meridiano hasta llegar a Rio Hueso, y siguiendo la mediania de la corriente de este río aguas abajo, hasta su embocadura en el mar, como esta en el mapa de Baily, a una latitud occidental del meridiano de Greenwich; y de allí hacia el sur, siguiendo la costa del Mar Caribe hasta la embocadura del Río Rama, punto de partida.

Pero el distrito así asignado a los Indios Mosquitos no podrá ser cedido por ellos a ninguna persona ni Estado extranjero, sino que estará y permanecerá bajo la soberanía de la Republica de Nicaragua.

## ARTICULO III

Los Indios Mosquitos, dentro del distrito designado en el Artículo precedente, gozaran del derecho de gobernarse a si mismos y de gobernar a todas las personas residentes dentro de dicho distrito, según sus propias costumbres, y conforme a los reglamentos que puedan de vez en cuando ser adoptados por ellos, no siendo incompatibles con los derechos soberanos de la Republica de Nicaragua. Conforme a la Reserva arriba mencionada, la Republica de Nicaragua conviene en respetar y no oponerse a tales costumbres y reglamentos así establecidos, o que se establezcan, dentro del dicho distrito.

## ARTICULO IV

Queda entendido, sin embargo, que nada de lo contenido en este Tratado deberá interpretarse como que impide que los Indios Mosquitos, en cualquier tiempo futuro, convengan en la absoluta incorporación a la Republica de Nicaragua, bajo el mismo pie que los otros

ciudadanos de la Republica, y se sujeten a ser gobernados por las leyes y reglamentos generales de la Republica, en vez de serlo por sus propias costumbres y reglamentos.

#### ARTICULO V

La Republica de Nicaragua deseosa de promover la mejora social de los Indios Mosquitos y de proveer a la manutención de las autoridades que se establezcan según las estipulaciones del Artículo III de este Tratado, en el distrito asignado a dichos Indios conviene en conceder con tal objeto a dichas autoridades por espacio de diez años y con la mira de llenar aquellos objetos, una suma anual de cinco mil pesos fuertes. Dicha suma será pagada en Greytown, en pagos semestrales, a la persona que sea autorizada por el Gefe de los Indios Mosquitos para recibirla; y el primer pagamento se verificara seis meses después del cange de las ratificaciones del presente Tratado.

Para pagar esta suma. Nicaragua impondrá y consignara especialmente un derecho al peso por aquel Puerto se importen para el consumo en el territorio de la Republica, sin perjuicio de hacerlo en el déficit de las demás rentas de la Republica.

#### ARTICULO VI

Su Magestad Británica se compromete a emplear sus Buenos oficios con el Gefe de los Indios Mosquitos, de modo que aceptara las estipulaciones contenidas en esta Convención.

#### ARTICULO VII

La Republica de Nicaragua constituirá y declarara el Puerto de Greytown, o San Juan del Norte, Puerto libre bajo la soberana autoridad de la Republica. Pero la Republica, tomando en consideración las inmunidades que hasta aquí han disfrutado los habitantes de Greytown. Consiente en que el juicio por jurado en todas las causas, civiles o criminales, y perfecta libertad de creencia religiosa y de culto, público y privado, tal cual la han disfrutado hasta este momento, les serán garantizadas para el futuro.

No se impondrán ningunos derechos o cargas sobre los buques que lleguen a dicho Puerto libre de Greytown, o que salgan de él, sino aquellos que basten para el debido mantenimiento y seguridad de la navegación, para la provisión de faros y para pagar los gastos de policía del Puerto. Tampoco se impondrán derechos o cargas en el Puerto libre sobre efectos que lleguen

allí, en tránsito de mar a mar. Pero nada de lo contenido en este Artículo será interpretado como que impide el que la republica de Nicaragua imponga los derechos acostumbrados sobre efectos destinados para el consumo en el territorio de la Republica de Nicaragua.

#### ARTICULO VIII

Todas las enagenaciones de terrenos hechas por Bona Fide por justa compensación en nombre y por autoridad de los Indios Mosquitos desde el primero de Enero de mil ochocientos cuarenta y ocho, situados fuera de los límites del territorio reservado para dichos Indios Mosquitos, serán confirmados, con tal que ellas no excedan en ningún caso la estencion de cien yardas cuadradas, si el terreno estuviese dentro de los limites de San Juan o Greytown, o de una legua cuadrada si se hallase fuera de aquellos limites; y con tal que dicha enagenacion no pugne con otras enagenaciones legales hechas con anterioridad a aquella fecha, por España, la Republica de Centro-América o el Estado de Nicaragua y con tal que además ninguna de dichas enagenaciones incluya territorio que el Gobierno de este ultimo Estado necesite para fuertes arsenales u otros edificios públicos. Esta estipulación solo abraza aquellas enagenaciones de terrenos hechas desde el primero de Enero de mil ochocientos cuarenta y ocho.

Sin embargo, en caso de que cualquiera de las enagenaciones a que se ha hecho relación en el parrafo precedente de este Articulo se encontrase exceder la extensión estipulada, los comisionados que adelante se mencionaran, si se convenciesen de la Buena fe de cualquiera de estas enagenaciones, deberán conceder al concesionario o concesionarios, o a sus representantes o cesionarios, una área solamente igual a la extensión estipulada.

Y en caso de que cualquier terreno enagenado de buena fe, o parte de él, fuese necesitado por el Gobierno para fuertes, arsenales u otros edificios públicos, se dará a los concesionarios una estencion equivalente de terreno en otro lugar.

Es entendido que las enagenaciones de que habla este Articulo no deben entenderse por la parte occidental del territorio reservado a los Indios Mosquitos, en el Articulo II, mas alta de 84 80' de longitud, en una linea paralela e igual con la de dicho territorio por el mismo lado; y si resultase que algunas enagenaciones hubiesen sido hechas mas al interior de la Republica, deberán reponerse los terrenos adquiridos de buena fe con los que se hallan dentro de la faja señalada bajo la regulación convenida.

## ARTICULO IX

Su Magestad Británica y la Republica de Nicaragua, dentro de seis meses después del cange de las ratificaciones del presente Tratado, deberán nombrar cada cual un Comisionado, con el fin de decidir sobre la buena fe de las enagenaciones mencionadas en el Articulo precedente, hechas por los Indios Mosquitos, de terrenos hasta aquí poseídos por ellos, y situados fuera de los límites del territorio descrito en el Articulo I.

## ARTICULO X

Los Comisionados mencionados en el Articulo precedente deberán reunirse en el periodo mas próximo y conveniente, después de haber sido nombrados respectivamente en el lugar o lugares que en adelante se señalen; y antes de principiar ningún negocio, procederán a formar y suscribir una solemne declaración de que ellos examinaran y decidirán imparcial y cuidadosamente, según su saber y entender, y conforme a la justicia y equidad, sin temor, favor, ni afección a su propio pais, todos los asuntos a ellos encomendados para su decisión; y esta declaración será sentada en el libro de registros de sus procedimientos.

Entonces los comisionados, antes de proceder a ningún otro negocio, nombraran una tercera persona que obre como árbitro o componedor amigable, en cualquiera caso o casos en que difieran de opinión. Si no pudiesen convenir en la elección de tal persona, cada uno de los Comisionados nombrara una persona; y en todo caso en que los Comisionados difieran en opinión, en cuanto a la decisión que deben dar, se determinara por suerte cual de las personas así nombradas debe ser árbitro o amigable componedor en aquel caso particular.

La persona o personas así elegidas deberán, antes de proceder a obrar, hacer y suscribir una solemne declaración en una forma semejante a la que deberá haber sido hecha y firmada por los Comisionados. Esta declaración deberá también sentarse en el registro de los procedimientos. En caso de muerte, ausencia, o incapacidad de dicha persona o personas, o de que omitan, declinen, o cesen de obrar como tales árbitros o componedores amigables, deberá nombrarse otra u otras persona o personas como ya dicho para que obre u obren en su vez o lugar, y harán y firmaran la declaración antedicha.

Su Magestad Británica y la Republica de Nicaragua se comprometen a considerar la decisión mancomunada de los dos Comisionados, o del árbitro o componedor amigable, según fuere el caso, como final y definitiva de los asuntos que deban someterse a su decisión y a ponerlas

inmediatamente en plena ejecución.

#### ARTICULO XI

Los comisionados y los árbitros componedores llevarán registros exactos y minutas o notas correctas de todos sus procedimientos con sus fechas y nombramientos y emplearán el dependiente o dependientes u otras personas que juzguen necesarias para auxiliarlos en el arreglo de los negocios que lleguen a su conocimiento.

Los salarios de los comisionados y del dependiente o dependientes serán pagados por los Gobiernos respectivos. El salario de los árbitros o componedores y sus gastos accidentales, serán pagados por mitades iguales por ambos Gobiernos.

#### ARTICULO XII

El presente Tratado será ratificado por su Magestad Británica y por el Congreso de la república de Nicaragua y las ratificaciones serán cangeadas en Londres, lo más pronto posible dentro del espacio de seis meses.

En testimonio de lo cual los respectivos Plenipotenciarios lo han firmado y sellado con sus respectivos sellos.

Hecho en managua, a los veinte y ocho días del mes de Enero, A.D. mil ochocientos sesenta.  
(L.S.) CHARLES LENNOX WYKE

(L.S.) PEDRO ZELEDON

Declaración:

AL proceder al acto de las ratificaciones del Tratado concluido y firmado en Managua, el 28 de Enero de 1860, entre Su Magestad la Reina del Reino Unido de la Gran Bretaña y de Irlanda y la República de Nicaragua, relativo a los Indios Mosquitos y á los derechos y reclamaciones de los súbditos Británico, los Infrascritos, el Principal Secretario de Estado de Su Magestad Británica por los Negocios Estrangeros y el Enviado Extraordinario y Ministro Plenipotenciario de la República de Nicaragua, declaran, por las presentes, que la delimitacion contenida en el parrafo añadido por el Congreso de la República al Artículo VIII de dicho Tratado se refiere á las concesiones de terrenos hacia el poniente del meridiano 84° 30' de longitud, por la

totalidad de la línea del territorio ocupado ó reclamado, hasta aquí, por los Indios Mosquitos dentro de la frontera de la República, pero no á las concesiones que hayan podido ser hechas en dicho territorio hacia el este del mismo meridiano. -

En fe de lo cual, los Infrascritos han firmado y sellado con sus respectivos sellos esta Declaración.

Hecho en Londres el día 2 de Agosto, del año de nuestro Señor de 1860.

(L.S.) J. RUSSELL.

(L.S.) J. DE MARCOLETA.

Bolaños G., Alejandro. ARBITRATION OF THE EMPEROR OF AUSTRIA ON THE TREATY OF MANAGUA. Páginas 2 al 7.

## **TREATY OF MANAGUA**

Between her Britannic majesty and the republic of Nicaragua signed at Managua, 28th January, 1860 ratifications exchanged at London, 2nd august, 1860.

Her majesty the queen of the united kingdom of great Britain and Ireland, and the republic of Nicaragua, being desirous to settle in a friendly manner certain questions in which the are mutually interested, have resolved to conclude a treaty for that purpose, and have named as their plenipotentiaries, that is to say. her majesty the queen of the united kingdom of Great Britain and Ireland, Charles Lennox Wyke, esquire, companion of The Most Honorable Order of the Bath, her Britannic Majesty Envoy Extraordinary and Minister Plenipotentiary on a special mission to the republics of Central America; who, after having communicated to each other their respective full powers, found in good and due form, have agreed upon and concluded the following articles:

### Article I

On exchanging the ratifications of the present treaty, her Britannic majesty, subject to hte conditions and engagements specified therein, and without prejudice to any question of

boundary between the republics of Nicaragua and Honduras, will recognize as belonging to and under the sovereignty of the Republic of Nicaragua, the country hitherto occupied or claimed by the mosquito Indians within the frontier of that republic, whatever that frontier may be.

The British Protectorate of that part of the mosquito territory shall cease three months after the exchange of the ratifications of the preset treaty; in order to enable her majesty government to give the necessary instructions for carrying out the stipulations of said treaty.

#### Article II

A district within the territory of the republic of Nicaragua shall be assigned to the mosquito Indians, which district shall remain as above stipulated, under the sovereignty of the republic of Nicaragua.

Such district shall be comprised in a line which shall begin at the mouth of the river Rama in the Caribbean sea; thence it shall run up the midcourse of that river to its source, and from such source proceed in a line due west to the meridian of 84 grad 15 longitude west from Greenwich; thence due north up the said meridian until it strikes the River Hueso, and down the midcourse of that river to its mouth in the sea as laid down in Bailly's map, at about latitude from 14 grad, to 15 north, and longitude 83 grad west from the meridian of Greenwich; and thence southerly along the shore of the Caribbean sea to the mouth of the river Rama, the point of commencing.

But the district thus assigned to the mosquito Indians may not be ceded by them to any foreign person or states, but shall be and remain under the sovereignty of the Republic of Nicaragua.

#### Article III

The mosquito Indians, within the district designated in the preceding article shall enjoy the right of governing, according to their own customs, and according to any regulations which may from time to time be adopted by them not inconsistent with the sovereign rights of the Republic of Nicaragua, themselves, and all persons residing within such district. Subject to the above-mentioned reserve, the Republic of Nicaragua agrees to respect and not to interfere with such

customs and regulations so established, or to be established, within the said district.

#### Article IV

It is understood, however, that nothing in this treaty shall be construed to prevent the mosquito Indians, at any future time, from agreeing to absolute incorporation into the Republic of Nicaragua on the same footing as other citizens of the republic, and from subjecting themselves to be governed by the general laws and regulations of the republic, instead of by their own customs and regulations.

#### Article VI

Her Britannic Majesty engages to use her good offices with the chief of the mosquito Indians, so that he shall accept the stipulations which are contained in this convention.

#### Article IX

her Britannic majesty and the Republic of Nicaragua shall, within six months after the exchange of the ratifications of the present treaty, appoint each a commissioner for the purpose of deciding upon the bona fides of all grants of land mentioned in the preceding article as having been made by the mosquito Indians, of lands heretofore possessed by them, and lying beyond the limits of the territory described in article I.

#### Article XII

the present treaty shall be ratified by her Britannic majesty, and by the congress of the Republic of Nicaragua and the ratifications shall be exchanged at London as soon as possible within the space of six months.

In witness whereof the respective plenipotentiaries have signed the same, and have affixed thereto their respective seals.

Done at Managua, this twenty-eighth day of January, in The Year of our Lord One Thousand Eight Hundred and Sixty.

( L. S.) CHARLES LENNOX WYKE.

(L. S) PEDRO ZELEDON.

Bolaños G., Alejandro. ARBITRATION OF THE EMPEROR OF AUSTRIA ON THE  
TREATY OF MANAGUA. Páginas 2 al 7.

## Anexo No. 2

### **El Tratado Harrison-Altamirano**

(Entre la Gran Bretaña y la República de Nicaragua, relativo al territorio mosquito, 19-04-1905).

Su Majestad el Rey del Reino Unido de la Gran Bretaña e Irlanda, y de los Dominios Británicos de Ultramar, Emperador de la India, etc., etc.; y Su Excelencia el Señor Presidente de la República de Nicaragua; deseosos de terminar de una manera amigable las cuestiones pendientes con relación á la Reserva Mosquita, han dispuesto celebrar el presente Tratado, designado por sus Plenipotenciarios:

Su Majestad el Rey del Reino Unido de la Gran Bretaña e Irlanda y de los Dominios Británicos de Ultramar, Emperador de la India, etc., etc, al Honorable señor Herbert William Broadley Harrison, Caballero, Socio de la muy distinguida Orden de San Miguel y San Jorge, encargado de Negocios de Su Majestad Británica en Nicaragua; y Su Excelencia el Señor Presidente de la República de Nicaragua, al señor doctor don Adolfo Altamirano, Ministro de Relaciones Exteriores;

Quienes habiéndose comunicado sus respectivos Plenos Poderes y encontrándolos en buena y debida forma, han convenido en los siguientes artículos:

Artículo I. - Las Altas Partes Contratantes convienen en que quede abrogado y así permanezca el **Tratado de Managua de 28 de enero de 1860**.

Artículo II. - Su Majestad Británica reconoce la absoluta soberanía de Nicaragua sobre el territorio que formó la antigua Reserva Mosquitia, a que se refiere el Tratado de Managua antes citado.

Artículo III. - En consideración a que los indios mosquitos estuvieron algún tiempo bajo la protección de la Gran Bretaña, y atendiendo el interés que los Gobiernos de Su Majestad y de Nicaragua han mostrado a favor de ellos, el Gobierno de Nicaragua conviene en otorgarles las

siguientes concesiones:

a) El Gobierno propondrá a la Asamblea Nacional, la emisión de una ley, por la que se exencione, por el término de cincuenta años, contados desde la fecha de la ratificación de este Tratado, a todos los indios mosquitos y a los criollos nacidos antes del año de 1894, del servicio militar y de todo impuesto directo sobre sus personas, bienes, posesiones, animales y medios de subsistencia.

b) El Gobierno permitirá a los indios vivir en sus aldeas, gozando de las concesiones otorgadas por esta Convención, y según sus propias costumbres, en tanto que no se opongan a las leyes del país y a la moralidad pública.

c) El Gobierno de Nicaragua les concederá una prórroga de dos años para que legalicen sus derechos a los bienes que hayan adquirido, de conformidad con las disposiciones que regían en la Reserva antes del año de 1894. El Gobierno no les cobrará nada por las tierras y medida, ni por el otorgamiento de los títulos. Con tal objeto, los títulos que se hallaban en poder de los indios y criollos antes de 1894, serán renovados de conformidad con las leyes; y en los casos en que no existan tales títulos, el Gobierno dará a cada familia en el lugar de su residencia, ocho manzanas de terreno, si los miembros de la familia no excedieren de cuatro, y dos manzanas por cada persona si excedieren de ese número.

d) Se señalarán terrenos públicos de crianza para el uso de los habitantes, en la vecindad de cada aldea india.

e) En el caso de que algún indio mosquito o criollo pruebe que las tierras que tenía en conformidad con las disposiciones vigentes antes del año de 1894, han sido denunciadas o adjudicadas a otras personas, el Gobierno le indemnizará concediéndole terrenos baldíos de valor aproximado y cercanos en cuanto sea posible al lugar donde habite.

Artículo IV. - El Gobierno de Nicaragua permitirá al ex jefe de los indios mosquitos, Roberto Henry Clarence, residir en la República y gozar de completa protección, en tanto que no infrinja las leyes y con tal que sus actos no tiendan a concitar a los indios contra Nicaragua.

Artículo V. - Los indios mosquitos y demás habitantes de la antigua Reserva, gozarán de los

mismos derechos garantizados por las leyes de Nicaragua a los ciudadanos nicaragüenses.

Artículo VI. - El presente Tratado será ratificado y las ratificaciones canjeadas en Londres, dentro del término de seis meses contados desde la fecha de la firma.

En fe de lo cual, los respectivos Plenipotenciarios han firmado el presente Tratado y sellándolo con sus sellos.

Hecho en Managua, el día diez y nueve de abril de mil novecientos cinco. - Adolfo Altamirano.  
- Herbert Harrison.

Declaración: En el caso de que este Tratado no obtenga la ratificación de los dos Gobiernos signatarios, las estipulaciones que contiene no darán ningún derecho a las Altas Partes Contratantes para fundar pretensión alguna ni para hacer deducciones en apoyo de ella. - Adolfo Altamirano. - Herbert Harrison.

### **Anexo No. 3**

#### **Declaración de Las Naciones Unidas** **Sobre los Derechos de Los Pueblos Indígenas**

Resolución aprobada por la Asamblea General, 13 de septiembre de 2007

Partes Conducentes:

##### **Artículo 25**

Los pueblos indígenas tienen derecho a mantener y fortalecer su propia relación espiritual con las tierras, territorios, aguas, mares costeros y otros recursos que tradicionalmente han poseído u ocupado y utilizado de otra forma y a asumir las responsabilidades que a ese respecto les incumben para con las generaciones venideras.

##### **Artículo 26**

1. Los pueblos indígenas tienen derecho a las tierras, territorios y recursos que tradicionalmente han poseído, ocupado o de otra forma utilizado o adquirido.
2. Los pueblos indígenas tienen derecho a poseer, utilizar, desarrollar y controlar las tierras, territorios y recursos que poseen en razón de la propiedad tradicional u otra forma tradicional de ocupación o utilización, así como aquellos que hayan adquirido de otra forma.
3. Los Estados asegurarán el reconocimiento y protección jurídicos de esas tierras, territorios y recursos. Dicho reconocimiento respetará debidamente las costumbres, las tradiciones y los sistemas de tenencia de la tierra de los pueblos indígenas de que se trate.

##### **Artículo 27**

Los Estados establecerán y aplicarán, conjuntamente con los pueblos indígenas interesados, un proceso equitativo, independiente, imparcial, abierto y transparente, en el que se reconozcan debidamente las leyes, tradiciones, costumbres y sistemas de tenencia de la tierra de los pueblos indígenas, para reconocer y adjudicar los derechos de los pueblos indígenas en relación con sus tierras, territorios y recursos, comprendidos aquellos que tradicionalmente han poseído u ocupado o utilizado de otra forma. Los pueblos indígenas tendrán derecho a participar en este proceso.

##### **Artículo 28**

1. Los pueblos indígenas tienen derecho a la reparación, por medios que pueden incluir la restitución o, cuando ello no sea posible, una indemnización justa, imparcial y equitativa, por las tierras, los territorios y los recursos que tradicionalmente hayan poseído u ocupado o utilizado de otra forma y que hayan sido confiscados, tomados, ocupados, utilizados o dañados sin su consentimiento libre, previo e informado.

2. Salvo que los pueblos interesados hayan convenido libremente en otra cosa, la indemnización consistirá en tierras, territorios y recursos de igual calidad, extensión y condición jurídica o en una indemnización monetaria u otra reparación adecuada.

### **Artículo 29**

1. Los pueblos indígenas tienen derecho a la conservación y protección del medio ambiente y de la capacidad productiva de sus tierras o territorios y recursos. Los Estados deberán establecer y ejecutar programas de asistencia a los pueblos indígenas para asegurar esa conservación y protección, sin discriminación alguna.

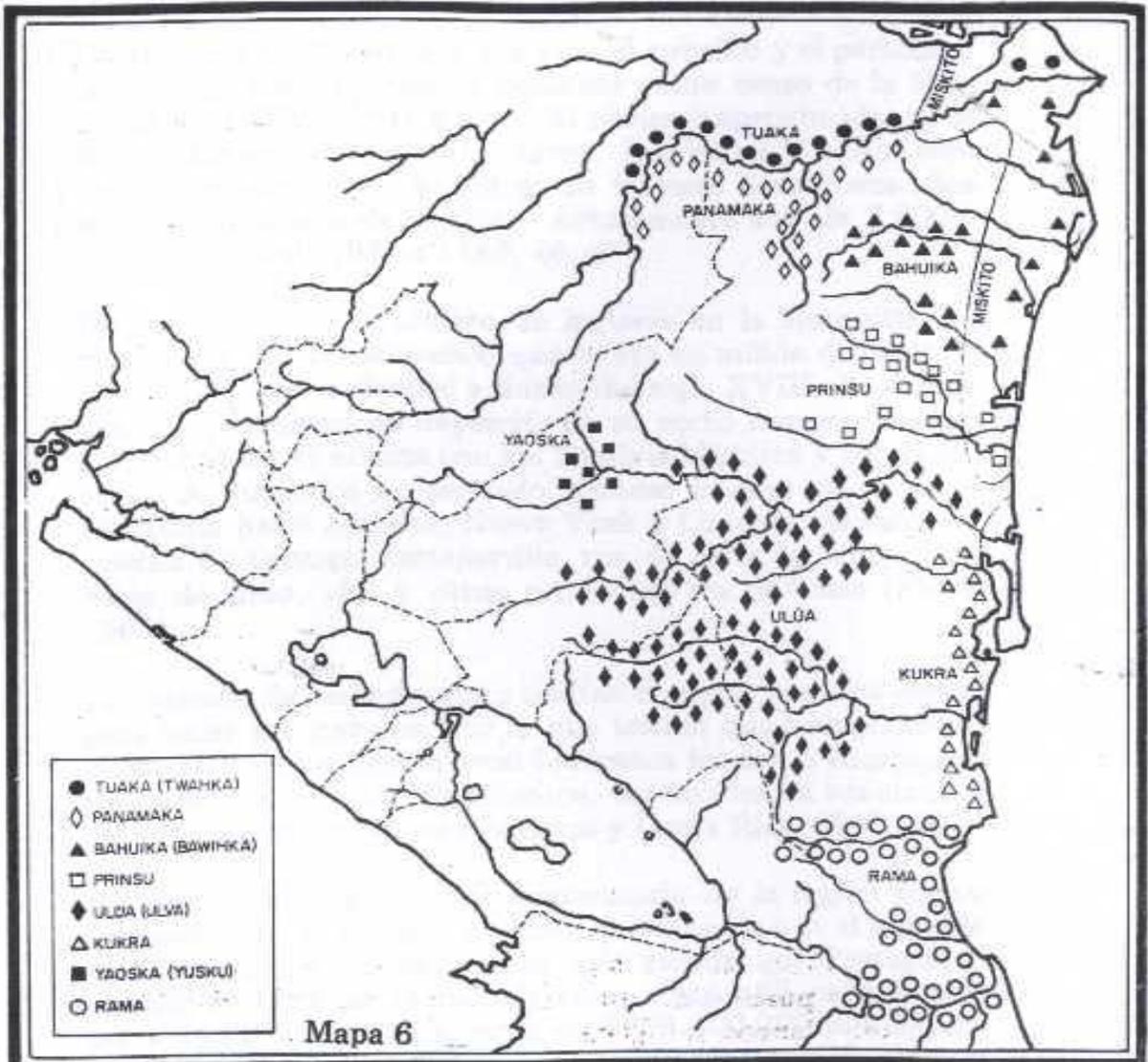
2. Los Estados adoptarán medidas eficaces para garantizar que no se almacenen ni eliminen materiales peligrosos en las tierras o territorios de los pueblos indígenas sin su consentimiento libre, previo e informado.

3. Los Estados también adoptarán medidas eficaces para garantizar, según sea necesario, que se apliquen debidamente programas de control, mantenimiento y restablecimiento de la salud de los pueblos indígenas afectados por esos materiales, programas que serán elaborados y ejecutados por esos pueblos.

[http://www.un.org/esa/socdev/unpfii/documents/DRIPS\\_es.pdf](http://www.un.org/esa/socdev/unpfii/documents/DRIPS_es.pdf)



La Mosquitia 1500 (De la Tesis Doctoral de Offen)



### Anexo No. 5

Mapa del Estado de Avance del Proceso de Demarcación y Titulación de los Territorios Indígenas



**Anexo No. 6**

Primera Certificación de Título

**TITULO DE PROPIEDAD COMUNAL No. 013-30-04-2010**  
**TERRITORIO INDIGENA *MISKITU WANGKI TWI -TASBA RAYA***

No. Finca 2910  
No. Diario 7113

CERTIFICACIÓN NÚMERO UNO.- La Suscrita Secretaria de la Comisión Nacional de Demarcación y Titulación (CONADETI), que autoriza, según las facultades atribuidas en el arto. 43 de la Ley 445, y el arto 28, incisos 12 y 18 del Reglamento Interno y a solicitud de las Autoridades del Territorio Indígena WANGKI TWI- TASBA RAYA de la Región Autónoma del Atlántico Norte, extiende la Primera Certificación de Título que íntegra y literalmente dice: "CERTIFICACIÓN" Carlos José Alemán Cunningham, en su calidad de Presidente y Evelyn Taylor Irías, en su calidad de Secretaria de la COMISION NACIONAL DE DEMARCACIÓN Y TITULACIÓN (CONADETI), ambos debidamente acreditados; el primero conforme Certificación de Acta de Sesión Inaugural del CRAAN de elección de los miembros de Junta Directiva período legislativo dos mil ocho al dos mil diez, Acta del cuatro de Mayo del año dos mil ocho, y la segunda conforme certificación del Libro del Acta de elección de Junta Directiva de la CONADETI, CERTIFICA la Resolución número 013-30-04-2010 de fecha del treinta de abril del año dos mil diez, que consta en el Libro de Títulos de Propiedad Comunal que lleva la CONADETI durante el presente año dos mil diez, el que integra y literalmente dice: TITULO DE PROPIEDAD COMUNAL No. 013-30-04-2010 TERRITORIO INDIGENA MISKITU WANGKI TWI -TASBA RAYA

Conformado por 21 comunidades indígenas miskitus: 1.Waspam, 2.Ulwas, 3. Saupuka, 4. Kisalaya, 5. Kururia, 6. Tronquera, 7. Santa Rita, 8. Tee Kiamp, 9. Buenos Aire, 10. La Piñera, 11. Moos Pam, 12. Santa Rosa, 13. Francia Sirpi, 14. Wisconsin, 15. Tasba Pain, 16. Santa Clara, 17. Miguel Bikan, 18. La Esperanza, 19. Polo Lakia Sirpi, 20. Ipri Tingni o CAPRI y 21. Polo Lakia Tara. LA COMISIÓN NACIONAL DE DEMARCACIÓN Y TITULACIÓN (CONADETI), en nombre del Estado de Nicaragua; representado por Carlos José Alemán Cunningham, en su carácter de Presidente de la CONADETI, identificado con cédula seiscientos siete guion cero ocho diez setenta y tres guion cero cero cero tres letra V (607-

081073-0003V), mayor de edad, casado, Msc. en Ciencias Políticas, con domicilio en la ciudad de Bilwi, Región Autónoma del Atlántico Norte, debidamente acreditado según certificación que íntegra y literalmente dice: El Consejo Supremo Electoral de conformidad, con las atribuciones que le confiere el artículo 173 de la Constitución de la República; 171 y 172 ambos de la Ley Electoral, extiende a Carlos José Alemán Cunningham de la Alianza Partido Frente Sandinista de Liberación Nacional la credencial de Miembro del Consejo Regional de la Región Autónoma del Atlántico Norte. Así consta en declaración de los electos, publicada en la Gaceta, Diario Oficial No. 66 del lunes tres de abril del año dos mil seis, Bilwi, Puerto Cabezas, Región Autónoma del Atlántico Norte, cuatro de mayo del dos mil seis, firman Magistrado Presidente Roberto Rivas Reyes, Magistrado Enmet Lang Salmerón, Vicepresidente; Magistrado Luis Enrique Benavides Romero; Magistrada en funciones, Marisol Castillo Bellido; Magistrado en funciones, Julio Cesar Osuna Ruiz; Magistrado, José Miguel Córdoba González y Roberto Evertz Morales, Secretario de Actuaciones. Conforme el Acta de toma de posesión de Miembros del Consejo Regional Autónomo del Atlántico Norte y la elección de la Junta Directiva; que íntegra y literalmente dice: El Suscrito Primer Secretario de la Junta Directiva del Consejo Regional Autónomo del Atlántico Norte, en uso de las facultades que la ley 28, Estatuto de Autonomía confiere, CERTIFICA que: en el acta de la sesión inaugural del CRAAN de elección de los miembros de la Junta Directiva Consejo Regional Autónomo del Atlántico Norte, del periodo legislativo 2008 al 2010 y su toma de posesión que literalmente dice: En La ciudad de Bilwi, Puerto Cabezas, Región Autónoma de Atlántico Norte reunidos los honorables concejales regionales del Concejo Regional Autónomo Atlántico Norte, en la sala de sesiones Marvin Mitchel Nicho a las diez y quince minutos de la mañana (10.15 AM) del día domingo cuatro de mayo del año dos mil ocho, iniciando la Sesión inaugural de elección de la Junta Directiva del Período 2008-2010, presidiendo la mesa de edad en su orden la Concejala Alba Rivera de Vallejos como de mayor de edad y el Concejala Jimmy Mendoza Borge, de menor edad, para instalar la nueva Junta Directiva. Seguidamente se procedió a la verificación del quórum de ley y habiendo quórum de ley (cuarenta y ocho concejales) dio por abierta la sesión especial inaugural, la concejala Alba Rivera recibe propuestas para los diferentes cargos con sus respectivos respaldos tal como orienta el reglamento interno de este Concejo Regional. Durante dicho proceso de elección, la bancada del Partido Liberal Constitucionalista abandona el plenario, lo que motivó a continuar dicho proceso y en derecho el plenario presente eligen a los concejales de la mesa de edad Fabián Sebastián Saavedra y Víctor Lacayo Bodden, una vez sometido a votación por simple mayoría quedaron electos de la siguiente manera: Msc. Carlos José Alemán Cunningham, en el cargo

de Presidente de la Junta directiva del Consejo Regional del Atlántico Norte, quien fue electo con 32 votos a favor; Segio Norori Hendy, en el cargo de Primer Vicepresidente del Consejo Regional del Atlántico Norte, quien fue electo con 32 votos a favor; Eduardo Romero Olivero, electo 31 votos a favor en el cargo de segundo Vicepresidente del Consejo Regional del Atlántico Norte; Salvador Fermín Chow en el cargo de Primer secretario de la Junta directiva, electo con 31 votos a favor; Alner Cox Molina en el cargo de Segundo secretario de la Junta directiva del Consejo Regional del Atlántico Norte, electo con 31 votos; Marisol Carlson Kinsman, en el cargo de primer Vocal de la Junta directiva del Consejo Regional, electa con 31 votos; Aricio Genaro Celso, en el cargo de segundo Vocal de la Junta directiva del Consejo Regional del Atlántico Norte, de igual manera electo con 31 votos a favor. Posteriormente, el Presidente de la mesa de edad Concejal Fabián Sebastián Saavedra, toma la promesa de ley, quedando juramentados y puestos en posesión de sus respectivos cargos. La nueva Junta Directiva ocupó la mesa principal y dando las palabras de agradecimiento, el nuevo Presidente electo, Carlos Alemán Cunningham, transmitiendo un mensaje enfocado en el fortalecimiento del proceso de autonomía y desarrollo de la región. Así concluye esta sesión, con las notas sagradas del Himno Nacional, precedida por el Himno de la Región a las 12:10 PM del cuatro de mayo del dos mil ocho, Bilwi, Puerto Cabezas, Región Autónoma del Atlántico Norte a los cuatro días del mes de mayo del dos mil ocho. Firma ilegible Salvador Fermin Chow Primer secretario Junta Directiva Consejo Regional. Y en uso de las facultades conferidas en el arto. 56 de la LEY DEL REGIMEN DE PROPIEDAD COMUNAL DE LOS PUEBLOS INDÍGENAS Y COMUNIDADES ÉNICAS DE LAS REGIONES AUTÓNOMAS DE LA COSTA ATLÁNTICA DE NICARAGUA Y DE LOS RÍOS BOCAY, COCO, INDIO Y MAÍZ, publicada en la Gaceta Diario Oficial Numero 16 del 23 de Enero del año 2003, y según resolución No. 013-30-04-2010, otorga el presente TÍTULO DE PROPIEDAD COMUNAL EN LA CIUDAD DE BILWI, REGIÓN AUTÓNOMA DEL ATLÁNTICO NORTE, A LAS DIEZ Y CINCUENTA MINUTOS DE LA MAÑANA DEL TREINTA DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIEZ, AL TERRITORIO INDIGENA MISKITU DENOMINADO WANGKI TWI -TASBA RAYA, comprendido por UN POLÍGONO.

CONSIDERANDOS: I.- Que es compromiso ineludible del Estado de Nicaragua, responder a la demanda de Titulación de las tierras y territorios de los pueblos indígenas y comunidades étnicas de la Antigua Moskitia de Nicaragua, derecho consignado en los Tratados Internacionales celebrados entre los Gobiernos de Gran Bretaña y Nicaragua, tales como el Tratado de Managua de 1860 y el Tratado Harrison-Altamirano de 1905. Este derecho a la tierra es reconocido en la Constitución Política de 1987 y en el Estatuto de Autonomía de las

Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua. II.- Que de conformidad con lo establecido en el arto. 5 de la Constitución Política el Estado de Nicaragua reconoce la existencia de los pueblos indígenas quienes gozan de los derechos, deberes y garantías consignados en la Constitución y en especial los de mantener y desarrollar su identidad y cultura, tener sus propias formas de organización social y administrar sus asuntos locales; así como mantener las formas comunales de propiedad de sus tierras y el goce, uso y disfrute de las mismas. Que las Comunidades de la Costa Atlántica son parte indisoluble del pueblo nicaragüense y como tal gozan de los mismos derechos y tienen las mismas obligaciones, así como los derechos específicos establecidos en los artos. 5, 89, 90, 91, 107, 180 y 181 de la Constitución. III.- Que la Declaración de la Naciones Unidas sobre los derechos de los Pueblos Indígenas, aprobada en la sesión plenaria No. 107a del 13 de septiembre del 2007, ratificada por la honorable Asamblea Nacional en fecha 11 de marzo 2008, la que en su artículo 26, expresa: 1. Los pueblos indígenas tienen derecho a las tierras, territorios y recursos que tradicionalmente han poseído, ocupado o de otra forma utilizada y adquirido. 2. Los pueblos indígenas tienen derecho a poseer, utilizar, desarrollar y controlar las tierras, territorios y recursos que poseen en razón de la propiedad tradicional u otra forma tradicional de ocupación o utilización, así como aquellos que hayan adquirido de otra forma. 3. Los Estados asegurarán el reconocimiento y protección jurídica de esas tierras, territorios y recursos. Dicho reconocimiento respetará debidamente las costumbres, las tradiciones y los sistemas de tenencia de la tierra de los pueblos indígenas de que se trate. IV.- Que el derecho al reconocimiento, demarcación y titulación de las tierras comunales y ancestrales ha sido una constante en la lucha reivindicativa de los pueblos indígenas y comunidades étnicas de la Costa Caribe Nicaragüense. V.- Que el Estado de Nicaragua a través de la Asamblea Nacional, aprueba el trece de diciembre del dos mil dos, la Ley 445, Ley del 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, entrando en vigencia el veintitrés de Enero de dos mil tres, fecha de su publicación en la Gaceta, diario Oficial número 16. Esta Ley es el marco jurídico del proceso de demarcación y titulación de los territorios indígenas y comunidades étnicas. VI.- Que de conformidad a lo establecido en el Aro. 32 de la Ley 445, Ley del Régimen de Propiedad Comunal, las propiedades adquiridas mediante títulos otorgados por la Comisión Tituladora de la Mosquitia emanados del Tratado Harrison Altamirano mantienen el pleno dominio dentro del Régimen de Propiedad Comunal, sin perjuicio de la ubicación territorial y a lo establecido en el Arto. 71 de la Ley 445. VII.- Que la resolución motivada No. 09-29-04-2010 de la Comisión Intersectorial

de Demarcación y Titulación, aprobado en la XII Sesión Ordinaria, y Primera del 2010, celebrada en la Ciudad de Bilwi, municipio de Puerto Cabezas, Región Autónoma del Atlántico Norte el día 29 de Abril del año dos mil diez, recomienda otorgar el título de propiedad comunal a favor del TERRITORIO INDÍGENA MISKITU WANGKI TWI - TASBA RAYA, por haber cumplido con todos los requisitos de ley. POR TANTO: Con base en los considerandos anteriores y conforme a lo dispuesto en los artos. 5, 89, 90, 91, 180 y 181 de la Constitución Política, así como lo establecido en los artos.1, 2, 3, 24, 27, 29, 39 y 56 de la Ley 445 RESUELVE: TÍTULO DE PROPIEDAD COMUNAL: La Comisión Nacional de Demarcación y Titulación (CONADETI), en nombre del Estado de Nicaragua, otorga el presente Título de Pleno Dominio sobre la Propiedad Comunal de las tierras de las Comunidades Indígenas Miskitu del Territorio WANGKI TWI - TASBA RAYA, ubicado en el Municipio de Waspam de la Región Autónoma del Atlántico Norte (RAAN), tierras que dichas comunidades han venido ocupando y poseyendo desde tiempos ancestrales, con derechos que pertenecen en forma colectiva, consecuentemente éstas tienen derecho de ocupación y usufructo de acuerdo a las formas tradicionales de tenencia de la propiedad comunal. Así como el derecho al goce, uso y disfrute de los recursos naturales que tradicionalmente han aprovechado estas comunidades en el marco del ordenamiento jurídico nacional, y de los convenios internacionales. Las tierras habitadas por las comunidades y las áreas que constituyen el ámbito tradicional de sus actividades cotidianas, representan una extensión territorial de: 162,181.60 Ha (CIENTO SESENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y UNO PUNTO SESENTA HECTAREAS), equivalente a 1,621.816 Km<sup>2</sup> (MIL SEISCIENTOS VEINTIUNO PUNTO OCHOCIENTOS DIEESCISEIS KILÓMETROS CUADRADOS). El presente Título de régimen de propiedad comunal de conformidad con lo establecido en la Ley 445 otorga al Territorio Indígena Miskitu WANGKI TWI -TASBA RAYA, pleno dominio sobre sus tierras en las cuales realiza sus actividades tradicionales y culturales.

1.- UBICACIÓN, LÍMITES Y LINDEROS: 1.1- UBICACIÓN: El territorio Indígena Miskitu WANGKI TWI - TASBA RAYA, está ubicado en un cien por ciento (100 %) en el Municipio de Waspam, Rio Coco, Región Autónoma del Atlántico Norte (RAAN). 1.2.- LÍMITES Y LINDEROS: El territorio Indígena Miskitu WANGKI TWI - TASBA RAYA colinda al Norte: con el Río Wangki (Coco o Segovia); Sur: con los Territorios Indígenas de AwasTingni y 10 comunidades; Este: con los Territorios Indígenas Wangki Maya y Tawira; Oeste: con los Territorio Wangki Li Aubra Tasbaya. 1.3.- DERROTEROS: El Derrotero del Territorio Indígena Miskitu WANGKI TWI - TASBA RAYA inicia en el punto denominado Lakun Tara (con coordenadas 14° 45' 27.52" N y 84° 04' 58.99" W) ubicado en la desembocadura del caño Lakun Tara en el Río Wangki (Coco o Segovia), inicio del lindero

de la propiedad de Juan Osorno. Luego continúa en dirección Sureste por una distancia de 4.271 Kilómetros hasta el mojón Mukurin Tingni, (con coordenadas 14° 43' 50.16" N y 84° 03' 17.25" W), luego prosigue en dirección Sureste por una distancia de 4.524 Kilómetros hasta llegar al Mojón denominado Puente Mango (con coordenadas 14° 41' 23.64" N y 84° 03' 04.03" W), ubicado en el empalme de la carretera (Leimus, Kisalaya y Kururia); de este punto cambia de dirección haciendo un giro en dirección Suroeste por una distancia de 3.080 Kilómetros hasta llegar al Mojón denominado Saturnino Tingni (con coordenadas 14° 40' 15.13" N y 84° 08' 43.78" W) ; luego continúa en la misma dirección por una distancia de 6.572 Kilómetros hasta llegar al Mojón denominado Walpa Tanhta (con coordenadas 14° 40' 15.13" N y 84° 08' 18.58" W); de este punto continúa en dirección Suroeste por una distancia 5.379 Kilómetros hasta llegar al Mojón denominado Siksa Tingni 2 (con coordenadas 14° 37' 29.51" N y 84° 09' 16.35" W), de este punto prosigue en la misma dirección por una distancia de 819.72 m hasta el Mojón denominado Siksa Tingni 1 (con coordenadas 14° 37' 03.50" N y 84° 09' 22.30" W), ubicado a la orilla del camino que conduce de la Comunidad de Lakia Sirpi hacia la comunidad de San Jerónimo, prosigue en dirección Suroeste por una distancia 2.842 Kilómetros hasta llegar al Mojón Ipri Tingni (con coordenadas 14° 36' 08.94" N y 84° 10' 38.89" W); ubicado en la margen derecha del caño del mismo nombre; luego continua en la misma dirección por una distancia de 7.065 Kilómetros hasta llegar al Punto denominado Mojón No. 10 (Paulino Ingram) (con coordenadas 14° 32' 38.18" N y 84° 12' 12.75" W); luego cambia de dirección Noroeste por una distancia de 2.763 Kilómetros hasta llegar al Punto denominado Mojón No.11 (Oscar Fenly) (con coordenadas 14° 33' 03.53" N y 84° 13' 41.26" W); luego prosigue en la misma dirección por una distancia 735.82 m hasta llegar al Punto denominado Mojón No. 12 (Génesis Ebel Zamora) (con coordenadas 14° 33' 19.88" N y 84° 13' 59.20" W); de este punto hace un giro en dirección Suroeste por una distancia de 18.265 Kilómetros hasta llegar al Mojón denominado Pamka Was ( Tilba Laya) (con coordenadas 14° 26' 49.31" N y 84° 21' 38.44" W); Luego continua en la misma dirección por una distancia de 3.739 Kilómetros hasta llegar al Mojón denominado Wailahka Tingni ( Wari Tingni) (con coordenadas 14° 26' 03.99" N y 84° 23' 34.21" W), ubicado en la margen izquierda aguas abajo del caño sin nombre que desemboca en el caño Wailahka Tingni; de aquí continua aguas arriba por el caño Wailahka Tingni hasta llegar al Mojon denominado Agustin Thompson (con coordenadas 14° 25' 12.11" N y 84° 23' 42.52" W); de este punto continua siempre aguas arriba sobre el caño del mismo nombre hasta llegar Mojón denominado Worrin Tilleth (con coordenadas 14° 25' 03.11" N y 84° 23' 36.18" W), continua siempre aguas arriba sobre el caño Wailahka Tingni hasta la desembocadura de un caño sin nombre de aquí el lindero

prosigue aguas arriba sobre el caño sin nombre hasta llegar al Mojón denominado Rufino Jhosep (con coordenadas 14° 23' 48.11" N y 84° 22' 50.83" W); de este punto prosigue en dirección sur por una distancia de 1.277 Kilómetros hasta llegar al Mojón denominado Dos Bocas Yalin Tingni (con coordenadas 14° 23' 06.63" N y 84° 22' 48.51" W); luego continua aguas abajo por el Caño Yalin Tingni hasta llegar al Mojón denominado Yalin Tingni Ta (con coordenadas 14° 20' 37.11" N y 84° 22' 28.84" W), ubicado en la desembocadura del Caño Yalin Tingni en el Río Wawa; luego continúa aguas abajo por el Río Wawa hasta el mojón TAPAM BUSNA (con coordenadas 14° 23' 36.42" N y 84° 17' 20.41" W), ubicado en el Salto del mismo nombre en la margen derecha aguas abajo del Río Wawa; de este punto continua en dirección Sureste por una distancia aproximada de 5.989 Kilómetros hasta el mojón ESPERANZA-2 (con coordenadas 14° 20' 28.009" N y 84° 16' 27.943" W); continúa en dirección Sureste por una distancia aproximada de 5.877 Kilómetros hasta el mojón ESPERANZA-3 (con coordenadas 14° 18' 57.746" N y 84° 13' 35.216" W); sigue en dirección Sureste sobre una distancia de 4.217 Kilómetros hasta el mojón ESPERANZA-4 (con coordenadas 14° 18' 29.554" N y 84° 11' 17.580" W) ubicado en el cerro Pisba Asang; de este punto realiza un giro en dirección Noreste por una distancia aproximada de 14.909 Kilómetros hasta el mojón WATWIDINA (con coordenadas 14° 24' 28.737" N y 84° 05' 42.642" W) colocado en la desembocadura del caño del mismo nombre en la margen derecha aguas abajo del Río Wawa; de este punto continua en dirección Este franco por una distancia de 12.828 Kilómetros hasta llegar al mojón YULUH BIN SAHNI (con coordenadas 14° 24' 31.805" N y 83° 58' 34.781" W) instalado frente a la desembocadura del caño Yuluh Bin en la margen derecha aguas abajo del Río Awas Tingni; de este punto prosigue aguas abajo por el Río Awas Tingni hasta el mojón DI SAWA SAK (con coordenadas 14° 23' 46.563" N y 83° 57' 10.794" W) ubicado en la margen derecha aguas abajo del Río Awas Tingni; cambia de dirección prolongándose en dirección Sureste por una distancia aproximada de 1.834 Kilómetros hasta el mojón TAPABURUS SAK (con coordenadas 14° 23' 31.839" N y 83° 56' 13.064" W) ubicado en la margen derecha del caño Kuku Ulna Was; continúa aguas abajo por el caño Kuku Ulna Was hasta el mojón KUKU ULNA WAS SAHNI (con coordenadas 14° 22' 41.625" N y 83° 55' 53.363" W) situado en la desembocadura del caño Kuku Ulna Was en la margen izquierda aguas abajo del Río Wawa; luego prosigue aguas abajo por el Río Wawa hasta llegar al mojón KWAH WAS SAHNI (con coordenadas 14° 21' 19.758" N y 83° 52' 55.847" W). ubicado en la desembocadura del caño Wasliwas en el Río Wawa: prosigue aguas abajo sobre el Río Wawa hasta llegar a la desembocadura de los caños Wislawas y Wislawas Sirpi en el Río Wawa (con coordenadas 14° 19' 43.82" N y 83° 46' 16.29" W) ;

realiza un giro y continúa aguas arriba hasta la cabecera del caño Wasliwas (con coordenadas 14° 19' 43.82" N y 83° 50' 50.14" W) ; de aquí prosigue norte franco por una distancia de 2.7 Kilómetros hasta el punto conocido como Loma Kuka Prahni (con coordenadas 14° 26' 40.08" N y 83° 49' 31.87" W), ubicado en la carretera Bilwi - Waspam; de aquí continúa sobre la carretera Bilwi - Waspam hasta llegar a un caño ubicado a 500 metros del Switch de la comunidad de Buenos Aires (con coordenadas 14° 27' 16.28"; 83° 55' 12.77"; de aquí se dirige en dirección noroeste sobre una distancia de 1.8 Kilómetros hasta llegar a la cota 127 (con coordenadas 14° 19' 43.82" N y 83° 50' 50.14" W) ; luego se dirige en dirección sureste por una distancia de 3.95 Kilómetros hasta llegar al mojón SWITCH CANTINFLA (con coordenadas 14° 32' 57.95960" N y 83° 52' 20.71283" W); a continuación se dirige en dirección noroeste por una distancia de 23.487 Kilómetros hasta llegar al Mojón No. 1 (con coordenadas 14° 45' 38.65242" N y 83° 53' 59.40981" W), ubicado en la margen derecha aguas abajo del Río Wangki, (Coco o Segovia) entre las comunidades de Saupuka y Bilwaskarma; de aquí realiza un giro y se dirige aguas arriba sobre el Río Wangki (Coco o Segovia) hasta llegar al Mojón Lakun Tara (con coordenadas 14° 45' 27.52" N y 84° 04' 58.99" W); inicio y cierre del polígono del Territorio Indígena Miskitu WANGKI TWI - TASBA RAYA. El polígono descrito anteriormente contiene una extensión territorial de 162,181.60 Ha. que corresponde a 1,621.816 Km<sup>2</sup>, Datum del geoide WGS84, zona 16.

2.- FORMAS TRADICIONALES DE MANEJO Y USO DE LOS RECURSOS NATURALES: En la Extensión territorial, reconocida en el presente título, a las comunidades indígenas que integran el Territorio Indígena Miskitu WANGKI TWI - TASBA RAYA, se identifican las siguientes formas tradicionales de manejo y uso de los recursos naturales: a) Área de agricultura; b) Área de cacería, pesca y recolección de plantas; c) Área de cacería, pesca y recolección frecuente e infrecuente; d) Área de significación histórica cultural y sitios sagrados

3.- FUENTES HIDRÓGRAFICAS: El territorio demarcado y titulado constituye la tercera zona hidrográfica de la Región, conformada por el majestuoso río Wangki Coco ó Segovia, Wawa, Kalila Kangban, Kisawas, Ulwas tara, Trin tara, El Chorro ó Manantial, Perro Macho, Likus Kreek, Twitingni, Ipritingni, riachuelos y caños representando un fuerte potencial de energías, alimentación y de uso domiciliar. Constituye la cuna ancestral y parte primordial del patrimonio indígena de la cultura Miskitu, que aun conservan sus tradiciones. Las comunidades tituladas, ejercerán los derechos de pleno dominio con las limitaciones contenidas en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad, inenajenabilidad y de inembargabilidad establecidos en la Constitución Política y demás leyes sobre la materia. El Estado ejerce soberanía sobre la totalidad del territorio nacional y es garante de los intereses superiores de la nación. El Presente Título es

conforme con la Resolución No. 013-30-04-2010 que consta en el libro de Registro de Títulos de la Propiedad Comunal, Comisión Nacional de Demarcación y Titulación. 4.- ACEPTACIÓN: Por su parte el Sr. Eduardo Conrado Poveda, Con cédula de identidad Numero seiscientos ocho guión veinte y uno cero tres cincuenta y cinco guion cero cero cero letra Q (608-210355-0000Q), mayor de edad, casado, con domicilio en la Comunidad de Francia Sirpi, Tasba Raya, municipio de Waspam que comparece en este acto debidamente acreditado como representante legal del Territorio indígena Miskitu WANGKI TWI- TASBA RAYA calidad que demuestra mediante CONSTANCIA emitida por el primer Secretario de la Junta directiva del CRAAN el día veinte y ocho del mes Abril del dos mil diez que literalmente dice: El suscrito primer secretario de la Junta Directiva del Consejo Regional Autónomo del Atlántico Norte, a través de este medio hace constar que el señor; EDUARDO CONRADO POVEDA, con número de cédula; N° 608-210355-0000Q, es el REPRESENTANTE LEGAL del Territorio Wangki Twi-Tasba Raya, Municipio de Waspam Río Coco. Por lo tanto es autoridad territorial, legalmente certificado por el primer secretario del Consejo Regional de la RAAN. Por tanto tiene toda la facultad que la ley les otorga para realizar su actividad correspondiente. Emito la presente a solicitud de la parte interesada a los veintiocho días del mes de Abril del año dos mil Diez, en la ciudad de Bilwi, sede Administrativa de la Región Autónoma del Atlántico Norte. (f) ilegible Salvador Fermín Chow, primer Secretario de la Junta Directiva del Consejo Regional Autónomo Atlántico Norte, aparece un sello con la leyenda que dice Primer secretario, Consejo Regional Autónomo Atlántico Norte, RAAN, con tal carácter, ACEPTA el presente Título de pleno dominio en nombre y representación del TERRITORIO INDÍGENA MISKITU WANGKI TWI- TASBA RAYA. Se solicita al registrador público de la propiedad inmueble y mercantil de la región autónomo del Atlántico Norte la inscripción definitiva con carácter de urgencia y en forma gratuita el presente Título en la sección de derechos reales de conformidad con los Artos. 57 y 70 de la Ley 445. Este título deroga cualquier otro que se le oponga. Los derechos de propiedad comunal sobre las tierras reconocidas por el presente título comunal, son de carácter social y colectivo; por disposición legal expresa, estas tierras reconocidas en el presente título comunal, son inalienables, no pueden ser vendidas, ni donadas, no se pueden hipotecar, son imprescriptibles e inembargables. Dado en la Ciudad de Bilwi, Región Autónoma Atlántico Norte, a los treinta días del mes de abril del año dos mil diez (F) Carlos José Alemán Cunningham, (F) Evelyn Taylor Irías. (F) Eduardo Conrado Representante Legal del Territorio. Firma y sello de la Comisión Nacional de Demarcación y Titulación (CONADETI).- INSCRITO EL DIA DE HOY ONCE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.- BAJO NUMERO 2910, TOMO 018, ASIENTO PRIMERO, LIBRO DE PROPIEDADES

SECCION DE DERECHOS REALES COLUMA DE INSCRIPCIONES DE ESTE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO CABEZAS, R.A.A.N.- PRESENTADO A ESTA OFICINA A LAS 8:30AM EL DIA SIETE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.- SEGUN DIARIO NUMERO 7113, TOMO 020, FOLIO 096.-

**Anexo No. 7**

**Contrato de Arrendamiento en forma de Documento Privado  
de la Propiedad Comunal de Karatá**

**RENOVACION DE CONTRATO.** Nosotros; **RONALD WITTINGHAM DENNIS**, de profesión Licenciado en derecho con de Cedula 607-190468-0001F y EL Sr. **(nombre del arrendatario)**, ambos mayores de edad y de este domicilio. El primero actuando en su carácter: de Coordinador General de las Comunidades indígenas de Karatá, y el otro actuando bajo su propio nombre. Nos celebramos el presente contrato de arrendamiento. **Cláusula Primero.** La Comunidad indígena de Karatá, es dueño en dominio y posición de una parcela de terreno Ubicado en el BARRIO FILIMON RIVERA, en la ciudad de Puerto Cabezas, cuyas Dimensiones son los siguientes: 97 Pies de Frente por 139 Pies de Fondo. Los Linderos son los siguientes: Norte- xxx, Sur- xxx, Este- xxx y Oeste- xxx - **Cláusula Segundo.** La parcela descrita y deslindada forma parte de la gran extensión de terreno que posee la Comunidad Indígena de Karata según título de dominio que se encuentra inscrita bajo el numero xxx del Tomo 004, Folio (xxx/xxx) libro de propiedades sección de Derechos reales Columna de INSCRIPCIONES, de este registro Público de la propiedad de Bienes inmuebles de Puerto Cabezas, RAAN, según Diario Número 21987 conforme el Tratado Harrison Altamirano del año 1905. **Cláusula Tercero.** La Comunidad indígena de Karatá da en arrendamiento la parcela descrita y deslindada al Sr. **(nombre del arrendatario)**, en las siguientes condiciones.- **A.** El plazo de Arriendo es por (5) cinco años prorrogables si las partes del contratante así lo desean.- **B.** El precio del canon es de US\$ 30.00 (Treinta dólares) anuales, o su equivalente en moneda nacional los cuales serán pagados el día que se firme este contrato – **C.** La Arrendataria no podrá sub arrendar pero si puede Edificar, Construir Sembrar y hacer todas las mejoras en el terreno.- **Cláusula Cuarto.** Queda entendido que es motivo de cancelación de este contrato por falta de pago de un canon anual, y sub.- Arrendar a segunda persona pudiendo en estos dos casos específicos a exigir la cancelación judicial o extra judicialmente el pago de su totalidad anual.- **Cláusula Quinta.** El Sr. **(nombre del arrendatario)**, en el levantamiento de este acto dice que acepta todo lo estipulado a su fiel cumplimiento quedando ambos de acuerdo en fe de lo cual firmamos en la Ciudad de Puerto Cabezas, a los Seis días del mes de Abril del año dos mil diez.(f) Ilegible.- Lic. **RONALD WITTINGHAM DENNIS.** Coordinador General de las Comunidades Indígenas de Karata.- (f)

Ilegible.- Lic. **RODOLFO SPEAR SMITH**. Secretario General de las Comunidades Indígenas de

Karata.- (f) Ilegible.- (**nombre del arrendatario**), Arrendatario. Hay un sello circular impreso en el que se lee: Coordinador General de la Comunidad Indígena de Karata. Coordinador General R. A. A. N.

**Anexo No. 8**

**Certificado de Inscripción de Título de Dominio  
de la Propiedad Comunal de Karatá**

“EL SUSCRITO REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES Y MERCANTILES DE ESTA CIUDAD DE PUERTO CABEZAS, REGIÓN AUTÓNOMA DEL ATLÁNTICO NORTE. R.A.A.N.- CERTIFICA.- Que según revisión verificada en los libros índices y Libros de Derechos Reales, de este Registro Público de la propiedad de Bienes Inmuebles y Mercantil de esta ciudad de Puerto Cabezas, Región Autónoma del Atlántico Norte, aparece inscrita la propiedad con el numero 633, TOMO 004, FOLIOS 275 - 276, ASIENTO PRIMERO, LIBRO DE PROPIEDADES SECCION DE DERECHOS REALES COLUMNA DE INSCRIPCION DE ESTE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO CABEZAS R.A.A.N.- PRESENTADO EL DIA OCHO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CUATRO.- SEGÚN DIARIO 21987.- La que íntegra y literalmente dice así: El suscrito Registrador Público de la Propiedad Inmuebles de Bluefields, Certifica: Que bajo número 2580, Folios 160,161 y 163 del Tomo 183, Libro de Propiedades Sección de Derechos Reales Columna de Inscripción: Se encuentra inscrita la propiedad de íntegra y literalmente dice: Rectificación de punto de referencia del título real de la Comunidad Indígena de Karatá, en la ciudad de Puerto Cabezas, a las once treinta minutos de la mañana del día catorce de junio de mil novecientos noventa y cinco, ante mí, Armando Rojas Smith, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua de este domicilio y residencia, el Licenciado Rodolfo Spear Smith, mayor de edad, Licenciado en Nutrición, casado y de este domicilio que tiene la capacidad civil necesaria para contratar y obligarse accionando el nombre de la Comunidad Indígena de Karatá de conformidad a la Certificación extendida por el Ministerio de Gobernación que íntegramente dice: El suscrito delegado de gobierno de la región Autónoma de Atlántico Norte, señor Kenneth Bushy Law por medio de este documento certifica que el licenciado Rodolfo Spear Smith es Coordinador General de la Comunidad indígena de Karatá del Municipio de Puerto Cabezas R.A.A.N.- Relación de Propiedad Comunal de Karatá que de conformidad a la ley del 21 de Agosto de 1905 y el tratado Harrison – Altamirano entre el Gobierno de Nicaragua y la Gran Bretaña se creó la comisión Tituladora de la moskitia para el otorgamiento de tierras a las comunidades indígenas de la

antigua reserva de la moskitia en virtud del cual la comunal indígena de Karatá fue representada por el señor Witrack, ante la comisión quienes extendieron un título real que contiene tierra para la agricultura y tierra para ganadería la solicitud y tramitación visible en los folios 156 al 158 del libro de la comisión tituladora de la Moskitia que guarda el registro de la propiedad de este departamento, así mismo esos derechos reales fueron inscritos con el No. 2580, Tomo 43, Folios 143 y 144 libro de propiedades, al inscribir los derechos reales se omitieron los puntos de referencia que constituyen la comunidad indígena de Karatá de conformidad al uso, costumbre y tradición en consecuencia.- Punto de referencia de la Comunidad de Karatá: Que a fin de que conste legalmente señalamos los puntos de referencia que a continuación se detallan: Lote para la ganadería partiendo del número 1 denominado Waihwin Aukan, con dirección Sur-Oeste hasta el punto 2 denominada Shun Bila y Tasba Tara de este punto continua al punto 3, con dirección Sur-Este denominado Tuas Bila del punto 3 con dirección Oeste.- Norte al punto 4, denominado Sriet Layata (Lapan Landin) del punto con dirección hasta el este al punto 5 denominado Takia del punto 5 con dirección nor-Este al punto 6 denominado con dirección hacia el norte al punto 7 denominado de Skuby Tingny hasta un árbol de coco al margen norte del Río Wawa de punto 7 con dirección al punto 1 de partida denominada Waih Win, Aukan, Los puntos de referencia están dentro de los linderos particulares siguientes: Norte: Las Comunidades de Bethania, Kawla y Tuapí, Sur: Las Comunidades de Lapan y Haulower, Este: la Comunidad de Wawa Bar y el Mar Caribe y Oeste: Las Comunidades de Yulu y Klima.- El lote de agricultura conocida como Wiwas partiendo al punto 1.-uno denominado Kaska (Walpatara) con dirección hacia el norte hasta el punto 2.-dos denominado Wiwata del punto 2.-dos con dirección hacia el este al punto 3.-tres Yabal Tara (Sobre la carretera), del punto 3.-tres con dirección hacia el sur punto 4.-cuatro denominado Awastigni Karilka (Snaky) del punto 4.-cuatro hacia el sur este hasta el punto 5.-cinco denominado Luni Bikan del punto 5.-cinco con dirección hacia el este al punto 6 denominado Tunglas Hil del punto con dirección al norte hasta el punto de partida número 1 denominado Kaska Walpatara.- Tercera.- Solicitud de inspección Registral que con fundamento en los artículos 3941,3947C.-tres nueve-cuatro-uno, tres-nueve-cuatro-siete C y arto. 993 nueve-nueve-tres del reglamento del registro público, solicitado que rectifiquen los puntos de referencia de las tierras de la comunidad indígena de Karatá.- Así mismo hago constar que en la columna de cancelación se encuentra inscrito el asiento que íntegra y literalmente dice: Se cancela el asiento del centro por no pertenecer esta propiedad a la jurisdicción del Atlántico sur y ser competencia del registro de Bilwi, Puerto Cabezas.-

**Anexo No. 9**

**Certificación De Nombramiento De Autoridad Territorial**

**”CERTIFICACIÓN DE NOMBRAMIENTO DE AUTORIDAD TERRITORIAL DE KARATA, MUNICIPIO DE PUERTO CABEZAS”**.- El suscrito Presidente del Consejo Regional Autónomo del Atlántico Norte, en uso de las facultades que la Ley 445 le confiere Art. 8 y con fundamento en los artículos 2 numeral 3, 4, 5, 6, 7, y 70 de la Ley No. 445 (**LEY DEL 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**) publicada en la Gaceta Diario Oficial de la República de Nicaragua bajo el número 16 del veintitrés de Enero del año dos mil tres; **CERTIFICA EL NOMBRAMIENTO DE AUTORIDAD TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD INDIGENA DE KARATA**. Las autoridades Territoriales de las Comunidad Indígena de Karata, ejercerán por el período de Cuatro (4) años, (en base a su Estatuto General del Gobierno Territorial de Karata, Capítulo X, Art. 57, el cual he tenido a la vista) a partir de la fecha en que fue extendido **EL CERTIFICADO y vencándose el Tercer Domingo del Mes de Abril de 2013**, en base al Capítulo XI, Art. 62, Capítulo XII, Art. 63, 64, 65, Capítulo XIII, Art. 66, 67, 68 (Estatuto General del Gobierno Territorial de Karata).**Lic. Ronald Wittingham, Síndico; Sr. Oswaldo Lam Warman, Vice Síndico; Lic. Rodolfo Spear Smith, Secretario General; Sr. Roberto López Joung, Tesorero; Sra. Ofelia Thompson Sang, Primer Fiscal; MSc. Tesia Wilson Francis, Primer Vocal; Sra. Rosa Downs Aclis, Segundo Vocal**. Se extiende este **CERTIFICADO** por disposiciones expresa de la ley Número 445 y actuando en lo establecido en su Art. 8 y a solicitud de la parte interesada, para los efectos de ley y en especial para que proceda a la inscripción en el Registro Regional de Autoridades comunales y territoriales de la región Autónoma del Atlántico Norte.- se extiende la presente en la Ciudad de Bilwi puerto Cabezas, Región Autónoma del Atlántico Norte, a los Dieciséis Días del mes de Junio del Año Dos Mil Nueve. (f) ilegible. Carlos Alemán Cunningham, Presidente Junta Directiva Consejo Regional Autónomo. Hay un sello rectangular impreso que se lee: **Consejo Regional Autónomo Atlántico Norte C.R.A.A.N. PRESIDENTE**.-