

Ciencias de la Educación y Humanidades

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

CONCORDANCE OF THE REGISTRATION INFORMATION WITH THE EXTRARREGISTRAL REALITY, RELATED TO THE LANDS BELONGING TO THE INDIGENOUS COMMUNITY OF MATAGALPA, IN THE PERIOD 2010-2016

MSc. Luis Santiago Norori Paguaga

RESUMEN

El presente trabajo tiene como propósito analizar el fenómeno de la concordancia de la información registral con la realidad extra registral en lo relacionado a los terrenos de la Comunidad Indígena de Matagalpa en el período 2010-2016. Para asegurar la obtención de datos de información fiables, veraces y objetivos, se utilizaron entrevistas dirigidas a los diferentes actores que tienen incidencias y participación activa en la problemática estudiada, encuesta a la población indígena y una investigación documental en la que se incluyó no solo datos bibliográficos, si no también resoluciones judiciales y administrativas referidas al fenómeno estudiado. Se verificó, que existe un buen grado de conocimiento de las leyes regulatorias por parte de las autoridades judiciales y registrales y los abogados y notarios. No así por parte de la población indígena y sus representantes. En cuanto a la aplicación de las leyes estudiadas, se observó que su aplicación es deficiente e incompleta debido en parte a que muchas de ellas son anacrónicas y no forman un cuerpo normativo. Se constató también que es un hecho, que la doble inmatriculación registral es persistente y fuente de muchos conflictos de propiedad, teniendo como consecuencia lógica la inseguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias sobre terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa. Por último, se verificó, que la actividad económica, relacionado a los terrenos comuneros, tiene dificultad en desarrollarse plenamente, ya que las instituciones financieras limitan el otorgamiento de créditos, cuando las garantías que se ofrecen están relacionadas a dichos terrenos.

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

ABSTRACT

The purpose of this paper is to analyze the phenomenon of the agreement of the registry information with the extra registry reality in relation to the lands of the Indigenous Community of Matagalpa in the period 2010-2016. To ensure reliable, truthful and objective information, interviews were used, aimed at the different actors that have incidents and active participation in the studied problem, a survey of the indigenous population and a documentary investigation that included not only data bibliographic, if not also judicial and administrative resolutions referring to the phenomenon studied. It was verified that there is a good degree of knowledge of the regulatory laws by the judicial and registry authorities and the lawyers and notaries. Not so on the part of the indigenous population and their representatives. Regarding the application of the laws studied, it was observed that their application is deficient and incomplete due in part to the fact that many of them are anachronistic and do not form a normative body. It was also found that it is a fact that the double registration is persistent and the source of many property conflicts, having as a logical consequence the legal insecurity of real estate transactions on land belonging to the indigenous community of Matagalpa. Finally, it was verified that economic activity, related to common land, has difficulty in fully developing, since financial institutions limit the granting of credits, when the guarantees offered are related to these lands.

Ciencias de la Educación y Humanidades

KEYWORDS: Registration, Indigenous Community, Inaccuracy Registral, Concordance

INTRODUCCIÓN

Las Comunidades Indígenas en Nicaragua tuvieron su origen en las disposiciones emanadas por la Corona Española durante el siglo XVIII para regular el tratamiento que debía de darse a los habitantes naturales de las Indias Occidentales y estaban destinadas principalmente a reconocer, al menos parcialmente, el derecho de los indígenas a la tenencia de las tierras que ancestralmente les habían pertenecido (Instituto Indigenista Nacional de Nicaragua, 1947).

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

Una vez que Nicaragua pasó a ser un estado independiente, durante el último tercio del siglo XIX, se comenzaron a emitir disposiciones emanadas tanto del poder ejecutivo, como por el poder legislativo que continuaron con el proceso de legalización de dichos terrenos, proceso que fue más o menos simultáneo con la creación de los primeros registros públicos de propiedad en el país, que tuvieron como base normativa a la ley de cédulas hipotecarias de España y durante el primer tercio del siglo XX el estado de Nicaragua por disposición del poder ejecutivo ordenó la venta de la mitad de las tierras de las comunidades indígenas existentes en el país (Kinloch Tijerino, 2016).

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

Ya entrado el siglo XX y al sucederse la revolución sandinista del año 1979, el estado procedió a otorgar

títulos de reforma agraria sobre los terrenos indígenas agudizando aún más el deterioro del régimen de propiedad comunal, que por demás tenía un marco regulatorio jurídico disperso anacrónico, que en la actualidad ha dado origen a muchos conflictos de propiedad (Kuhl, 2013)

METODOLOGÍA

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

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

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

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

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

Ciencias de la Educación y Humanidades

temática.

Se tomó una muestra de población indígena de 72 personas, para llevarla a efecto se contó con la colaboración de las autoridades de la Comunidad Indígena de Matagalpa, quienes en diferentes momentos facilitaron el encuentro con líderes comarcales y de las comunidades, así como indígenas que a diario visitan las oficinas centrales de la Comunidad Indígena.

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

En el caso de los miembros de comunidades indígenas, se utilizó la técnica de encuesta. También se consideró importante que el presente trabajo tuviese la opinión y el punto de vista de las instituciones financieras del país, concretamente los Bancos; Instituciones que dado su tamaño y el peso que tienen en la vida económica nacional, son un factor importante en el desarrollo económico de nuestro departamento y del país.

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

la sección de derechos e hipotecas de las mejoras sobre terrenos comuneros.

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

También se realizó la revisión documental de sentencias de juzgado de Matagalpa, que abarca el período 2010-2016. En el caso de los datos cualitativos, se realizó el procedimiento de codificación, reducción, clasificación, ordenamiento y análisis, construyendo las matrices de datos, de cuales se elaboraron las tablas sintéticas de resultados. Los datos cuantitativos (resultados de aplicación de encuesta a los miembros de las comunidades indígenas) se procesaron con ayuda del programa SPSS, un paquete informático para procesamiento de datos estadísticos, para elaborar los gráficos correspondientes.

RESULTADO Y DISCUSIÓN

En cuanto al conocimiento por parte de los directivos de la Comunidad Indígena de Matagalpa del marco regulatorio, es decir de las leyes, decretos o acuerdos que regulan a las Comunidades Indígenas del pacífico, centro y norte del país, las respuestas fueron generales coincidiendo dos de los miembros al mencionar el convenio número 69 de la OIT (Ley 445, 2003). Las respuestas hechas de manera genérica nos indican, que no existen conocimiento real del cuerpo de leyes normativo de las Comunidades Indígenas, solo hay nociones generales que son insuficientes si tomamos en consideración que las personas entrevistadas, ocupan cargos directivos con poder de decisión sobre los diferentes asuntos que de manera cotidiana deben de conocer y resolver dichos directivos. Ver Tabla 1.

Ciencias de la Educación y Humanidades

Tabla1. Conocimiento de las Leyes Regulatorias de las Comunidades Indígenas.

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

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

En cuanto a los registradores y personal del Registro Público de Matagalpa, cuando se abordó el tema del grado de conocimiento de las leyes, decretos o acuerdos que regulan a los órganos de gobiernos de las Comunidades Indígenas del pacifico, centro y norte del país, nos encontramos que existe un grado de conocimiento bueno por parte de los funcionarios, aunque algunos mencionaron leyes y decretos, referidos más bien a las leyes indígenas que rigen la zona Atlántica del país, a nivel general todos conocen el marco regulatorio aunque éste sea disperso y anacrónico. Esto es un indicador que los funcionarios registrales están dotados de información suficiente sobre este tema. En lo referente a los abogados y notarios, partimos del hecho que los entrevistados, son destacados en el foro por su amplia experiencia profesional, por estar en el ejercicio activo de la profesión y tener relación directa con el tema investigado, todo con el fin de obtener de esa fuente una opinión ajustada a la realidad y a la luz de un conocimiento jurídico suficiente y en algunos casos muy vastos de los entrevistados. Con tales antecedentes al analizar las respuestas de los abogados y notarios nos encontramos que hay un conocimiento bastante amplio de los diferentes tipos de las normas jurídicas, que regulan la propiedad comunal

indígena, existiendo un cierto grado de confusión con las normas propias de las comunidades indígenas del Caribe de Nicaragua; esto es debido al que al ser el único marco jurídico regulatorio reciente debidamente aprobado y promulgado por el Estado de Nicaragua, es citado como fuente de referencia, en realidad aunque la ley exista, (concretamente la ley 445), no es aplicable a la realidad ni al caso que nos ocupa. Por lo demás, si existe dominio de las leyes que, aunque dispersas y anacrónica están aún vigentes. Por lo que hace a los jueces, se encontró que existen un buen grado de conocimiento del marco legal regulatorio de las Comunidades Indígenas de esta región del país, lo cual es lógico ya que son ellos los que resuelven los conflictos que se someten a su conocimiento y jurisdicción. El tema de comunidades indígenas está expuesta en las leyes (Ley 278, 1997), (Ley 445, 2003), (Ley 509, 2005) y (Ley 698, 2009). Sin embargo, hay cierto grado de imprecisión en cuanto a los tipos de normas y sus fechas o épocas en que fueron aprobadas. Ambos judiciales manifiestan tener poco conocimiento y no haber tenido a la vista ningún mapa que delimite las tierras indígenas, si han visto algunos mapas pocos legibles y algunos mojones dispersos, ambos son categóricos a la firma que no existe ninguna manera eficaz para poder determinar con exactitud que terrenos le pertenecen a la Comunidad Indígena de Matagalpa. Por tener una íntima relación con el objetivo estudiado, se considera pertinente hacer notar que también se efectuó una encuesta de repuesta limitada, ya sea afirmativa o negativa a un segmento de la población indígena compuesto de setenta y dos personas, a quienes se les preguntó concretamente si habían leído o conocido las leyes que regulaban a la comunidad indígena de Matagalpa y si habían recibido alguna capacitación al respecto, encontrándose los resultados reflejados en el gráfico expuesto a continuación:

Ciencias de la Educación y Humanidades

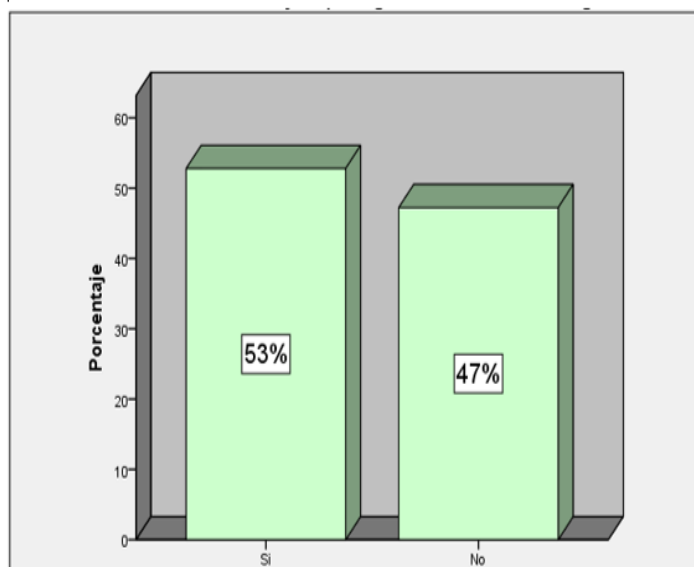


Gráfico 1. Conoce las leyes que regulan la Comunidad Indígena
Fuente: Encuesta a los miembros de Comunidad Indígena

Según el gráfico, aunque más de la mitad de los encuestados dice conocer las leyes que regulan la comunidad indígena, en mi opinión se trata de un conocimiento muy superficial y limitado, habrá que tomar en cuenta, que, por ser una encuesta, las respuestas son afirmativas o negativas sin llegar a profundizarse lo que realmente entraña la respuesta dada. Así mismo hay que relacionar el resultado de esta encuesta, con la entrevista que se les hizo a los directivos de la Comunidad Indígena de Matagalpa, quienes al ser cuestionados sobre si conocían cuales leyes, decretos o acuerdos regulaban a las comunidades indígenas, sus respuestas fueron generales y superficiales. Por tanto, es fácil deducir que si los líderes, no tienen un conocimiento preciso de la ley, con mucha mayor razón no lo tienen las bases encuestadas. (Jarquin, 2017)

En el gráfico 2, claramente se puede observar que existe una estrecha relación entre conocimiento y capacitaciones recibidas. Sin embargo, en opinión del suscrito el hecho que la mitad de los encuestados afirmen que conocen las leyes indígenas, y que un porcentaje similar asevere que han recibido capacitaciones, existiendo por tanto una correcta relación entre capacitaciones y conocimientos, no implica bajo ningún concepto que este conocimiento sea lo suficientemente bueno como para conocer al menos medianamente el contenido de las actuales leyes

regulatorias, y que las capacitaciones estén dirigidas a fomentar el conocimiento de las normas jurídicas que actualmente regulan la vida de las comunidades indígenas.

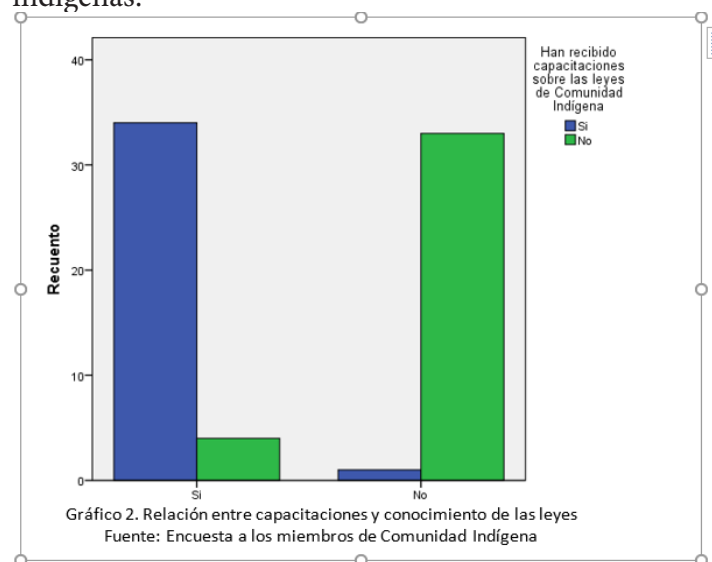


Gráfico 2. Relación entre capacitaciones y conocimiento de las leyes
Fuente: Encuesta a los miembros de Comunidad Indígena

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

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

Ciencias de la Educación y Humanidades

política institucional que debería existir entre el catastro municipal, el Registro y la Comunidad Indígena de Matagalpa, la que evidentemente no existe (Rivera Bryan, Changala Quaglia, & Rivera Herrera, 2012).

En lo referido al conocimiento de los límites actuales y ciertos de los terrenos indígenas de Matagalpa, una importante mayoría del personal registral, abogados y jueces mencionó no tener conocimiento ni de los límites ni de haber tenido a la vista el mapa de los terrenos comuneros y las dos afirmaciones positivas se limitaron a decir que han visto plano topográfico o planos que corresponden a la limitación municipal; en resumen los que ejercen la función registral desconocen la delimitación de los terrenos (Madoz & Sagasti, 2010). Lo planteado en el párrafo anterior corrobora lo que contestaron los funcionarios los diferentes segmentos entrevistados al ser preguntados sobre si había una forma eficaz en la que pudiese determinarse en el Registro Público, qué terrenos son indígenas, la mitad de los funcionarios fue categórico que no hay forma eficaz de determinar la referida información y los otros se refirieron de manera tangencial que existen informaciones contenidas en los libros o bien citan como única fuente los mismos contratos que ingresan para su registro, lo cual no es ninguna fuente confiable tal como se verá en las respuestas posteriores.

En lo tocante a garantizar el tracto sucesivo de los contratos que conllevan transmisiones de derechos sobre terrenos indígenas, la mayoría contestó que el registro se ha modernizado y que hay mejor control para garantizar el tracto sucesivo, esto es que la persona transmitente de un derecho, sea efectivamente el dueño o el titular registral (Roman, 1981); es decir el Registro ha afinado y mejorado sus controles, para que el titular registral sea quien efectivamente transmita ese derecho. Aunque esto constituye un avance importante en eliminar las inexactitudes registrales, lamentablemente no es suficiente para lograr una efectiva concordancia de las realidades registrales con las extra registrales.

En cuanto al conocimiento de la delimitación actual y cierta de los terrenos indígenas, las respuestas se dividen casi en dos mitades exactas entre los entrevistados, que son abogados, pues mientras unos dicen no tener conocimiento ni haber visto el mapa o documento que delimite los citados terrenos otros mencionan que han

visto mapas y actas de remedidas con la observación que los que han visto no son exactos, ni delimitados, ni precisos; existiendo incluso un conflicto entre los mapas ejidales del municipio de Matagalpa y el mapa de los terrenos comuneros.

En lo relacionado a que, si hay control de los terrenos indígenas en los catastros municipales, son coincidentes en decir que no hay ningún tipo de control y en la pregunta sobre los conflictos relacionados a la Comunidad Indígena de Matagalpa de igual manera manifiestan haber conocido y resuelto mucho, sin especificar una de las Jueces cantidad ni periodo, pero la otra Juez se manifestó haber tenido siete casos en que la Comunidad Indígena fue demandada y seis casos que actuó como demandante (Saravia Carrión, 2013).

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

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

Existe un aparente esfuerzo por difundir o estudiar

Ciencias de la Educación y Humanidades

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

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

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

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

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

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

Esta debilidad se refleja en los niveles de coordinación existentes entre los tres actores del tráfico jurídico existentes con los terrenos comuneros, ya que, al ser encuestados sobre este nivel de coordinación, los funcionarios registrales manifestaron que no hay ninguna comunicación, que si existe comunicación verbal y que si hay alguna comunicación con el catastro de la alcaldía municipal de Matagalpa. Cuando se habla

de nivel de coordinación, es claro que no nos estamos refiriendo a las comunicaciones verbales, sino a una política institucional que debería existir entre el catastro municipal, el Registro y la Comunidad Indígena de Matagalpa, la que evidentemente no existe (Rivera Bryan, Changala Quaglia, & Rivera Herrera, 2012).

En lo referido al conocimiento de los límites actuales y ciertos de los terrenos indígenas de Matagalpa, una importante mayoría del personal registral, abogados y jueces mencionó no tener conocimiento ni de los límites ni de haber tenido a la vista el mapa de los terrenos comuneros y las dos afirmaciones positivas se limitaron a decir que han visto plano topográfico o planos que corresponden a la limitación municipal; en resumen los que ejercen la función registral desconocen la delimitación de los terrenos (Madoz & Sagasti, 2010). Lo planteado en el párrafo anterior corrobora lo que contestaron los funcionarios los diferentes segmentos entrevistados al ser preguntados sobre si había una forma eficaz en la que pudiese determinarse en el Registro Público, qué terrenos son indígenas, la mitad de los funcionarios fue categórico que no hay forma eficaz de determinar la referida información y los otros se refirieron de manera tangencial que existen informaciones contenidas en los libros o bien citan como única fuente los mismos contratos que ingresan para su registro, lo cual no es ninguna fuente confiable tal como se verá en las respuestas posteriores.

En lo tocante a garantizar el tracto sucesivo de los contratos que conllevan transmisiones de derechos sobre terrenos indígenas, la mayoría contestó que el registro se ha modernizado y que hay mejor control para garantizar el tracto sucesivo, esto es que la persona transmitente de un derecho, sea efectivamente el dueño o el titular registral (Roman, 1981); es decir el Registro ha afinado y mejorado sus controles, para que el titular registral sea quien efectivamente transmita ese derecho. Aunque esto constituye un avance importante en eliminar las inexactitudes registrales, lamentablemente no es suficiente para lograr una efectiva concordancia de las realidades registrales con las extra registrales.

En cuanto al conocimiento de la delimitación actual y cierta de los terrenos indígenas, las respuestas se dividen casi en dos mitades exactas entre los entrevistados,

Ciencias de la Educación y Humanidades

que son abogados, pues mientras unos dicen no tener conocimiento ni haber visto el mapa o documento que delimite los citados terrenos otros mencionan que han visto mapas y actas de remedidas con la observación que los que han visto no son exactos, ni delimitados, ni precisos; existiendo incluso un conflicto entre los mapas ejidales del municipio de Matagalpa y el mapa de los terrenos comuneros.

En lo relacionado a que, si hay control de los terrenos indígenas en los catastros municipales, son coincidentes en decir que no hay ningún tipo de control y en la pregunta sobre los conflictos relacionados a la Comunidad Indígena de Matagalpa de igual manera manifiestan haber conocido y resuelto mucho, sin especificar una de las Jueces cantidad ni periodo, pero la otra Juez se manifestó haber tenido siete casos en que la Comunidad Indígena fue demandada y seis casos que actuó como demandante (Saravia Carrión, 2013).

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

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

o usufructuarios tengan realmente la posesión de los inmuebles.

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

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

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

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

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

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

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

Esto entra en contradicción, cuando son cuestionados y se les pide su punto de vista de cuáles son las causas que generan la doble inmatriculación registral, ya que las opiniones son contundentes en el sentido que los funcionarios registrales entrevistados, aceptaron unánimemente que tal fenómeno existe y que es provocado por la irresponsabilidad, el desorden, la falta de control de parte de las autoridades indígenas,

Ciencias de la Educación y Humanidades

llegándose a mencionar que el ánimo de lucro y la mala utilización del dinero, lleva muchas veces a que se emitan dos o más títulos de uso y goce o de arriendo sobre un mismo inmueble. De manera minoritaria, pero importante, señalo que como causa de la doble inmatriculación está la falta de un ordenamiento territorial y de la actualización del catastro.

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

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

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

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

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

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

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

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

*- La falta de reglas claras, sobre el régimen de propiedad

comunal. En relación a esto vale la pena detenerse, pues aunque fue mencionando casi de manera marginal, es claro que no existe un marco legal modificado y moderno, que regule a las Comunidades Indígenas.

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

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

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

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

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

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

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

Del hallazgo recién expuesto, se desprende el hecho claro

Ciencias de la Educación y Humanidades

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

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

Es importante hacer hincapié, que como los terrenos indígenas son inembargables y no pueden venderse, la forma en que los usuarios o arrendatarios pueden obtener los créditos, es otorgando hipotecas sobre las mejoras construidas que si le pertenecen al arrendatario o usufructuario, y adicionalmente se otorga de manera anticipada la sección de los derechos, ya sea de arriendo o de uso y goce, siempre y cuando exista la autorización de la Junta Directiva de la Comunidad Indígena, la que debe constar debidamente certificada por los órganos de gobiernos de la comunidad (Romero, 1967).

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

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

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

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

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

*- Cuando el cliente que otorgó la garantía, aun con la autorización de la Comunidad Indígena, cayó en mora y fue ejecutado, la Comunidad Indígena no reconoció

la autorización que ellos mismos habían dado a favor del Banco.

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

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

- 1) Que las autorizaciones otorgadas por la Junta Directiva, a fin que los cesionarios y arrendatarios, otorguen en garantía sus derechos sean siempre reconocidas como válidas y buenas, especialmente al momento de que el Banco por falta de pago, tenga que ejecutar la garantía.
- 2) Que la Junta Directiva, ofrezca seguridad absoluta de que no otorgará derecho de uso y goce o de arriendo a terceras personas ajenas a la relación crediticia.
- 3) Que las Comunidades Indígenas, garantizaran en caso de ejecución la entrega de los inmuebles, ya sea en arriendo o en uso y goce.
- 4) Que se verifique la efectiva posesión, medidas, linderos y ubicación de los inmuebles comuneros que son cedidos en garantía.
- 5) Que se evite otorgar autorizaciones para contratar créditos sobre terrenos no comuneros.
- 6) Que exista un diálogo o canal de comunicación abierta, entre las comunidades indígenas y las instituciones financieras, para garantizar la transparencia de las transacciones.

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

Ciencias de la Educación y Humanidades

general.

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

CONCLUSIONES

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

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

2) Se verificó que las autoridades correspondientes, entiéndase como tales a jueces, funcionarios registrales, funcionarios municipales, y las mismas autoridades de la Comunidad Indígena realizan una aplicación parcial e incompleta de las normas jurídicas que regulan a las Comunidades Indígenas; debido entre otras a las siguientes razones: La dispersión y obsolescencia de las normas, a la falta de coordinación y comunicación

entre los funcionarios registrales, municipales, y de la comunidad; a la inexistencia de controles y delimitación real y efectiva de los terrenos comuneros, y a la falta de capacitación de los diferentes actores que participan en el tráfico jurídico de los terrenos comuneros tales como: abogados y notarios públicos, arrendatarios y pueblo indígena.

3) Se lograron identificar las diferentes causas que originan los litigios de propiedad, en los que se ve involucrada la Comunidad Indígena de Matagalpa, los arrendatarios y sus usufructuarios; siendo las más relevantes las siguientes: El hecho de no estar delimitados los terrenos indígenas a través de los medios modernos y tecnológicos que en la actualidad existen, es decir por no contar con un catastro confiable que tenga certidumbre en su información geodésica y geográfica; el otorgamiento por parte de las autoridades indígenas de dos o más contratos a diferentes personas sobre un mismo inmueble, lo que ocasiona la doble inmatriculación y en consecuencia la inexactitud registral. Teniéndose como nota diferenciadora, el proceso histórico de conformación y origen de las tierras de las comunidades indígenas, las afectaciones que este tipo de propiedad sufrió cuando nuestro país se convirtió en República Independiente, las luchas y resistencias de los indígenas que fueron provocadas por las leyes emitidas en la época de los gobiernos republicanos, y más recientemente por las leyes de reforma agraria y otros medios legales que la ley permite, para abrir folio registral tales como prescripciones adquisitivas, títulos supletorios, ventas forzadas y otros.

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

Ciencias de la Educación y Humanidades

que se manifiesta en la restricción del otorgamiento de créditos, y en la obstaculización del tráfico jurídico de los terrenos comuneros, lo que repercute en la actividad socioeconómica del departamento de Matagalpa.

5) Se verificó que en la actualidad existe un proyecto de ley en la actual Asamblea Nacional Legislativa, que por razones desconocidas se encuentra paralizado su trámite, pero tal como se analizó de manera breve el anteproyecto, tal y como está redactado además de no resolver el problema de la inexactitud registral en algunos casos lo agravaría, ya que el anteproyecto de ley, no solo pretende desconocer realidades que ya son irreversibles, sino que es incompleto y no está acorde a la nueva legislación registral y catastral. De todo lo expuesto en la presente tesis, podemos concluir que es de imperiosa necesidad que se apruebe y promulgue una nueva ley que regule la vida y actividad de las Comunidades Indígenas del pacífico, centro y norte del país; norma que debe ser producto de un consenso de todos los sectores involucrados: Pueblos indígenas, autoridades indígenas, funcionarios registrales, notarios públicos, catastro nacionales y municipales, poder judicial y asociaciones de productores entre otros; y que además debe de estar en concordancia con la Ley General de Registro Público y La Ley General de Catastro.

BIBLIOGRAFÍA

- Calero, J.L. (2000) Investigación cualitativa y cuantitativa. Problemas no resueltos en los debates. Habana: Rev. Cubana Endocrinol
- Instituto Indigenista Nacional de Nicaragua. (1947). Nicaragua Indígena: compilación. Managua: Instituto Indigenista Nacional.
- Jarquín, M. E. (2017). Análisis, Doctrina y Aspectos Prácticos. Legislación Nacional de Nicaragua (Vol. 1). Managua: Gutenberg Impresiones.
- Hernández Blásquez, B. (2001) Técnicas estadísticas de investigación social. Madrid: Ediciones Díaz de Santos.
- Kinloch Tijerino, F. (2016). Historia de Nicaragua (5ta ed., Vol. I). Managua: IHNCA- UCA.
- Kuhl, E. (2013). Indios Matagalpas. En E. K. Arauz, Indios Matagalpas (Vol. 1, pág. 190). Managua: Humberto Rivera Altamirano.
- Ley 278. (1997). Ley sobre propiedad reformada urbana y agraria. Managua: La Gaceta Número 239.
- Ley 445. (2003). La Ley de Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los ríos, Bocay, Coco, Indio y Maíz. Managua: Asamblea Nacional de Nicaragua.
- Ley 509. (2005). Ley General de Catastro Nacional. Managua: BITECSA, aprobado por Asamblea Nacional de Nicaragua.
- Ley 698. (2009). Ley General de los Registros Públicos. (Bitecsa, Ed.) Managua, Nicaragua: Asamblea Nacional de Nicaragua.
- Madoz, P., & Sagasti, L. (2010). Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de ultramar, Volumen 12. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.
- Martínez, S. (2013). Paradigma Interpretativo de investigación educativa (Investigación cualitativa). Obtenido de Calameo: <http://es.calameo.com/books/0007998955110a9b5b471>
- Rivera Bryan, B., Changala Quaglia, R., & Rivera Herrera, R. (2012). Pueblos Indígenas y Afrodescendientes. Legislación básica de Nicaragua (X ed.). Managua, Nicaragua: ARDISA.
- Roman, J. W. (1981). Raíces Indígenas de las Luchas Anticolonistas. Managua: Nuevo Amanecer.
- Romero, I. d. (1967). Diccionario de Derecho Privado. Barcelona: Labor S.A.
- Saravia Carrión, A. N. (2013). Derecho de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas en Nicaragua del Pacífico Centro y Norte de Nicaragua (Vol. 1). Managua: UNAN- MANAGUA.