

ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LA COMPRA-VENTA DE LOS CAYOS PERLAS:

LA COMPRA-VENTA DE LOS CAYOS PERLAS POR PARTE DEL SR. PETER TSOKOS SON NULAS POR CONTRAVENIR NORMAS QUE EXPRESAMENTE DEJAN LOS CAYOS FUERA DEL COMERCIO

Dra. María Luisa Acosta¹



Foto: El Nuevo Diario 11-12-2006

El caso de los Cayos Perlas no es un asunto de soberanía nacional, ya que no se está cuestionando la territorialidad de Nicaragua sobre los mismos; sino que se trata de un problema de propiedad, donde un particular, extranjero, pretende apoderarse y vender bienes de uso público; si los consideramos como tales de conformidad con el Código Civil, la Ley Agraria de 1917 y la Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales.² O de tierras comunales indígenas, de conformidad con la Constitución Política de Nicaragua y el Estatuto de Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua,³ y la Ley 445, Ley de Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica y de las cuencas de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz.⁴ Sin embargo, ambas normativas colocan a los Cayos fuera del comercio. Por lo que para dilucidar el status legal de los Cayos y la validez o legalidad de las compra-ventas realizadas sobre los mismos vamos a explorar en este documento ambos aspectos.

1.- Hechos

El Sr. Peter Tsokos, no es un inversionista, sino un comerciante de tierras, de nacionalidad griega y residente en los Estados Unidos. El comerciante Peter Tsokos, se ha atribuido la propiedad de 7, de los 22 Cayos Perlas,⁵ denominados: Crawl, Lime, Wild Cane, Baboon, Water, Grape y Vincent; y promueve actualmente la reventa de esos cayos vía internet en

¹ Coordinadora del Centro de Asistencia Legal a Pueblos Indígenas (CALPI) <https://www.calpi-nicaragua.com>

² Ley 217, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 105 del 6 de junio de 1996.

³ Ley No. 28, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 238 del 30 de octubre de 1987.

⁴ Publicada en la Gaceta, Diario Oficial, No. 16 del 23 de enero de 2003.

⁵ Los Cayos Perlas consisten en 22 cayos bordeados por manglares (*rhizophora mangle*) y palmas de coco (*cocus nucifera*) ubicados aproximadamente entre 12 y 24 Km, frente a la comunidad Set Net Point en la Cuenca de Laguna de Perlas en la Región Autónoma Atlántico Sur (RAAS).

la página web: www.tropical-islands.com⁶ con precios de hasta US \$490,000.00 (cuatrocientos noventa mil dólares) cada uno. Habiendo obtenido los títulos de los cayos en cantidades muy por debajo, especulando con estos precios sobre el valor de los mismos. De esta manera el Sr. Tsokos ya ha vendido 5 de los 7 cayos a otros extranjeros⁷. Sin embargo, el Sr. Tsokos no puede considerarse un adquirente ni vendedor de buena fe, ya que él fue advertido en 1996 por el Diputado al PARLACEN Sr. Francisco Campbell y por el Sr. Henningston Omier, entonces Alcalde de Bluefields, de lo ilegal de sus pretensiones de comprar los Cayos, y sin embargo, este prosiguió con sus transacciones⁸.

Ante la presencia de los hombres armados de Tsokos y hasta de la Policía Nacional en los Cayos, la situación se ha tornado insostenible, ya que por ejemplo, la comunidad miskita de Set Net Point que ha tomado tradicionalmente su agua para consumo humano casi exclusivamente del Cayo Water, ahora está siendo repelida de manera represiva con perros y celadores armados contratados por el Sr. Tsokos.⁹

Las compra-ventas realizadas por Internet sobre los Cayos, por parte del Sr. Toskos, son consideradas por las comunidades indígenas de la Cuenca de Laguna de Perlas como fraudulentas, ya que con estas ventas el viola el derecho al uso tradicional comunal de los pueblos indígenas y las comunidades étnicas sobre los Cayos. Lo que ha originado un fuerte conflicto con los pescadores indígenas que persisten en continuar ocupando, como

⁶ www.oceanfrontproperties.com/property/nicaragua/tsokossaledoc.html, Tropical Islands.Com
www.tropical-islands.com/ Ocean Front Properties
<http://www.oceanfrontproperties.com/property/nicaragua/tsokossale.html>
 Central America, Nicaragua, International Real Estate Digest
<http://www.ired.com/c-am/nicaragua.htm> EscapeArtist.com ,International Real Estate: The Best
 Properties from
 Around the World, <http://realestate.escapeartist.com/P-624/> Private Islands For Sale
<http://www.angelfire.com/ca5/islands/>, World Homes Network,
www.world-homes.net/atlas/america/central/nicarag.htm, International Real Estate Directory.Com
<http://www.internationalrealestatedirectory.com/country/nicaragua.htm>
www.little-edden-cay.com www.nicabeachfront.com <http://www.nicaliving.com>
www.privateislandsonline.com

Este caso nos presenta una interesante asunto legal, sobre el alcance y la responsabilidad de los servidores de internet ante el uso de este medio para vender propiedades en otros países. Y la forma de detener estas ventas, cuando como en estos casos, lo que se ofrece a la venta no es un objeto lícito.

⁷ Al Cayo Lime le ha cambiado de nombre a Janike y lo vendió a la Señora Sarah Jayne Gaskin de nacionalidad británica y la única de los compradores que habita permanentemente uno de los Cayos. Grape lo vendió a Dylan y Elizabeth Horsly, de Kewelsaw, USA. Crawl lo vendió a Jean Paul Larue y Muriel Baudon de nacionalidad francesa; Vincent lo vendió a Melissa Cole de nacionalidad británica y Water ahora "Coco Cohiba" a Christian Billar de nacionalidad Francesa y residente en Eugene, Oregon, USA. Los que solamente llegan algunas veces al año a los Cayos.

⁸ Diputado Niega boicot a inversión en Cayos de Perlas. Advirtió que no permitirán que un extranjero desconozca derecho de comunidades. Entrevista con el Diputado al PARLACEN Francisco Campbell. Noelia González. La Prensa. 15-10-2000.

⁹ Piden anular venta de los cayos Perlas. Denuncian ante comisión parlamentaria restricción en el acceso al agua. César Cárdenas. La Prensa. 16-10-2000. La usurpación del agua en Water Cay también fue denunciado durante la sesión del mes de febrero de 2001 del Consejo Regional de la RAAS; y durante la cesión de trabajo de ambos Consejo Regionales, realizada en la ciudad de Managua el día 2 de mayo del 2001, por el Concejal de la comunidad miskita de Tasbapouni de la Cuenca de Laguna de Perlas, Sr. Henry Francis. Y ampliamente divulgado por medio de una foto aparecida en La Prensa. 8-10-2001.

lo han hecho por siglos.¹⁰ Ya que las comunidades de la Cuenca de Laguna de Perlas dependen casi exclusivamente de la pesca.¹¹ Hecho que ha generado que el mismo Sr. Tsokos, buscando sacarlos y ahuyentarlos, se haya ilegalmente auxiliado de perros, hombres armados y hasta de agentes de la Policía Nacional para sacar a los pescadores indígenas que reclaman continuar el uso y posesión tradicional de los Cayos como complemento a sus faenas de pesca.¹² Acciones que además constituyen violaciones al derecho constitucional de libre circulación sobre las aguas y las playas que tenemos todos los Nicaragüenses.

2.- El Código Civil prohíbe la apropiación privada de las islas

La compra de los Cayos por parte de un particular está prohibida por el artículo 642 del Código Civil que establece que: “las islas que se forman en los mares adyacentes a las costas de Nicaragua y en los ríos navegables y flotables, pertenecen al Estado.” Además

¹⁰Griego compra, explota y revende cayos nicas. Amo y señor de la zona con protección policial. El Nuevo Diario. 21-9-2000. Indígenas en vilo por cayos. Temen que las tierras que cuidaron por siglos finalicen en manos del estado. Wilder Pérez. La Prensa. 30-4-2001.

¹¹Los sistemas costeros son también más propicios para la pesca artesanal, la cual muchos gobiernos tienden a ignorar porque parece menos provechosa que la pesca industrial en mar abierto. Sin embargo la relación costo-beneficio para las prácticas de pesca artesanal en otras partes del mundo es impresionante. Por ejemplo, la FAO (1984) estima que las pesquerías a pequeña escala usan la quinta parte del capital, la quinta parte del combustible por tonelada descargada y crean 100 veces más puestos de trabajo que pesquerías a larga escala con inversiones similares. Como resultado, las pesquerías artesanales pueden jugar un rol importante en la recuperación económica de la costa. Actualmente, los pescadores artesanales son responsables del 95 por ciento de la captura de peces, 50 por ciento de langosta y 15 por ciento de camarones en las aguas costeras nicaragüenses, aunque solo reciben una fracción de la asistencia que el gobierno dedica a la flota industrial.

J. Rayan. Medioambientes Marinos de la Costa Caribe de Nicaragua (Primera Parte) en Revista del Caribe nicaragüense WANI. No. 12. Junio 1992. Pág. 39.

¹² Las comunidad indígena Miskitas de Raitipura, Awas, Kahkabila, y las comunidades creoles de Laguna de Perlas, Brown Bank, Marshall Point y Set Net Point que conforman el territorio de la cuenca de Laguna de Perlas; del Municipio de Laguna de Perlas, Región Autónoma Atlántico Sur (RAAS), representadas por sus miembros y líderes tradicionales y un miembro del Consejo Regional Autónomo de la RAAS por la circunscripción electoral No.11; presentaron, el 2 de octubre del 2000, un Recurso de Amparo ante la Corte Suprema de Justicia protestando por la presencia policial en los Cayos tendientes a la usurpación de sus tierras por parte del Sr. Peter Tsokos. Y aunque el Tribunal de Apelaciones de Bluefields inicialmente rechazó el Recurso, los recurrentes recurrieron De Hecho ante la Corte Suprema de Justicia, la que por medio de Sentencia No.30 del 26 de enero del 2001 admite el Recurso de Hecho ordenando al Tribunal que lo tramite. Y el Tribunal además ordena, el 2 de mayo del 2001, la salida de los agentes de policías de los Cayos. Sin embargo. Tsokos actualmente ha contratado una firma de celadores privados llamada VANGUARD SECURITY, S.A. para continuar repeliendo a los pescadores de los Cayos.

estos son de uso y dominio público¹³ y por lo tanto son imprescriptibles;¹⁴ por lo tanto no es lícito que algún particular obtenga título sobre los mismos.

3.- La Ley Agraria de 1917 prohíbe la venta de las islas

La compra y la venta de los cayos que ha realizado el Sr. Tsokos son acciones nulas por estar estas transacciones en contra del inciso 2 del Artículo 2 de la Ley Agraria de 1917, que prohíbe la venta de los Cayos por su naturaleza y ubicación geográfica dejándolos fuera del comercio. El inciso 2 del artículo 2 de la Ley Agraria de 1917 establece:

“no pueden enajenarse los territorios comprendidos en una zona de dos kilómetros de latitud a lo largo de las costas de ambos océanos, y a orillas de los lagos y ríos navegables en una latitud de ochocientos metros, y las islas de los mares territoriales y de los lagos”.

No solamente esta ley prohíbe tales ventas, sino que también lo hacen otras leyes.

4.- La Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales reitera la declaración de uso público de las playas y costas

De la misma manera la pretendida “exclusividad” que le atribuye el Sr. Tsokos a su anuncio de venta en Internet a los Cayos, es falsa; ya que de conformidad con el artículo 72 de la Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Ley 217, las aguas y las playas en Nicaragua son de dominio y uso público, por lo que no son susceptibles de apropiación privada. El artículo citado literalmente establece:

Arto.72.-El agua, en cualquiera de sus estados, es de dominio público. El Estado se reserva además la propiedad de las playas marítimas, fluviales y lacustres; el alvéo de las corrientes y el lecho de los depósitos naturales de agua; los terrenos salitrosos, el terreno firme comprendido hasta treinta metros después de la línea de marca máxima o a la del cause permanente de los ríos y lagos y los esteros o depósitos de las aguas subterráneas.

Con respecto a las restricciones realizadas por el Sr. Tsokos al uso de las playas en los Cayos Perlas en contra de los integrantes del Proyecto de Conservación de la Tortuga Carey de la ONG norteamericana Wildlife Conservancy Society (WCS)¹⁵, la Procuraduría para la Defensa del Medio Ambiente y los Recursos Naturales envió una carta al Sr.

¹³ Artículo 611 Código Civil.- “Son públicas las cosas naturales o artificiales, apropiadas o producidas por el Estado o corporaciones públicas, y mantenidas bajo su administración, de las cuales es lícito a todos, individual o colectivamente, utilizarlas, con las restricciones impuestas por la ley o por los reglamentos administrativos...”

¹⁴ Ley del 17 de Agosto del 1945, que aclaró y adicionó el Arto. 19 del Reglamento del Registro Público, establece que los terrenos baldíos son nacionales se consideran inscritos en nombre del Estado, y agrega que las inscripciones hechas contradiciendo el dominio del Estado, en los terrenos baldíos, son de ningún valor y su cancelación podrá pedirse en cualquier tiempo ante el Juez Civil del Distrito Respectivo.

¹⁵ Proyecto avalado por MARENA, por medio de Constancia del 18 de mayo del 2000, extendida por la Lic. Sandra Tijerino, Autoridad Administrativa CITES-NI/MARENA; por el Consejo Regional de la RAAS, por medio de Resolución No. 192-02-04-00; y las por comunidades de Corn Island, Pearl Lagoon, Awas, Raiti Pura, Kahkabila, Halouver y Set Net, por medio de actas de compromiso firmadas por miles de pobladores de las Comunidades y de sus autoridades tradicionales.

Toskos, el 18 de octubre del 2000, recordándole que el Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales, (MARENA), es la entidad encargada de regular la protección y conservación de los recursos naturales¹⁶ y que ese proyecto goza del apoyo del MARENA para la realización de las investigaciones científicas sobre la Tortugas Carey en los Cayos Perlas; y que por lo tanto, él no podía restringir su entrada y uso de las playas en los Cayos. Las restricciones de acceso a los Cayos por parte del Sr. Tsokos se debía a que él requería del pago de US \$ 2,000.00 (dos mil Dólares) mensuales de la WCS para “permitir” que estos pudieran realizar sus estudios en las playas de los Cayos.¹⁷

Pero a pesar de los continuos hostigamientos las WCS ha continuado trabajando en los Cayos, y su reporte de Marzo del 2001¹⁸ muestra que la construcción de viviendas en los cayos, la generación de desechos sólidos domiciliarios, la presencia de perros, el corte indiscriminado de los manglares y la instalación de luces eléctricas (todo realizado sin autorización o permiso del MARENA), inciden directamente en aumentar los riesgos de sobrevivencia de las crías y la posibilidad de desovar para las tortugas adultas.¹⁹ Lo anterior hace difícil el cumplimiento del convenio CITES (Convention of International Trade of Endangered Species) en el que Nicaragua, a través del MARENA se ha comprometido internacionalmente a proteger a la tortuga carey (*Eretmochelys Imbricata*) en peligro de extinción.

Además las Autoridades Tradicionales de la comunidad de Laguna de Perlas presentaron una formal denuncia al Ministro del MARENA el 22 de septiembre del 2001 sobre la depredación sobre los Cayos realizada por el Sr. Peter Tsokos y Jane Gaskin. El MARENA respondió diciendo que había abierto un caso de oficio para investigar todas las violaciones, sin embargo, al realizar una visita a los Cayos menos de un mes mas tarde, los funcionarios fueron repelidos a balazos²⁰ por los guardas armados de los Cayos. Y ahora, 6 meses después, el MARENA aún no se ha pronunciado sobre las quejas de depredación al medio ambiente o sobre el incidente armado.

5.- Otras irregularidades en la adquisición de los títulos sobre los Cayos

Además de las nulidades ya señaladas en la compra y venta de los Cayos por parte del Sr. Tsokos, al violar las normas que ponen los Cayos fuera del comercio, expresadas en el Código Civil; en el inciso 2 del Artículo 2 de la Ley Agraria de 1917 y en el Estatuto de

¹⁶ La Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo, Ley No. 290 publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 102 del 3 de junio de 1998.

¹⁷ Correo electrónico enviado el 4 de junio del 2000 por el Sr. Peter Tsokos a la Dra. Cynthia Lagueux directora del proyecto WCS en Laguna de Perlas citado por la Procuradora del Medio Ambiente en artículo de La Prensa titulado: “Policía está al Servicio de Tsokos” El griego confesó que paga 1,500 dólares mensuales a Policía para garantizar seguridad en sus cayos. Usa “confesión” como argumento para convencer a posible “inquilina” de las bondades de su cayo. Amalia Morales. La Prensa. 14-10-2000.

¹⁸ Proyecto de Anidación y Conservación del Carey, *Eretmochelys Imbricata*, en los Cayos de las Perlas, Nicaragua. Informe de la temporada de Anidación del Año 2000. Marzo 2001. Cynthia J. Lagueux, et al. Department of Wildlife Ecology & Conservation, University of Florida, Gainesville, FL 32611.

¹⁹ Invaden y Destruyen los Cayos Perlas. Por lo menos cuatro familias viven en el lugar, quienes para construir han sacrificado parte del manglar. Delegado del MARENA dice que están evaluando el impacto de los daños de los Cayos. Amalia Morales. La Prensa. 17-5-2001

²⁰ Ingleses en reveldía. Autoridades iban a inspeccionar el Cayo donde habita la familia Gaskin, pero fueron recibidos a balazos. Jorge Loaysiga Mayorga. La Prensa. 12-10-2001.

Autonomía; también encontramos algunas irregularidades tales como las denunciadas en la acción de Anulación de Venta Forzada interpuesta ante el Juzgado Civil del Distrito de Bluefields como Juicio No. 606-00 por los Concejales del Consejo Regional de la RAAS, Rodolfo Chang, Karl Tinkan Crisantos, Henry Francis y otros, en la que alegan que los Cayos Thompson compuestos de los Cayos Crawl, Baboon, y Grape, nunca fueron de propiedad del Dr. Amos Augustus Briton Archibold, por lo que en el Registro de la Propiedad de Bluefields no aparecen dichos Cayos registrados a nombre de este señor; ya que el padre de este solamente había recibido los cayos en arriendo por parte del Estado.²¹ Sin embargo, su hijo después de declararse legalmente heredero de la sucesión de su padre, sin que en la declaratoria de heredero se haya incluido los Cayos; gravó dichos Cayos a favor de la familia Hooker Jackson. La familia Hooker Jackson posteriormente ejecutó al Dr. Amos Augustus Britton Archibold, obteniendo así los Cayos por medio de una venta forzada en 1963.²² Por lo que la venta forzada se hizo sin probar dominio sobre los Cayos constituyendo una grave violación a ley expresa.²³ Y fueron los Hooker Jackson, por medio de su apoderado Marvin Wright, los que posteriormente en 1996 vendieron estos Cayos al Sr. Tsokos.²⁴

Al provenir los títulos obtenidos por el Sr. Tsokos sobre los Cayos Crawl, Baboon, Grape, Wild Cane, Baboon y la mitad de Water de una venta forzada, de conformidad con lo establecido por la parte final del primer párrafo del Art. 2, que reforma el Art.19 del Reglamento del Registro Público, Decreto No.434 del 17 de agosto de 1945, establece:

“Si el demandado no presenta título alguno de los requeridos, se mandará a cancelar inscripción y también cuando su primer título de dominio fuere el de venta forzada o que procediere de este, sin existir los correspondientes títulos anteriores o supletorios o no”.

Por lo que en este caso es procedente la cancelación de los títulos que sobre estos Cayos obtuvo el Sr. Tsokos.²⁵

En el caso de las compra del título, sobre la otra mitad de Water hecha por el Sr. Tsokos al Sr. Lindolfo Campbell, este título no fue ratificado por la Comisión Tituladora de la

²¹ La plantación de coco que existía en los Cayos Grape y Baboon fue adquirida por Emilio Brauthigan por medio de título supletorio en Diciembre de 1928 y vendida a Amos Augustus Britton el 9 de Noviembre de 1944. Pero el documento de venta claramente expresa que lo vendido es solamente la plantación y que los Cayos los tenía el Sr. Brauthigan solamente en arriendo, concedido por el gobierno de Nicaragua. No. 2789, Asiento 1, Folio 74, Tomo 60, Libro de Propiedades Sección de Derechos Reales del Registro de la Propiedad de Bluefields.

²² Esta demanda no fue tramitada por encontrar, la Jueza Civil del Distrito de Bluefields, el 23 de octubre del 2000, supuestamente que no cumplía con los requisitos de forma, sin embargo dejó a salvo el derecho de los demandantes para volverla a presentar.

²³ Los Cayos Wild y Vincent también fueron obtenidos del Sr. Amos August Britton por medio de venta forzada a los Sres. Jackson Hooker en 1964.

²⁴ “Tsokos hizo una mala compra”. Los títulos de propiedad de los Cayos Perlas pueden ser anulados, asegura asesor legal del Consejo Regional de la RAAS. Amalia Morales. La Prensa. 15-10-200.

²⁵ La Procuraduría General de Justicia inició un proceso judicial de Acción de Cancelación de Inscripción de Asientos Registrales sobre los Cayos obtenidos y vendidos por el Sr. Tsokos, ante la Jueza Civil del Distrito de Bluefields, el 23 de abril del 2001. La Sra. Jueza falló a favor del Sr. Tsokos el 25 de julio del 2001; pero la Procuraduría apeló el fallo, por lo que el caso se encuentra actualmente ante el Tribunal de Apelaciones de la Circunscripción del Atlántico Sur de la ciudad de Bluefields.

Mosquitia, como lo requería el Tratado Harrison Altamirano para ser debidamente legalizado.²⁶ Por lo que esta compra a la luz del Código Civil es también ilegal.

Y finalmente en el caso del cayo Lime, aunque este títulos haya sido ratificado por la Comisión Tituladora de la Mosquitia formada bajo el mandato del Tratado Harrison-Altamirano de 1905, este fue extendido a favor de los hijos del Rey Mosco en su calidad de particulares y no como miembros de comunidad indígena alguna. Por lo que quedaron bajo el régimen de propiedad privada individual gobernada por el Código Civil de Nicaragua de 1904. Y por consiguiente estas adjudicaciones desde su origen son contrarias a la prohibición estatal de que un particular se apropie de las Islas, este caso de los Cayos Perlas.

6.- La ilegal compra-venta de los Cayos por parte del Sr. Tsokos

El Sr. Tsokos no puede considerarse un comprador de buena fe, por que sabía de que estos Cayos pertenecían a las comunidades indígenas, al haber sido advertido de esto en 1996.²⁷ Pero probablemente confiando en que las comunidades generalmente no tienen acceso a los tribunales de justicia y por lo tanto no se defenderían, ha tratado de manera violenta, valiéndose hasta de la presencia policial, de usurparlos.²⁸ Sin embargo, el Sr. Tsokos, debería satisfacer a los compradores de los Cayos que ha vendido por Internet de los daños y perjuicios, que resulten de la anulación del contrato de venta. Asumiendo que estos no supieran que los Cayos pertenecen a las comunidades de la Cuenca de Laguna de Perlas, por usufructo ancestral e histórico y que en todo caso están fuera del comercio por normativa expresa. Ya que el Arto. 2568 Código Civil establece:

“Las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiere vendido cosas ajenas, aunque fuera de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses, que le resulten de la anulación del contrato, si dicho comprador hubiere ignorado que la cosa sea ajena” (énfasis adherido).

²⁶ El Tribunal de Apelaciones de Bluefields, en sentencia del año 1919 sobre la solicitud de inscripción de título extendido a favor de los señores Samuel y Peter Sheperd, por el antiguo Rey de la Mosquitia, y por medio del cual este les dona la isla Little Corn Island, situada en el Mar Caribe a 40 millas al noroeste de Bluefields, estableció:

“Que sin embargo de lo dicho y sin entrar a conocer de si las autoridades de la extinta Reserva Mosquitia, tenían o no facultades para enajenar por cualquier título bienes del Estado, cuya enajenación este prohibida por las Leyes del país, como sucede con las islas, para resolver el presente caso, basta examinar el título dicho, y es lo cierto que tal título no se encuentra arreglado a la ley, puesto que no ha sido legalizado por la Comisión Tituladora de Tierras de la Mosquitia, como lo prescribe la Ley del 21 de Agosto de 1915, que fue decretada en cumplimiento del Tratado Harrison-Altamirano, por lo que debe decirse que no procede la inscripción del título presentado.- POR TANTO: Con apoyo de los expuesto y los Artos. 90 inc.1 de la Ley Orgánica de Tribunales, 2016, 2035 y 2039 Pr., los infraescritos Magistrados dijeron: No ha lugar a inscribir el título de la Isla Little Corn Island, extendido por el Rey de la Mosquitia, de la Antigua Reserva, a favor de los Señores Samuel y Peter Sheperd, de que se ha hecho mérito.- No hay costas.- Con la Certificación de la Ley vuelven los autos al Juzgado de su procedencia.- Cópiese, Notifíquese y publíquese.- G.PASQUIER H.- DANIEL MORAZAN.- J. LEON SAMAYOA.- Ante Mi: ALEJANDRO C. TIJERINO Srío.- Es conforme.- Bluefields, once de febrero de mil novecientos veintiuno.- E. SANDINO Srío.-” B.J. 3198- B.J. 3199.-

²⁷ Ver *infra* Nota 7.

²⁸ Cayos en Conflicto(Hombres armados impiden que los pescadores artesanales se acerquen a los cayos Perlas, en la Costa Caribe del país...) Ary Neil Pantoja. La Prensa. 8-10-2001.

Además el Sr. Toskos ha cambiado los números registrales de los títulos de los Cayos y ha hipotecado el Cayo Baboon por la suma de U\$180,000.00 (ciento ochenta mil Dólares) por un plazo de 5 años. Y sobre los cayos Vincent y Wild, que compró por C\$ 20.000.00 (veinte mil Córdobas), ha concedido otra hipoteca por la cantidad U\$ 240,000.00 (doscientos cuarenta mil Dólares). Estas hipotecas, así como el cambio de cuanta registral y el cambio de nombre de algunos de los Cayos, podrían ser un ardid para complicar más la situación y finalmente despojar a las comunidades de la cuenca de Laguna de Perlas de los Cayos. Ante las actuales circunstancias, el Sr. Tsokos, y su abogado Peter Martínez, podrían estar cometiendo el delito de estafa al hipotecar y vender estos Cayos a extranjeros que no conocen las leyes de Nicaragua, ni saben de que manera él se ha apoderado de los mismos. Ya que en su página de internet el Sr. Tsokos ofrece, como parte del “tour” para sus prospecto de compradores, una visita de varias horas para consultar sobre las transacciones de compra-venta con su abogado Peter Martínez en Bluefields. El que realiza las compra-ventas y automáticamente se convierte en el abogado y representante legal de los nuevos compradores.

7.- Los Cayos Constituyen Patrimonio Indígena

La pretensión del Sr. Tsokos de que los Cayos Perlas sean de su exclusiva propiedad ha causado, y sigue causando, enormes tensiones que se han reflejado en varios incidentes entre él y los pescadores, miembros de las comunidades indígenas y étnicas de la Cuenca de Laguna de Perlas, que tradicional e históricamente han pescado, obtenido agua dulce, recolectado cocos de los cayos, descansado, pernoctado, acampado temporalmente durante sus faenas de pesca, y durante las tormentas o por mal tiempo, se han resguardado libremente en los Cayos. Actividades fundamentales para estas comunidades que dependen de la pesca en los Cayos para su subsistencia. Uso tradicional, que ha sido ampliamente reportado por naturalistas, desde hace siglos y por el antropólogos contemporáneos.²⁹

²⁹25 Los indios que vivían a orillas de la Laguna de Perlas se dedicaban a la pesca de la tortuga y los mariscos abundaban en ese lugar y los indios se habrían dedicado a la pesca de perlas “pearl fishery” antes de que los mosquitos los obligasen a refugiarse río arriba de los ríos Curinwas, Wawashan y Sumee. El único grupo de indios que quizás hacía algunos trayectos marítimos era el de los indios de la región aledaña a la desembocadura del río Coco, que posiblemente iban a los Cayos Miskitos a pescar tortuga para la comida. En todo caso se trataba de navegación bien corta. A principios del siglo XVII sólo utilizaban embarcaciones impulsadas a remos, pues solo después de la llegada ingleses se introdujo el uso de la navegación de vela que permitió una navegación más larga inducida por los ingleses...

G. Romero Vargas. Las Sociedades del Atlántico de Nicaragua en los Siglos XVII y XVIII. Fondo de Promoción Cultural BANIC. Colección Cultural Serie Histórica. Managua, 1995. Pág. 41.

La región tortuguera segunda en importancia se encuentra entre los Cayos Man O’war y Set Net (Cayos Perlas), esto es, la región frente a la costa desde la Barra del Río Grande de Laguna de Perlas.

En esta región hay numerosos pastizales sub-acuáticos, arrecifes, bajíos y pequeños cayos coralinos. Las aldeas de Little Sandy Bay y Río Grande usan la región de Man O’War, incluyendo, por ejemplo, el Banco Halfway, los bancos Schooner Norte y sur, y Cayo Tyara. En el centro de este paraje tortuguero se encuentra el territorio marítimo donde pescan los miskitos de Tasbapouni. Esparcidos en una superficie de unos 1,600 kilómetros cuadrados existen varios cayos diminutos y unos 20 lechos de hierba submarina o “bancos de tortugueros” con nombre propio, y un número similar de arrecifes y bajíos tortugueros. En el borde meridional de esta zona, los miskitos de Set Net enfocan sus

Por lo que aún a la luz del derecho civil, las Comunidades podrían alegar la prescripción adquisitiva o *usucapión*, de manera extraordinaria (Art. 897 C.) por haber estado por mucho más de 30 años en posesión de los cayos desde antes de que la familia Hooker Jackson, o cualquier otra persona, hubieren obtenido títulos sobre los mismos; ya que la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia de Nicaragua establece que la inscripción de título no interrumpe la prescripción.³⁰ Especialmente cuando, no solamente los Hooker Jackson sino que también los otros que le vendieron los títulos sobre los Cayos a Peter Tsokos jamás se opusieron al uso tradicional comunal que de los cayos hacen estos pueblos indígenas.³¹ Por lo que las comunidades han mantenido el uso y la posesión sobre los Cayos y sus recursos naturales hasta el presente, a pesar de las violentas perturbaciones, del Sr. Tsokos. Además, las tierras comunales son imprescriptibles,³² por lo que aún con su usurpación violenta, Peter Tsokos o sus compradores, jamás podrán obtener el derecho de propiedad sobre los Cayos.

actividades tortugueras en los Cayos Set Net y Long Ref., y en los bancos y bajíos adyacentes.

...Es interesante notar que las dos regiones de población más densa de indios miskitos, las comunidades de Big Sandy Bay y las situadas ente Little Sandy Bay y Set Net, están situadas inmediatamente adyacentes a las dos regiones tortugueras más importantes. En tiempos antiguos y en la actualidad, los miskitos han seguido a la tortuga.

B. Nietchmann. Memorias de Arrecife Tortuga, Historia Natural y Económica de las Tortugas en el Caribe de América Central. Naturaleza No. 2. 1977. Pág 10, 11 y 13.

Las micro-concentraciones pesqueras no solamente están localizadas lejos de las comunidades, sino también se mueven y se desplazan de un lugar a otro, con variaciones temporales y de influencia climatológica. Según pescadores, en algunos casos las concentraciones están desplazándose constantemente, lo que implicaría que pescadores con canoas sin motor tienden a perder esa cacería...

...Pearl Lagoon y Haulover son las principales comunidades chacalíneas. En estas comunidades el chacalín domina economía pesquera. En Tasbapouni los chacalines son de segunda importancia después del camarón, langosta y tortuga, los cuales se pescan en el mar. En el período del chacalín también se ven los chacalines puestos sobre el suelo para secarse en Orinoco y Marshall Point, pero en estas comunidades el chacalín no domina la actividad pesquera como en el caso de Pearl Lagoon. Kakabila es otra comunidad donde el chacalín tiene gran importancia económica.

En la laguna hay una variedad grande de peces comerciables. En un estudio técnico clasificaron 14 especies de peces existentes en la Laguna, de las cuales 8 especies son actualmente comercializadas.

Los Pescadores y sus Comunidades, La Laguna de Perlas, Un pre-estudio sobre la propuesta de un proyecto de acopio. ECOTEXTURA, Managua, noviembre de 1988. Pág. 49-50.

También han descrito la importancia de los Cayos Perlas para las comunidades creóles e indígenas de la Cuenca de Laguna de Perlas C. Napier Bell .TANGWEERA , Life and Adventures among Gentle Savages. Edward Arnold Publisher,. Londo, 1899; T. Belt en The Naturalist in Nicaragua. J.M. Dent and Sons Ltd. New York. 1911; B. Nietschmann en Betwen Land and Water: The Subsistence Ecology of the Miskito Indians, Eastern Nicaragua. Seminar Press. New York. 1973; y por el Diagnóstico General sobre la Tenencia de la Tierra en las Comunidades Indígenas de la Costa Atlántica. Realizado por Central American and Caribbean Research Council (CACRC) para el Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria (INRA) realizado entre 1996-1998.

³⁰ Sent. 11:34 a.m. del 27 de Noviembre de 1945. B.J. 13140.

³¹ Las comunidad indígena miskitas de Raitipura, Kahkabila, y las comunidades creóles de Laguna de Perlas, Brown Bank, Marshall Point y La Fe; del Municipio de Laguna de Perlas, Región Autónoma Atlántico Sur (RAAS), representadas por sus lideres tradicionales han presentado una demanda alegando la Prescripción Extraordinaria de los Cayos Crawl, Cane, Grape, Vincent, Wile, Baboon, Water y Lime ante el Juzgado Civil del Distrito de Bluefields, el 21 de febrero del 2001, actualmente en trámite.

³² Art.36 numeral1 del Estatuto de Autonomía.

8.- Los Cayos Perla están fuera del Comercio

La vida y la cultura de las comunidades indígenas y étnicas de la cuenca de Laguna de Perlas ha estado, y continua estando, histórica y tradicionalmente vinculada a los ecosistemas de los Cayos; los que dependen en su gran mayoría de la pesca, la recolección de cocos y de la obtención de otros recursos naturales y beneficios que de ellos obtienen. Por lo que estos Cayos son propiedad comunal tradicional de estas comunidades; y por lo tanto están protegidos por el régimen *sui generis* o especial de las tierras comunales establecidos en los artículos 5, 89 y 180, de la Constitución Política de Nicaragua que reconocen para las comunidades indígenas y étnicas de la Costa Atlántica de Nicaragua el uso, goce y disfrute de la propiedad comunal;³³ y del artículo 36 del Estatuto de Autonomía que establece:

“La propiedad comunal la constituye las tierras, aguas y bosques que han pertenecido tradicionalmente a las comunidades de la Costa Atlántica... Las tierras comunales son inalienables; no pueden ser donadas, vendidas, embargadas ni gravadas, y son imprescriptibles...”.

Por lo que desde 1987 esta ley expresamente sacó del comercio las tierras ocupadas por los indígenas, las que no pueden ser vendidas; por lo que todas las compra-ventas sobre los Cayos, realizadas por el Sr. Tsokos, al haber sido realizadas con posterioridad a 1987, son nulas por violar expresamente esta normativa.

El derecho de posesión tradicional de las comunidades, indígenas y étnicas sobre los Cayos, fue reconocido cuando la Constitución Política de Nicaragua y el Estatuto de Autonomía, en 1987, crean el régimen *sui generis* sobre las tierras comunales de la Costa Atlántica de Nicaragua a favor de las Comunidades. Ya que según nuestro ordenamiento jurídico al crearse el régimen *sui generis* sobre las tierras comunales de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua, la Constitución reconoce el usufructo

³³ Art. 5 Cn.-...El Estado reconoce la existencia de los pueblos indígenas, que 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 sus tierras y el goce, uso y disfrute de las mismas, todo de conformidad con la ley. Para las comunidades de la Costa Atlántica se establece el régimen de autonomía en la presente Constitución.

Arto. 89 Cn.- 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. Las Comunidades de la Costa Atlántica tienen el derecho de preservar y desarrollar su identidad cultural en la unidad nacional; dotarse de sus propias formas de organización social y administrar sus asuntos locales conforme a sus tradiciones.

El Estado reconoce las formas comunales de propiedad de las tierras de las comunidades de la Costa Atlántica. Igualmente reconoce el goce, uso y disfrute de las aguas y bosques de sus tierras comunales.

Arto. 180 Cn.- Las Comunidades de la Costa Atlántica tienen el derecho de vivir y desarrollarse bajo las formas de organización social que corresponden a sus tradiciones históricas y culturales.

El Estado garantiza a estas comunidades el disfrute de sus recursos naturales, la efectividad de sus formas de propiedad comunal y la libre elección de sus autoridades y diputados.

Así mismo garantiza la preservación de sus culturas y lenguas, religiones y costumbres.

ancestral e histórico de estos pueblos indígenas sobre las tierras y las aguas que tradicionalmente han ocupado, usufructuados y usado, como fuente de derecho de propiedad de las comunidades sobre las mismas.

Por razón de posterioridad en el tiempo y por la jerarquía de las normas Constitucionales, los derechos establecidos por los títulos de propiedad emitidos a particulares al amparo del Código Civil, y cuya posesión nunca fue efectiva no pueden anteponerse a los derechos Constitucionales establecidos en 1987 para las Comunidades sobre las tierras comunales de la Costa Atlántica de Nicaragua.³⁴ Debido a la especialidad y a la particularidad de las normas Constitucionales y del Estatuto de Autonomía, especialmente creadas para proteger los derechos de las comunidades y pueblos indígenas de la Costa Atlántica de Nicaragua sobre sus tierras comunales, frente a normas generales y de menor jerarquía.³⁵

Por lo que cuando se producen las compras de los títulos sobre los Cayos por parte del Sr. Tsokos, en 1996 y 1997, el régimen especial de tierras indígenas, de la Constitución y del Estatuto de Autonomía, que puso las tierras comunales fuera del comercio declarándolas “inajenables e imprescriptibles” estaba ya en plena vigencia desde 1987. Por lo tanto todas las transacciones realizadas por el Sr. Tsokos sobre los Cayos Perlas son nulas.

La usurpación que pretende realizar el Sr. Tsokos sobre los Cayos, ocurre en parte debido a la falta de un título escrito a favor de las Comunidades; pero de conformidad con los derechos de estos pueblos establecidos en la Constitución y el Estatuto de Autonomía, la expedición de un título para las tierras ocupadas por estos pueblos indígenas y comunidades étnicas, por parte del Estado, significaría la declaración oficial de un derecho preexistente sobre sus tierras ya reconocidas por la Constitución desde 1987. Así mismo, la demarcación de su tierra comunal solamente sería el reconocimiento oficial de la definición del área comunal que tradicionalmente han poseído. Pero, ni lo uno ni lo otro, constituiría el otorgamiento de un derecho nuevo. Por lo que la carencia de título sobre sus tierras comunales no significa la ausencia de derechos de propiedad por parte de las comunidades indígenas y étnicas sobre las tierras que tradicionalmente han ocupado, como lo establece la Corte Interamericana de Derechos Humanos de la OEA en el caso de la Comunidad Mayagna de Awas Tingni.³⁶

³⁴Art. 182 Cn.- La Constitución Política es la carta fundamental de la República; las demás leyes están subordinadas a ella. No tendrán valor alguno las leyes, tratados órdenes o disposiciones que se le opongan o alteren sus disposiciones.

³⁵ Las disposiciones de una ley relativa a cosas o negocios particulares, prevalecerán sobre las disposiciones generales de la misma ley, cuando entre las unas y las otras hubiere oposición. Título Preliminar del Código Civil de Nicaragua. Efectos de la ley XIII.

³⁶ A este respecto la Corte Interamericana de Derechos Humanos de la Organización de Estados Americanos (OEA) en la Sentencia del 31 de Agosto de 2001 en el Caso de la Comunidad Mayagna (Sumo) Awas Tingni vs. Nicaragua, reconoce el derecho de la comunidad de Awas Tingni sobre sus tierras comunales tradicionales, a pesar de no tener título sobre las mismas, en el párrafo 122 refiriéndose a los Art. 5, 89 y 180 Cn; A los Art.4 y 9 del Estatuto de Autonomía; la Ley No.14, Ley de Reforma a la Ley de Reforma a la Reforma Agraria, publicada el 13 de enero de 1986 en La Gaceta No. 8 Diario Oficial; y El Decreto 16-96 del 23 de agosto de 1996 establece:

“...la Corte Considera evidente la existencia de una normativa que reconoce y protege la propiedad comunal indígena en Nicaragua”

Y para precisar las características de la propiedad indígena en su párrafo 149 expresa:

La Ley 445, Ley de Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica y de las cuencas de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz, en su artículo 33³⁷ protege el acceso de las comunidades *de manera exclusiva*, a los recursos que se encuentran dentro de las 3 millas adyacentes a la costa en el litoral del Mar Caribe y dentro de las 25 millas alrededor de los cayos e islas adyacentes. Como garantía a su derecho a la cultura y a la forma tradicional de subsistencia de estos pueblos, derecho derivado de la administración de sus tierras, aguas y demás recurso naturales. La Ley 445 define el concepto de tierra comunal en su artículo 3 de la forma siguiente:

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

Por lo que el Gobierno Territorial de Laguna de Perlas ha denunciado ventas realizadas por el Sr. Tsokos de los Cayos Perlas, como ilegales, e incluido los Cayos dentro de sus tierras comunales tradicionales, actualmente como en litigio con terceros, para por medio del procedimiento establecido por la Ley 445 obtener títulos comunitarios sobre ellos.

“ (...) Entre los indígenas existe una tradición comunitaria sobre la forma comunal de la propiedad colectiva de la tierra, en el sentido de que la pertenencia de esta no se centra en un individuo sino en el grupo y su comunidad.(...) Para las comunidades indígenas la relación con la tierra no es meramente una cuestión de posesión y producción sino un elemento material y espiritual del que deben gozar plenamente, inclusive para preservar su legado cultural y transmitirlo a las generaciones futuras”.

Además esta misma sentencia establece en el Estado la obligación de abstenerse de impedir el uso y goce de las tierras comunales de esta comunidad y protegerlas de las perturbaciones de terceros ha pesar de su falta de demarcación. Y ordena demarcar.

Así mismo la Corte Suprema de Justicia de Nicaragua, en la sentencia No. 123 de la 1:30 p.m. del 13 de junio del 2000 sobre el Recurso de Amparo presentado por el miembro del la comunidad de Rama Cay, Francisco Walter Rocha en contra del Delegado del Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria (INRA) en la RAAS Gilberto Rodríguez en un caso de invasiones de colonos en el territorio Rama, establece:

“(...) Constituyen tales preceptos (Art. 5, 89 y 180 Cn.) toda una garantía constitucional que tiene como origen la existencia de un mecanismo por medio del cual se mantenga y garantice la tenencia y dominio de las comunidades sobre sus tierras para el uso, goce y disfrute de las mismas. La característica principal de la propiedad comunal y que la diferencia de las formas convencionales de propiedad, es que las tierras pertenecen en común y colectivamente a las comunidades indígenas, las que tienen como origen de su tenencia y dominio el use, goce y disfrute de sus antepasados. Esta forma o sistema de propiedad comunal origina la idea de propiedad indivisible y trae como consecuencia el hecho innegable de lo que le pasa a uno le pasa a todos y cada uno de ellos...”

³⁷ Ley 445, Arto. 33.- Las comunidades indígenas y étnicas del litoral, islas y cayos del Atlántico, tienen derecho exclusivo para el aprovechamiento de los recursos marítimos para pesca comunitaria y artesanal, dentro de las tres millas adyacentes al litoral y veinticinco millas alrededor de los cayos e islas adyacentes.

LA COMPRA-VENTA DE PETER TSOKOS SOBRE LOS CAYOS

CAYO	COMPRO	VENDE
Crawl	Crawl, Baboon, Grape y la mitad de Water a Marvin Whrigt en representación de los Jakson Hooker todos por C\$60.000.00 (Unos US \$9,000.00).	A Jan Paul Larue y Muriel Baudon, franceses, por US \$174,000.00. Pero continúa anunciándolo en su página web por US \$ 290,000.00.
Baboon		Hipotecado a Otilio Ruiz Aviles, nicaragüense, por US \$ 180.000.00. Pero continúa anunciándolo en su página web por US \$ 494,000.00.
Grape		A Dylan y Elizabeth Horsley, Norteamericanos por US \$ 117,000.99.
Water "Coco Cohiba"	La mitad a Marvin Whrigt en representación de los Jakson Hooker y la otra Mitad a Lindolfo Campbell en representación de Emeline Louis Taylor por C\$ 50,000.00 (Unos US \$7,000.00).	A Christian Billard, frances residente en Estados Unidos, asegura haber Comprado por un poco menos de un millón de Dólares. ³⁸
Vincent	Vincent y Wild cane a Marvin Whrigt en representación de los Jakson Hooker por C\$20.000.00 (Unos US \$3,000.00).	A Melissa Cole, británica, por US \$92,500.00.
Wild Cane (Little Eden Cay)		Hipotecado a Otilio Ruiz Aviles, nicaragüense, por US \$ 240.000.00
Lime "Janike"	A Alfredo Kirklan por US \$ 1,500.00.	A Sarah Jane Gaskin, Británica, por US \$240,000.00. Pero continúa anunciándolo en su página web por US \$399,000.00.
TOTAL	PRECIOS DE COMPRA US \$ 20,500.00	PRECIOS DE VENTA US \$ 1,600,000.99 *Mas el casi millón de Dólares que pagó el Sr. Billard por Water.

³⁸ "Dream coming true for man who owns a tropical island". Boob Keefer. The Register Gard. 11 de Noviembre del 2001. Entrevista a Christin Billard.

9.- Tensión entre propiedad privada, comunitaria y estatal

Encontramos en este caso tensión entre la propiedad privada, comunitaria y estatal, las que están todas protegidas por la Constitución Política de Nicaragua en sus artículos 44; 5, 89 y 180; 99³⁹ y 103⁴⁰.

Aunque la propiedad privada está protegida por la Constitución, esta también tiene sus limitaciones, como es el estar sujeta a expropiación, previo pago de indemnización por causa de utilidad pública o interés social.⁴¹ Sin embargo en este caso, el Sr. Tsokos no adquirió la propiedad de los Cayos, no solo por las irregularidades detectadas en la sucesión registral, sino por la naturaleza jurídica de los Cayos; ya que independientemente de la posición que adoptemos, sobre si los Cayos son estatales o comunales. Porque la compra de títulos sobre los Cayos adolece de nulidades absolutas al estar, en ambos casos, los Cayos fuera del comercio.

La propiedad estatal y comunal están ambas protegidas por la Constitución Política de Nicaragua, Artos. 99 y 103, pero particularmente los artículos 5, 89 y 180, y el Art. 36 del Estatuto de Autonomía y la Ley 445 constituyen el régimen *sui generis* sobre las tierras comunales de las comunidades étnicas y los pueblos indígenas de las Regiones Autónomas de la Costa Caribe de Nicaragua. Con este régimen especial, la Constitución de manera tácita deja inaplicable el artículo 642 del Código Civil de 1904 a este caso.⁴² Ya que el artículo establece que pertenecen al Estado las islas. Pero la Constitución reconoce el usufructo ancestral e histórico de los pueblos indígenas sobre sus tierras comunales como fuente de derecho de propiedad sobre las mismas. Siendo la Constitución (1987) posterior en tiempo al Código Civil (1904) y siendo esta la norma de máxima jerarquía en nuestro ordenamiento jurídico, la Constitución crea una excepción al principio establecido por el artículo 642 del Código Civil, por lo que este no puede primar y aplicarse sobre lo establecido por el régimen *sui generis* de las tierras comunales de las comunidades étnicas y los pueblos indígenas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua. Ya que los Cayos Perla son tierras comunales al haber sido tradicionalmente, y al continuar siendo hasta el presente, utilizadas por las comunidades étnicas y los pueblos indígenas donde se cumple mas planamente la función social de la propiedad.⁴³ Esto aunque las comunidades no tengan títulos sobre ellas. Ya que la

³⁹ Art. 99 Cn.-...Es responsabilidad del Estado proteger, fomentar y promover, las formas de propiedad y de gestión económica y empresarial privada, estatal, cooperativa, asociativa, comunitaria y mixta para, para garantizar la democracia económica y social...

⁴⁰ Art. 103 Cn.- ...El Estado garantiza la coexistencia democrática de los formas de propiedad pública, privada, cooperativa, asociativa y comunitaria; todas ellas forman parte de la economía mixta, están supeditadas a los intereses superiores de la nación y cumplen una función social”.

⁴¹ En algún momento el Estado consideró la posibilidad de declarar los cayos de utilidad pública, pero luego desistió. Cayos Costeños: de “Utilidad Pública”. Trinchera de Noticias.26-2-2001.

⁴² La ley puede ser derogada total o parcialmente por otra ley. La derogación de la ley puede ser expresa o tácita. Es expresa, cuando la nueva ley dice expresamente que deroga la anterior. Es tácita, cuando la nueva ley contiene disposiciones que no pueden conciliarse con las de la ley anterior. La derogación expresa será total o parcial, según lo manifieste la ley derogatoria. La tácita deja vigente en la ley anterior todo aquello que no pugna con las disposiciones de la nueva ley, aunque ambas versan sobre la misma materia.

Título Preliminar del Código Civil de Nicaragua. De la derogación de la ley XXXIV, XXXV, XXXVI.

⁴³ El nuevo enfoque o conjunto de principios para orientar las relaciones del Estado y la Sociedad Nacional nicaragüense con los pueblos indígenas del país, también como en el

ausencia de título sobre las tierras comunales por parte de las comunidades no significa la ausencia de derecho ya que cuentan con el reconocimiento constitucional de su derecho de propiedad sobre las mismas. Por todo lo anterior, el Estado no puede entrar en competencia con las comunidades por la propiedad de las tierras comunales ocupadas tradicionalmente por estas y en especial en este caso, donde los comunitarios han hecho uso colectivo comunitario de los Cayos sin ánimo de uso exclusivo por ninguno de sus miembros de manera tradicional e histórica. Debido a la profunda vinculación de estas comunidades con el entorno natural de los Cayos, cualquier actitud estatal tendiente a desconocer los derechos o a despojar a las comunidades de los mismos, atentaría directamente contra sus derechos constitucionales al uso, goce y disfrute de sus tierras comunales; al desarrollo de su cultura y al derecho a su organización comunal; y por tanto a su sobrevivencia como pueblo.⁴⁴

10.- CONCLUSIONES

caso de los demás países de hispanoamérica, son de reciente aparición. En el caso de Nicaragua, el surgimiento y la definición de estos lineamientos se encuentran ligados a un conjunto de hechos históricos de reciente ocurrencia, casi todos relacionados con las comunidades indígenas y criollas o creole de la Costa Atlántica...los dos ordenamientos que contienen las reglas básicas de este nuevo modelo de relación, se hallan en la Constitución Política de Nicaragua adoptada en el año 1987, con las reformas que le fueron introducidas en 1995, y en la llamada Ley de Autonomía de Septiembre del mismo año de 1987. También aparecen algunas de tales normas en varios Convenios internacionales ratificados por Nicaragua y en diferentes leyes nacionales que han introducido diversas y dispersas disposiciones sobre el tema...Podría compendiarse el contenido de los nuevos lineamientos de política indígena en los siguientes temas de interés básico:

...El derecho de los pueblos indígenas y comunidades criollas a mantener los elementos de su cultura tradicional como factores importantes de su identidad como agrupaciones humanas y de sus posibilidades de aporte al enriquecimiento de la sociedad nacional nicaragüense.

El derechos de los pueblos indígenas y comunidades criollas a conservar, desarrollar y hacer uso de sus formas tradicionales de organización, de autoridad y de gobierno interno y a participar a través de ellas, o de otras nuevas que puedan crear al efecto, en la vida regional y nacional.

El derecho de los pueblos indígenas y comunidades criollas a que se les reconozca, según sus modelos de tenencia y uso tradicionales, el dominio de las tierras que han ocupado de tiempo atrás y que constituyen elemento esencial de su vida económica y social actual y garantía de su mantenimiento y desarrollo futuros.

El derecho a tener acceso a sus recursos naturales de sus territorios tradicionales, a fin de proveer a la satisfacción de sus requerimientos...

Roldán. R., Derechos sobre las Tierras de las Comunidades Indígenas de la Costa Atlántica. Informe Final (contrato de Trabajo OPA-062-96). Proyecto de Tecnología Agropecuaria y Ordenamiento de la Propiedad Agraria. Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria (INRA), mayo 1996, pág. 41-42.

⁴⁴ Al reconocer, La Constitución Política de Nicaragua, por medio del Art. 5 Cn. la existencia de los pueblos indígenas en Nicaragua; y al incorporar, por medio del Art. 46 Cn. los principios establecidos en el Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos, su Art. 1 es aplicable cuando establece:

...En ningún caso podría privarse a un pueblo de sus propios medios de subsistencia...Los estados Partes en el presente Pacto, incluso los que tienen la responsabilidad de administrar territorios no autónomos y territorios en fideicomiso, promoverán el ejercicio del derecho de libre determinación, y respetarán este derecho de conformidad con la carta de las Naciones Unidas (énfasis adherido).

El Art. 642 del Código Civil de Nicaragua establece que las islas pertenecen al Estado y son bienes de uso público y por lo tanto no están sujetas a apropiación por parte de ningún particular; y según el inciso 2 del Art. 2 de la Ley de Reforma Agraria de 1917, no pueden enajenarse las islas de los mares territoriales, como son los Cayos Perlas.

De conformidad con el Art. 72 de la Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, Ley 217, el Estado se reserva la propiedad de las playas marítimas del país y el terreno firme comprendido hasta 30 metros después de la línea de marca máxima, reiterando la naturaleza pública de las playas. También la Ley 217 y La Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo, Ley No. 290, desarrollan el artículo 102 de la Constitución que establece el deber estatal de proteger el medioambiente por medios de regulaciones y controles administrativos aún sobre propiedades privadas.

La Constitución y el Estatuto de Autonomía; por medio de un régimen especial para las comunidades étnicas y pueblos indígenas de la Costa Atlántica de Nicaragua, creado en 1987, reconoce el usufructo ancestral e histórico de estos pueblos sobre sus tierras comunales y les otorga derechos de propiedad sobre las mismas; y como una forma de protección a su cultura tradicional de posesión colectiva de la tierra y a su subsistencia como pueblo. Por lo que pone las tierras utilizadas tradicionalmente por estas comunidades, fuera del comercio al establecer expresamente en el numeral 1 del Art. 36 del Estatuto de Autonomía que son “inagenables...no pueden ser gravadas y son imprescriptibles”.

Por lo antes expuesto, las compra-ventas y las hipotecas realizadas por el Sr. Tsokos sobre los Cayos Perla son nulas por haber contravenido normas que expresamente prohíben la apropiación privada y la venta de los Cayos, por su naturaleza física y ubicación geográfica; por su naturaleza jurídica de bien de uso público, o por su naturaleza jurídica de tierra indígena tradicional constituida por un régimen *sui generis* de protección especial en favor de las comunidades étnicas y pueblos indígenas de la Costa Atlántica de Nicaragua.

El Sr. Peter Tsokos no es un inversionista extranjero, sino como un especulador de tierras, que ha obtenido cuantiosas ganancias de la venta de los Cayos a otros extranjeros. De acuerdo a su propia página de internet el Sr. Tsokos ya había vendido Grape en octubre del 2000 y ofrecía el Cayo Baboon por US \$ 494,000.00; Crawl por US\$ 390,000.00; Lime por US \$ 299,000.00 y Vincent por US \$ 105,000.00 habiéndolos vendido a esta fecha ya todos excepto Baboon, por el que suscribió una hipoteca por la suma de U\$180,000.00 y Wild Cane por la cantidad U\$ 240,000.00; a pesar de que por todos los Cayos los pagó aproximadamente US \$ 20,500.00 veinte mil quinientos Dólares.

Y es que estas ventas las tenía que realizar a extranjeros, ya que a las personas de la región jamás se les ocurriría comprarlos ya que estamos familiarizadas con que los Cayos han sido tradicionalmente de los pueblos indígenas y las comunidades étnicas de la cuenca de Laguna de Perlas. Por lo que estas compra-ventas, desde el momento de realizarse, estaban ya prohibidas expresamente por varias leyes de la república por lo que son nulas a la luz del ordenamiento jurídico nicaragüense. Por lo que las personas extranjeras que pagaron por las propiedades, atraídas por la página de internet del Sr. Tsokos y atendidas por él mismo y por su abogado Peter Martínez en Bluefields, lo que realmente adquirieron fue un documento sin valor alguno.

Las mencionadas transacciones han causado también perjuicios y desasosiego a las comunidades indígenas de la Cuenca de Laguna de Perlas que se han visto perturbadas del libre acceso a los Cayos y la seguridad y la integridad de sus miembros, al estar amenazados por los hombres armados por Tsokos y por la misma Policía Nacional; situación que ha alterado grandemente el orden público y la vida tradicionalmente pacífica de las Comunidades.

El Estado de Nicaragua ha intervenido tratando por vía judicial anular las inscripciones registrales que sobre los cayos ha realizado el Sr. Tsokos, para de esta forma dejar sin efecto todas las transacciones de compra-venta⁴⁵. Sin embargo, el Estado las pretende reivindicar como tierras estatales y no comunales. Lo que agravaría aún mas el problema.

Por lo que los perjuicios ya han sido causados a los compradores, al Estado y a las comunidades indígenas. Creando en Nicaragua el conflicto. Por medio del potencial reclamo de los compradores extranjeros de los Cayos ante nuestro sistema legal estatal. A nuestras comunidades indígenas le ha causado la depredación de su medioambiente natural, la amenaza a la integridad física de sus miembros; el impedimento de su derecho

⁴⁵ VINCENT, vendido a Melisa Elen Cole, británica, por la cantidad de US\$ 92,500.00 y registrado bajo el No. 36162, Asiento 2, Folio 92, Tomo 274, Libro de Propiedades, Sección de Derechos reales, Columna de Inscripciones del Registro de la Propiedad de Bluefields.

WILD CANE, hipotecado a Oltio Ruiz Alviles, por US \$ 240.000.00, registrado bajo el No. 1408, Asiento 5, Folio 256, Tomo 30, Libro de Propiedades, Sección de Derechos reales, Columna de Inscripciones del Registro de la Propiedad de Bluefields. El Sr. Tsokos compró los cayos de Vincent y Wild Cane por la suma de C\$ 20.000.00 (veinte mil córdobas) el 13 de enero de 1996, por medio de la Escritura No. 23 bajo los servicios notariales del Dr. Peter Martínez Fox, a los Sres. Hazle, Francisca, Helen, Lilith y Joice Hooker, representados por su apoderado el Sr, Marvin Wright. LIME/JANIQUE, vendido a Sarah Jayne Gaskin, ingleses, y registrado bajo el No. 51, Asiento 5, Folio 198, Tomo 218, Libro de Propiedades, Sección de Derechos reales, Columna de Inscripciones del Registro de la Propiedad de Bluefields. El Sr. Tsokos compró el cayos Lime por aproximadamente US \$1,500.00, el 11 de mayo de 1996, por medio de la Escritura No.315 bajo los servicios notariales del Dr. Peter Martínez Fox, a el Sr, Alfred Victor Kirkland.

BABOON, hipotecado a Oltio Ruiz Alviles, por US \$ 180.000.00, registrado bajo el No. 36163, Asiento 1, Folio 122, Tomo 190, Libro de Propiedades, Sección de Derechos reales, Columna de Inscripciones del Registro de la Propiedad de Bluefields, y Según consta en escritura No. 42 de las diez de la mañana del veintisiete de mayo del dos mil bajo los oficios notariales del Lic. Antonio Castillo L. Sin embargo, el Sr. Tsokos compró los Cayos de Baboon, Grape, Crawl, y la mitad de Water por la suma de C\$ 60.000.00 (sesenta mil córdobas) el 13 de enero de 1996, por medio de la Escritura No. 22 bajo los servicios notariales del Dr. Peter Martínez Fox, a los Sres. Hazle, Francisca, Helen, Lilith y Joice Hooker, representados por medio de su apoderado el Sr, Marvin Wright. GRAPE, vendido a Dylan y Elizabeth Horsley, norteamericanos, registrado bajo el No. 36164, Asiento 4, Folio 124, Tomo 190, Libro de Propiedades, Sección de Derechos reales, Columna de Inscripciones del Registro de la Propiedad de Bluefields.

CRAWL, vendido a Jean Paul Larue y Muriel Baudon, franceses, US \$174,000.00 registrado bajo el No. 2789, Asiento 8, Folio 60, Tomo 274, Libro de Propiedades, Sección de Derechos reales, Columna de Inscripciones del Registro de la Propiedad de Bluefields.

WATER, bajo el nombre de Peter Tsokos, y libre de gravamen, registrado bajo el No. 387, Asiento 4, Folio 125, Tomo 210, Libro de Propiedades, Sección de Derechos reales, Columna de Inscripciones del Registro de la Propiedad de Bluefields. El Sr. Tsokos compró el Cayo Water por la suma de C\$ 50.000.00 (cincuenta mil córdobas) el 4 de enero de 1997, por medio de la Escritura No. 13 bajo los servicios notariales del Dr. Peter Martínez Fox, a la Sra. Emilie Luise Taylor. Por medio de su apoderado el Sr, Lindolfo Campbell Whitaker.

de libre movilización entre y en los cayos y la amenaza del despojo y la usurpación de estos Cayos que tradicionalmente ha sido tierra indígena.

En cambio el Sr. Peter Tsokos ha sido el único que ha ganado en todo esto. El se ha lucrado económicamente de los Cayos en perjuicio del patrimonio de los compradores y de las comunidades, al haberse atribuido ante todos la propiedad de los Cayos, y por lo tanto la capacidad legal de venderlos. Además el Sr. Tsokos ni siquiera reside en Nicaragua, y es su apoderado legal Peter Martínez el que está al frente de sus asuntos legales en Nicaragua, mientras tanto el Sr. Tsoskos se llevó todo ese dinero al extranjero y a nosotros nos dejó solo los problemas.