

Ellieth Marina Martínez Espinoza  
Estudiante 5to año carrera economía  
UNAN-Managua  
[Ellieth\\_m@yahoo.com](mailto:Ellieth_m@yahoo.com)

Jessica Rebeca Avellán Castellón  
Estudiante 5to año carrera economía  
UNAN-Managua  
[Jessyavellan@hotmail.com](mailto:Jessyavellan@hotmail.com)

.....  
Fecha recepción: mayo 25 del 2015  
Fecha aceptación: junio 6 del 2015

Palabras claves: Tenencia, Explotación  
agropecuaria, Productividad, Legalización,  
Seguridad.

Key words: Holding, agricultural  
exploitation, Productivity, Legalization,  
Security

ISSN: 2308 – 782X



Revista Electrónica de Investigación en Ciencias Económicas  
<http://revistacienciaseconomicas.unan.edu.ni>  
[revistacienciaseconomicas@gmail.com](mailto:revistacienciaseconomicas@gmail.com)  
[revistarucfa@unan.edu.ni](mailto:revistarucfa@unan.edu.ni)

## Resumen

Este ensayo muestra un análisis del comportamiento de la tendencia de la tierra en Nicaragua, utilizando el IV censo del CENAGRO, con la finalidad de explicar la situación de las formas de tenencia de nuestro país. Se diseñó un estudio en base a la encuesta, utilizando el programa SPSS mediante cálculos econométricos. Los datos de la encuesta se tomaron de una muestra de aproximadamente el 4% de los Sectores de Empadronamiento Agropecuario (SEA) de los departamentos

y municipios. Se obtuvo una muestra total aproximada de 8,900 Explotaciones Agropecuarias. Las formas de tenencia resulta aún para nuestro país el talón de Aquiles de la seguridad productiva y ciudadana, representa un riesgo para cada poseedor de tierras o hasta para el estado mismo, sin embargo, la seguridad en la tenencia de la tierra es uno de los pilares de para lograr la productividad y crecimiento. Es indispensable establecer medidas que contribuyan al ordenamiento y legalización de propiedades fincas y otros. Es significativo implementar la participación social en este aspecto mediante acciones comunitarias, municipales, departamentales y nacionales.

## Abstract

This paper presents an analysis of the behavior of the trend of land in Nicaragua, using census CENAGRO IV, in order to explain the situation of the tenures of our country. A study was designed based on the survey, using SPSS by econometric calculations. The survey data were taken from a sample of approximately 4% of Empadronamiento Agricultural Sector (SEA) of the departments and municipalities. An approximate total sample of 8,900 farms was obtained. The forms of ownership for our country is still the Achilles heel of the productive and public safety, posing a risk to each holder of land or even the state itself, however, the security of tenure of land is one of the pillars to achieve productivity and growth. It is essential to establish measures that contribute to system and legalization of lands and other properties. Significantly implement social participation in this aspect through community, municipal, departmental and national actions.

## Introducción

En este ensayo documental, abordamos la situación de la tenencia de la tierra, la cual influye en sectores fundamentales de nuestro país tanto a nivel individual, empresarial, institucional, comunal, local, urbano y rural. Para alcanzar el progreso en la administración de tierras de Nicaragua, se debe realizar un análisis detallado de estos sectores.

Los cambios en la tenencia de la tierra son entendidos como las modificaciones operadas en la repartición de las superficies y la propiedad de las tierras. Se intenta tomar la interacción entre: los cambios en la tenencia de la tierra, las políticas que han incidido en ella y sus nexos con la conflictividad social en sus distintos niveles del país.

El conflicto de la propiedad, aparentemente es un problema jurídico que podría ser resuelto en ese ámbito, pero esa solamente es la parte más visible de un problema estructural que ha generado intensos enfrentamientos entre los actores vinculados al mismo.

La secuencia histórica del conflicto por la propiedad se inicia con la caída del régimen de Somoza y la expropiación de sus bienes. Los procesos expropiatorios desarrollados por la revolución sandinista que dan lugar a la reforma agraria y al sector de producción estatal, modificando la estructura de la tenencia de la tierra y se generan nuevas organizaciones sociales.

Con el movimiento privatizador de los noventa las cosas cambian nuevamente; se conserva la reforma agraria y el sector estatal se privatiza, acción en la que toman parte del patrimonio algunos sindicatos, excombatientes, militares, organizaciones campesinas y empresarios.

Se pretende mostrar un análisis del comportamiento de la tendencia de la tierra en Nicaragua, utilizando como base de información el IV censo del CENAGRO, con la intención de explicar la situación de las formas de tenencia de nuestro país, como la propia, alquilada, cedida, prestada, heredada y demás formas. Puntualizando en los resultados obtenidos por cada encuestado, para realizar pruebas econométricas y lograr determinar la situación actual de la tenencia y sus características, por departamento y municipio.

En cuanto a las fuentes consultadas, utilizamos el documento de Funides sobre el mercado de tierras y seguridad en su tenencia el cual nos proporcionó dato para la

elaboración de los antecedentes. También se utilizó el artículo de la revista electrónica *El observador económico*, se titula: Radiografía actual del problema de tierra en Nicaragua el cual se obtuvo información acerca de los problemas y el dualismo de la tenencia.

Nuestro propósito es tener una comprensión más amplia de lo que implica las formas de tenencia y como nos afecta en los diferentes ámbitos, siendo la seguridad de la tenencia de la tierra uno de los pilares fundamentales mejorar la productividad nacional y con ello el crecimiento. Nuestro interés es proporcionar al lector pautas para que realice sus propias reflexiones.

La importancia de este trabajo es presentar las dificultades presenta el país en cuanto a tenencia realizándolo desde una perspectiva económica y social. Exponemos como la problemática de la tenencia afecta tanto el entorno local donde se presenta, sino que también las repercusiones a todo el país.

Para finalizar, la investigación estima un diagnóstico económico-social de la situación de la tenencia de tierras en Nicaragua. Proporcionando al lector una comprensión más clara acerca de la temática, permitiendo que realice sus propias reflexiones.

#### Material y métodos

El IV CENAGRO se realizó en 17 perfiles departamentales de toda Nicaragua ofrece información del sector agropecuario, características de las explotaciones agropecuarias, características de los productores agropecuarios, lo mismo que las condiciones de acceso y servicios de las comunidades rurales. Fue realizado del 15 de mayo al 16 de junio del 2011 por el INIDE, con estrecha coordinación con el MAGFOR.

Se realizaron 262,974 entrevistas, siendo entrevistas completas el 97.77% y tiene la característica de haber investigado variables nuevas de interés para el país, tales como: actividad principal de la explotación agropecuaria, tenencia de las parcelas, actividad acuícola en las explotaciones agropecuarias, características de los miembros del hogar del productor y seguridad alimentaria.

La metodología utilizada en la redacción del ensayo tiene dos inclinaciones una es la parte objetiva (o científica, demostrativa) y la subjetiva (o literaria, razonamientos propios). Además posee un carácter documental descriptivo prevaleciendo el carácter deductivo. Nos valimos de documentos tomados vía electrónica, audiovisuales, e impresos. Catalogamos nuestro trabajo como un análisis de información secundaria.

Utilizando estos métodos, brindaremos una comprensión más clara de la temática. Estimando una radiografía económica y social de la problemática de la tenencia, mediante los resultados obtenidos de la encuesta IV CENAGRO en la cual se basa esta investigación.

Se ejecutaran las siguientes actividades:

1. Se observara la encuesta realizada por el INIDE, donde se tomara algunas variables de la base de datos acerca de la tenencia para analizarlas.
2. Con los documentos investigados, serán utilizado como aporte de aspecto histórico y argumentativo con respecto al tema.
3. Se utilizara el SPSS para realizar regresiones a las variables tomadas de la base de datos del IV CENAGRO.

Conceptos y definiciones básicas:

#### TENENCIA

Propia: Es toda área en la que el productor es el propietario legal y posee título o documento probatorio que lo acredita como tal.

Alquilada: Es aquella tierra arrendada o alquilada por la explotación a otras personas generalmente por tiempo limitado.

Cedida o prestada: Es aquella tierra, cuyo propietario ha cedido o prestado por un período de tiempo sin fines de lucro.

Productor Agropecuario: Persona Natural o Jurídica, que tiene la responsabilidad técnica y económica de la Explotación Agropecuaria. Toma decisiones respecto a los cultivos, crianza de animales, inversiones, asume riesgos económicos y disfruta de los beneficios.

Resultado y Discusión

REICE | 144

### **Análisis de la tenencia de la tierra en Nicaragua de acuerdo al IV CENAGRO 2011.**

El tema del derecho a la propiedad y tenencia de la tierra, encierra parte de un estado democrático; el cual debe estar gobernado por leyes acordadas entre todos, en el que se reconocen y respetan la libertad individual a la propiedad y la tenencia de la tierra.

La historia legal de nuestro país muestra que el estado asegura el derecho a la propiedad. La constitución de 1858, en su artículo 4 menciona: **“El gobierno de la república es popular representativo; su objeto, la conservación de su libertad, igualdad, seguridad y propiedad de sus asociados”**... y en el artículo 78: **“La constitución asegura la inviolabilidad de la propiedad sin que nadie pueda ser privado de ella, sino en virtud de sentencia judicial, o en el casos que la utilidad de la república, calificada por la ley, exija su uso o enajenación, indemnizándose previamente”**<sup>1</sup>. Se hace evidente la importancia histórica del derecho la propiedad en nuestro país.

Para 1887, se crea la primera ley con propósitos de reforma agraria. En esa época, la mayor parte de la tierra del pacifico, centro, norte y comunidades indígenas del país eran baldías. Se autorizó la adquisición de terrenos de hasta 500 mz de extensión para la agricultura y hasta 200 para la ganadería. Para ese entonces la oferta de tierras era casi monopolio del estado<sup>2</sup>.

La siguiente reforma agraria de 1917, es el primer intento de establecer un sistema moderno de administración de tierras, sin embargo, esta priorizaba a los sectores elites de la sociedad, generando así inseguridad en la tenencia.

---

<sup>1</sup> Constitución Política de la Republica de Nicaragua, publicada el 19 de agosto de 1858.

<sup>2</sup> Mercado de tierras y seguridad en su tenencia. FUNIDES. Dic 2011, pág, 2.

En el año 1963, se da otra reforma que pretende ser la segunda etapa de la modernización del sistema en la administración de tierras. Se fortalecen las instituciones claves para dinamizar el sector agrícola.

Ya en los años 80, con la naciente revolución nacional se da la confiscación de tierras de la familia Somoza y sus allegados. Por otra parte, aquí se establecen límites de propiedad 500 mz en el pacífico y centro del país y 1000 mz en el resto.

En la reforma de 1986, se amplía la legislación sobre los derechos de propiedad y se pueden establecer regulaciones especiales sobre el uso y la distribución de la tenencia de la tierra.

Se puede decir que para el año 1988, se dio una forma de distribución de la tierra socialista leninista puesto que los datos de ese año revelan que el área titulada en forma individual representó el 8% de la tierra, mientras el área del sector estatal fue del 50%, y el de las cooperativas del 42%.

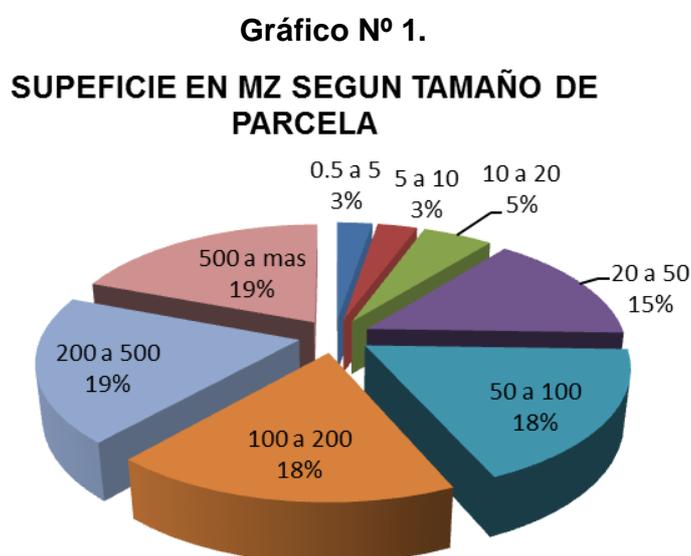
Hasta 1990, se emprendió un proceso masivo de titulación en forma individual, titulándose el 42% del total de los documentos de propiedad emitidos al amparo de la ley 14 de reforma agraria.

Los conflictos por la propiedad y tenencia de la tierra involucran a una gran variedad de actores, entre ellos: el estado (poder ejecutivo, judicial, legislativo y municipalidades); grandes propietarios y empresas (afectados por reforma agraria y por disposiciones jurídicas en torno a concesiones); y, campesinos (beneficiados por la reforma agraria, con poca o sin tierras, con derechos de posesión, finqueros propietarios) y comunidades indígenas que afectan a una de cada cinco parcelas.

Ahora bien, las leyes antes mencionadas que han determinado la seguridad en la tenencia y acceso a ella, no han sido suficiente, puesto que la propiedad de la tierra sigue siendo concentrada.

Una posible explicación se encuentra en la distancia que separa las reglas acordadas de su efectivo cumplimiento. El sistema jurídico de los derechos de propiedad, han sido sin duda de carácter universal, pero en su aplicación diaria

Tenencia de la tierra de acuerdo al IV CENAGRO de INIDE parece haber sido de carácter personal. Es como si para cada norma se acomodara a las pretensiones personales de los grupos sociales más poderosos.



Fuente: INIDE IV CENAGRO

Elaboración: Propia

El estudio para el 2011, se tomó la población muestral dividido ocho estratos, donde 500 mz a más sigue prevaleciendo como la mayor cantidad de manzanas de parcelas en posesión con un 18%, mientras que el estrato de 0.5 a 5 solo mantiene un 3% de concentración de la cantidad total de las parcelas. De esto se deduce que las formas de tenencia en Nicaragua continúan siendo concentradas.

Ahora bien, la problemática de la propiedad en Nicaragua ha sido sinónimo de muerte, tomas de tierras, incertidumbre entre inversionistas, protestas, juicios

prolongados y regresión en la reforma agraria. Es sin lugar a dudas, uno de los problemas más complejos que enfrenta el país desde hace muchos años.

En este ensayo, se pretende analizar la tenencia de la tierra en Nicaragua. Desde los orígenes del problema hasta los avances a su posible solución, el impacto que este tiene en las inversiones (nacional y extranjera) y la condición del mercado de la tierra nacional.

El problema de la tierra en reduce a dos		Frecuencia	Porcentaje válido	tenencia de la Nicaragua se grandes temas: de desigual distribución.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Su estado ilegalidad.</li> <li>• Su</li> </ul>	Válidos Propia	350132	88.9	
	Alquilada	15023	3.8	
	Cedida/Prestada	20788	5.3	
	Otra forma	8125	2.1	

Estos problemas incurren en un gran costo a nivel nacional, sufrido directamente por el sector agropecuario, además, hemos de aclarar que este costo aún no ha sido calculado en términos económicos. Para el sector primario, se ve afectada su capacidad debido a que el área real de explotación es mucho menor al potencial y esto a su vez provoca menores montos posibles de producción, menor ganancia y menos generación de empleos. Ahora bien, como factor positivo es que la mayor parte de los productores que llevan consigo actividades de explotación agropecuarias la forma de tenencia que caracteriza es propia.

Nº 1.

**Tabla**

**Tipos de Tenencia.**

Revista Electrónica de Investigación en Ciencias Económicas  
 Facultad de Ciencias Económicas, UNAN-Managua  
 Tenencia de la tierra de acuerdo al IV CENAGRO de INIDE

	Total	394068	100.0
Perdidos	Sistema	913888	
Total		1307956	

Fuente: IV CENAGRO      Elaboración: Propia.

Del total 394,068 explotaciones agropecuarias el 89% de la tenencia es propia. Esto quiere decir que los productores son poseedores de tierras para su actividad agropecuaria. El siguiente dato de mayor cantidad es la tenencia cedida o prestada con un 5.3% para la explotación agropecuaria<sup>3</sup>.

Si tomamos en cuenta que las actividades agrícolas y pecuarias están entre las más dinámicas a nivel nacional, podemos justificar fácilmente que el sector primario del país sigue siendo un sector clave generador de empleos y porque representa más de la quinta parte del PIB real de nuestro país<sup>4</sup>.

Con la agricultura como base de nuestra vida económica, la propiedad de la tierra y de la riqueza en ella contenida o por ella producida, constituye el soporte material y el activo más importante de la población para crecer y mejorar sostenidamente su bienestar. Sin embargo, líderes políticos y/o movimientos sociales que representan a grupos vinculados a la apropiación de la tierra, su liderazgo no sea dirigido con determinación a convenir reglas que permitan organizar un sistema de administración de derechos de propiedad suficiente para estimular el desenvolvimiento de un mercado de tierras dinámico.

<sup>3</sup> Datos tomados de base de datos Tenencia de la tierra proporcionado por INIDE.

<sup>4</sup> Radiografía actual del problema de la tierra en Nicaragua. Adelmo Sandino.

Por otro lado, cuando las políticas públicas facilitan la concentración de tierras en grupos de poder reducidos, las rentas generadas por su acaparamiento se convierten en un factor de poder. De esto impide la concertación de políticas que incentiven la utilización de la tierra como factor de producción que posibilite la explotación de su potencial productivo.

### **Inseguridad Jurídica**

El primer gran problema de la tenencia de la tierra en Nicaragua es la inseguridad jurídica de la propiedad. Esta situación, tal y como indica el actual Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP), promovido por el gobierno, redundando en un acceso limitado al crédito productivo, produce poca o nula inversión a largo plazo en el sector, incrementa la invasión de tierras como también el número de conflictos.

Así mismo, cuestiona la legitimidad de los títulos, mayores costos y tiempos para la legalización, ausencia de información para la planificación nacional y municipal, deterioro del medio ambiente, poca confianza en las instituciones y duplicidad de esfuerzos institucionales.

Según el documento “Estrategias para el Desarrollo Agropecuario y forestal de Nicaragua”, se pueden apreciar los tipos de problemas de propiedad existentes en el país. El dato que más llama la atención, de la totalidad de la situación legal de la tenencia de la tierra, es que solamente un tercio de las propiedades a nivel nacional poseen un título registrado y catastrado.

Los dos tercios restantes, si se transan de cualquier forma de las restantes maneras de posesión ambiguas, van a producir algún conflicto a terceros. Otras estimaciones apuntan que un 50 por ciento de los títulos de propiedad existentes en Nicaragua, aproximadamente, tiene algún tipo de duda sobre todo en el área rural.

**Tabla N° 2.**  
**Tipo de documento según explotación agropecuaria**

		Frecuencia	Porcentaje válido
Válidos	Escritura pública	204350	58.4
	Cesión de derechos	19296	5.5
	Promesa de venta	24908	7.1
	Título Reforma Agraria	15109	4.3
	Título agrario	3941	1.1
	Título real	228	.1
	Documento entregado por Alcaldía	5386	1.5
	Título supletorio	4114	1.2
	Declaratoria de heredero	18469	5.3
	Ninguno	43020	12.3
	No sabe	4709	1.3
	Otro	6602	1.9
	Total	350132	100.0
Perdidos	Sistema	957824	
Total		1307956	

Fuente: según IV censo nacional agropecuario CENAGRO. Elaboración: propia.

Los resultados que se presentan, muestran la fuerte complejidad que está detrás de las formas de tenencia declaradas por los productores en los respectivos censos. El total de los tipos de documentos son de 350,132 sin datos perdidos. El 58.4% de los productores agrícolas poseen escritura pública. Mientras que 12.3% de los productores no posee ningún tipo de documento.

Según el CENSO agropecuario 2001<sup>5</sup>, los estratos de 200 manzanas de extensión, con un peso significativo en la producción total presentan relativamente el perfil de tenencia con mayor presencia de formas estrictamente formales, dicho de otra manera las que el censo determina que poseen escritura pública son un 48.2 %, mientras que para el siguiente censo como se mencionó anteriormente fue de 58.2% la posesión de títulos de escritura pública aumento un 10.2%.

<sup>5</sup> Análisis de la tenencia de la tierra en Nicaragua a partir del censo agropecuario 2001, III CENAGRO pág. 20

El gobierno actual (GRUN) en el documento “Marco de Políticas de Tierras” plantea que el problema de la inseguridad física y jurídica de la propiedad representa un alto riesgo para el mercado financiero y frena la inversión a largo plazo, tanto nacional como extranjera, al mismo tiempo que afecta el uso sostenible de los recursos naturales. Así, ha logrado identificar once grandes problemas sobre la tierra en Nicaragua todavía por resolver:

1. Marco legal e institucional débil y disperso
2. Poca articulación entre instituciones del sector productivo y de la propiedad antes o después de la regularización de áreas específicas.
3. Trámites legales tardados y costosos.
4. Invasiones de tierra.
5. Falta de demarcación y titulación de tierras indígenas.
6. Falta de inscripción y demarcación de áreas protegidas.
7. Distorsión en el mercado de tierras.
8. Irregularidad en el registro y ausencia de catastro.
9. Legalización inconclusa.
10. Cambios en la vocación del suelo y uso inadecuados de los mismos.
11. Demanda aumentada debido principalmente a duplicación de titulación de beneficiarios y otros aspectos relacionados.

Expertos en el tema, aseguran que el origen de la problemática de la inseguridad de la tierra se debe a que hay sobre posiciones de leyes. “En cada periodo, ciclos de cada cuatro o cinco años, aparecen nuevas leyes para tratar de resolver el problema que ha sido heredado de los anteriores gobiernos. Un ejemplo claro es que la ley de reforma agraria sigue vigente y los títulos entregados no son validados como depósito de garantía de la propiedad. A esto hay que agregar que no existe un registro de los beneficiarios de la reforma agraria, ante lo cual grupos especulativos de tierras siguen reclamando propiedades de manera repetitiva. Es por eso que urge

la presencia de un instituto especializado que construya registros, que cuantifique a quienes se les ha dado, cuanto se le ha dado y porque se les ha dado propiedades”<sup>6</sup>.

Durante los años 80 se entregó tierra a muchos campesinos, de manera colectiva o en forma de cooperativas, pero muy pocas de ellas al finalizar la década obtuvo un título definitivo de propiedad. El proceso tardío de entregar los títulos generó inseguridad e inestabilidad en las familias campesinas. Luego las cooperativas iniciaron su propio proceso de titulación supletoria con documentos que no tenían contenido de ley y eso generó conflictos<sup>7</sup>.

### **Retorna el Dualismo Agrario**

El segundo gran problema de la tenencia de la tierra en Nicaragua es su alto grado de concentración. Esto trae consigo secuelas profundas, al limitar el proceso de las actividades primarias, producir una mayor migración del campo a la ciudad, postergar el desarrollo del país y complicar los esfuerzos de las políticas contra la lucha de la pobreza, sobre todo la rural que se calcula en más del 60 por ciento de los habitantes rurales.

De manera comparativa la evolución del grado de concentración de la tierra para dos diferentes sectores. En ella se aprecia que Nicaragua se perfila de nuevo a lo que se le ha llamado dualismo agrario, donde “hay menos personas con mucha tierra y muchas personas con poca tierra, creando una forma primitiva de distribución de la tierra, lo cual provoca que campesinos que antes poseían propiedades ahora se conviertan en obreros agrícolas e incluso trabajadores de sus antiguas fincas”.

Casi el 60% de las fincas en Nicaragua se encuentran en una condición irregular en materia de seguridad jurídica, ya que no han completado el proceso de

---

<sup>6</sup> Profesor Orlando Cortez Hodgson. Titular de Estructura Agraria y Economía Campesina del RUCFA además, asesor en la formulación del Marco de Políticas de Tierras.

<sup>7</sup> Licenciada Dolores Roa, Presidenta de la Unión Nacional de Agricultores y Ganaderos de Managua.

legalización, lo que representa un freno para un mercado de tierras, para el crédito agropecuario y para inversiones que promuevan una mayor productividad<sup>8</sup>.

La Fundación Nicaragüense para el Desarrollo Económico y Social (Funides), señala que el área cultivable en Nicaragua ha mejorado entre 1963 y 2011, al pasar el área en fincas de 5.4 millones de manzanas a 8.9 millones de manzanas.

Alrededor del 70% de la tierra es de dominio privado, sin embargo, los productores agrícolas que tienen sus títulos registrados alcanzan el 49%. Así mismo, entre el 35% y 60% de toda la tierra tiene conflictos de propiedad y se estima que 30% de la tierra rural no tiene documentos legales, con una incidencia mucho más alta en el grupo de pequeños y medianos productores.

Los diferentes procesos de reforma agraria registrados en Nicaragua, impulsados por gobiernos de distintos signos en los años 60, 80 y 90, contribuyeron a agravar el tema de la inseguridad jurídica de la propiedad, ya que resultaron afectadas un total de 4.7 millones de manzanas de tierras a través de 54.886 títulos agrarios.

Sin embargo, la gran mayoría de los títulos emitidos se cometieron errores e irregularidades por parte del Estado, entre estos que no se verificaron las áreas otorgadas, no se levantaron planos con rumbos y distancias, por tanto los derechos transmitidos a esos productores fueron confusos, irregulares e imprecisos.

La problemática es tan severa que al menos una de cada dos propiedades del país no puede ser vendida, hipotecada, prendada, heredada, alquilado o regalada, sin alterar derechos de terceros.

Esto conlleva varios efectos negativos, entre ellos, un incipiente e informal mercado de tierra, un limitado acceso al crédito a pequeños y medianos productores que no poseen tierras legalizadas y, finalmente, bajos rendimientos agropecuarios como resultado de una escasa inversión y capitalización de las unidades productivas.

---

<sup>8</sup> Funides. "Mercado de Tierras y Seguridad en su Tenencia", divulgado recientemente.

La inseguridad en la tenencia de la tierra en Nicaragua es un obstáculo fundamental para la dinamización del agro y para la promoción de inversiones en el país. El problema es tan grave que no hay certeza, ni exactitud, sobre la cantidad de tierra inscrita en el Registro de la Propiedad. Las estimaciones refieren que corresponde de dos a seis veces la superficie total del país, ya que hay propiedades que tienen dos o más dueños inscritos, lo que refleja el desorden y las anomalías.

Este es uno de los principales problemas que enfrenta un inversionista o un empresario. Es una limitante también para los bancos, que no pueden otorgar créditos porque los productores carecen de títulos y no pueden hipotecar sus tierras.

Es importante adoptar políticas que aceleren el funcionamiento del mercado de tierras, por cuanto un mercado de tierras efectivo contribuye sólidamente una asignación de los recursos productivos más en línea con el potencial (uso eficiente) de la tierra con efectos claros en el crecimiento y en el empleo del sector agropecuario.

El mercado de tierra en Nicaragua es segmentado, ilíquido, con un alto grado de informalidad y rígido. Segmentado por cuanto hay numerosos estudios que señalan que la mayor parte de las transacciones se dan principalmente entre grupos estratos, e ilíquidos por cuanto la inseguridad de la tendencia impide disponer del bien para obtener recursos financieros rápidamente, sea como colateral para garantía de créditos o como activo de inversión. Informal, por cuanto el hecho de que exista inseguridad en la tenencia no ha limitado las transacciones.

De hecho el mercado informal de tierras es muy activo. Se transa entre otros derechos de posesión, aun en terrenos inválidos, derechos de arrendamiento, títulos agrarios con o sin solvencia, derechos de propiedad o de posesión prohibidos por la ley.

Transacciones como los que se dan para títulos agrarios aun restringidos para la venta, usando la figura de compra de derechos futuros, o en áreas protegidas o en terrenos de las comunidades indígenas, afectando su hábitat natural y sus modos tradicionales de vida.

Es primordial la importancia de fortalecer la institucionalidad del sistema de administración de tierras para que alcance el objetivo de ser un sistema eficiente y socialmente reconocido de administración de derechos de propiedad, como elemento imprescindible para los procesos de regularización y saneamiento de la propiedad rural.

Crear políticas que contribuyan a dinamizar las transacciones sobre la propiedad rural. Esta política se dirige fundamentalmente a fortalecer el régimen de derechos de propiedad en el campo, mira a establecer medidas encaminadas a erradicar las raíces económicas de la presión sobre la tierra, agilizando las transacciones sobre derechos de propiedad y ampliando las oportunidades de acceso a la tierra a lo más pobres.

El objetivo fundamental del estado en lo que concierne a los derechos de propiedad debe ser brindar a la comunidad la absoluta confianza de que los derechos de propiedad son seguros y protegidos. Confianza que induzca en la sociedad la percepción de que existe absoluta seguridad en la tenencia.

Es fundamental promover la voluntad política y los consensos sociales necesarios para avanzar en este objetivo. Una solución viable podría ser iniciar con arreglos administrativos que otorguen las funciones de proponer políticas y evaluar su cumplimiento a una sola institución. Al igual que mantener su ejecución desconcentrada o descentralizada en otras; preparando funcionalmente primero y orgánicamente luego, servicios claves como el de catastro y registro. Finalmente lograr establecer un servicio de administración de tierras funcional, coherente, fiable, de fácil acceso e institucionalmente liderado por la administración pública.

Se debe reconsiderar la reconstrucción de un sistema de administración de tierras robusto y socialmente reconocido. Instrumento fundamental para asegurar los derechos de propiedad, agilizar el mercado de tierras y contribuir al crecimiento fuerte y sostenido del sector agropecuario, cuyos mayores beneficiarios son las zonas rurales.

### **Características sociales y productivas.**

En el sector agropecuario, se observa que la mayor extensión de la pobreza, se vincula a partes agropecuarias con pequeñas extensiones de tierra (unidades productivas con un total de cinco manzanas o menos de tierra). Asociado a este hecho relevante, las unidades productivas presentan, fuertes problemas de comercialización, falta de medios de transporte e inadecuadas infraestructuras regionales acompañadas de bajos indicadores de comercialización.

Es importante manejar el concepto de 2 variables primordiales en el censo agropecuario:

Explotación Agropecuaria (EA). Es todo terreno que se utiliza total o parcialmente para la producción agropecuaria. Se considera Explotación, los establecimientos que carecen de suelo agrícola, pero que se dedican a la producción de animales o productos pecuarios, independientemente que se encuentre en zona rural o urbana.

Productor(a) Agropecuario. Persona natural o jurídica, que tiene la responsabilidad técnica y económica de la Explotación Agropecuaria. Toma decisiones respecto a los cultivos, crianza de animales, inversiones, asume riesgos económicos y disfruta de los beneficios.

Es importante conocer la permanencia del productor(a) en la Explotación Agropecuaria. Para los productores(as) que la actividad agropecuaria es su único medio de subsistencia, residir en la EA significa mayor atención a ésta. Se obtienen datos según el sexo del productor (varón o mujer).

**Tabla N° 3.**  
**Tipo de Tenencia \* Sexo**

Revista Electrónica de Investigación en Ciencias Económicas  
 Facultad de Ciencias Económicas, UNAN-Managua  
 Tenencia de la tierra de acuerdo al IV CENAGRO de INIDE

	Sexo			Total
	Hombre	Mujer	Ignorado	
Tenencia Propia				
% del total	47.0%	41.8%	.0%	88.8%
Alquilada				
% del total	2.0%	1.8%	.0%	3.8%
Cedida/Prestada				
% del total	2.8%	2.5%	.0%	5.3%
Otra forma				
% del total	1.1%	1.0%	.0%	2.1%
Total				
% del total	52.9%	47.1%	.0%	100.0%

Fuente: según IV censo nacional agropecuario CENAGRO. Elaboración: propia.

Se observa que del total de las explotaciones agropecuarias, el 53% predominan la mano de obra masculina. Y el porcentaje restante 47% es mano de obra femenina. El sexo hombre se dedica más a la explotación agropecuaria en las diferentes formas de tenencia que presenta el sector.

Además, presentan fuertes condiciones y altas tasas de dependencia laboral, sugiriendo que su baja potencialidad educativa y reducido perfil laboral y altos niveles demográficos, los coloca en una fuerte posición de vulnerabilidad que limita sus capacidades de mejorar a mediano plazo sus y a difíciles condiciones de vida.

En la siguiente tabla se observa el nivel de escolaridad del sector agropecuario relacionado con los tipos de tenencia que existen en Nicaragua:

**Tabla N° 4.**

**Nivel de escolaridad según tenencia.**

		Tenencia				Total
		Propia	Alquilada	Cedida/Prestada	Otra forma	
Nivel	Ninguno	16.3%	.7%	1.0%	.4%	18.4%
	Alfabetización / EDA	1.9%	.1%	.1%	.0%	2.1%
	Pre escolar	2.2%	.1%	.2%	.0%	2.5%
	Primaria	51.7%	2.2%	3.1%	1.2%	58.2%
	Secundaria	13.5%	.6%	.8%	.3%	15.2%
	Técnico Básico	.3%	.0%	.0%	.0%	.4%
	Técnico Medio	.4%	.0%	.0%	.0%	.5%
	Técnico Superior	.3%	.0%	.0%	.0%	.3%
	Universitario	2.2%	.1%	.1%	.0%	2.5%
	Ignorado	.0%	.0%	.0%	.0%	.0%
Total		88.8%	3.8%	5.3%	2.1%	100.0%

Fuente: según IV censo nacional agropecuario CENAGRO. Elaboración: propia.

El nivel de escolaridad con respecto a la tenencia propia se observa que el 16.3% no posee ningún grado aprobado, así mismo presenta la tenencia de forma alquilada un dato con el 7%. La forma de tenencia propia presenta que el 52% aprobó la primaria y el 3% en forma de tenencia cedida/prestada. En relación al grado intermedio secundaria, la tenencia propia aprobó un 13.5%.

La jefatura del hogar es preponderante en hombres con bajo nivel educacional. En general, estos hogares muestran altos niveles de analfabetismo y desempleo. Muchas de estas personas no llegaron a culminar sus estudios seculares ni universitarios y solo pudieron

llegar a cursar algunos niveles (grados) de escolaridad. Presentando un máximo de seis grados aprobado.

**Tabla N° 5.**  
**Grado/año aprobado \* tenencia.**

		Tenencia				Total
		Propia	Alquilada	Cedida/Prestada	Otra forma	
Grado/Año aprobado	Ninguno	17.6%	.8%	1.0%	.4%	19.8%
	1	11.5%	.5%	.7%	.3%	13.0%
	2	13.1%	.6%	.8%	.3%	14.8%
	3	15.1%	.6%	.9%	.4%	17.0%
	4	10.7%	.5%	.6%	.3%	12.0%
	5	10.0%	.4%	.6%	.2%	11.3%
	6	10.8%	.4%	.6%	.3%	12.1%
	Ignorado	.0%	.0%	.0%	.0%	.0%
	Total	88.8%	3.8%	5.3%	2.1%	100.0%

Fuente: según IV censo nacional agropecuario CENAGRO. Elaboración: propia.

El grado aprobado de escolaridad en la tenencia de forma propia, el 18% no ha aprobado ningún año de escolaridad. El 13% de tenencia propia ha aprobado el segundo grado de escolaridad y 15% de esta misma ha aprobado al menos el tercer grado de escolaridad.

Un aspecto importante es que cada vez que es menor el nivel de porcentaje de personas que aprueban la escuela, se adiciona una alta probabilidad de desempleo, analfabetismo y desmejora de la calidad educativa con su consiguiente impacto en la

esfera productiva que se agrava porque viven en zonas rurales y en regiones alejadas del país. De ahí que la pobreza y nivel de vida, es inversamente proporcional: a medida que la primera aumenta, la segunda disminuye en calidad y adecuación.

El estado de Nicaragua promueve diversas propuestas dirigidas al sector agropecuario en donde la primera propuesta evidencia que una política de mayor inversión en educación y de mejora de calidad de la misma, al incrementar significativamente el capital humano principalmente entre algunas localidades del sector agropecuario más pobres, tiende a mejorar sustancialmente a mediano y largo plazo, la distribución de su ingreso y de su consumo.

La segunda, se encuentra asociada a políticas que permiten dedicar mayores recursos y una mayor generación y transferencia de tecnologías apropiadas a los pequeños y medianos productores. El atraso tecnológico, no sólo redundará en una baja productividad y rentabilidad del sector, sino también en una contribución significativa a su situación de pobreza.

La tercera, permite entender cómo el problema de la incertidumbre y los conflictos de propiedad se convierten en un obstáculo crítico al incremento de la inversión privada en la agricultura. En este contexto, se ha reconocido ampliamente que el problema de la propiedad en conflicto, es un factor desestimulante de la inversión en el país impidiendo un mayor dinamismo en el mercado de tierras, el acceso a recursos financieros y el restablecimiento de niveles adecuados de certidumbre.

Ello muestra que en Nicaragua, el sector agropecuario está insuficientemente organizado, lo que reduce su capacidad de modificar sustancialmente su entorno productivo e influir significativamente en los círculos políticos y financieros de toma de decisión.

Las escasas coberturas en la capacitación y asistencia técnica, influyen evidentemente en una baja productividad ya que lamentablemente, el desarrollo de técnicas mejoradas y la orientación de las investigaciones, no se dirigen a favorecer

a los pequeños agricultores, sector en que como hemos visto, se concentra la mayor pobreza.

Así mismo presentar un limitado perfil educativo del sector, puede ser muy grave a mediano plazo, si los objetivos de las políticas sectoriales se definen en la dirección de mejorar los hábitos de siembra, introducir nuevas tecnologías, diversificar los cultivos e incorporar prácticas de uso de suelo más racionales con el medio ambiente que rodea al sector y que requieren la mayor preparación educativa.

### Conclusión

Para finalizar el estado debe continuar desempeñando un papel importante, estableciendo el marco necesario para regular los mecanismos de tenencia de la tierra y promoviendo una mayor seguridad de acceso y en las transacciones.

Una tendencia fundamental en la actualidad es organizar la legalidad aportada por el estado con la legitimidad ofrecida por las instituciones locales para la administración de la tenencia de la tierra. La descentralización de ésta significa muchas veces reconocer los derechos de acceso existentes y las formas locales de arbitraje.

Independientemente de las formas jurídicas e institucionales elegidas, el Estado deberá incorporar a las comunidades y gobiernos locales en la administración y ordenación de la tierra y otros recursos naturales.

La tenencia de la tierra es un tema políticamente delicado y las estrategias adoptadas por las partes interesadas y las características específicas de la evolución de los Estados en desarrollo, agravan la complejidad del establecimiento y aplicación de políticas sobre la tenencia de la tierra. Las intervenciones a corto plazo, deben tener en cuenta esta complejidad, tanto en lo que se refiere al carácter específico de la tenencia como a las interrelaciones en las dimensiones del tiempo, el espacio y los recursos que pueda haber entre los diferentes derechos.

A corto plazo, es posible introducir ajustes en las estructuras de tenencia de la tierra con el fin de reducir los problemas del sistema vigente. Quizá sea también posible mejorar la situación haciendo observar las disposiciones ya existentes pero que se han aplicado poco o nada y estableciendo organismos de arbitraje firmemente arraigados. Estos ajustes positivos pueden ser adecuados y posibles sin tener que esperar determinadas circunstancias sociales y políticas ni la movilización de asociaciones en gran escala necesarias para hacer realidad una reforma de gran alcance.

No obstante, conviene señalar que el cambio de los mecanismos de tenencia para mejorar la situación ambiental, promover la igualdad de géneros, resolver conflictos o impulsar el desarrollo económico no consiste sólo en modificar las leyes o procedimientos. Estos cambios pueden dar lugar a desplazamientos importantes de la estructura de poder dentro de una familia, de una comunidad o de una nación.

#### Bibliografía

Elvira Cuadra Lira, A. S. (2000). Conflictos rurales en Nicaragua: Las tierras de la discordia. Managua.

Fonseca, R. (14 de diciembre de 2011). Confidencial. Recuperado el 10 de abril de 2015, de Funides expone inseguridad jurídica de la propiedad: <http://www.confidencial.com.ni>

Funides. (Diciembre 2011). Mercado de tierras y seguridad de su tenencia. Nicaragua.

IRAM. (Septiembre 2000). Estudios sobre la tenencia de la tierra. Recuperado el 10 de abril 2015, de <http://www.globenet.org/iram/>

INIDE (2011). IV censo nacional agropecuario CENAGRO.

INIDE. (16 de junio 2011). Obtenido de <http://www.inide.gob.ni>.

Sandino, A. (2006). Radiografía actual del problema de tierra en Nicaragua. El observador económico.