

ESTUDIOS SOBRE LA TENENCIA DE LA TIERRA

A faint, light gray silhouette of a globe is visible in the background on the left side of the page.

Parte II

Inseguridad de tenencia y resolución de conflictos bajo los distintos regímenes de derechos sobre la tierra

Septiembre 2000

El presente reporte intitulado " **Inseguridad de tenencia resolución de conflictos bajo los distintos regímenes de derechos sobre la tierra**" constituye la primera parte del "ESTUDIO SOBRE LA TENENCIA DE LA TIERRA" en NICARAGUA, realizado por el IRAM (Instituto de Investigación y Aplicación de Métodos de Desarrollo – Francia) a solicitud de la Oficina de Titulación Rural (OTR) durante el primer semestre del año 2000. El estudio se realiza en el marco del Proyecto de Tecnología Agropecuaria y Ordenamiento de la Propiedad Agraria financiado por el Banco Mundial y el Gobierno de Nicaragua.

El estudio tiene como objetivo contribuir a la identificación de los principales obstáculos que se tendrán que enfrentar para resolver los problemas de la tenencia de la tierra en Nicaragua y aportar elementos para una segunda fase del proyecto financiado por el Banco Mundial.

El informe esta dividido en tres partes y esta presentado en tres respectivos volúmenes.

- Parte I. Marco Legal Institucional
- Parte II. Inseguridad de tenencia y resolución de conflictos bajo los distintos regímenes de derechos sobre la tierra.
- Parte III. Conclusiones generales y Recomendaciones.

Aunque cada volumen pueda leerse de manera independiente, se recomienda por los numerosos puntos de articulación que existen entre las tres partes, considerarlos como un todo, y consultar los tres en forma simultanea.

En el Marco Legal e Institucional (parte I), se procede a una reconstrucción de la génesis histórica de los distintos regímenes de tenencia que se encuentran en Nicaragua, para llegar a una tipología que sirve de base para los estudios de casos sobre los conflictos. La parte II sobre la inseguridad de la tenencia y la resolución de los conflictos se basa en 6 estudios de casos, realizados en regiones escogidas para reflejar la diversidad de las situaciones de tenencia de la tierra en Nicaragua. La parte III presenta las grandes conclusiones y recomendaciones que se pueden sacar de estos dos estudios, proponiendo una visión de mediano plazo de una situación objetivo y un conjunto de medidas inmediatas.

La realización del estudio estuvo a cargo de un equipo pluridisciplinario conformado por las siguientes personas:

MERLET Michel	Ingeniero Agroeconomista, coordinador
POMMIER Denis	Ingeniero Agroeconomista
BAUMEISTER Eduardo	Doctor en Sociología rural
MOLINA Mireya	Abogada, experta en derecho agrario
MONTES Lea	Abogada, experta en derecho agrario
WILLIAMSON Dennis	Economista, experto de la Costa Atlántica
IRAN VASQUEZ Jorge	Ingeniero forestal
RIVAS Abelardo	Ingeniero Agrónomo
FERNANDEZ Edgard	Licenciado en Sociología

El equipo contó con la asesoría de Alain de Janvry y de Elisabeth Sadoulet, profesores de la Universidad de Berkeley, quienes tuvieron una participación de gran importancia en la elaboración, en la validación de la metodología de los estudios sobre los conflictos y en la discusión de los resultados de los estudios de casos que llevó a cabo el equipo. Queremos darles aquí un agradecimiento muy especial por sus aportes y su apoyo que fueron esenciales para el equipo.

Cabe señalar, que a solicitud del Banco Mundial, los profesores De Janvry y Sadoulet escribieron un documento complementario a este estudio, intitulado “*Property rights and land conflicts in Nicaragua : A synthesis*”. Aborda fundamentalmente la cuestión de la tipología de conflictos y la metodología de investigación, y ofrece reflexiones sobre cada una de las recomendaciones de la tercera parte del informe, con la finalidad de poner en perspectiva las mismas, a la luz de la experiencia internacional.

Queremos agradecer a los técnicos y especialistas de las Instituciones del Gobierno de Nicaragua que nos permitieron aprovechar sus conocimientos y su experiencia sobre este difícil tema a través de las entrevistas, y muy particularmente al Ing. Jose-Francisco Chevez y al Dr. Rosinaldo Castro de la OTR, por su colaboración y sus aportes en la discusión de los temas principales. Nuestro agradecimiento también a los miembros de la Sociedad Civil, ONGs, organizaciones gremiales, y a todos los productores y líderes locales cuya paciente colaboración fue determinante para la realización de los estudios de casos.

No quisiéramos terminar esta introducción sin subrayar la calidad y el interés del seguimiento crítico que tuvimos de parte del equipo del Banco Mundial, y en particular de Isabel Lavadenz y Klaus Deininger. La organización a su iniciativa de un seminario de intercambio a partir de los primeros resultados en marzo 2000 permitió al equipo, además de intercambiar con los representantes de las instituciones nacionales, beneficiar de los aportes y de la críticas de un grupo de especialistas de distintos países y de distintas instituciones, los cuales fueron importantes para la continuación del trabajo.

Sin embargo, vale precisar que el estudio no necesariamente refleja las posiciones del Gobierno de Nicaragua, ni las del Banco Mundial. Tanto las interpretaciones y apreciaciones que contiene este trabajo, como los errores y las insuficiencias que pueden encontrarse en el, son responsabilidad única del equipo de trabajo.

INDICE DE TOMO II

SECCIÓN A. METODOLOGÍA Y SELECCIÓN DE LAS ÁREAS	4
SECCIÓN B. PRESENTACIÓN DE LOS SEIS ESTUDIOS DE CASOS	10
MASAYA	1-28
SAN JUAN DEL RÍO COCO.....	1-21
RÍO BLANCO	1-36
MALPAISILLO Y EL JICARAL.....	1-21
SIUNA.....	1-34
PUERTO CABEZAS	1-24
SECCIÓN C. TIPOLOGÍA DE LOS PRINCIPALES CONFLICTOS Y PROBLEMAS POTENCIALMENTE CONFLICTIVOS POR RÉGIMEN DE TENENCIA	1
FUENTES DE INSEGURIDAD; CONFLICTOS ABIERTOS O LATENTES	1
TIPOLOGÍAS DE CONFLICTOS	4
LOS CONFLICTOS RELACIONADOS CON EL RÉGIMEN DE TENENCIA.....	6
IMPACTO DE LOS CONFLICTOS EN LA SOCIEDAD, LA ECONOMÍA, Y EN PARTICULAR EN LOS MERCADOS DE TIERRAS (COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO)	13
SECCIÓN D. LOS DISTINTOS MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS : ALCANCES Y LIMITES	15
LOS MECANISMOS EXISTENTES DE MEDIACIÓN Y RESOLUCIÓN AMIGABLE.....	15
LOS MECANISMOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS	17
SECCIÓN E. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES RELATIVAS AL ESTUDIO DE LOS CONFLICTOS	18
CONCLUSIONES SOBRE CONFLICTOS Y EL "PROBLEMA DE LA PROPIEDAD"	18
RECOMENDACIONES PARA PREVENIR LA APARICIÓN DE CONFLICTOS	21
RECOMENDACIONES EN CUANTO A RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	22

Sección A. Metodología y selección de las áreas

El estudio de los conflictos en torno a la tierra se vinculó estrechamente con el primer estudio legal e institucional, en particular con el fin de relacionar las leyes y su aplicación con los problemas observados en el campo, así como identificar los regímenes de tenencia específicos donde se enmarcan dichos conflictos. La metodología de investigación fue concebida como un proceso experimental con dos etapas: primeramente, se realizó un trabajo de campo en dos regiones muy contrastadas (Siuna y Masaya) con el fin de validar los métodos e instrumentos de investigación, para luego, profundizar en cuatro nuevos territorios.

Los principales criterios de selección de las zonas de estudio fueron:

- Zona agroecológica y agraria representativa de la diversidad del universo nacional
- Existencia de conflictos en torno a la propiedad y la tierra
- Conocimientos previos de la zona y contactos con informantes claves por parte de los investigadores
- Presencia de organismos y proyectos con actuación en torno a la propiedad y resolución de conflictos
- Accesibilidad de los territorios, dado el corto tiempo disponible para el trabajo de campo (7 días)
- Condiciones de seguridad apropiadas para el equipo de investigadores

En base a los criterios anteriores, se elaboró un primer listado de posibles zonas de estudio de acuerdo a la zonificación agraria.

Planicies	Región Seca	Latifundio cafetalero-ganadero	Vieja Frontera agrícola	Atlántico y nueva frontera agrícola
Jalapa Costa de Rivas Masaya León Chinandega	Ocotal y municipios vecinos Carazo	Boaco San Dionisio Esquipulas Quilalí - San Juan de Río Coco Acoyapa El Almendro	Río Blanco Nueva Guinea Cárdenas	Siuna Bonanza Río Wawa Awastigni Monkey Point Alamikamba Prinzapolka Tasba Pauni Río San Juan

La metodología de trabajo aplicada en las dos primeras zonas de estudio fue validada durante el primer taller, teniendo su fuerza principal en el conocimiento previo del terreno por parte de los investigadores. Ello permite una interpretación de la realidad regional que vincula la historia y la ubicación especial de los productores (historia agraria) y en un marco de hipótesis acerca de las dinámicas diferenciadas en cada territorio del área del estudio. A continuación se detallan los principales aspectos de interés de las zonas de estudio que finalmente resultaron seleccionadas para la investigación.

Características relevantes de las zonas seleccionadas para el estudio

Zonas	Características relevantes para el estudio
Niquinohomo, Tisma Masaya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Características relevantes para el estudio ▪ Minifundio altamente articulado al mercado ▪ Activo mercado de compraventa y renta de la tierra ▪ Impacto fuerte de la reforma agraria (Tisma) ▪ Reclamos abarcan un área superior a la superficie del departamento ▪ Especulación sobre tierras por atractivo turístico y construcción de viviendas
Comunidad indígena de Sikilta y comunidades mestizas Siuna	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Frontera agrícola reciente ▪ Superposición de derechos entre parque nacional BOSAWAS y productores ▪ Conflictos entre comunidad indígena y comunidad mestiza ▪ Actividad de grupos armados ▪ Ausencia de catastro y registro de la propiedad situado en Bluefields
Bloque de 10 comunidades Puerto Cabezas	<ul style="list-style-type: none"> - Problemática de la superposición de los derechos entre comunidades indígenas y concesiones madereras - Experiencia de gestión en resolución de conflictos a nivel local/regional - Experiencia de resolución de conflictos de linderos (traslape de áreas) con las comunidades Miskitas de Francia Sirpi, Santa Clara y La Esperanza (Río Wawa). - Convenio de explotación forestal por medio de empresas madereras (MADENSA) - Territorio indígena reclamado por las comunidades indígenas. ▪ - Conflicto interétnico entre comunidades e instancias de mediación locales
Malpaisillo El Jicaral León	<ul style="list-style-type: none"> - Vieja zona algodonera, ganado y arroz de riego. - Presencia importante de pequeños y medianos campesinos en zona seca. - Área de reforma agraria (Cooperativas - APT) - Asentamientos de desplazados del Cerro Negro. - Activo mercado de tierras ▪ Lenta reconversión productiva por fuertes conflictos de la propiedad.
San Juan de Río Coco Madriz	<ul style="list-style-type: none"> - Zona cafetalera mas importante de Las Segovias, en manos de pequeños y medianos productores - Zona de importante reconversión productiva, comercial y organizativa - Zona de reinserción por alta presencia de desmovilizados de guerra - Área no catastrada de la vieja frontera agrícola ▪ Importante zona de conflictos de la propiedad, privados, APT, Cooperativas.
Río Blanco Matagalpa	<ul style="list-style-type: none"> - La zona de transición entre el Pacífico y el Atlántico mas importante del País - Zona de desmovilización y reinserción social. - La zona mas importante de tomas de tierra a inicios de los años 90 y de tomas alrededor de las tierras asignadas por COBANICSA. - Zona significativa de titulación en tres etapas diferentes (IAN, Reforma agraria 80 y 90) - Parte de tierras del IAN - Importantes conflictos de la propiedad. - Hay experiencia en resolución de conflictos de linderos (traslape de áreas) y medición en varias comunidades. - Importante experiencia de resolución de conflictos y mediación no solo sobre problemas de la propiedad, también de otro tipo de conflictos locales, por medio de la CODIAL (Iglesia Católica). ▪ Posible zona piloto de barrido catastral, y registro público.



El proceso de investigación se desarrolló en tres niveles geográficos : departamento, municipio y comunidad. Con ello se pretendía situar las dinámicas agrarias y económicas observadas a nivel local dentro de un espacio mayor, y así lograr una visión más integral de los procesos en curso en torno a la propiedad y la inseguridad sobre la tenencia de la tierra.

Los principales pasos de la metodología fueron :

- Análisis de las fuentes secundarias de información
- Entrevistas con informantes claves y líderes locales
- Recorridos de campo para analizar la ocupación del espacio
- Reuniones con productores y organizaciones de productores
- Entrevistas directas con familias campesinas

Mientras la primera fase del estudio en Masaya y Siuna apuntó más hacia lo cualitativo, en la segunda fase, se optó por incorporar un nuevo eslabón de cuantificación sistemática de los problemas y conflictos a partir de un inventario exhaustivo del estatus legal de cada parcela dentro de un pequeño territorio, en general correspondiente a una comarca. Cada comunidad fue seleccionada tomando en cuenta su representatividad en cuanto a derechos de propiedad y conflictos. También, se tomó en cuenta las facilidades de acceso a la misma, y en particular el conocimiento previo de la misma por parte del equipo de investigadores. No hay duda que seria deseable ampliar este tipo de investigación más allá de una sola comunidad, pero en el caso presente, el tiempo y los recursos disponibles no permitían hacerlo.

En las comunidades seleccionadas, el enfoque para la recolección de datos fue "indirecto", en oposición al enfoque "directo" que se usa comúnmente en las encuestas de hogares. En el enfoque directo, la información deseada es obtenida directamente del hogar, o bien del propietario/usuario de la parcela investigada. La ventaja de esta metodología es que la información es obtenida del individuo mejor informado sobre el objeto del estudio a este nivel del análisis. El inconveniente principal es su alto costo en tiempo y dinero, dado que el investigador debe llegar hasta el hogar o la parcela y ubicar a las personas apropiadas. También es más difícil asegurarse de la veracidad de las declaraciones del entrevistado, dado que el encuentro se produce en forma bilateral - en oposición a lo que sucede en una reunión grupal con el enfoque indirecto- y por lo tanto resulta difícil movilizar la presión social para obtener declaraciones veraces.

Con el enfoque indirecto, la idea es que gran parte de la información privada es pública a nivel de la comunidad. Por lo tanto, informantes seleccionados pueden contestar preguntas relacionadas con individuos de la comunidad en asuntos que son "públicos" localmente. Ello incluye información acerca de la propiedad de una parcela, su ocupante actual y tipo de hogar a que pertenece, el tipo de contrato que regula su acceso, el uso del suelo, el valor de la parcela, así como eventuales conflictos en torno a los derechos de propiedad y procesos de resolución de los mismos, entre otros aspectos.

Principales preguntas sobre tenencia de la tierra y conflictos

Estructura Económica y Uso de la Tierra	El Mercado de Tierras	Los Conflictos de Tenencia de la Tierra.	La Demanda y la Oferta de Intervenciones Estatales y de Presencia Institucional
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ¿Cuál es la composición socioeconómica de la comunidad? Cuánta gente sin tierras hay? Qué es lo que esa gente hace?Cuál es el diferencial económico (en términos de haberes, renta, y estatus social) entre los productores más grandes y más pequeños?. ▪ ¿Cuál es el principal uso de la tierra en la comunidad? Han habido cambios durante los 7 años anteriores? La gente ha hecho inversiones relacionadas a sus tierras?. ▪ 3. ¿Hay tierras “ poco utilizadas “ en la comunidad? Qué porcentaje? Por qué los propietarios de estas tierras no están vendiendo o arrendando?. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ¿Quiénes eran los compradores?Cuál era su motivación para invertir en tierras (con respecto a otros activos)? ▪ ¿Cuál era el precio y los términos del pago? ▪ Se formalizan las compras? Sería posible formalizarias? Qué instituciones necesitarían estar involucradas/consultadas para conducir una transacción formal de compra de tierras? Es el tiempo/costo implicados en la formalización de ellas una barrera significativa? ▪ ¿Si un extraño al área desearía alquilar tierras, podría encontrarla? A qué precio? En qué áreas? Como son esas áreas utilizadas actualmente? ▪ ¿Cuántas transacciones de arrendamientos han habido en los últimos 7 años?. Quiénes participaron en esas transacciones (vendedores/compradores). ▪ ¿Cuál es el tipo del contrato (Término y tamaño del contrato, obligaciones del propietario y del arrendatario, nivel de pago)?. ▪ ¿Han existido conflictos derivados del arrendamiento de tierras en el pasado?. Cuáles eran los puntos de disputa y cómo fueron resueltos?. ▪ ¿Hay gente sin tierras que quisiera alquilar tierra pero no puede obtenerla?Cuál es el estatus económico y social (renta, habilidades, capital social) de la gente que alquila? ▪ ¿Puede el alquiler de tierras proporcionar una manera para incrementar el nivel económico de los productores/propietarios/arrendatarios de tierras?. ▪ 10. ¿Existen impuestos a la tierra recogidos en la comunidad?.Cuál es el nivel del mismo?. Quién paga? Si no, por qué no? El municipio tendría la capacidad de administrar un impuesto a la tierra?. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ¿Cuáles son los tipos más importantes de conflictos de tierras en la comunidad (la disputa por los límites; las invasiones de tierras; los reclamos pendientes (o nuevos); la doble titulación, la falta de registro, etc.) durante los 7 años pasados?. La tendencia esta aumentando o disminuyendo?. Por qué?. ▪ ¿Cuántos de cada tipo han estado sucediendo (durante el año pasado, hace 7 años)?.Cuál era la razón?. Qué tipo de tierras (y de gente) estaba implicado? Cuántos de estos conflictos se han solucionado?. Cómo (mediación informal de los vecinos o de la comunidad, decisión de la Corte, intervención del Gobierno tal como titulando las tierras etc.)?. ▪ ¿Han habido conflictos sobre herencia u ocasionados a raíz de una? De que naturaleza?. Cómo se han resuelto? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ¿Han habido intervenciones exógenas y del gobierno en el mercado tierras (titulación, disolución de cooperativas, individualización de los derechos colectivos)? Si la respuesta es positiva, quien tomó la iniciativa, cuál era el proceso, cuál el grupo meta (fueron incluidos los pobres?) y cuán satisfecha está la gente con el resultado?. ▪ 2. ¿Existe una demanda insatisfecha para la regularización de los derechos sobre la tierra?. De quién y dónde es más fuerte?Cuál es la magnitud?. Cuáles son las ventajas previstas Otras medidas complementarias que serían necesarias para efectivizar estas ventajas?. ▪ 3. ¿El grupo meta tiene acceso a las instituciones que se ocupan de estos tópicos (titulación, regularización, registro, resolución de conflictos, etc.) o las medidas específicas (ejemplo las campañas publicitarias y educativas) son requeridas para solucionar el problema de unir la demanda a la oferta?.

La ventaja del enfoque indirecto es la posibilidad de obtener información de una buena cantidad de personas - 780 casos observados en la presente investigación - y lograrlo a bajo costo, puesto que el investigador no necesita llegar siempre hasta cada una de las casas o parcelas y ahorra tiempo en buscar a las personas.

De esta forma, como complemento del diagnóstico rápido, es posible obtener información cuantitativa y cualitativa que puede ser luego tabulada y analizada estadísticamente, siempre y cuando la muestra sea suficientemente grande. Ello permite evitar el problema de los eventos excepcionales que son una "plaga" de las encuestas tradicionales. Esta situación se presenta cuando se usan muestras aleatorias para estudiar problemáticas tales como mercado de la tierra o migración, puesto que hay pocas observaciones de estos eventos en las muestras. El inconveniente del enfoque indirecto es que ciertas informaciones son más conocidas públicamente que otras. Entre más se pregunta por información de carácter privado, menos precisión tienen las respuestas.

Para incrementar la disponibilidad de información pública y hacerla más confiable, se puede desarrollar un proceso grupal interactivo con los informantes.

La validación previa en condiciones reales de terreno que se realizó en Siuna y Masaya permitió precisar los guiones "abiertos" de investigación e identificar cual información podía ser obtenida en forma indirecta y cual otra debía ser investigada en forma directa.

Al final, se trata de un enfoque metodológico experimental, innovador y complementarios de los métodos cuantitativos basados clásicamente en encuestas de hogares. De hecho, la práctica del enfoque "indirecto" se extiende gracias a su eficiencia en estudiar fenómenos sociales y económicos cada vez más complejos.

El enfoque seguido en la presente investigación consistió en realizar un censo de las parcelas de tierra y de los hogares de los residentes en 5 comunidades campesinas.

Comunidad	Municipio	Departamento/Región
El Bálsamo	Siuna	RAAN Región Autónoma del Atlántico Norte
Las Lomas	Malpaisillo	León, Pacífico
Los Pocitos	Niquinohomo	Masaya, Pacífico
Río Blanco Abajo	Río Blanco	Matagalpa, Central
San Lucas	San Juan de Río Coco	Madriz, Las Segovias

El objetivo del censo de las parcelas es obtener una caracterización exhaustiva de la distribución de la tierra dentro de la tipología de los derechos de propiedad, derechos de uso y conflictos.

Se usa para lograrlo, una metodología de mapeo participativo de las parcelas con informantes seleccionados y calificados de la comunidad. Para cada parcela dibujada en el mapa, se registran unas 20 variables en un formulario apropiado.

A su vez el objetivo del censo de hogares es identificar las personas representativas de cada tipo de hogar con las que se deberá hablar en forma directa. Esto permite evitar el sesgo típico de los diagnósticos rápidos que tienden a recolectar más información de las personalidades dominantes en la comunidad y omite los más débiles, típicamente los más pobres, quienes no están tan disponibles para participar en el mapeo.

Para cada parcela en la comunidad, se busca la siguiente información :

- *Area (MZ)*
- *Quien trabaja la parcela y su nombre, sexo, así como años de acceso a la misma;*
- *Categoría social, ocupación y nombre del dueño (empresario, hacendado, finquero, campesino, comerciante, derecho de propiedad, nombre del dueño anterior y ...), forma de adquisición de la parcela, tipo de documento y si esta inscrito o no.*
- *Uso productivo o último siembro y donde el usuario accede a crédito*
- *Derecho de uso de quién trabaja la parcela, cuando este no es el dueño, y bajo que tipo de contrato*
- *Que conflicto (s) hay con la parcela, con quién y desde cuantos años*
- *Que problema (s) hay con la parcela (conflictos potenciales), con quién y desde cuanto tiempo*

La tipología de hogares se utiliza para seleccionar algunos de estos en busca de entrevistas directas, a fin de obtener una cobertura sistemática de los diferentes grupos sociales existentes en la comunidad. En nuestro estudio hemos clasificado los hogares de acuerdo a sus derechos de propiedad, incluyendo aquellos hogares que carecen de acceso a la tierra, derechos de acceso a la tierra, conflictos y problemas.

El análisis de los mecanismos de resolución de conflictos se logró mediante entrevistas directas a nivel municipal, con los responsables de instituciones establecidas (CODIAL en Río Blanco), con encuentros de líderes y personalidades que han participado en procesos de mediación y pacificación en la comunidad. Por supuesto se aprovecharon también los espacios de interacción con la población, tanto a nivel grupal durante el automapeo como a nivel individual con las entrevistas directas para indagar acerca de las formas de resolución de cada conflicto identificado.

Sección B. Presentación de los seis estudios de casos

LOS CONFLICTOS SOBRE LA PROPIEDAD EN EL
MINIFUNDIO DEL PACIFICO
EL CASO DE MASAYA

1	CONCLUSIONES PRINCIPALES.....	3
2	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL DEPARTAMENTO DE MASAYA.....	4
2.1	ASPECTOS GENERALES	4
2.2	HISTORIA AGRARIA.....	4
2.2.1	<i>Un Contraste Secular: Granada - Monimbo.....</i>	<i>4</i>
2.2.2	<i>Entre el Café al Sur y el Algodón al Norte</i>	<i>4</i>
2.2.3	<i>Entre la Ciudad y el Campo</i>	<i>4</i>
2.2.4	<i>La reforma agraria en los años 80</i>	<i>6</i>
2.2.5	<i>Parcelación de las cooperativas en los 90 y reclamos de los exdueños</i>	<i>6</i>
3	FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA EN LA COMARCA LOS POCITOS.....	11
3.1	CARACTERIZACIÓN BÁSICA	11
3.2	FORMAS DE TENENCIA OBSERVADAS EN LA COMARCA LOS POCITOS.....	11
3.3	TIPO DE DOCUMENTO	13
4	EL MERCADO DE TIERRAS.....	14
5	ALQUILER DE LA TIERRA	15
6	CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD Y PROBLEMAS LEGALES.....	16
6.1	CONFLICTOS MAS FRECUENTES EN TORNO A LA PROPIEDAD PRIVADA.....	16
6.1.1	<i>Conflicto por linderos, servidumbre de paso e invasión de animales</i>	<i>17</i>
6.1.2	<i>Superposición de derechos de posesión</i>	<i>17</i>
6.1.3	<i>Deficientes servicios de las instituciones.....</i>	<i>18</i>
6.2	LOS CONFLICTOS MAS GRAVES INVOLUCRAN AL ESTADO	19
6.2.1	<i>Ejecución de hipotecas por deudas genera un mercado cautivo de la tierra.....</i>	<i>19</i>
6.2.2	<i>Expropiaciones de cooperativas de reforma agraria.....</i>	<i>20</i>
6.2.3	<i>Inseguridad ante resolución denegatoria de la OOT</i>	<i>22</i>
6.2.4	<i>Documentos dados por “perdidos”</i>	<i>26</i>
7	RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	28

1 Conclusiones principales

- Descolectivización casi completa de la tenencia en las cooperativas. La Reforma agraria condujo a la creación de pequeña propiedad familiar.
- Hay un proceso acelerado de urbanización en las zonas mas cercanas a las carreteras principales del departamento, principalmente en las zonas mas cercanas a Managua, generando un mercado de tierras especulativa, al igual que en los enclaves turísticos
- Areas considerables son dadas en alquiler por cooperativas y grandes propietarios a empresas de transformación agroindustrial o sus intermediarios (Tisma, Los Altos, etc.)
- En la comunidad de los Pocitos, el tipo de documento no determina el tipo de conflictos existentes. Estos se dan independiente de ello.
- En esta zona los conflictos existentes tienen que ver mayormente con problemas de linderos y de servidumbre de paso. Estos conflictos pueden ser resueltos a nivel local, se dificulta cuando el conflicto por lindero es debido a la falta de cercos y se suma la invasión de animales, estos son mas complejos, ya que esto significa la necesidad de recursos para hacer este tipo de inversiones.
- Escasa presencia de instituciones que puedan apoyar la resolución de conflictos a nivel local, las organizaciones locales presentes en la zona que pueden jugar ese papel (como el Programa de Campesino a Campesino) son insuficientemente apoyadas.
- Hay una gran diversidad de situaciones de ilegalidad que provocan inseguridad sobre la tenencia; No necesariamente se muestran como conflictos abiertos, sin embargo constituyen factores que inciden en la venta de propiedades y provoca la inestabilidad de los productores.
- El activo mercado de tierras es otro de los efectos de la inseguridad sobre la propiedad No se observan conflictos abiertos, sin embargo genera un proceso en que los propietarios anteriores se vuelven de nuevo demandantes de tierra, lo que ejerce nuevas presiones sobre este recurso.

2 Características básicas del departamento de Masaya

2.1 Aspectos generales

Una larga tradición campesina, condiciones agroecológicas relativamente favorables, una fuerte densidad de población, y una ubicación en un eje de comunicación secular, explican las peculiaridades del desarrollo agropecuario de Masaya en relación a las otras zonas del Pacífico. De tal forma que el campesinado de Masaya ha gozado de una situación relativamente privilegiada, integrándose al mercado de una forma mas favorable que los campesinos de otras regiones del país. Sin embargo ha sufrido al mismo tiempo un proceso de diferenciación muy pronunciada.

2.2 Historia agraria

2.2.1 *Un Contraste Secular: Granada - Monimbo*

La zona es una de las regiones de mas antigua de presencia campesina del país al momento de la conquista, cuenta con numerosos asentamientos indígenas, y la densidad de población es alta. Después del genocidio realizado por los españoles, los indios fueron reagrupados en los "pueblos de indios" como Monimbo, para facilitar su explotación. Los españoles instalaron en Granada, uno de los centros de mayor importancia de la colonia española. La influencia directa de esta ciudad de comerciantes y latifundistas se hizo sentir mas en la parte nor - oriental que es en gran parte transformada en latifundio ganadero.

2.2.2 *Entre el Café al Sur y el Algodón al Norte*

El desarrollo del café a finales del siglo XIX e inicios del siglo XX toca la parte sur de la región. Sin embargo estamos al margen de la zona agroecológicamente optima, conocida como el "Triángulo de Oro", donde se concentra típicamente la gran producción cafetalera. Con el ferrocarril Managua - Granada y el ramal de Los Pueblos inaugurado en 1898, se mejoraron sensiblemente los intercambios comerciales entre esta zona y el resto del Pacifico. A partir de esta época se iniciaron las migraciones temporales de los campesinos pobres de Masaya a los cortes de café.

En los años 50 se introdujo el cultivo del algodón en la parte norte, sustituyendo a la ganadería extensiva y a la producción de consumo interno, lo que impidió la expansión de las fincas campesinas en esta dirección. Estas quedaron "atrapadas" entre los dos polos de desarrollo capitalista del Café al Sur y del Algodón en el Norte, pero ubicas en un nudo comercial importante.

2.2.3 *Entre la Ciudad y el Campo*

A partir de los años 50, se inicia en Nicaragua un fuerte crecimiento de la ciudades. Masaya esta en el corazón de la red urbana mas importante y densa de todo el país, comunicada con las ciudades de Carazo, Granada y Managua.

Con el vertiginoso crecimiento de Managua, después del terremoto de 1972, Masaya se transforma en el solar de la capital. La facilidad de acceso a los mercados por un lado, y a la metrópoli y a sus fuentes de trabajo por otro lado, determinan la posibilidad de desarrollo de las fincas campesinas en cada micro zona.

El acceso a la tierra se restringe fuertemente, puesto que las parcelas que pudieran servir a la ampliación de la producción campesina están monopolizadas por los agroexportadores del norte y del sur, razón por la que asistimos a un proceso de parcelación extrema e intensificación en la propiedad campesina. La cercanía a la ciudad facilita este proceso por la existencia de una amplia demanda de productos agropecuarios y de una oferta de ingresos no agrícolas a través de su integración a actividades comerciales (principalmente mujeres). Esta situación estructural hace crisis a finales de la década de los 70.

2.2.4 *La reforma agraria en los años 80*

A través de la reforma agraria fueron entregadas por el Estado unas 16,000 mzs, tanto a campesinos como a obreros y artesanos de la ciudad¹. Se constituyeron 184 cooperativas, la mitad como CAS (Cooperativa de producción colectiva) y la otra mitad como Cooperativa de Crédito y Servicio.

El proceso de Reforma Agraria no logró resolver el acceso a la tierra para la mayoría de campesinos pobres. Solo una minoría tuvo acceso a la tierra por medio de las CAS. Tampoco se habían ampliado las alternativas de trabajo fuera de la agricultura, puesto que los grandes proyectos promovidos en los primeros años por el gobierno Sandinista (CONARCA, APP) se habían agotado.

2.2.5 *Parcelación de las cooperativas en los 90 y reclamos de los exdueños*

A partir de 1990 se debilitaron las cooperativas colectivas y “la gente empezó a producir sola”, sin crédito, ni subsidios, dando lugar a un proceso de parcelación² por la vía del hecho y no del derecho, pues no se siguieron los procedimientos legales para la obtención de escrituras individuales.

Según la UNAG departamental el 75% de la tierra reformada fueron vendidas, por las cooperativas, generalmente agobiadas por la persistencia de problemas de inseguridad sobre su tenencia y la existencia de deudas morosas.

Las cooperativas colectivas que aun existen, han conformado en los últimos años dos Uniones de Cooperativas Agrícolas (UCA), como empresas de servicios a la producción.

Además, los reclamos de los ex-dueños han sido intensos, especialmente en áreas con mayor valor catastral (cercanía de carreteras, zonas con potencial constructible...). Se notará en particular que existen, según datos de la OCI, reclamos de ex-dueños por casi 100,000 manzanas mientras la superficie total del departamento es ligeramente inferior a 90,000 manzanas.

1 Ello respondía a una estrategia de alianza con los sectores urbanos, sobre quienes recaía la mayor parte del reclutamiento militar.

2 Alrededor de dos tercios de las cooperativas fueron parceladas por iniciativa de los campesinos.

Despojo de los indios y desarrollo de las plantaciones de café³

Los indígenas fueron expropiados de sus tierras y expulsados hacia la frontera agrícola por la hacienda ganadera o, simplemente abandonaron al verse imposibilitados de combatir el avance de los pastos. Paulatinamente el proceso de "proletarización" fue acelerada con el reimpulso de la ganadería, cuya extensión constituyó también una destrucción ecológica. Esta expansión de la hacienda ganadera tuvo su centro en Carazo, a partir del cual comenzó a expandirse y a expulsar a los campesinos indígenas.

El siglo XVIII, luego de algunos años después de la erupción del Volcán Santiago (1772), se caracterizó por la ampliación del fenómeno de la frontera agrícola. Según Romero, "las medianas explotaciones agrícolas o ganaderas de los no-indios se imbricada a veces en las tierras comunales. Mas generalmente, las bordeaban". Por otra parte, alrededor de Nindirí y de Niquinohomo "sembraban maíz y frijoles, mientras que en los llanos de Nandaime era el cultivo de la caña de azúcar el que prosperaba"¹. Es decir, a la par del ganado imperaba la producción de granos básicos en función de las ciudades. La ganadería en general, de la región en mención, fue afectada duramente con la erupción volcánica, se estancó. La llegada del café, vino a romper el estancado sector ganadero"¹.

Con la introducción del café, se originaron cambios radicales en el uso de la tierra: los precios inducidos por el mercado exterior sobre el café revalorizaron las tierras, "produjo la rápida expansión del latifundismo y la fiebre por la titulación de las tierras nacionales o de posesión irregular". La introducción del café significó pues un golpe durísimo para los indígenas y su estructura de poder, cada vez más dependiente del exterior.

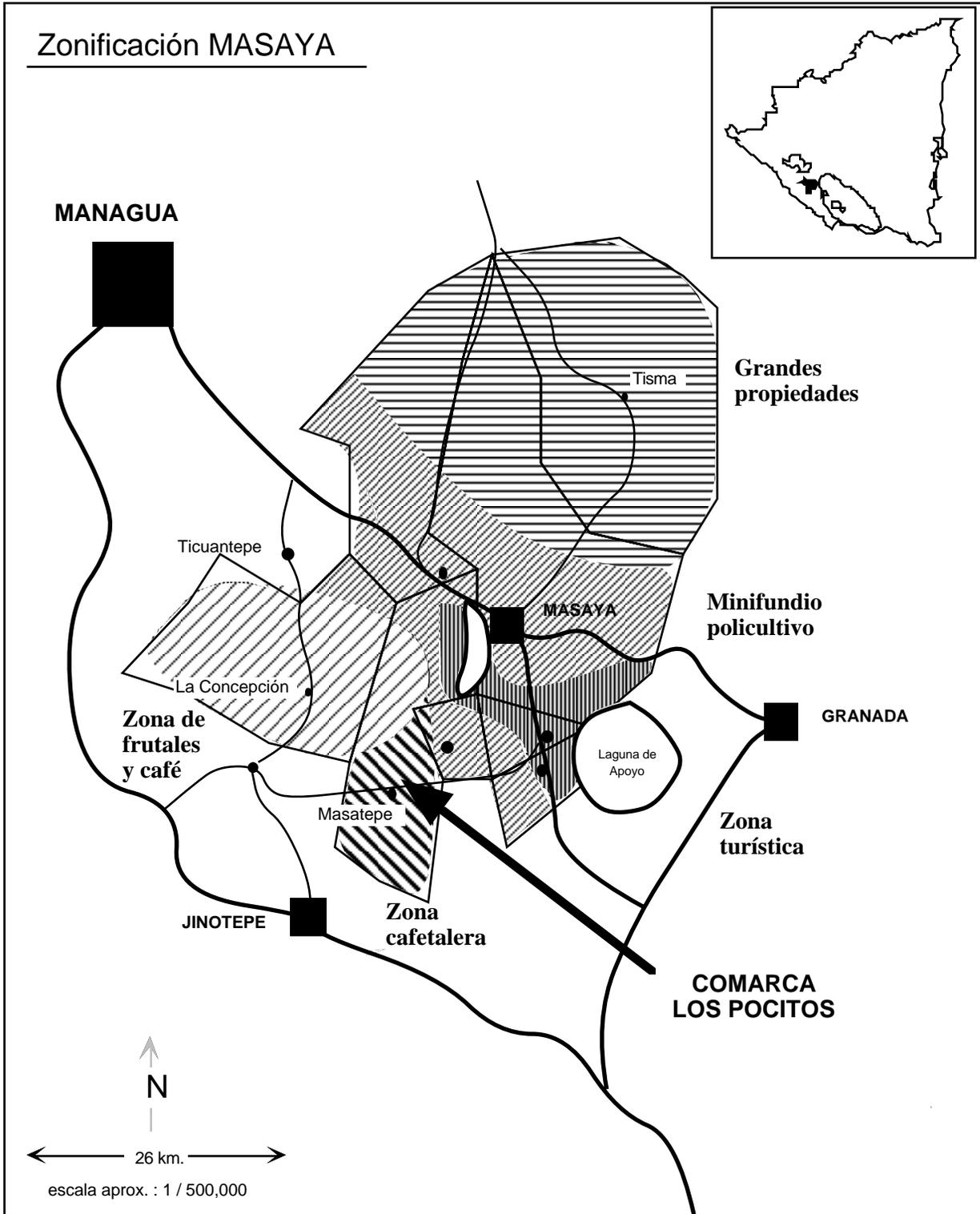
Todo este proceso se da a finales del siglo XIX y a principios del XX, la hacienda cafetalera va avanzando desde Jinotepe hacia las sierras de Masatepe, San Marcos, Niquinohomo y los valles de Concepción y San Juan, va avanzando por las tierras planas. Como el desarrollo de un cultivo como el café, requiere mucha mano de obra, se fueron conformando comarcas que no fueron expropiadas totalmente, quedando áreas reducidas y productores con sistemas de producción en función del consumo interno y la venta de mano de obra temporal como cortadores de café.

³ Romero Vargas, Germán. Las estructuras sociales de Nicaragua en el siglo XVIII. Managua: Editorial Vanguardia, 1988

Tabla #1 Zonificación y tendencias actuales de evolución de la tenencia de la tierra

Zonas	Sistemas predominantes	Observaciones con relación a la tenencia de la tierra
Latifundio (Norte) Municipio de Tisma	Agricultura de renta articulada a la agroindustria (sorgo, maní) en grandes parcelas planas	Parcelación de cooperativas Venta de tierras cooperativas a nacionales y extranjeros Persistencia de 4 cooperativas colectivas Arrendamiento de tierras de cooperativas y propietarios privados a empresarios
Minifundio policultivo Comarcas Pacaya, Quebrada Honda...	Zona de policultivos; granos básicos, tubérculos, frutales asociadas con flores (parcelas medianas y pequeñas)	Parcelación de cooperativas Subdivisión del minifundio existente e intensificación de la producción Alta migración a las ciudades y Costa Rica Venta de mano de obra temporal en zonas de frontera agrícola Procesos de capitalización en base a innovaciones locales Mayoría de escrituras con inscripciones no actualizadas
Zona turística Comarcas y municipios en torno a Laguna de Apoyo, San Juan de Oriente, Catarina	Zona de policultivos; granos básicos, tubérculos, frutales asociadas con flores (parcelas medianas y pequeñas) Áreas de bosques naturales con restricciones de uso	Enclave dentro del minifundio campesino Ventas de tierras privadas; a inversionistas extranjeros, funcionarios y dirigentes – que genera proceso especulativo sobre precio de la tierra Litigios sobre tierras de cooperativas en las partes bajas y altas de la laguna
Zona cafetalera Municipio de Masatepe	caféicultura asociada con cítricos, pitahaya, chayote, musáceas. (zona quebrada, parcelas medianas y pequeñas)	Parcelación de cooperativa en medio de grandes propiedades cafetaleras Proceso de legalización Diversificación; musáceas, frutales, café, tubérculos, cultivos de patio
Zona de frutales Municipio de La Concha	Frutales, musáceas, granos básicos. Zona quebrada, minifundio, densidad muy alta	Cooperativas colectivas y en parcelación Venta de tierras entre productores y personas de la ciudad Conflictos violentos (inicios del 90) entre cooperativas y ex - dueños

Fuente: IRAM, en base a la información proporcionada por dirigentes de UNAG y Programa Campesino a Campesino



Los principales rasgos de la situación actual de la región en cuanto a la propiedad y mercado de la tierra.:

- ❖ Se observa un proceso acelerado de urbanización en las zonas más cercanas a las carreteras principales del departamento, principalmente en las zonas más cercanas a Managua. Así mismo, se están creando “enclaves” turísticos, alrededor de las lagunas (Masaya y Apoyo) y en medio del minifundio peri urbano. , Todo ello, genera un mercado de tierras especulativo y hace que aumente fuertemente el valor de la tierra (hasta US\$70,000 la manzana)
- ❖ Las tierras provenientes del sector cooperativo han sido activamente y en su mayoría incorporadas en un mercado donde no solo participan los grandes propietarios sino también los pequeños y medianos productores estables que por esta vía están ampliando sus áreas, y en menor medida los cooperativistas que han parcelado sus propiedades. Es importante hacer notar que también hacen parte de este mercado sectores no campesinos: Inversionistas extranjeros, ex y actuales funcionarios del Estado, líderes políticos dirigentes gremiales, testaferros, militares activos, ex militares y antiguos diplomáticos.
- ❖ Paralelamente, el arrendamiento de la tierra parece incrementarse junto con la demanda de la industria alimentaria, en áreas de cooperativas y de grandes hacendados.
- ❖ Se profundiza el proceso de minifundización, lo que esta aumentando el desplazamiento temporal de productores a otras zonas en busca de tierras de alquiler y tiende a incentivar el uso más intensivo y diversificado del suelo.
- ❖ Se han abierto nuevos mercados para productores y artesanos de las zonas de policultivo. Desde inicios de los 90, comerciantes de Masaya participan de los mercados semanales en zonas de la frontera agrícola como Santa Rita (Siuna), El Toro, Copalar y San Pedro del Norte en el municipio de Paiwas.
- ❖ Resulta sorprendente que la UNAG prosiga su viejo discurso ideologizado acerca de las ventajas de la colectivización versus las desventajas de la parcelación de las cooperativas, lo cual evidencia la debilidad del debate interno al propio movimiento cooperativo así como la casi ausencia de debate sobre las consecuencias de la “contrareforma agraria” para la sociedad en su conjunto. De hecho, se perciben conflictos internos entre los dirigentes gremiales y las organizaciones de base, en torno al fenómeno de la parcelación y al nacimiento de iniciativas económicas con liderazgo local como el caso de Bancos Comunales y Proyectos de legalización de parcelas de las cooperativas.

3 Formas de tenencia de la tierra en la comarca Los Pocitos, Niquinohomo

3.1 Caracterización básica

La comarca de los Pocitos esta ubicada aproximadamente a 2 kms de Niquinohomo y a 15 kms de Masaya, es parte del municipio de Niquinohomo. Desde el siglo XVII, hacía parte de los 15 pueblos del antiguo corregimiento de Masaya.⁴. Para 1920, la densidad poblacional alcanzaba 90h/km². Actualmente la población de Los Pocitos se aproxima a las 500 personas, reunidas en unas 81 familias. La población esta ubicada mayoritariamente a los costados de la carretera vieja a Masaya. La mayor de la misma, principalmente aquella que fue trasladada de Niquinohomo por la Alcaldía en 1995 sólo tiene un solar, pero no tiene tierra.

La constante pugna entre los habitantes de comarcas como Los Pocitos con las ciudades o, cabeceras municipales como Niquinohomo, manifiestan en realidad una confrontación de siglos. Ellos, frente al crecimiento de las ciudades y el latifundismo, resistieron y siguen resistiendo tenazmente. De ahí su poca migración hacia las ciudades y su permanente cohesión como grupo pese al fuerte proceso de minifundización y proletarización de este tipo de comarcas. En el fondo, esta pugna ciudad - campo: los Niquinomenos versus los Pociones, históricamente es la lucha entre el avance de la hacienda cafetalera y la resistencia de las familias campesinas, unos tratando de convertirlos en simples proveedores de mano de obra, y éstos resistiendo y defendiendo su derecho a disponer de su tierra y de fuerza de trabajo.

Hoy en día, Los Pocitos es una comunidad donde la mayor parte de sus pobladores son pequeños campesinos - artesanos, dedicados a la producción de granos básicos, tubérculos, musáceas y en pequeña escala café. Es una comunidad con un fuerte vínculo con el mercado, a través de la venta de artesanías de bambú y madera, así como de abastecimiento de productos agrícolas al mercado de Masaya.

3.2 Formas de tenencia observadas en la comarca Los Pocitos

El 88% de los campesinos de los Pocitos tienen propiedades menores de las 5 mzs, entre solares y pequeñas fincas. Aparece claramente que una parte muy significativa, 48% de los habitantes solo acceden al 2% de la tierra, cuando un 3% de los propietarios controla el 32% del espacio.

⁴. Romero Vargas, Germán. Las estructuras sociales de Nicaragua en el siglo XVIII. Managua: Editorial Vanguardia, 1988, pp. 38.

Tabla # 2 Estructura de Tenencia en Los Pocitos

Rango en mz	N° de propietarios	%	Area total	%
Solo tiene solar (<.05 Mz)	36	48%	3.6	2%
De 0.5 a 5 mz	30	40%	70.5	33%
De 5.01 a 10 Mz	3	4%	20.8	10%
De 10.01 a 20 Mz	4	5%	51	24%
Más de 20 Mz	2	3%	70	32%
TOTAL	75	100%	215.9	100%

Fuente: IRAM, en base a la información de líderes comarcales

El rasgo mas relevante de la distribución de la tierra por tipo de productor, es que casi la mitad de los productores (44%) tienen fincas menores de 10 manzanas. Las parcelas mayores de 10 manzanas representan solamente el 8% de los casos, pero ocupan el 56% del área en fincas de la comunidad.

Algo que es importante hacer notar es que, los campesinos pobres en su gran mayoría, tienden a diversificar su producción (granos básicos, musáceas, tubérculos, café en pequeña escala y, se esta promoviendo notablemente los cultivos de patio, particularmente la granadilla y cálala. Los finqueros orientan su producción generalmente a la producción de café.

El número de los campesinos sin tierra en la comunidad es grande, representando el 43%, muchos de los cuáles trabajan vendiendo su mano de obra en las fincas cafetaleras de la zona, están entregados al trabajo de la artesanía en la elaboración de canastos o emigran a centros urbanos grandes o a Costa Rica en busca de empleo.

Tabla #3 Tipología de tenedores de las parcelas en Los Pocitos

Quien la trabaja	Parcela		Parcelas Total	% parcela	Total Area (mz)	% Area (mz)
	Sexo					
	F	M				
Campesino pobre	6	34	40	49%	89.5	41.5%
Empleado público		1	1	1%	10	4.5%
Finquero	1	1	2	2.5%	70	32.5%
Sin tierra	15	20	35	43%	5.4	2.5%
Campesino cafetalero		2	2	2.5%	26	12%
Campesino ganadero		1	1	1%	15	7.0%
Total	22	59	81	100.0%	215.9	100.0%

Fuente: IRAM, en base a la información de líderes comarcales

3.3 Tipo de documento

El 43% de las parcelas esta documentado con cartas de asignación y/o promesas de venta. Solo un 8% del área investigada en Los Pocitos se encuentra sin respaldo de documentos. Mientras, el 91% del área total investigada esta respaldada por escrituras públicas.

Esta ultima situación se debe en parte a la actividad del programa de Nitlapan, que ha jugado un papel importante en la escrituración de las tierras de la cooperativa “Ivadis Cantillano”, en la comunidad de los Pocitos.

Tabla #4 Tipo de documento en las áreas de Los Pocitos

Tipo de documento	# parcelas	%	Total área (mz)	%
Carta de Asignación	22	27	2.2	1
Promesa de Venta	3	4	0.3	0.1
Escritura Pública	46	57	196.8	91
Sin Documento	10	12	16.6	8
Total	81	100	215.9	100

Fuente: IRAM, en base a la información de líderes comarcales

4 El mercado de tierras

Actualmente en la comunidad de Los Pocitos, el mercado de tierras no parece ser muy activo, en parte porque la adquisición de la propiedad se hace mayormente por la vía de la herencia en esta zona de minifundio.

En el caso de los miembros de la cooperativa "Ivadis Cantillano", la legalización y escrituración de sus parcelas ha sido un factor de estabilidad que ha contribuido a la realización de inversiones que incluyen que diversificación e intensificación productiva. Un factor significativo de vulnerabilidad se da por la falta de servicios de agua y luz, lo que genera importantes gastos (tiempo, medios de transporte, costo del agua...) para estas familias.

Si comparamos la situación en Los Pocitos con el resto del departamento encontramos al contrario que existe en Masaya un activo mercado de tierras, principalmente las asignadas por la reforma agraria, donde tres cuartas partes de las tierras entregadas a cooperativas habrían sido vendidas, en buena medida a orilla de carreteras y para proyectos de urbanización.

En este mercado los principales vendedores son :

- ❖ cooperativistas
- ❖ productores individuales

Los principales compradores son :

- ❖ inversionistas extranjeros,
- ❖ militares, funcionarios y ex funcionarios del estado
- ❖ dirigentes gremiales y políticos,
- ❖ profesionales de la ciudad.
- ❖ ONG's como Visión Mundial y MASINFA que han comprado tierras para proyectos sociales.

También están comprando algunos campesinos a sus vecinos así como socios de cooperativas. Muchos de estos campesinos acceden a créditos a través de ONGs, los que emplean para la compra de tierras.

Las ventas de tierras están determinada por varios factores; y particularmente por el sentimiento de inseguridad sobre la propiedad, pues como lo dijo uno de nuestros informantes “hay gente que tiene miedo de estar en tierras reformadas”. La presión de ex - dueños, así como los altos costos de legalizar las tierras – en parte consecuencia de los complejos procedimientos existentes, son otros factores que inciden considerablemente en la venta de tierras.

Así mismo, las deudas constituyen un factor importante para impulsar ventas. Muchos campesinos acceden a créditos para respaldar sus esfuerzos de reactivación productiva; en los bancos, para los medianos y grandes propietarios y, en las ONGs para los pequeños. A menudo, ambos se han visto en la posición de vender parte de sus tierras para poder pagar sus deudas.

En otro extremo, las dificultades de acceso al crédito así como los problemas técnicos relacionados con la racionalización del uso de los recursos de la finca, llegan a desmotivar a muchos y los lleva a vender. De hecho, con los beneficiarios de la reforma agraria fueron incentivados para seguir reproduciendo el mismo modelo de la agricultura empresarial, con el monocultivo y la utilización de agroquímicos y mecanización motorizada. Este modelo no puede sostenerse sin crédito y presenta mayores riesgos financieros, puesto que la inversión en la tierra es mucho mayor que cuando se trata de agricultura familiar en base a valorización de recursos locales.

5 Alquiler de la tierra

El 95% del área de la comunidad es explotada directamente por sus propietarios. Esta situación se corresponde con la poca cantidad de tierra que poseen los productores en la comunidad. La mayoría de los contratos de alquiler se pagan con trabajo, en general con 16 días de trabajo por manzana..

En general en el departamento, alquilan tierras aquellas cooperativas o productores individuales que no hacen uso completo de sus propiedades. Los alquileres se dan con varios fines; para la siembra de sorgo, maní, soya, muchos de estos para suplir de alimento a las granjas avícolas existentes en la zona; o bien para la siembra de granos básicos fuera de las comunidades por parte de aquellos productores que no tienen el espacio en sus fincas, ya que hacen un uso intensivo con frutales, cultivos de patio y café. En estos casos se paga con dinero, con un promedio de C\$300.00 (trescientos córdobas) por manzana

Tabla # 5 Explotación de las propiedades

Tipo de explotación	# de parcelas	% parcelas	Area total (mz)	% Area
Explotación directa	75	93%	204.4	95%
Explotación indirecta (alquiler)	6	7%	11.5	5%
Total	81	100%	215.9	100%

Fuente: IRAM, en base a la información de líderes comarcales

6 Conflictos en torno a la propiedad y problemas legales

En este acápite se analizarán primeramente los conflictos de propiedad más frecuentes y posteriormente los más graves. Los pobladores del departamento y particularmente los de la comunidad estudiada, enfrentan una diversidad de conflictos, cual sea el derecho de propiedad que tengan.

6.1 Conflictos más frecuentes en torno a la propiedad privada

Al igual que en el resto del departamento, en la comarca de Los Pocitos, la mayor parte de conflictos se da entre vecinos, y estos se refieren a linderos y servidumbres de paso. Estos conflictos pueden existir desde hace años sin ser resueltos a pesar de que se hayan hecho mediaciones entre los vecinos.

Muchas veces estos surgen como resultado de la falta de definición de los diferentes derechos existentes sobre la parcela en los términos de la venta, como encontramos en un caso, donde la servidumbre de paso existente no se mencionaba en la escritura de compraventa, lo que generó fuertes y persistentes desacuerdos entre las partes

El deficiente registro de las transacciones, en parte por la confianza existente entre vendedor y comprador y por el alto costo de cumplir con el procedimiento de legalización lo que tiende a agravar los problemas y conflictos que surgen después de la transmisión de los derechos. Así la donación hecha por la cooperativa a la Iglesia Evangélica sin ningún documento, permitió que ahora sea otra persona, pariente del pastor de la iglesia, el actual poseedor de la propiedad, situación que está provocando desacuerdos y malestar entre los socios de la cooperativa .

Otro problema muy común y difícil de resolver, es la invasión de animales a las propiedades, esto se debe a la falta de recursos de parte de los propietarios para tirar cercos que impidan el acceso a los animales. Estos causan constantemente daños sobre cultivos ya establecidos; como maíz, café, musáceas, etc. Hay fuertes llamados de atención y recriminaciones entre los dueños de los animales y los afectados. Cuando el problema persiste, causa mucho desánimo entre los pequeños propietarios que se ven afectados en las inversiones que hacen dentro de sus propiedades (viveros, establecimiento de cafetales, frutales, etc.).

Los conflictos en Los Pocitos son un poco más frecuentes con propietarios que tienen escrituras públicas y al otro extremo con poseedores sin documento y conciernen frecuentemente los linderos. Poseedores y propietarios que tienen cartas de asignación y promesas de venta no presentaron muchos conflictos con sus propiedades. A manera de ilustrar esta situación presentamos los siguientes ejemplos:

6.1.1 Conflicto por linderos, servidumbre de paso e invasión de animales

- Conflicto por lindero entre beneficiario de reforma agraria y familiar del confiscado. El cuidador de la finca del confiscado se apropió de 7 mzs y se las quitó a la cooperativa reclamando ante INRA derecho de posesión. Todavía tienen conflictos por los linderos de las parcelas.
- La Sra. Angela Cruz tiene su propiedad en medio de las parcelas de Gloria y Roberto, hermanos de la persona a quien Angela le compró. Tienen conflictos por linderos con las propiedades de ambos. No hay documentos
- La Iglesia Evangélica de los Pocitos invadió linderos en la propiedad de un vecino, incluyendo un laurel ubicado en los linderos. Caso resuelto a nivel local.
- Un árbol de cedro ubicado entre las dos propiedades, ambos alegaban tener derechos sobre este. Resuelto localmente
- Uno le vendió una tarea a otro. Para llegar a esta parcela ahora el comprador le pide al vendedor un callejón de 4 vrs de entrada.
- Una mujer exigía que le pagaran por el callejón que atravesaba su propiedad para llegar a la finca de otro. Éste conflicto está resuelto.
- Tres casos de animales que invaden constantemente las propiedades por falta de cerco.

6.1.2 Superposición de derechos de posesión

A la capilla evangélica la cooperativa le donó 2 tareas. Estas se entregaron al pastor, la donación se hizo sin documento. La iglesia no estableció ninguna infraestructura. El Pastor se retiró y quién tomó posesión de la parcela fue su cuñado, sin ninguna notificación a la cooperativa.

A nivel del departamento encontramos casos como:

6.1.2.1 Conflictos por herencia entre familiares

Este tipo de conflicto es común, se da al momento de definir como se reparte una propiedad entre familiares. Es común que estas propiedades tengan Escrituras públicas inscritas y que al momento de la muerte del propietario este no haya testado.

6.1.2.2 Venta de propiedades sin autorización

Se conocen casos de venta de propiedades por parte de un miembro de una familia, sin la autorización del resto de los herederos. A menudo estas propiedades tienen documentos de herencia privada ante testigos.

6.1.2.3 A consecuencia de no legalización de transmisión

Es muy común que los actuales propietarios cuenten con escrituras pública inscritas a nombre del primer propietario (abuelo, padre). Los nuevos propietarios que incluso por dos generaciones han parcelado esa propiedad, no formalizan ni inscriben sus derechos sobre estas nuevas propiedades por los altos costos que representan las gestiones, y también por la desconfianza que existe con los abogados y funcionarios públicos del registro. Hay conciencia entre los productores individuales de esta situación de ilegalidad, sin embargo se hace demasiado complejo y costoso iniciar procesos de legalización al menos que se cuente con los recursos necesarios y la debida orientación. Comarca Quebrada Honda

6.1.3 Deficientes servicios de las instituciones

6.1.3.1 Documentos perdidos

Hay numerosas experiencias de documentos perdidos en las instituciones del estado, lo que aumenta la desconfianza para acudir en busca de apoyo. Aunque este tipo de situaciones no siempre se exprese en un conflicto abierto, son un serio problema que crea incertidumbre e inseguridad sobre la propiedad.

6.1.3.2 Engaños a manos de profesionales del derecho

Los entrevistados aseguran que numerosos profesionales del derecho se aprovechan de la situación de inseguridad, cobrando altos honorarios para legalizar propiedades, mientras a menudo reciben como pago, parte de la propiedad. Además se hace el señalamiento de la mediocridad de muchos abogados y su desconocimiento de las leyes y del derecho. Se mencionan muchos casos donde los campesinos han pagado por asesoría y servicios legales y el problema no ha sido resuelto, muy al contrario se ha vuelto más complejo.

6.1.3.3 Conflictos vinculados con la Reforma Agraria

A consecuencia de no legalización de transmisión entre socios actuales y anteriores. socios viejos regresan a reclamar parte de la propiedad o a cambio piden indemnización. Particularmente en Tisma son conocidos 7 casos de ex- socios que reclaman derechos sobre la propiedad. Para hacer formal su reclamo no recurren a la cooperativa directamente, sino que lo hacen a través de abogados o ante otras instituciones para reclamar sus derechos, lo que hace que estas situaciones se tornen conflictivas. Generalmente este tipo de reclamo no es sobre el acceso a tierra, sino que exigen sean indemnizados. La cooperativa Alejandro Marengo de Tisma ha tenido que vender parte de sus tierras para pagar a este tipo de reclamantes.

También existen casos de cooperativas que se niegan a negociar con los antiguos socios y prefieren pagar los servicios de abogados para no asumir responsabilidad ante los ex - socios reclamantes.

Dirigentes gremiales y abogados requieren parte de la propiedad como pago para la legalización de la tierra en una zona de interés turístico. La cooperativa afectada tiene una constancia de asignación provisional. Los derechos de los socios se fueron estableciendo a inicios del presente siglo. Valle de la Laguna.

Existe entre el sector cooperativo un clima de inseguridad real y latente, que presiona al campesino a vender su tierra: De allí el razonamiento : “mejor vendo antes de quedarme sin nada” En este contexto, los productores se vuelven más vulnerables a la actuación de los abogados y profesionales del derecho.

6.2 Los conflictos mas graves involucran al Estado

6.2.1 Ejecución de hipotecas por deudas genera un mercado cautivo de la tierra

A la par de deudores individuales, en esta zona también hay unas 15 cooperativas de Reforma Agraria que al momento de sacar el préstamo funcionaban de forma colectiva. Están se parcelaron posteriormente y ciertos socios vendieron parcial o totalmente a terceros. Estos últimos, desconocían la existencia de una hipoteca pendiente con el Banco Nacional de Desarrollo (BANADES), obligándoles a renegociar la deuda con la COBANICSA. Se realizaron ventas parciales de las parcelas de RA para pagar deudas del anterior propietario.

Otra opción que tienen los deudores ante la Comisión Liquidadora de Cartera (CLC) es de buscar un comprador, para que pague la deuda, y al mismo tiempo les entregue algún dinero por el valor sobrante de la finca. Informaciones coincidentes señalan que ciertos funcionarios de la Comisión Liquidadora de Cobranza actúan como intermediarios en busca de los compradores de las propiedades rurales a ser adjudicadas. Tienen la ventaja de la información del mercado, la urgencia que impulsa a la venta y capacidad para ejercer presión legal sobre el vendedor.

A lo anterior se agrega que como las deudas menores a C\$ 100,000 (US\$8,000) se pueden pagar con Bonos de Indemnización (BPI) al 100% de su valor facial, ahora existe un mercado cautivo de las propiedades en proceso de embargo a manos de la CLC.

Abogados ejecutores y pequeños grupos de compradores de tierra y de vendedores de bonos actúan de concierto para seleccionar las propiedades, persuadir a los deudores, obtener los bonos, liquidar las deudas con los bonos y finalmente ejecutar la compra final de la propiedad, obteniendo con ello substanciales ganancias.

Otro fenómeno notable es la actuación firme del Banco del café, institución que compró un segmento considerable de la mencionada cartera. orientada, en la mayoría de los casos, a ejecutar la garantía. Se desconocen los mecanismos que este banco esta utilizando o va a utilizar para vender dichas propiedades.

6.2.2 Expropiaciones de cooperativas de reforma agraria

Ex – dueños reclaman restitución de una propiedad entrega por la RA, y consiguen una orden de desalojo luego de un juicio. La cooperativa, apoyada por un centenar de socios de otras cooperativas de la zona resiste durante mas de un ano la acción de desalojo. La cooperativa tenia un titulo de reforma agraria. Fue finalmente desalojada violentamente por la policía y entregada a sus ex – dueños. Según los cooperados el reclamo prosperó utilizando una escritura vieja mientras las autoridades desconocieron la legalidad del titulo de reforma agraria.

Una cooperativa gana batalla legal ante reclamo de los ex - dueños

La Cooperativa "Pikin Guerrero", en el municipio de Masatepe, nació en 1979 cuando 54 ex - mozos de los propietarios anteriores⁵, y campesinos provenientes de la comarca El Arenal se tomaron cuatro fincas con 124 manzanas. Los mismos socios en un inicio pensaron que era una "repartición de tierras" en parcelas, y al percibir que se trataba de trabajar en colectivo, a finales de 1982, el 50% de los socios abandonan la organización.

A pesar de su dependencia inicial del Estado, desde muy temprano la cooperativa intentó ser autosuficiente y democrática. La racionalidad del colectivo, en primer lugar, fue buscar como garantizar las necesidades fundamentales y no exclusivamente los ingresos monetarios. Para ello, aumentó paulatinamente el acceso estable a parcelas destinadas al autoconsumo, mientras en la parte colectiva la estrategia era la diversificación de ingresos económicos con el plátano, el tomate, el ajonjolí y la pitahaya. Poco a poco, la cooperativa pudo dedicar sus excedentes a la compra de insumos, liberándose de esta manera de la dependencia del crédito de corto plazo. En 1988, recibe un título de reforma agraria, y lo inscribe con un nuevo asiento catastral en el registro de la propiedad.

A partir de 1990, los entonces 35 socios, enfrentan los primeros reclamos de los ex dueños ante los tribunales, inicialmente con un fallo desfavorable en el juzgado de Masatepe pero luego favorable en el de Masaya

Hubo una fuerte resistencia no solo de la cooperativa, sino de toda la comarca, y al final algunos ex dueños llegaron a la cooperativa para pedir un aval a fin de reclamar una indemnización al Estado, desistiendo así de su intención de recuperar la tierra.

Este desenlace es el producto del desarrollo de un poder local que integró a la cooperativa dentro de la comarca y se constituyó en un garantía ante la amenaza de los ex propietarios. Fue a la vez, una muestra tangible del lento proceso de construcción de un proyecto económico y social viable dentro de las fronteras del desarrollo local.

5. Debido a sus vínculos con el somocismo, Ernesto, días antes del triunfo de la revolución, se marchó a Miami, EEUU.

6.2.3 Inseguridad ante resolución denegatoria de la OOT

Otra situación que genera inseguridad y conflictos a nivel de las cooperativas, es el hecho de que las gestiones para legalizar las propiedades antes las instituciones correspondientes se han vuelto muy complejas. En el municipio se mencionan diversas cooperativas cuyas solvencias fueron denegadas por la OOT con el causal de ociosidad de las tierras y aduciendo que los beneficiarios no son sujetos de reforma agraria⁶. A pesar de tener más de 15 años de posesión, se exigen a las cooperativas hacer la prueba de que cultivan directamente la propiedad.

Este es el caso de la Cooperativa Alejandro Marengo (Tisma), una de las organizaciones locales más reconocidas durante los años 80 tanto por el Estado como por la cooperación internacional.

En 1983 en Tisma, fueron organizadas 17 cooperativas de tipo CAS con 261 socios, con familiar de los diferentes sectores de Masaya, para que sembraran algodón en tierras confiscadas y expropiadas para fines de reforma agraria. Luego se fusionarían algunas entre si, bajo el impulso de los técnicos del estado, pero no se logró completar el proceso de fusión total, debido a la negativa de los socios de cuatro de ellas y a las dificultades de gestión que iba a suponer una empresa con casi 300 socios

Desde el punto de vista productivo, las nuevas cooperativas seguían aplicando los mismos modelos productivos que los antiguos dueños. La "Alejandro Marengo" llegó a tener 13 tractores Belarus para producir con tecnologías bastante caras, con muchos insumos externo, mientras subutilizaba su fuerza de trabajo permanente y finalmente entregaba de hecho, la mayoría de las decisiones a los técnicos del INRA.

En 1987, una parte de los socios salen de la cooperativa aduciendo que tienen que viajar diariamente desde varios puntos de Masaya, y se convierten en demandantes de tierra en sus respectivas comunidades.

Aunque estaban posesionados en estas tierras desde 1983, solo tenían como documento una carta de asignación. El 12 de febrero de 1990 recibieron un título de reforma agraria.

En esta época, "había una incertidumbre bastante fuerte" por la amenaza de parte de los ex - dueños de reclamar las propiedades y existía "una guerra ya no armada, sino sociológica y de presión".. Al mismo tiempo, se dan tomas de propiedades que nunca habían sido tocadas por la reforma agraria. Alentados por estas tomas, algunos ex-dueños organizan grupo de choque e intentan tomarse las tierras de la Cooperativa Alejandro Marengo. En este episodio, el pivote central de riego es destruido.

6 Casos de las cooperativas Alfonso Nuñez y Alejandro Marengo

En 1993 la cooperativa solicita una Solvencia ante la OOT. Sin respuesta aún, en 1995 retiran su solicitud de solvencia para las fincas La Estrella, Soledad y El Rodal, ubicadas en la comarca Cuatro Esquinas, para lo cual adjuntan la siguiente documentación:

1. Personería Jurídica (septiembre de 1993)
2. Actualización de la Junta Directiva (20/3/1995)
3. Acta No. 42 del 22/3/1985
4. Autorización de implementos AGROMAC, 22/4/1985
5. Requerimiento de Cobro DGA - MIDINRA , octubre 1986
6. Compilación (notas de débito de IDEM, octubre 29/1986
7. Compilaciones (cotización AGROMAC), 16/10/1986
8. Factura No. 3320 por venta de Servicios INRA, 29/10/1986
9. Pagare por compra de futuro ENABAS, 16/10/1986
10. Compra de abono a préstamo por cobrar BND, 7/3/1986
11. Compra de abono a préstamo por cobrar BND, 13/3/1986
12. Fotocopia de Título (4 folios útiles), febrero 12 de 1990.

A partir de esta fecha (1995) se inicia el proceso de parcelación y de venta de tierras. Finalmente, el 30 de julio de 1999 la cooperativa recibe la siguiente resolución de la OO:

Notificación

La Oficina de la OOT resuelve: Denegase la Solvencia de Ordenamiento territorial a la Cooperativa Agrícola de Producción Alejandro Marengo. Expediente No. 11 - 00135 - 88 por no cumplir los requisitos de la ley de reforma agraria.

Resolución

Managua ocho y quince minutos de la mañana del día treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve.

La Oficina de la OOT en uso de sus facultades que le confiere el Decreto Ejecutivo 48 - 92 "Ampliación de Funciones de la OOT", emitido el nueve de septiembre de 1992 y en base al artículo 101 de la ley 278 "Ley sobre la propiedad Reformada Urbano y Agraria", procedió a la revisión de Título de Reforma Agraria emitido por el MIDINRA, a favor de la cooperativa Agrícola de Producción Alejandro Marengo, por un lote de terreno con una extensión de 399 manzanas con 3362 varas cuadradas de las fincas rústicas denominadas La Estrella, Soledad y El Rodal, ubicadas en la comarca Cuatro Esquinas, municipio del departamento de Masaya. El Comité de Revisión de esta oficina, reunido para analizar el presente caso en sesión ordinaria No. 7299, efectuada el 30/6/1999; resolvió denegar la solvencia de Ordenamiento Territorial a la Cooperativa porque considera:

1. Que los criterios establecidos en el artículo 30 del Decreto Ejecutivo 35 - 91 tales como: a) Relación racional tierra hombre - cabeza de familia para el sostenimiento suficiente de la misma, tomando en cuenta la ubicación de la tierra y sus condiciones de infraestructura; b) Dedicación personal del beneficiario a la explotación agrícola de la tierra; c) Falta de otros medios económicos para la subsistencia y que tenga su domicilio en el lugar de la tierra asignada.

Requisitos que no fueron demostrados en el proceso de revisión administrativo dentro del concepto de reforma agraria que lleva esta oficina. Así mismo no queda demostrado que la propiedad en revisión no pertenecía al Estado al momento de su asignación. Por tanto, en base alas anteriores considerandos y a lo que establecen los Artos. 1,2 y 3 del Decreto Ejecutivo 48 - 92 Resuelve: Denegase la Solvencia de la OOT a la solicitud No. 11 - 00135 - 88 a nombre de la Cooperativa Alejandro Marengo.

Prevéngase al notificado que tiene el termino de 3 días para hacer uso de sus derechos conforme lo establece la Ley. Librese certificación al interesado y leída que fue la presente, se aprueba, ratifica y firma Nubia O. de Robleto Directora General OOT.

El 3 de septiembre de 1999, la cooperativa envía un Recurso de Reposición, donde expresa que la decisión de la OOT, "nos parece injusta después de haber prestado de manera amplia la documentación requerida. A manera de ahondar mas les enviamos información adicional.

- Somos 44 socios con un promedio de 7 dependientes, para un total de 308 personas.

- La relación tierra/ hombre es de 9 mzs/socio.
- Todos los asociados desde nuestros ancestros somos agricultores.
- En 1984 recibimos esas fincas altamente erosionadas y despalladas, la infraestructura la hemos hecho los socios: a) Terrazas para evitar erosión, b) Diques para retener la escorrentia, c) Bosque oxigeno para nosotros y el país, d) Cortinas rompe vientos instalada por nosotros desde hace 14 años.

Todo lo anterior creímos debió haber sido constatado en la inspección realizada por el personal de la OOT. Esto se puede confirmar a simple vista. Adjuntamos los siguientes documentos:

1. Fotocopias de convenios con la Unión Europea y recibos de pago.
2. Estado de cuentas de las obligaciones de cliente emitido por el BND, así como el ultimo Bono Tecnológico, demostrando que estamos amortizando nuestra cuenta saneada y que estamos produciendo y explotando la tierra.
3. Constancia del MIFIN - TGR, firmado por Jorge Soliz, donde se detalla el monto adeudado por la cooperativa.
4. Una Constancia del INRA - Granada, que hace constar que esta institución reconoce legalmente la emisión del titulo de reforma agraria extendida a favor de la Cooperativa Alejandro Marengo, firmada por Joaquín Ruiz Zepeda.

Otro conflicto estalló después de que antiguos socios de la cooperativa que estaban registrados en el titulo colectivo, regresaron a reclamar sus derechos. Los socios actuales negociaron con ellos para que se reintegraran a la cooperativa, no quisieron reintegro e iniciaron una demanda judicial. Posteriormente se acordó indemnizarlos. Se firmo un pagare dolarizado y posteriormente vendieron tierra para pagarles.

En 1999, la cooperativa sembró en “surco muerto” con un préstamo de la cooperativa departamental CECAMPO. La preparación del suelo se hizo en común y el trabajo posterior fue individual. A inicios del año 2,000 decidieron parcelar 2 fincas (2.7 mzs cada socio) y dejar una en colectivo la que actualmente esta alquilada para la siembra de sorgo a C\$ 300/Mz. Dichos ingresos planean utilizarlos para cubrir los costos de la elaboración de una Escritura Publica individual. De los 44 que recibieron un lote han vendido sus parcelas 17 asociados. Actualmente la cooperativa se encuentra en una precaria situación, producto de la subutilización de sus recursos y ante la amenaza que constituye la resolución desfavorable de la solvencia.

6.2.4 Documentos dados por “perdidos”

Los 36 socios de la cooperativa Everth Silva, ubicada en las faldas de la laguna de Apoyo, comarca Valle de la Laguna, declaran ser hijos o nietos de antiguos inquilinos, que desde 1912 trabajaban en la finca conocida como Norome.

En 1982, el propietario vende la finca, ya estando los arrendatarios organizados en cooperativa, por lo que el comprador opta por integrarse en la cooperativa como un miembro más. Al tomar posesión de dicha propiedad, los arrendatarios y el dueño elaboraron un contrato de arriendo con las cláusulas siguientes: el uso de 80 manzanas destinadas a la producción de granos básicos se vence con cada ciclo agrícola, 36 manzanas sembradas de cítricos y plátanos se vencía hasta 1996, así mismo, dicho contrato señalaba que la cooperativa debía respetar la casa hacienda y dos manzanas de cítricos que usaría el propio dueño y que desde esa fecha se encuentran en completo abandono. A los pocos años de firmado este contrato, el comprador contrajo matrimonio con una ciudadana alemana y se fue del país, sin antes dejar firmado el contrato de arriendo de la propiedad.

El 12 de febrero de 1990, esta cooperativa recibió un título de reforma agraria, por un área de 480 mzs. El título original fue dado por perdido⁷. Posteriormente miembros de la Junta Directiva de la cooperativa inician gestiones en el INRA regional de Granada para que les entreguen una certificación del título original. Luego, en el INRA Central solicitan que se busque en los microfilm y les responden que no se encuentra registrado y, les dicen que ese título fue anulado pues se habían entregado erróneamente 480 manzanas en lugar de 116, que realmente les correspondía por su derechos de posesión. De paso les aconsejan iniciar rápidamente los tramites con el Registro de la Propiedad de Masaya, para inscribir las 116 manzanas dado que se trataba de un título entregado durante el periodo de la transición.

La cooperativa recurre a dirigentes de la UNAG, quienes recomiendan como consejo jurídico a un abogado que les demanda en pago 50 manzanas a cambio de conseguirles la certificación del título y la solvencia de la OOT. Abrumados por el costo, los cooperativistas se retiran. En las semanas subsiguientes regresan donde el abogado, quien les comunica que ya tenía lista la certificación de la OOT y, que la escritura original estaba en el expediente de la OOT, y que para poder acceder a esta la OOT solicitaba C\$ 2,000 como pago de la solvencia. Con esta información se trasladan a la OOT donde les dijeron que el expediente estaba en el comité de revisión.

En 1991 el hermano del ex - dueño solicitó una orden de desalojo, por lo que tuvieron que tramitar un abogado quien consiguió un recurso de amparo. El desalojo no se realizó por falta de documentos que probaran la propiedad del demandante.

⁷ La cooperativa actualmente posee una fotocopia del título.

Posteriormente reiniciaron tramites en la OOT y ahí indicaron que ese expediente había sido retirado por el abogado. Cuando los campesinos demandaron la restitución del mismo, el abogado manifestó que no lo podía entregar porque estaba en manos del Comité de revisión.

Ante esta incertidumbre deciden recurrir a otro asesor jurídico, quien que les orienta conseguir la libertad de gravamen de la propiedad. Una vez conseguida la libertad de gravamen, esta doctora pide como pago de sus honorarios para seguir con los tramites faltantes, 10 manzanas de tierra.

Nuevamente visitan el INRA Regional donde se les hace entrega de una carta de Asignación Provisional por 110 manzanas, inscrita en el Registro de la Propiedad Publica de Masaya, bajo el Numero 322070, Folio 135 – 140, Asiento Segundo.

Actualmente esta cooperativa tiene cultivando 110 MZ, las cuales están divididas en cultivos perennes y anuales de la siguiente manera: a) Plantación Anuales: 68 MZ Yuca, 85 MZ Rastrojos de maíz, frijol y sorgo escobero y arroz, b) Plantación Perennes: 14 mz musáceas, 0.3 mz de cítricos. Desde 1990 como parte del proyecto Los Patios, han recibido en asistencia técnica de parte de la Unión Europea en lo referente a cultivos perennes, y con su apoyo han establecido 2 manzanas de limón Taiti, 1manzana de naranja y otra manzana de melocotón.

Ante el incremento del valor de la propiedad por ser una zona turística⁸, en 1998 los hijos de ex dueño inician otro juicio reclamando toda la propiedad y presentan otra orden de desalojo. Con ellos acuerdan repartir la propiedad en dos partes. Aceptan entregar 50 manzanas en la zona plana y 50 manzanas en la montaña.

El 12 de febrero del año en curso se reunió la cooperativa para acordar: a) parcelar la propiedad, pero no se puede vender la propiedad hasta legalizar la situación, solo se puede vender algo de tierra para cubrir los tramites de legalización, b) entregar solares a cada socio en las tierras mas cercanas a la laguna para que cada quien construya su casa. Con estas medidas intenta disminuir la inseguridad creada en torno a los derechos colectivos.

Quien tiene más derechos en este caso : los propietarios legales, últimos compradores y sus hijos, dueños ausentes del lugar durante décadas o las familias que trabajan estas tierras desde casi un siglo ?

8 . Un metro cuadrado de tierra cercana a la laguna vale actualmente U\$ 7.

7 Resolución de Conflictos

En comunidades donde la población tiene mayor tiempo asentada, generalmente donde han predominado los pequeños productores individuales, para la resolución de conflictos menores; desacuerdo por linderos, por herencias, etc., se solicita el apoyo de las personas que tienen mayor reconocimiento local, que son conocidas por su responsabilidad y buen nivel de compromiso con la comunidad

Muchas veces estos conflictos son resueltos a nivel local o familiar. En el caso de la cooperativa, el presidente de la misma juega un papel importante, ya que es el quién media en caso de estos conflictos. En los Pocitos, actúa constantemente como mediador entre los socios.

En la resolución de conflictos muchos han recurrido como primera instancia, a los dirigentes de algunas organizaciones gremiales (UNAG) y líderes comunales. A pesar de haber jugado un papel orientador y de apoyo a la gestión, actualmente estas organizaciones están en declive, débiles. El siguiente paso es la contratación de los servicios de abogados.

**LOS CONFLICTOS SOBRE LA PROPIEDAD EN
UNA REGIÓN CAMPESINA DINAMICA :**

**EL CASO DE SAN
JUAN DE RIO COCO**

1	CONCLUSIONES PRINCIPALES	3
2	CARACTERIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL RIO COCO.....	4
2.1	ASPECTOS GENERALES	4
2.2	RESEÑA HISTÓRICA	4
2.2.1	<i>Economía de contrato con las compañías de los años 40 a 60</i>	<i>5</i>
2.2.2	<i>Transformaciones agrarias a partir de 1979.....</i>	<i>5</i>
2.2.3	<i>Situación a partir de los 90.....</i>	<i>6</i>
3	FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL RIO COCO	7
3.1	ESTRUCTURA DE TENENCIA DE LA TIERRA EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL RÍO COCO	7
3.2	TIPO DE OCUPANTE.....	7
3.3	TIPO DE DOCUMENTO SEGÚN TIPO DE OCUPANTE.....	8
4	FORMAS DE TENENCIA EN LA COMARCA SAN LUCAS	8
4.1	CARACTERIZACIÓN BÁSICA DE LA COMARCA SAN LUCAS	8
4.2	ORIGEN DE LA TENENCIA EN LA COMUNIDAD DE SAN LUCAS.....	9
4.3	TIPOLOGÍA DE PRODUCTORES EN LA COMUNIDAD DE SAN LUCAS	10
4.4	ACCESO AL CRÉDITO POR INSTITUCIÓN Y TIPO DE DOCUMENTO.....	11
5	EL MERCADO DE TIERRAS EN LA COMARCA SAN LUCAS	12
5.1	MERCADO DE COMPRAVENTA.....	12
5.2	MERCADO DE ARRENDAMIENTO.....	13
6	CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD Y PROBLEMAS LEGALES.....	13
6.1	CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD COMUNAL	13
6.2	CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD PRIVADA	14
6.2.1	<i>Conflictos por linderos entre propietarios privados.....</i>	<i>14</i>
6.2.2	<i>Conflictos por servidumbres de paso entre familiares y vecinos</i>	<i>14</i>
6.2.3	<i>Problemas de Herencia cuando el propietario no ha testado</i>	<i>14</i>
6.2.4	<i>Compra y venta sin documentos</i>	<i>15</i>
6.2.5	<i>Compradores se enteran tardíamente de la existencia de hipoteca.....</i>	<i>15</i>
6.2.6	<i>Alquiler de tierras.....</i>	<i>15</i>
6.2.7	<i>Conflictos entre banco y finqueros por deudas.....</i>	<i>15</i>
6.3	CONFLICTOS VINCULADOS CON TIERRAS DE LA REFORMA AGRARIA	15
6.3.1	<i>Reclamos de ex dueños a los ocupantes de la tierra reformada</i>	<i>16</i>
6.3.2	<i>Problemas en el proceso de parcelación.....</i>	<i>16</i>
6.3.3	<i>Pérdida y falta de documentos.....</i>	<i>17</i>
6.3.4	<i>Irrespeto a las servidumbre de paso.....</i>	<i>17</i>
6.3.5	<i>Inseguridad por las deudas acumuladas</i>	<i>17</i>
6.3.6	<i>Problemas con herencias</i>	<i>17</i>
7	MECANISMOS DE RESOLUCION DE CONFLICTOS	19
7.1	EL TRABAJO DE LA COMISIÓN DE DEFENSA DE LA PROPIEDAD.....	19
7.2	EL TRABAJO DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y PAZ	19
7.2.1	<i>Conflictos de propiedad en los que han participado</i>	<i>19</i>
7.2.2	<i>Conflictos en los que no intervienen.....</i>	<i>20</i>
7.3	EL TRABAJO DE LA JUNTA COMUNAL DE SAN LUCAS	20
7.3.1	<i>Conflictos de propiedad en los que han participado</i>	<i>20</i>
7.3.2	<i>Conflictos que no resuelve la Junta Comunal.....</i>	<i>21</i>

1 CONCLUSIONES PRINCIPALES

- Solo uno de cada cinco productores tiene sus documentos inscritos en el registro de la propiedad, lo que en sí no genera necesariamente conflictos abiertos pero contribuye a crear una sensación de inseguridad entre los tenedores.
- Los productores campesinos, tanto beneficiados por la reforma agraria, como propietarios tradicionales por herencia o compra muestran un alto desconocimiento de sus derechos formales, y la distancia, sumada a los altos costos que le representaría hacer gestiones con instituciones públicas, constituyen los obstáculos mas destacados en el camino de la legalización de sus derechos como propietarios.
- La mayoría de las cooperativas de Reforma Agraria se han parcelado de hecho, aunque no de derecho. Este proceso iniciado en el 90, ha generado conflictos internos entre socios, pero al mismo tiempo esta permitiendo la estabilización productiva de las familias campesinas que adquieren dominio sobre una nueva finca.
- Los conflictos más graves en torno a la propiedad involucran a beneficiarios de Reforma Agraria y desmovilizados de guerra, y los mismos se originan como consecuencia de la inadecuada intervención del Estado.
- Las deudas morosas de los productores con el antiguo Banco Nacional de Desarrollo han provocado situaciones conflictivas entre demandantes de tierra y deudores, los que en muchos casos han degenerado en actos violentos.
- Los reclamos de propiedades por parte de exdueños continúan siendo la principal razón de inseguridad en el campo, y el factor que genera un mercado de tierras especulativo, que va orientando la distribución de la propiedad en el campo hacia los más pudientes.
- Es muy común la existencia de conflictos en los diferentes regímenes de tenencia causados por irrespeto a los linderos y a las servidumbres de paso, así como la múltiples casos de división de fincas en proceso de herencia. Generalmente estos tipos de conflictos son resueltos a nivel local, interviniendo tanto organizaciones presentes en la zona, como líderes comunitarios. Sin embargo hace falta apoyar y fortalecer la capacidad de dichas instancias.

2 CARACTERIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL RIO COCO

2.1 Aspectos Generales

El municipio de San Juan de Río Coco ocupa el extremo este del departamento de Madriz, enclavado entre las montañas de las Segovias orientales. Topográficamente es muy irregular, con tres puntos superiores a los 1,100 msnm como son : El Picacho (1,343), Cerro Blanco. y La Campana. El clima es tropical húmedo, con temperaturas que promedian los 22°C. La precipitación oscila entre 1,200 y 1,400 mm y se caracteriza por su buena distribución. Las partes más elevadas del territorio son más frías y húmedas. Es una zona de transición entre los ecosistemas secos y el entorno tropical de la vertiente atlántica de la región.

El 88% de los más de 15,000 habitantes del municipio¹, son rurales y la densidad poblacional alcanza casi 70 hab/km², el doble del promedio nacional. Se han censado 37 comunidades establecidas en el campo y dispersas en micro zonas :

- ❖ tierras de altura, con excelentes condiciones para el cultivo del café, el chaguite y granos básicos
- ❖ tierras de valles intermedios (entre 800 y 1,100 mts) con granos básicos, pastizales con poco ganado, tacotales y manchas de café

2.2 Reseña histórica

En las Segovias, la conquista española no logró controlar totalmente a los indígenas. La población que finalmente se sometió, fue encerrada en ciertos pueblos especiales, mientras muchos huyeron hacia las montañas instalándose en el espacio de bosque virgen.

“Al final del siglo 19, esta región fue el teatro de un proceso de expansión del cultivo de café, mayormente en tierras nacionales y ejidales ya ocupadas por poseedores precarios, quienes fueron despojados de sus fincas, pero mantenidos en el lugar, mediante la concesión de una parcela, para ser usados como mano de obra en las labores de establecimiento de nuevas plantaciones. Se trataba en realidad de un frente pionero, donde una vez realizados los desmontes por los campesinos, se instalaban por la fuerza los plantadores.

Es a partir de 1927 que la crisis mundial impacta a los productores de café, generando desempleo entre los campesinos-obreros estacionales de las Segovias. En este contexto, el general Augusto César Sandino constituyó en esta región, amplias bases campesinas, declarando caducas todas las leyes de medición de tierras nacionales y su posterior venta a los grandes plantadores de café y restituyendo en varias oportunidades estas tierras a los campesinos pobres. De tal manera que se reconstituyó en el Norte del país una capa de productores dedicados a la agricultura familiar de pequeña y mediana escala, bajo la protección del ejército sandinista.

¹ Según Censo 1995, INEC

Durante la ocupación norteamericana, el ejército creó, en el actual lugar del pueblo de San Juan, un “campo de concentración cívica”, desplazando pobladores de la región con el fin de restarle base social a Sandino.

Luego de la salida de las tropas norteamericanas, Sandino organizó una cooperativa agrícola en la zona pionera, cerca de Wiwilí en el alto Río Coco. Sin embargo, después de su asesinato en Managua en 1934, ordenado por Anastasio Somoza García, comenzó en las Segovias un periodo de “pacificación”, es decir de masacres de campesinos - en primer lugar en la cooperativa de Wiwilí - lo que facilitó un nuevo proceso de expansión de las grandes plantaciones y el regreso a los cultivos comerciales. Con ello, Somoza mereció ampliamente su título de “pacificador de las Segovias”.²

2.2.1 *Economía de contrato con las compañías de los años 40 a 60*

La actividad hulera dinamizó el establecimiento de campesinos en las profundidades de la montaña y creó una diferenciación, entre los administradores y los productores,. Los primeros acumularon a partir de esta actividad, y se convirtieron en comerciantes independientes, reproduciendo el esquema de préstamos de las Compañías. El endeudamiento campesino con estos, conllevaba a menudo pagar primero en tierras, posteriormente en trabajo de tumba roza y quema, llevando así a un proceso de concentración de tierras y destrucción del bosque.

La actividad Chiclera se desarrolló posteriormente, pero perdió demanda inmediatamente terminada la segunda guerra mundial. El chicle se explotó en municipios de Pantasma, El Cua, Wiwilí, Quilali, San Juan del Río Coco y Plan de Grama entre otros.

Para esta época continúa el proceso de expansión de la frontera agrícola en esta zona hacia el noreste de Jinotega y norte de Zelaya, cobrando realce San Juan del Río Coco, El Cua y Wiwilí, como focos principales de los grupos emergentes de esta etapa en Nicaragua.

Será la explotación de la madera en gran escala a manos de compañías norteamericanas, llevada a cabo por contratistas la que en realidad abrió en grande las puertas de la frontera agrícola a la colonización con la construcción de las primeras trochas, como hitos que marcan la incorporación violenta de la selva virgen a la economía nacional. “Cuando ya se hizo la trocha y comenzaron a llegar en las camionetas ya empezó a venir a fincarse la gente...la gente se vino de Estelí, de la Concordia, de Jinotega”. Las compañías se retiran a inicios de los 60..

Al final del periodo Somoza, el municipio de San Juan del Río Coco, constituye desde la óptica agrosocioeconómica, una zona de vieja frontera agrícola, resultado de la expansión de la hacienda capitalista cafetalera - ganadera en las Segovias.

2.2.2 *Transformaciones agrarias a partir de 1979*

En este periodo, se da un amplio proceso de confiscación de grandes propiedades y de organización de unas 72 cooperativas sobre una parte de estas tierras.

² Enquête au Nicaragua, Michel Foucher, HERODOTE, 1979.

Corredor hacia Honduras que cuenta con una arraigada experiencia de resistencia social convierten a esta zona en uno de los polos geográfico de la guerra campesina en Nicaragua dejando secuelas de fuerte polarización entre campesinos. En la etapa mas crítica de la guerra, las autoridades establecieron asentamientos de campesinos desplazados con el fin de afectar la base social de la "contra" (El Ojoché, Cerro Blanco, etc.).

2.2.3 *Situación a partir de los 90*

Después del cambio de gobierno, hubo mucha incertidumbre entre las cooperativas y los habitantes de estos asentamientos. La inseguridad y los problemas internos de muchas de estas organizaciones, fueron factores determinantes para el inicio de un proceso de parcelación de hecho, aunque en su mayoría mantienen su título original en forma "colectiva".

A pesar de que muchas de estas parcelas están desmembradas, y los actuales dueños están en posesión de las mismas por más de 10 años, se dieron reclamos violentos de parte de los de ex-dueños, otro factor que incentivó la venta de la tierra. Otra forma de presión de los ex-dueños han sido la "promoción" de invasión de propiedades, en las que utilizan tanto a desmovilizados de la ex - resistencia como a demandantes de tierra. También se han dado casos en que ex - propietarios que no aceptan la indemnización ofrecida por el Estado y recurren a medios violentos para exigir a la devolución de sus propiedades.

En el proceso de entrega de tierras a los desmovilizados de la ex - resistencia Nicaragüense durante la década de los 90, fue bastante desordenado, ya que en repetidas ocasiones, los entrevistados hacen referencia a personas que recibieron tierras en mas de una ocasión.

3 FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL RIO COCO

3.1 Estructura de Tenencia de la Tierra en el municipio de San Juan del Río Coco³

Se identifican a 1,462 tenedores de tierra para un área cercanas a 40,000 Mz, con el 44% del espacio entre el 89% de las parcelas (promedio 27 mz por parcela). En el estrato de propiedades mayores de 250 mzs, se encuentran tres cooperativas parceladas, que representan 2,300 mz en parcelas explotadas de forma familiar.

Tabla # 1 Estructura de la distribución de la tierra en parcelas

Rango	No. de parcelas	%	Area en Mzs	%
Menos de 5 mz	402	27	1,077	3
5 – 10	375	26	2,743	7
10.1 – 20	236	16	3,688	9
20.1 – 50	291	20	9,803	25
50.1 – 100	109	7	8,139	21
100 – 250	36	2	6,066	15
Mas de 250	13	1	8,173	21
Total	1,462	100	39,000	100

Fuente: IRAM, en base a la información de la Alcaldía de San Juan del Río Coco

3.2 Tipo de Ocupante

El rasgo mas relevante de la distribución de la tierra por tipo de ocupante es que las personas físicas (es decir los propietarios individuales) representan el 94% de las parcelas y controlan el 71% del área. Así mismo se notara que el 10% del área esta en manos de las cooperativas y empresas del APT, mientras 11% se encuentra aún bajo gestión estatal (Banades, INRA, CORNAP...).

Tabla # 2 Distribución de la tierra por tipo de ocupante

Parcelas a Nombre de	No. de Parcelas	%	Area en Mzs	%	Area Promedio
Cooperativas	16	1	3,674	9	230
Sociedades Anónimas	10	1	3,107	8	311
Empresas APT	8	1	238	1	30
Fundación	1	0.	43	0	43
Estado	51	3	4,531	11	89
Personas Físicas	1,376	94	28,098	71	20
Total	1,462	100	39,690	100	27

Fuente: IRAM, en base a la información de la Alcaldía de San Juan del Río Coco

³ El análisis de la tenencia en el municipio se fundamenta en la base de datos del catastro municipal, utilizada para fines tributarios por la Alcaldía.

3.3 Tipo de Documento según tipo de ocupante

La información captada por la alcaldía mezcla tipo de documento y formas de adquisición de la propiedad y, no precisa si los documentos están inscritos en el registro de la propiedad, lo que limita el alcance de interpretación de esta información construida por la Alcaldía. Una lectura simple de los datos disponibles muestra la notable importancia de los títulos supletorios (26%) que forman junto con escrituras de compraventa (públicas y privadas) el 54% de los casos. También es relevante que casi un cuarto del total sean títulos de Reforma Agraria, distribuidos en buena medida entre unos 325 productores individuales, los que fueron inicialmente entregados a desplazados de guerra y excombatientes.

Tabla # 3 Tipo de documento según el ocupante de la parcela

Tipo de Documento	Cooperativa	Empresa APT	Estado	Fundación Privada	Persona Natural	Sociedad Anónima	Total	%
Escritura de compra venta	1	6	4	1	391	6	409	28
Título Supletorio	-	-	1	-	382	-	383	26
Título de Reforma Agraria	15	-	-	-	325	-	340	23
Traspaso	-	-	43	-	42	1	86	6
Donación	-	2	2	-	77	-	81	6
Partición	-	-	-	-	55	-	55	4
Documento Extraviado	-	-	-	-	8	-	8	1
Legado	-	-	-	-	8	-	8	1
Venta Forzada	-	-	1	-	3	-	4	-
Transcripción	-	-	-	-	-	1	1	-
Fusión	-	-	1	-	2	2	5	-
Desmembración	-	-	-	-	6	-	6	-
Arriendo	-	-	-	-	78	-	78	5
Total	16	8	52	1	1377	10	1,464	100

Fuente: IRAM, en base a la información de la Alcaldía de San Juan del Río Coco

4 FORMAS DE TENENCIA EN LA COMARCA SAN LUCAS

4.1 Caracterización básica de la comarca San Lucas

Esta comarca se encuentra cercana al casco urbano de San Juan del Río Coco. Es una zona de concentración campesina, mayoritariamente originarios de otras zonas afectadas directamente por la guerra, particularmente de la cercana comarca El Ojoche.

En 1986 y 87 se estableció un asentamiento campesino conformado por unas 200 familias, sobre tres fincas expropiadas a igual número de ricos hacendados. Inicialmente se conformaron 6 cooperativas. A cada uno de los campesinos reubicados le fue entregado una constancia individual de la parcela recibida.

Con el cambio de gobierno en los años 90, algunos campesinos desplazados de las zonas de guerra, principalmente los que no habían vendido sus propiedades en sus zonas de origen, buscaron como regresar a sus tierras.

Con el regreso de hacendados confiscados, aumentó el ambiente de inseguridad sobre la propiedad, forzando a muchos a vender las tierras y regresar a sus comunidades. En

general se quedaron los productores que habían logrado mas área en San Lucas que en su comunidad de origen mientras se fueron los que poseían mas tierra fuera de San Lucas.

Esto proceso de reasentamiento fue acordado con el Estado, mediante permutas de tierras entre los campesinos desplazados de sus propiedades y ex combatientes. En virtud de este acuerdo, los que querían quedarse en San Lucas, debían entregar sus tierras en el Ojoche a miembros de la “Resistencia” y viceversa.

Es importante señalar que el proceso de permuta no se hizo de manera ordenada, y hay casos de personas que se quedaron con las dos propiedades, una en San Lucas y otra en el Ojoche, y que posteriormente vendieron, principalmente en el caso de las tierras de la reforma agraria.

Actualmente en San Lucas, predominan los sistemas de producción basados en la producción de café con áreas menores a 8 manzanas, combinados con producción de granos básicos, guineo y ganadería menor.

Uno de los principales problemas de los productores de San Lucas es el alto costo del crédito que sirve para resolver problemas de flujo de caja estacional. Por tal razón, desde marzo, abril, comienzan a vender su café de futuro (precios por debajo del 50% del precio normal). Este sistema de financiamiento dificulta y a veces bloquea las posibilidades de capitalización puesto que no solo el crédito es muy caro, pero no es posible acceder a recursos a un plazo mayor a los 12 meses.

4.2 Origen de la tenencia en la Comunidad de San Lucas

El censo exhaustivo de las parcelas de la comunidad permitió construir una base de datos simple que comprende un total de 292 parcelas.

El análisis de la forma de acceso a la tierra muestra la existencia de un dinámico del mercado de la tierra, puesto que casi el 40% de las parcelas fueron adquiridas mediante transacciones comerciales. El resto se reparte casi por igual entre acceso vía herencia y

Tabla # 4 Forma de adquisición de la propiedad

Origen	Total en mz.	Total de parcelas	% de parcelas
Compra	396.9	111	38
Donación	3.45	13	4.5
Herencia	249.85	84	28.7
Reforma Agraria	296.15	84	28.8
Total	946.35	292	100

Fuente: IRAM, en base a la información del Comité de Desarrollo Comarcal

4.3 Tipología de productores en la comunidad de San Lucas

Los principales grupos sociales presentes en la comunidad de San Lucas se describen a continuación:

Tipo de productor	Características
Campesino sin tierra y obreros agrícolas	Este campesino generalmente se emplea en la época de cosecha de café, trabaja como mozo dentro y fuera de la comunidad o esta dedicado a otras actividades no agrícolas; choferes, motosierristas, albañiles, carpinteros, comerciantes, etc.
Campesino pobre	Este tipo de productor tiene una finca con una superficie menor de 9 mz, en la cual tiene café, guatal y siembra normalmente maíz de primera y frijol de postrera. Otra de las fuentes de ingresos complementarios es la venta de fuerza de trabajo en las fincas vecinas
Campesino cafetalero	Posee una finca con una superficie entre 10 a 20 mz., la cual puede tener aproximadamente de 5 a 12 mzs de café asociado con chagüite y de 2 a 6 mzs de guatal. La principal fuente de ingreso es la producción de café y tiene otras que le permiten sostener los gastos de finca y de su casa tales como producción de guineo, maíz de primera (1 - 2 mz), frijol de postrera (1 mz) y aves de corral.
Finquero	Por lo general, posee una finca de mas de 20 manzanas, en la que siembra café caturra, granos básicos, partes de montaña que las designa para sostener las vertientes de agua, como fuente de leña y madera para construcción. La principal fuente de ingreso es la producción de café

Tabla # 6 Distribución de la tierra según tipo de productor

Tipo	# de parcelas	%	Area (mz)	%
Campesino pobre	195	67	370.9	39
Campesino Cafetalero	18	6	213.1	23
Finquero	10	3.5	352	37
Campesino sin tierra	58	20	6.9	0.7
Instituciones	10	3.5	3.15	0.3
Otros / mecánico	1	0.3	0.3	0
Total	292	100	946.35	100

Fuente: IRAM, en base a la información del Comité de Desarrollo Comarcal

En la comunidad, dominan ampliamente los estratos campesinos, con más de dos tercios del total y 62% del área en fincas, lo que revela el importante impacto de la Reforma Agraria en la redistribución de la tierra. Así mismo, se notará que una de cada cinco parcelas (solares) esta en manos de campesinos sin tierra y obreros agrícolas, situación generada por la especialización en la producción cafetalera.

En cuanto al grado de formalización de los derechos de los tenedores, se evidencia un alta proporción de personas que carecen de documentos (35%). Otro grupo importante (28%) esta constituido por personas que tienen documentos privados (Carta de venta y promesa de venta), ninguno de los cuales ha sido declarado inscrito. Finalmente, un 39% de las parcelas se encuentran respaldadas con documentos públicos (Escritura, Título de Reforma Agraria, Título supletorio).

Tabla # 7 Grado de formalización de los derechos de propiedad

Documento	# de parcelas con documentos	%	Total de documentos Inscritos	% Inscrito
Carta de venta	14	5	0	0
Escritura Pública	31	11	27	87
Promesa de Venta	66	23	0	0
Título de Reforma Agraria	66	23	32	48
Título Supletorio	14	5	1	7
Sin documento	101	35	Na	Na
Total	292	100	60	21%

Fuente: IRAM, en base a la información del Comité de Desarrollo Comarcal

La mayor parte de las escrituras públicas se encuentra inscrita⁴, así como casi la mitad de los títulos de Reforma Agraria. Sin embargo, globalmente para el conjunto de parcelas, solo una de cada cinco se encuentra formalmente inscrita en el registro de la propiedad, lo que da cuenta del alto grado de desactualización de la información en el registro.

4.4 Acceso al crédito por institución y tipo de documento

Alrededor del 40% de los ocupantes reciben crédito tanto de fuentes bancarias como no bancarias. Un tercio de este universo accede a través de los prestamistas⁵ o comerciantes de café, en su mayoría productores pobres, y beneficiarios de Reforma Agraria. Otra fuente importante de financiamiento son los proyectos públicos y privados (INTA, ONG, Proyecto Café Orgánico), a los cuáles accede el 25% de los propietarios.

Es destacable la presencia de un banco privado⁶ que junto con los beneficios de café brinda crédito a una quinta parte del universo. Hay que notar también que existe una estrecha relación entre prestamistas y banco, actuando los primeros como detallistas de crédito del segundo. A su vez, la formas asociativas de ahorro y crédito sirven a una quinta parte del universo.

Es evidente la importancia y diversidad de la oferta de servicios financieros en la comarca, en especial para los beneficiarios de Reforma Agraria, que representan el 39% del universo. Si bien en su mayoría estos reciben crédito de parte de prestamistas, también acceden a todas las fuentes disponibles en la zona, incluyendo 4 casos de préstamos con el

⁴ Pero no fue posible saber si las mismas están a nombre del actual tenedor o del anterior.

⁵ Se identificaron 8 comerciantes/prestamistas, que juntos manejan una cartera superior a los USD 300,000

⁶ Banco del Café que compró la agencia de BANADES

banco comercial privado. De hecho, significa que el banco prioriza el bueno conocimiento de su cliente y la capacidad de pago proyectada sobre el café, por encima de la calidad del documento dado en garantía.

De forma más general, se puede deducir que en la mayoría de los casos (70% aproximadamente), los préstamos son otorgados sin garantías formalizadas, puesto que solo la mitad de los títulos de Reforma Agraria y de las escrituras públicas se encuentran debidamente inscritas.

Tabla # 8 Acceso al crédito de acuerdo al tipo de documento sobre la tierra

Instituciones acreedoras	Tipo de documento						Total	%
	Carta de compraventa	Escritura pública	Promesa de venta	Sin documento	Título de reforma agraria	Título supletorio		
Prestamista privado	3	2	7	2	21	5	40	34
Caja Rural UNAG	1	2	7	5	4	0	19	16
Banco comercial privado	1	10	1	0	4	1	17	14
Proyecto café orgánico	1	3	3	2	6	2	17	14
ONG	0	5	2	0	4	0	11	9
Beneficio de café	0	3	1	2	1	0	7	6
COOP de Ahorro/Crédito	0	0	0	0	5	1	6	5
INTA (estatal)	0	0	1	0	1	0	2	2
Total	6	25	22	11	46	9	119	100

Fuente: IRAM, en base a la información del Comité de Desarrollo Comarcal

5 EL MERCADO DE TIERRAS EN LA COMARCA SAN LUCAS

5.1 Mercado de compraventa

En San Lucas, el mercado de compraventa de tierras parece dinámico pero restringido al ámbito local. Hay varias razones para comprender porque la gente esta vendiendo.

- Muchos venden para cubrir deudas con las empresas compradoras de café y prestamistas;
- Otra razón importante, son los gastos en que incurren para pagar los servicios legales de abogados, para legalizar sus propiedades;
- El reclamo de ex - dueños por las propiedades que ocupan las cooperativas es otra razón que genera inseguridad y propicia las ventas, en algunos casos estos recursos son utilizados para comprar tierras en otros lugares;
- Otra razón muy significativa para la venta de tierras dentro de las cooperativas, es el resultado de una distribución injusta de parcelas, que hizo que algunos beneficiarios no obtuviera al momento de la parcelación áreas sembradas de café;

- También hay mayor escasez de áreas para la siembra de granos básicos, lo que constituye un factor de presión para vender la tierra.

Los productores que tienen más posibilidad de comprar en este mercado, son aquellos que han tenido una buena cosecha de café, o los que tienen otros recursos, tales como animales y pueden venderlos para comprar tierra. Otro sector lo hace utilizando créditos obtenidos con alguna de las cooperativas de ahorro y crédito o a través de fondos otorgados mediante programas de renovación de café.

Las transacciones de compraventa, normalmente se hacen a través de una constancia extendida por la Junta Comunal de San Lucas, posteriormente se va donde un abogado para elaborar una “promesa de venta”.

5.2 Mercado de arrendamiento

En San Lucas las oportunidades de alquilar tierra son bastante reducidas, básicamente por el hecho de que las propiedades están dedicadas prioritariamente al cultivo de café⁷.

Los productores pobres, con poca o sin tierra ocupan la mayor parte de su área para cultivar café y dejan un espacio reducido para la siembra de granos básicos. El desarrollo del café a este nivel solo se puede entender dentro de esta relación dinámica entre café y granos.

El crecimiento poblacional y la necesidad de heredar tierras a los hijos que van constituyendo sus propias familias, esta creando una disyuntiva entre los productores de San Lucas : vender sus tierras capitalizadas por estar sembradas de café y trasladarse a la profundidad de la frontera agrícola, o, alquilar parcelas en zonas cada vez más alejadas, para la siembra de granos básicos..

En este caso, la lejanía de las parcelas tiende a incrementar los costos de producción y complicar las tareas de vigilancia de los cultivos, principalmente en las épocas de cosechas.

De esta forma, existe mayor presión sobre algunos productores grandes que disponen de tierras subutilizadas, pero ha crecido también el temor de alquilar, porque después de un año de ocupación estos creen que las mismas pueden ser reclamadas por los inquilinos, como propias.

6 CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD Y PROBLEMAS LEGALES

6.1 Conflictos en torno a la propiedad comunal

- En 1990, un terreno comunal de 50 manzanas, con bosque y fuente de agua en Quibuto Sanmarkanda, ocupado por vecinos del lugar, fue vendido a bajos precios a productores de la zona. Actualmente la comunidad de San Lucas esta reclamando a los “dueños” por el proceso de despale al que esta sometida esta área.

⁷ De acuerdo a los datos obtenidos a nivel municipal, solo el 5% de las parcelas estaría bajo modalidad de alquiler.

6.2 Conflictos en torno a la propiedad privada

Los conflictos más comunes que encontramos en el régimen de propiedad privada a nivel del municipio son por linderos entre vecinos, por respeto a las servidumbres de paso y por herencia. En la mayoría de los casos, encontramos que los problemas de linderos son resueltos a nivel local.

6.2.1 Conflictos por linderos entre propietarios privados

- En San Lucas, un vecino invadió la propiedad de otro y sembró café en el área en disputa. El “invadido” destruyó las plantas de café y para asegurarse que la invasión no se daría de nuevo, movió el cerco que el primero ya había establecido y sembró musáceas. El conflicto continuó y el invasor cortó el cerco nuevamente, llegando a nivel de amenazas de muerte.

6.2.2 Conflictos por servidumbres de paso entre familiares y vecinos

En zonas cafetaleras como San Lucas, las parcelas de café no están cercadas con alambre de púas, al contrario de las áreas de granos y de las praderas para pastoreo. Los árboles más notables constituyen allí los puntos de referencia de los límites de las parcelas. Esta particularidad hace que las servidumbres de paso no enfrenten obstáculos físicos.

Sin embargo, se observa que a medida que se van vendiendo las tierras del sector cooperativo, los nuevos propietarios intentan obstruir las vías de paso, con un sinnúmero de obstáculos tales como plantas de café o de chaguite y alambrado, con el fin de presionar a favor de la venta de nuevas tierras. Para ilustrar esta situación, presentamos los siguientes ejemplos:

- Uno de los vecinos de San Lucas sembró café en tierra sobre un antiguo camino y se niega a dar paso a su vecino para que este acceda a un ojo de agua ubicado en tierra de otro vecino. Otro caso de cierre de paso, incentivó al afectado a vender su propiedad.
- En la comarca el Bálsamo existe un camino para comunicar Telpaneca con San Juan del Río Coco. La servidumbre de paso existe desde hace 40 años, pero una propietaria se niega a dar paso por su propiedad. La población del Bálsamo puso la denuncia en la comisión, la Alcaldía, la Policía y el Juez. Se formó una Comisión para hablar con la Juez del Distrito de Somoto, luego intervino el Obispo ante la Policía, la que fue a quitar el cerco. La propietaria apeló en la corte de Estelí y el conflicto aún no se resuelve.

6.2.3 Problemas de Herencia cuando el propietario no ha testado

- Tanto en San Lucas como en el municipio, muchos beneficiarios de reforma agraria han heredado parte o totalmente las propiedades a sus hijos, sin embargo el título esta a nombre del difunto. Por falta de recursos y de información, así como la lejanía de las instituciones correspondientes (Somoto), muchos propietarios no han legalizado la transmisión de la tierra.

6.2.4 *Compra y venta sin documentos*

- Una productora de San Lucas compró un solar a otro productor "de palabra", sin documentos. Una hija de la propietaria se casó y al poco tiempo murió, dejando una hija. Su marido, yerno de la propietaria, reclama la parcela como propiedad de la hija de su matrimonio y obtiene un Título supletorio sobre la misma.

6.2.5 *Compradores se enteran tardíamente de la existencia de hipoteca*

- Hay varias situaciones de venta de propiedades en San Lucas que tienen hipoteca, lo que genera un conflicto entre el comprador y el vendedor, pues este último no informa al comprador de forma apropiada. Este tipo de conflicto se superpone al ya existente entre la instancia de crédito y el vendedor de la propiedad.

6.2.6 *Alquiler de tierras*

Algunos tenedores tienen temor de alquilar sus tierras, porque se han dado casos de reclamo de derechos de propiedad por parte de los inquilinos después de un año de ocupación.

- Se tiene como referencia lo ocurrido en la comarca Buena Vista, donde un propietario dio tierras en alquiler a algunos agricultores individuales para la siembra de maíz. El primer y segundo año alquiló y le devolvieron maíz y tierra. El tercer año ya no hicieron ningún acuerdo de alquiler, los inquilinos solo fueron a preparar las tierras aduciendo que tenían derecho de posesión, por usar la misma tierra por 2 años. El dueño de la tierra ganó el juicio, gracias a que tenía dinero para pagar abogados y la comunidad lo reconocía como dueño legítimo, atestiguando a su favor.
- Otro caso similar se dio en la comunidad de Las Cañas, donde un propietario alquiló parte de su finca a otro productor. Luego, el inquilino se apropió del terreno. Al final, ambos se liaron a machetazos y se mataron.

6.2.7 *Conflictos entre banco y finqueros por deudas*

- A diferencia de las otras zonas estudiadas, en San Juan del Río Coco no hay problemas visibles con COBANICSA, pero si hay conflictos por deudas, por parte de aquellos productores que participaron en los programas de renovación de café y cuyas cuentas fueron transferidas al Banco del Café. Actualmente, el banco está ejecutando ciertas propiedades por falta de pago de los préstamos.

6.3 **Conflictos vinculados con tierras de la Reforma Agraria**

Tanto en la comarca San Lucas como en todo el municipio, los conflictos en torno a las tierras entregadas por la reforma agraria han sido importantes, enfrentado a ex - propietarios y beneficiarios, así como entre los mismos cooperativistas, principalmente al momento de la parcelación y asignación de parcelas.

Otra situación que se está haciendo común es que algunos de los compradores de tierras de reforma agraria, posterior a la compra cierran los caminos, impidiendo el paso a los vecinos. Este cierre puede ser un mecanismo de presión sobre los otros propietarios

(cooperativistas) para que vendan sus tierras. A manera de ilustrar esta situación presentamos los siguientes ejemplos:

6.3.1 *Reclamos de ex dueños a los ocupantes de la tierra reformada*

- En Guanacastillo, la cooperativa Pedro Altamirano fue invadida de manera violenta en 1998 por el ex - dueño. Los cooperativistas resistieron y desalojaron a los que querían tomarse la tierra, hubo un muerto. El ex - dueño con el apoyo de la policía y abogados, hizo posteriormente nuevos intentos de desalojo. Al no lograr su propósito, ante la resistencia de los cooperativistas, el ex dueño ha vendido la propiedad a terceros, quienes ahora ejercen presión sobre la cooperativa. Esta situación ha obligado a la cooperativa a invertir recursos para demostrar la legalidad que tienen sobre la propiedad, pues cuentan con un título inscrito en derechos reales.
- Se encuentran ex - propietarios que no han aceptado la indemnización del Estado y hacen intento de desalojo a cooperativistas. En la comarca Casa Roja, la Cooperativa "Benjamín Zeledón" ha recibido amenazas de desalojo del ex - dueño, el que no ha aceptado la suma propuesta por el Estado. Los cooperados se han armado para responder un posible desalojo.

Así, cooperativistas que han parcelado las propiedades recibidas, y han permanecido en la tierra por más de 10 años, sufren reclamos de ex - dueños, muchos de estos de forma violenta.

- Desplazados de guerra permutaron propiedades y recibieron los títulos, sin embargo se mantiene vivo el asiento registral del dueño anterior, quien reclama la propiedad. Finca Sta. Isabel, La Francia.
- La finca El Carmen fue recientemente tomada por segunda vez por miembros de la ex - resistencia, empujados por los antiguos dueños. Esta vez contaron con el apoyo de los trabajadores de la finca, los que según acuerdo con la CORNAP son dueños del 25% de la propiedad. Esta es una propiedad asignada a 10 retirados del ejército pertenecientes a la asociación San Albino, los que aparentemente todavía deben a la CORNAP. Los miembros de la ex - resistencia no son originarios de San Juan de Río Coco, llegaron provenientes de Quilalí. Estos ya fueron desalojados por segunda vez con el apoyo de la policía.

La promoción de invasiones de propiedades por parte de algunos ex - dueños, utilizando tanto a desmovilizados de la ex - resistencia, como a demandantes de tierra, se ha vuelto una practica muy común en el municipio.

6.3.2 *Problemas en el proceso de parcelación*

- En la Cooperativa Cerro Blanco, la Junta Directiva desfavoreció a los mas pobres y a las mujeres con parcelas de menor tamaño. Además existe inseguridad en la tierra, a causa de haber otorgado parte de la propiedad en garantía a un prestamista.
- En el Naranjo un ex - directivo retirado de la cooperativa, reclama 2 manzanas de tierra, ya que el aparece en el título de reforma agraria colectivo original.

6.3.3 *Pérdida y falta de documentos*

- Al momento en que el INRA se había propuesto cambiar las cartas de asignación por títulos de reforma agraria, algunos funcionarios retiraron dichas cartas y las perdieron, lo que ha imposibilitado el acceso a un título por parte de varios propietarios de San Lucas, dejándolos sin ningún tipo de documentación.
- A un beneficiario de Reforma Agraria le entregaron un solar de 0.3 mz sin documentos, luego apareció un vecino con un título supletorio y lo desalojaron. San Lucas.

6.3.4 *Irrespeto a las servidumbre de paso*

- Un productor compró tierras a un beneficiario de reforma agraria, posteriormente el comprador cerró una pasada que era utilizada hace mas de 30 años por habitantes de Buena Vista. Sembró café a la orilla del callejón.
- Un campesino compró tierras a un beneficiario de reforma agraria, alambró el lugar y cortó el paso para 3 familias vecinas.
- Compra de tierras a un beneficiario de reforma agraria (50 manzanas). El comprador cercó callejón comunal, eliminando el paso del resto de propietarios.

6.3.5 *Inseguridad por las deudas acumuladas*

- Uno de los factores que presiona a la parcelación en algunas cooperativas son las deudas adquiridas, que en algunos de los casos se han hecho impagables por problemas de administración de parte de las Juntas Directivas. Finca La Dalia, Sanmarkanda, El Sopeso, Patio Grande y El Caimán.

6.3.6 *Problemas con herencias*

- A la muerte del beneficiario de reforma agraria original, a cuyo nombre estaba el título, se inicio un conflicto entre la suegra y el hijo, contra la viuda del beneficiario de reforma agraria. La familia del difunto alegaba que ellos eran dueños de la tierra. Las partes en conflicto recorrieron el juzgado local y contrataron abogados. Para pagar los servicios tuvieron que vender parte de la propiedad.
- Un beneficiario de reforma agraria se niega a dar tierras a sus hijos en pre - herencia, ellos tienen que trabajar como asalariados fuera de la propiedad. El beneficiario tiene la propiedad en venta, por lo que esta amenazado de muerte por sus hijos.

Los Vinagreros en San Juan de Río Coco

A partir de 1990 comenzaron a reconstruirse los mecanismos tradicionales de habilitación de los campesinos por parte de los comerciantes. En el municipio se identificaron 8 compradores de café que actúan gracias a su buen conocimiento de la zona y de los productores. Estos no solo compran la producción de café en flor, sino también venden insumos y dan préstamos personales en efectivo pagaderos en la época de la cosecha. Trabajan con capital propio (para compras de entregas inmediatas), con préstamos del Banco del Café y al mismo tiempo, funcionan como compradores de acopiadoras como AGRESAMI.

Llamados “vinagreros” por los campesinos, financian productores que cosechan más de 5 quintales de café oro con un techo situado entre 10 y 20,000 córdobas. El préstamo se entrega en 2 partidas; 40% al comenzar (abril, mayo, junio) y 60% al momento de la cosecha (diciembre, enero).

El sistema de la habilitación, nacido con la colonia, presenta todas las características de una “extorsión contractual”⁸ en donde el productor cede al habilitador una parte substancial del valor de su trabajo⁹.

Para realizar la transacción no se exige que el deudor entregue algún tipo de documento de propiedad, solo se firma un pagaré. La habilitación se basa esencialmente en la palabra dada, y se acompaña con un seguimiento personal. Si los campesinos no pueden entregar el número de quintales rematados, el habilitador los visita para llegar a algún acuerdo, como por ejemplo prolongar el plazo de pago hasta que el productor obtenga otros préstamos por parte de las instancias intermediarias (cooperativa de ahorro o crédito o del Fondo de Desarrollo Local de Nitlapan). Evitan en lo posible llegar a los juzgados “porque esto alejaría la clientela”. En estos casos se amplía el plazo hasta la siguiente cosecha, para lo cual se firma un nuevo documento, esta vez ante un abogado, quien se encarga de la recuperación de la deuda. Antes de 1980 este tipo de mercado de crédito contribuyó significativamente a la ampliación del latifundio cafetalero de la zona, puesto que el pago de deudas se hacía a menudo con tierras.

En cambio las empresas y las otras instancias financieras tienden a preferir hipotecas, y por ello financian de forma directa y principalmente aquellos sectores que tienen una escritura pública o un título supletorio inscrito. En caso de incumplimiento de pago se procede a embargar las propiedades. Se han dado casos de embargos judiciales por deudas, de parte de cooperativas de crédito y comercializadoras, por ejemplo PRODECOOP.

⁸ Según la expresión del antropólogo Andre Marcel d’Ans, in “HONDURAS : LA EMERGENCIA DIFÍCIL DE UNA NACIÓN, DE UN ESTADO, Ediciones Khartala, 1998

⁹ Se estiman tasas anuales del orden de 150 a 200 % para periodos de 6 a 8 meses.

7 MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

En San Juan de Río Coco existen varias iniciativas para la resolución de conflictos, e intervienen en los mismos, distintas organizaciones locales: la Iglesia Católica, la UNAG como organización gremial, y los Comités de Desarrollo Comarcal.

7.1 El trabajo de la Comisión de Defensa de la Propiedad

A raíz de todos los conflictos expresados principalmente a través de tomas violentas de propiedades; en San Juan del Río Coco se conformó una Comisión de Defensa de la Propiedad, integrada por miembros de organizaciones locales. Estos defienden la idea de que no se deben entregar tierras sin previa negociación beneficiosa para ambas partes. Y en caso de violencia han llamado a resistir esta por los mismos medios.

Esta comisión ha tratado un número considerable de conflictos agrarios surgidos a nivel municipal. Ella también brinda cierta asesoría legal, auxiliándose con abogados que viven en el municipio. Sirve además de enlace entre algunas instituciones, ONGs y los productores. En ella participan representantes de la UNAG y de la ex - resistencia nicaragüense.

7.2 El trabajo de la Comisión de Justicia y Paz

La comisión de Justicia y Paz fue organizada por la Diócesis de Estelí en 1996. Nació en respuesta a un sinnúmero de violaciones a los derechos humanos en el territorio de la Diócesis, con el apoyo del obispo y en términos económicos, de la CIAV - OEA¹⁰.

Tienen tres objetivos principales : a) resolver los casos de violación de los derechos humanos de acuerdo con las leyes y procedimientos b) facilitar el acceso a la justicia y c) divulgar las diferentes leyes que rigen en el país. Tienen una oficina central en Estelí y en San Juan, trabaja un asistente local de la oficina de la Comisión. En cada sector de la iglesia hay un representante (un sector son 10 comunidades según la organización de la iglesia) y un promotor local.

La comisión atiende problemas diversos tales como el maltrato de civiles por parte de autoridades policiales y militares, defensa de jóvenes detenidos, problemas de despale en zonas montañosas, acusación de usura por productores a compradores de café. En este último caso, su papel se limita a llamar a los prestamistas e instarles a que cobren lo justo.

7.2.1 Conflictos de propiedad en los que han participado

Llegaron a mediar para que la parcelación de la cooperativa Cerro Blanco, no fuera injusta para las mujeres y los campesinos más ancianos y pobres. Estas categorías sociales a menudo no han participado de manera directa en la guerra, o bien no están registrados en los títulos de reforma agraria colectivos.

¹⁰ Ahora tienen apoyo de la ONG norteamericana CRS

También han mediado cuando se dieron problemas de servidumbre de paso en la comunidad el Bálsamo, cuando se presentan problemas de herencia y atienden denuncias de problemas por linderos.

7.2.2 Conflictos en los que no intervienen

No participan en conflictos que son competencia de las autoridades civiles y militares; asesinatos y secuestros. Solo se dedican a orientar los pasos posibles a seguir.

A nivel local también existen Comisiones de Justicia y Paz. Estas están conformadas por un presidente, un promotor y un responsable de propaganda. Estos son designados por la iglesia, sin consulta local. El papel de estas comisiones locales es apoyar en la resolución de conflictos locales, evitar que estos trasciendan lo local y pasen a manos de los abogados, es decir "procurar que los problemas leves no se hagan grandes".

7.3 El trabajo de la Junta Comunal de San Lucas

Las juntas comunales constituyen un esfuerzo de la alcaldía del municipio, a partir de 1990, con el objetivo de servir al desarrollo de la comunidad. Estas juntas tienen su propia estructura de organización, conformada por un alcalde auxiliar, un vice alcalde, secretaria y tesorero.

La Junta de San Lucas tiene varias funciones : a) gestiona proyectos con la alcaldía del municipio, b) participa en la resolución de conflictos menores, c) juega un papel de autoridad cuando se realizan compras y ventas de propiedades, pues ellos entregan una carta como constancia de la realización de la transacción. También han participado en la gestión para el establecimiento de pozos de agua, miniacueductos, enmallado de la escuela, construcción del centro de manualidades y pre escolar, así como en la gestión para la construcción de un puesto de salud.

7.3.1 Conflictos de propiedad en los que han participado

Han participado en la resolución de problema de Herencia. Concretamente a la muerte de un beneficiario de reforma agraria a cuyo nombre estaba el título, se inicio uno conflicto entre la suegra y el hijo, contra la esposa del beneficiario de reforma agraria. La Junta Comunal llamó a las partes en conflicto y les hizo ver que estaban vendiendo tierras solo para cubrir los gastos de abogados y que después de 8 meses no habían resuelto el conflicto. A la vez propuso dividir la propiedad en 3 partes: a) 1.3 manzanas de café para la mama del beneficiario; media manzana de café para la esposa y 1.5 manzanas de tacotales para el hermano. Las tres partes en conflicto aceptaron e hicieron un acuerdo verbal con la Junta Comunal comprometiéndose a hacer una promesa de venta para cada quién.

También han participado en la solución de conflictos entre vecinos por servidumbre de acceso al agua. La Junta comunal llamó primero al dueño del ojo de agua, para confirmar si había dado permiso a su vecino anteriormente, este confirmó el permiso. Se acordó valorar las plantas de café sembradas, y que estas serían pagadas por el vecino que quiere acceder al ojo de agua.

Otro tipo de conflictos que se da principalmente en épocas en que hay poca oferta de trabajo, es el robo de animales por parte de algunos jóvenes a sus vecinos. En estos casos si esta comprobado, la Junta Comunal llama a los padres del joven y se firma un acuerdo de pago a favor del afectado.

7.3.2 *Conflictos que no resuelve la Junta Comunal*

La Junta comunal no parece ser capaz de incidir cuando productores tienen problemas de pago de deudas con compradores de futuro y estos son presionados a vender parte o toda la propiedad. Lo mismo ocurre cuando se hacen transacciones de compraventa sin documentos

El cierre de pasos tradicionales que realizan grandes propietarios después de haber comprado tierras de beneficiarios de reforma agraria, en perjuicio de cooperativistas y a veces de comunidades enteras como Buena Vista, son de difícil mediación, dada la desigual fuerza de las partes en conflicto.

**LOS CONFLICTOS SOBRE LA PROPIEDAD EN
UNA REGIÓN DE VIEJA FRONTERA AGRÍCOLA :
EL CASO DE RÍO BLANCO**

1	CONCLUSIONES PRINCIPALES	4
2	CARACTERIZACIÓN DE LA MICRO REGIÓN DE RÍO BLANCO.....	5
2.1	ASPECTOS GENERALES.....	5
2.2	RESEÑA HISTÓRICA : DEL BOSQUE TROPICAL A LA GANADERÍA EXTENSIVA.....	6
2.2.1	<i>Auge y declive de las actividades extractivas : 1914 - 1960</i>	6
2.2.2	<i>Migración campesina en busca de tierras : 1960-1979</i>	6
2.2.3	<i>Desmovilización, reinserción y transformaciones recientes : 1990-1999</i>	7
3	FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA EN LA COMARCA RÍO BLANCO ABAJO.....	8
3.1	CARACTERIZACIÓN BÁSICA DE LA COMARCA RÍO BLANCO ABAJO	8
3.2	FORMAS DE TENENCIA OBSERVADAS EN LA COMARCA RÍO BLANCO ABAJO.....	9
4	EL MERCADO DE TIERRAS A NIVEL DE LA MICROREGION	13
4.1	ANÁLISIS DEL MERCADO DE COMPRAVENTA.....	15
4.2	¿PORQUÉ LOS PRODUCTORES VENDEN SUS PROPIEDADES?	15
4.3	FACTORES QUE INDUCEN LA VENTA DE TIERRAS DEL SECTOR REFORMADO	16
4.4	¿QUIÉNES SE QUEDAN Y PORQUÉ NO VENDEN?.....	19
5	EL MERCADO DE ARRENDAMIENTO A NIVEL DE LA MICROREGIÓN.....	19
5.1	LAS RELACIONES DE MEDIERÍA EN LA GANADERÍA.....	19
5.2	LAS RELACIONES DE MEDIERÍA EN LA AGRICULTURA.....	20
5.3	EL ALQUILER DE TIERRAS PARA LA AGRICULTURA	20
5.4	EL ALQUILER DE TIERRAS PARA LA GANADERÍA	22

6	CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD Y PROBLEMAS LEGALES.....	23
6.1	CONFLICTOS MÁS FRECUENTES EN TORNO A LA PROPIEDAD PRIVADA.....	23
6.1.1	<i>Conflictos por linderos entre propietarios privados.....</i>	23
6.1.2	<i>Conflicto por quema de cercos</i>	23
6.1.3	<i>Conflictos por herencia y legalización de transmisión.....</i>	23
6.1.4	<i>Preherencia enfrenta hijo y padre</i>	24
6.1.5	<i>Superposición de derechos entre tenedores : acceso al agua en tierras privadas</i>	24
6.1.6	<i>Superposición de derechos entre propietario y colono.....</i>	24
6.1.7	<i>Superposición de derechos entre tenedores : Explotación abusiva de ex dueño.....</i>	24
6.1.8	<i>Invasión en tierra privada, robo de cosechas</i>	24
6.2	CONFLICTOS VINCULADOS CON LA REFORMA AGRARIA DE LOS 80.....	25
6.2.1	<i>Reclamo abusivo de un ex propietario confiscado.....</i>	25
6.2.2	<i>Conflictos de Parcelación</i>	25
6.2.3	<i>Conflictos por asignación de parcelas</i>	25
6.3	LOS CONFLICTOS MÁS GRAVES INVOLUCRAN AL ESTADO.....	26
6.3.1	<i>Conflictos entre propietarios y bancos por deudas morosas.....</i>	27
6.3.2	<i>Tomas de tierras de los desmovilizados de guerra</i>	28
6.3.3	<i>Los Tranques : Mecanismo de Reclamo por Legalización 1999-2000</i>	30
6.3.4	<i>Situación Legal de las Propiedades entregadas</i>	31
7	MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	33
7.1	EL TRABAJO DE LA COMISIÓN DIOCESANA DE APOYO LEGAL (CODIAL) Y LAS COMISIONES DE PAZ LOCALES..	33
7.2	TIPO DE CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD DENUNCIADOS ANTE LA CODIAL.....	34
7.3	OTRAS EXPERIENCIAS DE PARTICIPACIÓN LOCAL EN LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	36
7.4	POTENCIALIDADES Y LÍMITES DE LOS MECANISMOS LOCALES DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	36

1 CONCLUSIONES PRINCIPALES

- a) Es evidente la diversidad de situaciones de tenencia y la complejidad de los conflictos agrarios, a pesar de la continua presencia del Estado, desde los años 70 con el IAN, luego con INRA y ahora con OTR . Dicha intervención solo logro corregir parcialmente las imperfecciones del mercado de la tierra con la redistribución de parte del espacio a campesinos estables, pero creo nuevos problemas.
- b) En esta región, no catastrada, que ha vivido un intenso proceso de colonización más el paso de la guerra y la reforma agraria, el mercado de la tierra ha sido bastante activo, a pesar de que solo un tercio de las propiedades tiene su situación legalizada. Los primeros en vender, y a hacerlo a muy bajo precio (800-1,000 C\$ por MZ).eran socios de cooperativas formadas durante en los 80, empujados por la inseguridad y la presión del periodo post guerra.
- c) Con estos antecedentes, como explicar que no existan más conflictos abiertos en torno a la propiedad. Ciertamente, a pesar de su alto grado de imperfección jurídica, el régimen de propiedad privada originado en la posesión - característico de la región - , descansa en el reconocimiento social local.
- d) Los conflictos entre iguales (linderos, herencia o asignación de parcelas) tienden a ser resueltos a nivel local por la credibilidad que tienen las diferentes instancias de resolución de conflictos. Existen a la vez conflictos familiares que pueden degenerar muy violentamente. La guerra ha dejado muchas huellas en esta población.
- e) El conflicto entre desiguales (invasión de ganado de finquero a parcelero de reforma agraria) no es objeto de denuncia, pero al final, induce a la venta de la propiedad. Sin duda, algunos conflictos están “tapados” actualmente, por temor a ser público y desconfianza en los mecanismos de solución.
- f) A pesar de la reconcentración de la propiedad y del crecimiento del numero de campesinos sin tierra, la demanda por tierras es limitada mientras está la frontera agrícola abierta.
- g) Los conflictos más graves involucran al Estado (poder ejecutivo, municipal y judicial). El principal problema de la década del 90 ha sido la administración de los derechos de los beneficiarios del sector reformado, la situación de los desmovilizados de guerra y los conflictos entre bancos públicos y ganaderos morosos. Es notorio que ciertos propietarios endeudados promovieron tomas de tierras como un mecanismo para eludir el pago .de sus deudas. En este sentido, es dudoso que el movimiento Pro tierra de la ex-resistencia este enfrentando adecuadamente la cuestión de la propiedad en la zona.
- h) Las instancias de gestión local de los problemas de propiedad (CODIAL, Alcaldía, Juzgado...) cumplen un importante papel. Desgraciadamente, los procesos de concertación entre los diferentes actores, y en particular con las instituciones del Estado, son insuficientes y más bien se observa un alto grado de politización del tema de la propiedad. Esta situación llevó a muchos ganaderos a constituirse en demandantes de tierras, fuese en la forma de compra, alquiler o mediería.

2 CARACTERIZACIÓN DE LA MICRO REGIÓN DE RÍO BLANCO

2.1 Aspectos generales

La Micro - Región de Río Blanco esta ubicada en el centro de Nicaragua, a 250 Km. al norte de la ciudad de Managua y a 110 Km. de la ciudad de Matagalpa y comprende los Municipios de: Río Blanco, Paiwas y pequeñas porciones del municipio de Matiguás, Siuna y la Cruz de Río Grande. Su extensión territorial es de 3,200 Km² con una población de 93,000 habitantes (1997), para una densidad de 29 Hab por Km².

Este territorio presenta características relativamente homogéneas desde el punto de vista físico, humano y económico. Se encuentra inmerso en una zona de transición entre la vegetación de la vertiente del Pacífico y el Atlántico. Se distinguen tres subzonas agroecológicas :

Subzona baja y húmeda : Se trata de una región subtropical húmeda que cubre la mayor parte del territorio (61%), con alturas inferiores a los 200 msnm y precipitaciones comprendidas entre 2,750 hasta 3,000 mm y temperaturas de 23 a 26 oC.

Dominan las haciendas ganaderas especializadas en repasto. En la década de los 80 e inicios de los 90, en esta zona hubo una significativa transformación agraria que condujo a una reducción del latifundio ganadero y el surgimiento de "parceleros de reforma agraria". A finales de los 90 se puede observar que el sector reformado no logro consolidarse, dejando espacio a la reconstitución del modelo de haciendas ganaderas extensivas. Este proceso ha sido posible a causa de la disponibilidad de tierras no ocupadas en regiones situadas más al este (Siuna,...)

Subzona intermedia : El 35% de la superficie total de la Micro - Región, se ubica entre 200 y 500 metros de altitud. Esta subzona se podría tipificar como accidentada con muchas colinas y poca presencia de áreas planas, con pendientes de hasta 60 por ciento. Las precipitaciones oscilan en promedio anual entre 1,550 y 2,750 mm, distribuidas en un periodo de ocho meses (mayo - diciembre), con una temperatura promedio anual que va de los 23 a 24 oC.

Antes de la construcción de las carreteras y de la llegada de PROLACSA, empresa procesadora leche de la Nestle (1970), predominaba la ganadería extensiva. Luego, se intensificó la producción lechera como una alternativa para amortiguar la parcelación hereditaria y el bloqueo a la expansión de la frontera agrícola que provocó la guerra. Actualmente, se consolida la especialización lechera facilitada por la dotación de caminos que permite a los productores mas cercanos a la carretera la venta del producto liquido y vuelve rentable el mejoramiento genético en los sistemas de producción de cría - leche - queso..

Subzona Alta : Se trata del área del cerro Musún y de la cordillera dariense, un región montañosa muy accidentada que representa el 4% del territorio, con alturas comprendidas entre 500 y 1,500 m. La precipitación anual oscila entre 1,800 y 2,500 mm, con una temperatura anual menor de 18 a 24oC.

En esta área predominan las pequeñas y medianas fincas, dedicadas a policultivos anuales y permanentes con una ganadería de cría y leche de menor importancia. Arriba de los 500 msnm se desarrolló el cultivo de café y cacao después de los años 60. Estos sistemas de producción incluyen granos básicos para autoconsumo y venta. El poco desarrollo de la infraestructura vial es una de las principales limitantes de esta subzona y en consecuencia, los

pequeños ganaderos no tienen acceso al mercado de leche líquida y venden mayormente cuajada y en algunos casos queso, productos menos remunerados que la leche líquida.

En esta región se puede observar una relativa consolidación de los sistemas campesinos, con mayor densidad poblacional y una estructura agraria menos polarizada. Aquí, la concentración de la propiedad, y más aun, de la producción, avanza mucho más lentamente. El flujo migratorio hacia el interior de la Frontera Agrícola o hacia los centros poblacionales es más reducido.

2.2 Reseña histórica : del bosque tropical a la ganadería extensiva

Antes de la llegada de los colonizadores españoles, la región estaba ocupada por indígenas Chorotegas, civilización de origen mesoamericano en la parte occidental y por Sumos de origen Chicha en la parte oriental. Los españoles solo lograron penetrar hasta El Cacao - Manceras¹ en el borde noroeste de la micro-región.

2.2.1 *Auge y declive de las actividades extractivas : 1914 - 1960* Las principales cuencas hidrográficas que desembocan en el Atlántico (Ríos Tuma, Grande de Matagalpa y Prinzapolka), y el potencial de maderas preciosas existentes, permitió, desde comienzos de siglo, el desarrollo de las economías de enclave (hule, madera, banano) orientadas hacia el mercado externo.

Los rasgos característicos de esta etapa son: La expulsión de los Sumos de las riberas del río Tuma hacia el Este; La primera extracción de maderas preciosas por parte de Compañías madereras (Beques), en tierras nacionales cercanas a los ríos; La explotación de hule, estrechamente ligadas a las dos guerras mundiales;

La explotación bananera (1920), fue una de las actividades que atrajo a más gente de origen ladino; incrementando la población en algunos focos de montaña (San Pedro del Norte, Kepí, Mulukuku) e instalando las primeras unidades de producción campesinas, que producían para mantener la fuerza de trabajo ocupada en estas actividades. Esta actividad decayó con las guerras civiles de los años 20 y cesó completamente en 1940, por el impacto del huracán "Flor", que botó parte del bosque y provocó una migración de los trabajadores hacia las minas o a sus lugares de origen. Mientras el comercio se desarrolló en forma aislada del Pacífico, bajo control de inmigrantes chinos.

2.2.2 *Migración campesina en busca de tierras : 1960-1979*

El avance campesino hacia la nueva frontera agrícola, se efectuó en la forma tradicional de "cascada"; como una continuación de flujos de colonización desde otros valles ganaderos de estructuras agrarias más concentradas como Boaco, Camoapa, Muy - Muy y Matiguás. La mayor parte de las tierras que fueron apropiadas por los migrantes eran consideradas como tierras nacionales. Ya en la década de los 70 el IAN inició un vasto plan de titulación sobre un área de 116,000 Mz, incluyendo Matiguás.

La estructura agraria en esta época no generaba grandes tensiones entre hacendados y finqueros por un lado y campesinos pobres, mozos y colonos por otro lado. Aún cuando empezaron a tener presencia algunos políticos, militares y hacendados de otras zonas, ello no

1. El antiguo poblado de Muy Muy (Muy Muy Viejo), se encontraba en las actuales comarcas del El Cacao, El Guabo del Municipio de Matiguas y Manceras del Municipio de Río Blanco.

altero las formas de relaciones paternalistas que opacaban la explotación que los sectores empobrecidos sufrían a manos de sectores capitalizados; producto de la dependencia para acceder a tierras, trabajo, vivienda, abastecimiento, préstamos en tiempos de enfermedad, bestias para sacar su cosecha y ganado a medias.

En 1980 en la Micro - Región el Estado confiscó alrededor de 33,000 manzanas de tierra, principalmente en la periferia de Río Blanco y constituyó la Empresa Jacinto Hernández, un complejo ganadero de crianza del APP.

A finales de 1983, la Resistencia Nicaragüense (FDN) comienza a cobrar notoriedad en la zona como producto de una amplia captación de base social. En respuesta, el Ejército desplaza a familias de campesinos de los territorios en disputa hacia Río Blanco. Estas, ubicadas en los nuevos asentamientos comienzan a presionar para que el Estado les entregue tierras ocupadas por el APP. Es así como, nacen las cooperativas bajo formas colectivas de producción y de defensa armada (Cooperativa Agrícola Sandinista), agrupando a unas 1,400 familias, mientras el Estado negaba el acceso a parcelas individuales. Paralelamente, el INRA retitulaba a unos 1,500 beneficiarios del IAN, con el fin de apaciguar los temores a ser confiscados.

Con la política del Ministerio de Comercio Interior (MICOIN) se golpeo duramente la renta comercial en el campo, haciendo desaparecer a los comerciantes y con ellos se redujo el acceso a un gran numero de bienes industriales, que constituían un estímulo en la transición de la producción de autoconsumo a una producción para el mercado interno.

Con ello, se afectó de raíz el modo de producción campesino, considerado “injusto y atrasado” pero no se substituyó por uno nuevo y mejor, lo que produjo entre el campesinado un sentimiento de desesperación y de destrucción. Peor aún, la guerra enfrentó directamente a los propios campesinos, dejando profundas y graves heridas sociales.

Como consecuencia, la mayoría de los productores volvieron a sistemas de producción de autoconsumo. Las haciendas no expropiadas fueron abandonadas por falta de mano de obra e inseguridad, y con ello, los cafetales, el cacao y los pastos se perdieron.

A partir de 1988, a pesar de la oposición del FSLN y de la UNAG², se inicia en las cooperativas la demanda de parcelación de las propiedades colectivas para formar parcelas campesinas de 15 a 30 Mz de superficie y 3 a 12 cabezas de ganado. Las ventas posteriores a la parcelación que realizaron sus miembros fueron desmembradas de los títulos colectivos entregados por el INRA.

2.2.3 *Desmovilización, reinserción y transformaciones recientes : 1990-1999*

Después de las elecciones del 90 y del proceso de desmovilización de 2,300 miembros de la Resistencia Nicaragüense en la comarca San Andrés³ y La Aulo, entre junio y julio de 1990, unas 1,100 familias ocuparon 69 fincas, en su mayoría sin consentimiento del INRA. De forma general, las fincas tomadas se encontraban en total abandono, a veces por mas de 10 años, algunas habían sido hipotecadas al Banco Nacional de Desarrollo, otras confiscadas estaban

² La posición gremial y partidaria consideraba ilegal el desmembramiento de las propiedades colectivas. Las transacciones realizadas o por realizar en esa época no eran autorizadas por la Juntas Directivas, situación que llevo a varios enfrentamientos entre directivos y cooperativistas, con un saldo de dos cooperativistas muertos en 1991

³ Situada a 40 km de Río Blanco

en manos del APP y otras eran cooperativas de autodefensa y asentamientos. Una minoría correspondía a fincas efectivamente trabajadas por sus dueños. En la práctica cada vez que los desmovilizados se asentaban sobre una finca, llegaba alguien que tenía algún tipo de documento de propiedad..

Rápidamente, las fincas ocupadas por los desmovilizados fueron desmembradas bajo la coordinación de las directivas, en parcelas individuales de 30 a 40 Mz, sin documentos. Las fincas resultantes carecían de cercos perimetrales, eran su mayoría totalmente empastadas y disponían de pocas áreas de rastrojos o montañas. Durante este periodo, fueron afectadas para fines de Reforma Agraria alrededor de 41,000 Mz, las que fueron entregadas a 1,200 familias.

En síntesis, el área afectada por la reforma agraria supera las 74,000 Mz y 2,400 familias (30 mz por familia), lo que representa alrededor de la cuarta parte de la población rural de la micro región.

3 FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA EN LA COMARCA RÍO BLANCO ABAJO

3.1 Caracterización básica de la comarca Río Blanco Abajo

La comarca se encuentra a escasos 5 Km. del poblado de Río Blanco, el centro económico de la zona. Es una planicie con pequeñas zona inclinadas con alturas que van de 100 a 250 m. Lluvia unos 3,000 mm, con un periodo seco de enero a mayo que provoca un déficit forrajero importante.

Una parte de la población se encuentra dispersa en la comarca, la otra se encuentra agrupada en el asentamiento ubicado a orillas de la carretera a Bocana de Paiwas. Ahí se observa un paisaje de pequeños solares cultivados de frutales/arboles para leña/musáceas mas algunas parcelas para potrero. En la zona dominan las fincas ganaderas, mientras la pequeña producción ocupa un espacio mas reducido.

El desarrollo agrícola que siguió se caracteriza por transformaciones propias de zonas de frontera agrícola ganadera, en la cual la producción de granos básicos de unidades de producción campesina, fueron permanentemente sustituidas por unidades ganaderas mas capitalizadas, mientras se realizaba un flujo migratorio de la agricultura campesina hacia otros territorios.

La tenencia de tierra de la comarca antes de 1979 estaba en un proceso de concentración acelerada en partes cercanas a la carretera, por parte de finqueros mas capitalizados llegados de fuera de la zona, con una tendencia a la especialización ganadera del uso del suelo, y menos acelerada en las partes mas alejadas a la carretera por parte de campesinos finqueros de origen local. La consecuencia de este proceso era el empastamiento acelerado, y la configuración de una estructura de tenencia concentrada en pocas manos y de baja densidad poblacional.

La política de reforma agraria de los años 80, revirtió esta dinámica. La entrega de las fincas grandes a cooperativistas en su mayoría traídos de otras zonas, permitió fijar una mano de obra que se hacía mas escasa y cara a medida que la guerra se incrementaba. Esta mano de obra posteriormente fue decisiva en la reactivación de las fincas medianas y grandes a partir del fin de la guerra.

Con el proceso de reforma agraria, cambio también la repartición espacial de las viviendas, creándose nuevas donde no habían y concentrándose a una parte muy importante de la población en un asentamiento, lo que permitió posteriormente instalar los servicios de agua y luz. Cambio también el uso de los suelos, al menos transitoriamente, debido a que las fincas recibidas eran pastizales enmontados por el abandono productivo que produjo la guerra, lo que permitía a los cooperativistas practicar sistemas de cultivos de roza - tumba - quema para la producción de granos básicos, además de la producción de patio.

El agotamiento de los tacotales para el cultivo de granos básicos, la desvalorización del trabajo y de los productos campesinos y la inseguridad en la tenencia, han hecho de esta distribución de la tierra en esta comarca, un proceso fácilmente reversible, creando condiciones para reorientar el desarrollo de estructuras agrarias sobre patrones técnicos y socioeconómicos similares a los de los años 70.

3.2 Formas de tenencia observadas en la comarca Río Blanco Abajo

En la comarca Río Blanco Abajo, el rasgo más relevante en la distribución de la tierra según tipo de documento de cada parcela, es la importancia de la propiedad privada individual (86% del área) y en particular, el peso del sector reformado, con cerca de la mitad del área. Por otro lado, un tercio de las parcelas se encuentran bajo forma de tenencia menos formalizadas, como posesión con o sin documentos⁴.

Tabla # 1 Formas de tenencia en la comarca Río Blanco abajo

Tenencia	Nº parcelas	%	Area MZ	%
Posesión con documento	7	11%	462	14%
Posesión sin documento	14	22%	7.7	0%
Propiedad privada individual con escritura pública	14	22%	1,358	42%
Propiedad privada individual originada en Reforma Agraria	27	43%	1,432	44%
Tenencia pública	1	2%	6	0%
Total	63	100%	3,266	100%

Fuente: IRAM, en base a la información de la Comisión de Paz y Comité Comarcal.

⁴ La información obtenida no permite discernir el grado de actualización de los documentos..

El rasgo mas relevante de la distribución de la tierra por tipo de productor es la existencia de un estrato de campesino sin tierra (solo tienen un solar).. Así mismo, se notará que el 15% del área esta en manos de empleados públicos (principalmente trabajadores de la Alcaldía y de técnicos de diferentes ONGs). Se aprecia el proceso de concentración de la propiedad sobre antiguas tierras de reforma agraria, con el 70 por ciento de la tierra esta en manos de los finqueros y hacendados.

Tabla # 2 Distribución de las parcelas por tipo de productor que la trabaja y/o ocupa

Quien la Trabaja	No. de Parcelas	%	Area en Mz	%
Asociación Ganaderos	1	1.59%	16	0.49%
Campesino	20	31.75%	512	15.68%
Campesino sin tierra	13	20.63%	44.7	1.37%
Comerciante y/o Artesano	6	9.52%	142	4.35%
Cooperativa de producción	1	1.59%	6	0.18%
Empleado institución	4	6.35%	255	7.81%
Finquero	17	26.98%	1690	51.75%
hacendado	1	1.59%	600	18.37%
Total	63	100.00%	3265.7	100.00%

Fuente: IRAM, en base a la información de la Comisión de Paz y Comité Comarcal.

La Estructura Agraria actual de la comarca Río Blanco Abajo, esta conformada aproximadamente por 48 tenedores de tierra y 11 campesinos sin tierra (tienen solares). Aparece claramente la dualidad en la tenencia de la tierra, cuando el 9% de los tenedores controla el 44% del espacio..

Tabla # 3 : Estructura de tenencia de la tierra en la comarca Río Blanco Abajo según propietario

Rango de tamaño	Nº de propietarios	%	Area Mz	%
Mas de 500 Mz	1	2	600	18
200 – 250	4	7	850	26
60 – 100	10	17	940	29
30 – 50	14	24	584	18
12 – 27	13	22	270	8
2 – 6	6	10	21	1
Sin tierra o solares	11	18	0.7	0.02
Total	59	100	3,266	100

Fuente: IRAM, en base a la información de la Comisión de Paz y Comité Comarcal.

La mayor parte de la gente que no tiene tierra son los mozos/colonos ubicados principalmente en las fincas ganaderas, otro grupo importante de campesinos sin tierra son

los de ex - cooperativistas y desmovilizados de guerra que han vendido sus tierras y viven actualmente en el asentamiento.

En el 30% de los casos, la tenencia de la parcela no esta soportada por documento alguno (sin documento) o bien el tenedor dispone de una simple constancia de asignación otorgada por un organismo público (caso desmovilizados) o una "promesa de venta". La proporción de tierra titulada por la reforma agraria alcanza el 44% del área.

Tabla # 4 Tipo de documento

Tipo de Documento	No. de Parcelas	%	Area Mz.	%
Carta de Asignación	4	6	442	13.5
Escritura Publica	16	25	1,380	42
Promesa de Venta	2	3	4	0
Título de Reforma Agraria	27	44	1,432	44
Sin Documentos	14	22	7.7	0.1
Total	63	100	3,266	100

Fuente: IRAM, en base a la información de la Comisión de Paz y Comité Comarcal.

El 82% de los tenedores ocupan la parcela desde hace menos de 15 años. Se evidencia que a mayores años de ocupación de la tierra, hay una tendencia a legalizar la propiedad a través de documentos formales.

Tabla # 5 Tipo de documento de acuerdo a los años de ocupación

Años de uso	Carta Asignación	Escritura pública	Título de Reforma Agraria	Promesa de Venta	Sin Documento	Total	%
1 – 4	4	2	2	2	4	14	22
5 – 8	-	1	3	-	6	10	16
10 – 15	-	4	20	-	4	28	44
16 – 20	-	6	1	-	-	7	11
21 – 30	-	2	1	-	-	3	5
31 – 40	-	1	0	-	-	1	2
Total	4	16	27	2	14	63	100
%	6	25	44	3	22	100	

Fuente: IRAM, en base a la información de la Comisión de Paz y Comité Comarcal.

Llama la atención que en la comunidad estudiada la OTR haya titulado a compradores de tierra que están fuera de la categoría de beneficiarios de reforma agraria (hacendados⁵, finqueros, empleados públicos y comerciantes), quienes están comprando propiedades a beneficiarios de la Reforma Agraria.

Con respecto a los lotes urbanos, la OTR ha entregado una carta de asignación colectiva, la que esta en manos de los representantes de la comisión de los desmovilizados de la ex – resistencia, revelador de un asentamiento precario desde el punto de vista legal.

Tabla # 6 Tipo de documento según tipo de tenedor

Tipo	Carta de Asignación		Escritura publica		Promesa de Venta		Título de Reforma Agraria		Sin Documentos		Total	
	No.	Area	No.	Area	No.	Area	No.	Area	No.	Area	Total casos	Total Area
Campesino sin Tierra	1	42	-	-	-	-	-	-	12	2.7	13	44.7
Campesino Pobre	-	-	3	140	2	4	13	363	2	5	20	512
Finquero	3	400	8	1,050	-	-	6	240	-	-	17	1,690
Hacendado	-	-	-	-	-	-	1	600	-	-	1	600
Empleado Público			1	100	-	-	3	155	-	-	4	255
Comerciante	-	-	2	68	-	-	4	74	-	-	6	142
Asociación Ganaderos	-	-	1	16	-	-	-	-	-	-	1	16
Cooperativa RA	-	-	1	6	-	-	-	-	-	-	1	6
Total	4	442	16	1,380	2	4	27	1,432	14	7.7	63	3,266

Fuente: IRAM, en base a la información de la Comisión de Paz y Comité Comarcal.

En esta comarca encontramos que el 14 por ciento de las tierras en manos de cooperativistas son alquiladas principalmente a ganaderos que buscan como beneficiarse de la producción y venta de leche líquida a una quesera que comercializa en El Salvador.

5. Uno de los hacendados que compro 600 manzanas de tierra a cooperativistas, con el apoyo de algunos lideres de las mismas cooperativas, lograron la titulación a nombre de tres personas de la misma familia (la esposa, un hijo y el).

Tabla # 7 Forma de explotación

TIPO DE EXPLOTACIÓN	Nº DE PARCELAS	% PARCELAS	AREA TOTAL (MZ)	% AREA
Explotación directa	51	80%	2,756	84%
Explotación indirecta (alquiler)	9	15%	460	14%
Colonato	1	2%	2	0
Lotificación urbana	1	2%	42	1%
Extracción de agua p/ consumo	1	2%	6	0%
Total	62	100%	3,266	100%

Fuente: IRAM, en base a la información de la Comisión de Paz y Comité Comarcal.

El 62% de los que acceden a crédito tienen un título de reforma agraria, y acceden a crédito en la cooperativa de Ahorro y Crédito Hermandad Campesina. Otro elemento, es que aquellos que no tienen ningún documentos o tienen documentación legalmente reconocida tienen menos posibilidades de acceder al mercado de financiamiento institucional. Las instituciones financieras que operan localmente (bancos, ONGs y cooperativa de Ahorro y Crédito), no prestan a personas que carecen de documentos o sólo tienen "Promesa de venta" y carta de asignación.

Tabla # 8 Acceso al crédito según tipo de documento

Tipo de Documento	Accede a crédito	%	Total	%
Carta de Asignación	-	-	4	6
Escritura Publica	10	62.5	16	26
Promesa de Venta	-	-	2	3
Título de Reforma Agraria	16	59	27	43
Sin Documento	-	-	14	22
Total	26	65	63	100

Fuente: IRAM, en base a la información de la Comisión de Paz y Comité Comarcal.

4 EL MERCADO DE TIERRAS A NIVEL DE LA MICROREGION

En los últimos 20 años en esta zona se pueden ubicar tres grandes momentos de compraventa de tierras.

1984 – 1987. Producto de la guerra, vendieron algunos propietarios (pequeños, medianos y grandes), que estaban en las zonas de disputa de los dos ejércitos (El Sandinista y La Resistencia Nicaragüense), y que se sentían amenazados de ser sujetos de confiscación.

1993 - 1996. De las 74,282 manzanas de tierra entregadas por la reforma agraria, distribuidas a unos 2,568 beneficiarios, hasta finales de 1996, habían vendido el 51% (1,317) de los beneficiarios, para un 44% del área recibida (32,475 manzanas)⁶.

1998 - 1999. Comparado con el periodo anterior, de manera muy general consideramos que actualmente ha disminuido la cantidad de gente que quiera vender y comprar tierras. El peso de la cantidad de gente que quiere comprar tierras es difícil de estimar. A partir de las entrevistas, podemos hacer las siguientes hipótesis en cuanto a los sectores en proceso de capitalización :

- a) Medianos productores que han logrado acumular y están buscando como ampliar sus propiedades. Este sector corresponde a productores que no se endeudaron con los bancos y que han tenido acceso a crédito no convencional. Productores que acumularon por estar ubicados en zonas más seguras, cercanas a las carreteras y poblados, o gente que se benefició de créditos y condonaciones de los años 80,
- b) Productores que están siendo presionados por la herencia y quieren ampliarse para heredar a sus hijos,
- c) Comerciantes que quieren comprar fincas alrededor del pueblo,
- d) Algunos trabajadores de origen urbano (pocos) que han recibido una indemnización y la están destinando para la compra de tierras,
- e) Gente que viene de fuera del municipio (pocos), aquellos que se fueron a la ciudad por la guerra y están regresando en búsqueda de tierras, o los que están regresando del exterior,
- f) Algunos inversionistas mexicanos, salvadoreños, costarricenses y hondureños, que empiezan a tener presencia en la zona, principalmente como comerciantes de ganado,
- g) Algunos altos funcionarios del Estado, que estarían comprando tierras en rutas donde están o se proyectan pavimentar las carreteras (Copalar- San Pedro del Norte – Santa Rita), principalmente sobre tierras de los desmovilizados de guerra.

6 E. Fernández 1997

4.1 Análisis del mercado de compraventa

La situación legal de la propiedad no impide el funcionamiento del mercado de compraventa de tierras. El mercado existe, basado en las normas locales sociales. Así no parece haber una estrecha relación entre mercado local de tierras y derechos de propiedad. Distintos tipos de derechos permiten el uso del mercado de compraventa, alquiler, o rentas locales.

El contexto actual de inseguridad ciudadana y de problemas de propiedad (plagio, secuestros y tomas de tierras), tiende a segmentar y restringir el mercado de compra y venta de tierras a nivel local. La información circula primero entre familiares y vecinos o sectores económicos afines. Por ejemplo si alguien divulga masivamente la información de que ha obtenido crédito, ha vendido ganado o ha vendido una finca ganadera, podría ser razón suficiente, como se dice localmente para pasar de “sujeto de crédito a objeto de secuestro”.

Las transacciones se hacen entre particulares, y no se considera necesaria la existencia de intermediarios. Su formalización y el precio están en dependencia del tipo de documento que posee el vendedor. Si el vendedor tiene una escritura pública inscrita, el valor de la propiedad es mayor y se recurre ante un abogado para elaborar un documento de compraventa. Si el vendedor proviene del sector reformado (80 o 90) el precio de la tierra es menor, porque los compradores y la población en general consideran estas tierras como inseguras (“hubo un valiente que decidió comprar”), o porque están siendo reclamadas por sus antiguos dueños, o por el poco reconocimiento social que tienen los documentos de reforma agraria. Al momento de la transacción los títulos de reforma agraria simplemente pasan a manos del comprador.

Con el fin de evadir los impuestos sobre la transacción, en la escritura de compraventa, por lo general no se acostumbra poner el verdadero valor de la propiedad, sino que este sólo figura en el pagaré. Si una manzana de tierra vale C\$ 2,000 en el documento se pone que vale C\$ 1,000. En cambio en el pagaré se especifica el verdadero valor de la propiedad y el comprador paga los costos de la elaboración del pagaré⁷. El pagaré queda donde el abogado y es retirado una vez cancelado el total de dinero acordado.

4.2 ¿Porqué los productores venden sus propiedades?

Los campesinos pobres con poca tierra venden sus tierras ante las pocas posibilidades que tienen para intensificar la producción en pequeñas áreas, por su poca capacidad de inversión para transitar a sistemas ganaderos intensivos. En cambio, la venta de su tierra y de las mejoras⁸ (pastos, cercas), le puede permitir aumentar hasta dos o tres veces mas la extensión de su finca en una zona “más nueva”.

Para los pequeños ganaderos, los móviles para extenderse y migrar no corresponden en general a estrategias de corto plazo, ni tampoco es la única alternativa que tienen, pueden expandirse comprando pequeñas fincas de sus vecinos. La decisión de comprar tierras en la montaña, se traduce mas bien como:

Un ritmo de acumulación lento debido a un hato aun pequeño y/o a una baja productividad de los granos básicos en tierras agotadas y empastadas. Una manzana de tierra cercana a la carretera y al poblado de Río Blanco cuesta actualmente entre 220. y U\$ 260. La misma área

⁷ La elaboración de un pagare por un Abogado, tiene un costo aproximado de US\$ 10 a US\$ 15.

sobre el camino troncal y cercana a un poblado en crecimiento (Santa Rita) a 60 KM. mas adelante cuesta entre U\$ 70 y U\$ 90;

b) Un tope en el grado de intensificación (alta carga animal) o una anticipación a este tope, en previsión por ejemplo de un proceso cercano de división de la finca por herencia.

Esta expansión en áreas permite dinamizar el proceso de acumulación y asegurar una cómoda instalación de los hijos como productores independientes, la que se puede realizar según dos modalidades: a) La primera es la compra, con el fruto de la venta de ganado, de una segunda finca de "montaña" donde ubicará a su hijo mayor, b) La segunda corresponde a la venta de la primera finca y el traslado total, eventualmente acompañado de una capitalización en ganado.

Los medianos y grandes ganaderos optan por una segunda finca de montaña, sin tener que poner en venta la primera y trasladarse, porque les es mas rentable una vía extensiva con relación a una intensificación en su finca inicial. Venden también por razones de seguridad provocada por los secuestros, por lo general para ubicarse en zonas más seguras, cercanas a los poblados. En los dos últimos años venden algunos finqueros grandes que están endeudados con los bancos, principalmente aquellos que han desviado sus créditos a actividades no productivas. "Hay algunos casos específicos de gente que con el crédito del banco compraron una camioneta o una finca".

Diferentes estratos de productores no intensifican sus sistemas de producción, porque históricamente no existe mucho margen para este proceso, a diferencia de lo que ofrecen los sistemas de labranza de cultivos anuales y de cafeicultura en otras partes del país, en las partes altas y en los valles fértiles del trópico semihúmedo. No intensifican porque los sistemas pecuarios del trópico húmedo se caracterizan en su mayoría por una baja eficiencia económica y una débil sostenibilidad desde el punto de vista agroecológico. No se reproduce la fertilidad de los suelos, y tanto el valor agregado por manzana cultivada como la productividad del trabajador tienden a bajar. Por otro lado la diseminación - expansión natural de las gramíneas y el empastamiento dificultan la posibilidad de reintroducir actividades agrícolas en la rotación. Así, la vía extensiva constituye la forma más barata y segura de acumulación.

4.3 Factores que inducen la venta de tierras del sector reformado

- **Lugar de Procedencia.** Muchos de los beneficiarios de la Ex - Resistencia Nicaragüense no eran originarios de la micro - región y retornaron a sus lugares de origen. Según la CIAV, al momento de la desmovilización, más de la mitad de los desmovilizados eran de Estelí, Ocotal, Jalapa y otros; y la otra mitad era originaria de la zona o tenían familiares dispersos en otros municipios del Departamento.

- **Conflicto de Intereses.** Se estima que antes de la guerra 80% de los cooperativistas eran poseedores de tierras que se encontraban en zonas altamente conflictivas. Al finalizar el conflicto armado y pacificarse la zona, muchos cooperativistas vendieron las tierras recibidas por la Reforma Agraria para regresar a sus antiguas propiedades con el objetivo de reiniciar un proceso de capitalización ganadera. Es importante señalar que muchos ex - cooperativistas, después de desmembrar las cooperativas, no habían logrado regularizar su situación legal a través de un documento individual, situación que los incentivó a vender sus tierras.

- **Marginación.** Un hecho lamentable pero real, es que cuando se desmembran las cooperativas, los grupos integrantes más afectados son las mujeres y los ancianos. A estos grupos generalmente se les asignan las tierras de menor calidad, en lo más alejado de la propiedad y con la menor infraestructura disponible, con el pretexto de que no habían participado de manera directa en la guerra. Por ello, debido a las dificultades inherentes para producir en las anteriores condiciones y con las limitantes propias de su caso, estas personas se ven rápidamente ante la necesidad de vender sus tierras y desplazarse fundamentalmente al sector urbano para convertirse en pequeños comerciantes, o vender mano de obra a un finquero cercano.

- **Inseguridad en la Tenencia.** Algunos beneficiarios han vendido porque las propiedades enfrentan juicios promovidos por sus antiguos propietarios. Ante esta incertidumbre legal, el beneficiado se encuentra ante el dilema de buscar como extraer algo beneficioso para él (la) y por lo general termina vendiendo la tierra a precios irrisorios con tal de sacar "algo" y de no perder todo.

- **Inseguridad Político - Partidista.** Ante la muerte de muchos de sus dirigentes y afiliados, propiciado por los reclamos de los ex - dueños, muchos cooperativistas tuvieron temor y vendieron sus propiedades a precios bajos. Las cooperativas eran vistas como organizaciones políticas; por lo que después del fin de la guerra pasaron a ser el primer objetivo de la contienda de los grupos armados remanentes.

- **Inseguridad Personal.** El desarrollo de las bandas delincuenciales en la micro - región por distintas causas, ha motivado que los productores vendan tierras y busquen fincas en zonas más seguras para ellos. En algunos casos, los productores buscan como mantener un bajo perfil de recomposición de sus unidades de producción, que les permita desarrollar sus labores sin llamar la atención de esas bandas y ser víctimas de secuestros, robos, asaltos y otros delitos.

- **Inseguridad Legal.** Los productores que se encuentran en las tierras asignadas por el INRA/OTR, no cuentan con documentos apropiados para garantizar sus derechos como propietarios. Esto los ha llevado a vender sus parcelas y en algunos casos a reintegrarse a los grupos armados que operan en la zona. Existe también el caso de personas en terrenos que se encuentran nominalmente inscritos a nombre de una cooperativa, ellos explotan las tierras, pero no forman parte de la cooperativa. En estos casos optan por vender sus tierras y buscan otras localidades ya que no se encuentran en situación legal muy firme. A nivel de toda la micro región de Río Blanco, la situación ante el registro de la propiedad por parte del sector reformado muestra que 34% de las propiedades afectadas por la reforma agraria están inscritas formalmente, contra un 66% no inscritas, que en términos de superficie significa que un 75% de estas tierras no están inscritas.

Tabla # 9 Situación ante el registro de la propiedad

	Total área registrada				Reforma Agraria 1980				Reforma Agraria 1990			
	No.	%	Mz.	%	No.	%	Mz.	%	No.	%	Mz.	%
Inscrita	878	34	18,584	25	625	71	13,384	72	253	29	5,200	28
Total	2,568	100	74,284	100	1,362	53	33,424	45	1,206	47	40,860	55

Fuente: IRAM sobre la base de datos del INRA, PSFA y Censo de PRODERBO

Si hacemos un desglose más detallado se constata que del total de las propiedades inscritas, 71% corresponde a propiedades entregadas en la década de los 80 y 29% a las entregadas durante la década de los 90 en el período de desarme y pacificación. Visto de otra forma, un 44% del total de propiedades no inscritas corresponde al área transformada en la década de los 80 y 56% a las afectadas durante la década de los 90. De alguna forma, ello muestra que el sector de los desmovilizados de la ex resistencia ha avanzado más lentamente en la inscripción formal de las tierras que les fueron otorgadas.

-Insostenibilidad económica de la tecnología de roza-quema. Para muchos campesinos que utilizan el método de roza - quema para la producción de granos básicos, el sostenimiento de este tipo de cultivos se torna cada vez más inviable, debido a las características propias de las tierras de trópico húmedo. A lo que se agrega el deterioro de las condiciones económicas (precios de los productos campesinos, escasez de crédito, aumento de los precios de los insumos químicos, etc.), y enmalezamiento, que tiene como efecto la baja de los rendimientos productivos y aumento de los costos de producción, y ante la imposibilidad de una "especialización" ganadera intensiva por falta de recursos y por la presión hereditaria, deciden vender sus tierras y trasladarse montaña adentro en un nuevo intento de ser finqueros económicamente viables.

- Migración y escasez de mano de obra familiar. En muchos de los casos, los campesinos no cuentan con el suficiente número de familiares que les permita llevar a cabo labores productivas en proporción a las tierras asignadas. Entonces, ellos buscan como vender sus tierras y dedicarse a otras actividades productivas que sean acordes a su disponibilidad de mano de obra familiar para realizar las tareas. La migración fuera de la región se ha incrementado, en especial entre los jóvenes.

- Escasez de Recursos de Capital. Por un lado el acceso a los créditos sea en la banca privada o estatal ha sido excluyente de los Finqueros y parceleros de Reforma Agraria, excepto en el caso de la Cooperativa de ahorro y crédito Hermandad Campesina que fue creada en el marco del proyecto de desarrollo rural (Proderbo).. Por otro lado la disponibilidad de ventanillas para hacer tramites solo ha sido posible en aquellos poblados que ofrecen suficientes garantías de seguridad para las instituciones y sus clientes⁹. Por ello, muchos de los productores que podrían tener acceso al crédito se han quedado sin acceso. Este tratamiento homogéneo a grupos heterogéneos, dificulta que las políticas beneficien a quienes están supuestamente orientadas. Pero también existen diversas razones para quedarse en las tierras otorgadas y trabajarlas.

⁹ La cooperativa de ahorro y crédito hermandad Campesina dispone de una sola oficina en Río Blanco.

4.4 ¿Quiénes se quedan y por qué no venden?

- **Dotación de Recursos de Capital.** Se quedan aquellos que han logrado una acumulación ganadera vía crédito y asistencia técnica. Tales emergentes ganaderos demandan y por lo tanto, compran más tierras.

- **Integración al Medio.** En segundo lugar, se quedan aquellos que se insertan positivamente en la red de relaciones sociales de las comarcas de la micro-región. Esto último se da cuando se establecen relaciones familiares (vía matrimonio con hijos o hijas) con campesinos tradicionales del lugar.

- **Necesidad de Seguridad.** Así como otros se han ido por sentirse inseguros, ha habido muchos miembros de cooperativas y desarmados que se quedan porque están integrados en alguna de las diferentes organizaciones gremiales o políticas de la micro-región. Estos se quedan con el fin de garantizar su seguridad personal, a pesar de que en muchos casos se ven imposibilitados de consolidar sus unidades de producción.

- **Influencias externas.** Algunos grupos campesinos han permanecido por razones de influencia ideológica y religiosa. Por ejemplo, en los beneficiarios del Proyecto San Francisco de Asís, la opinión de los directivos de la Iglesia y de los sacerdotes cuenta mucho al momento en que un parcelero decida vender su propiedad para moverse a otras zonas.¹⁰ En otros casos, las influencias provienen de partidos políticos y de organizaciones gremiales.

5 EL MERCADO DE ARRENDAMIENTO A NIVEL DE LA MICROREGIÓN

5.1 Las relaciones de mediería en la ganadería

En la ganadería se da cuando hay un desajuste entre número de animales, disponibilidad de pastos, y mano de obra, sumado a los precios deprimidos del ganado y al acceso o a la disposición del productor de acceder al crédito. Muchos productores que tienen una alta carga animal por Mz en vez de vender sus animales o hacer inversiones para intensificar sus sistemas de producción, para lograr ese equilibrio optan por entablar relaciones de mediería.

Las relaciones de mediería son actividades de mediano plazo, realizadas por dos o más años. Generalmente estas relaciones se establecen entre grandes o medianos ganaderos, con pequeños finqueros o campesinos descapitalizados por la guerra o en proceso de capitalización, que tienen disponibilidad de pastos y no tienen ganado.

Para que los propietarios de ganado establezcan este tipo de relaciones con medieros, se fijan en que los mismos tengan tierra propia, potreros divididos y empastados, vivan en la comarca por muchos años, sean "reconocidos", y tengan recomendaciones tanto a nivel comarcal - vecinal como de otros grandes propietarios con los que anteriormente se hayan establecido este tipo de relaciones. En los últimos años se suma la seguridad de la zona para el dueño del ganado (Abigeato - Secuestro).

Antes de la década de los 80 este tipo de relaciones era poco significativo, porque había una mayor concentración de la propiedad y los pequeños productores tenían sistemas de

¹⁰ Si un miembro del Proyecto San Francisco de Asís quiere vender su parcela en primera instancia deberá vender su propiedad al Proyecto, el que le paga tan sólo las "mejoras" y no al precio de mercado.

producción mas inclinados a la agricultura (café - ganado). En las dos ultimas décadas esta tendencia aumentó por tres factores:

- a) Hubo una fuerte redistribución de la propiedad. Las tierras de los grandes ganaderos pasaron a manos de los cooperativistas y desmovilizados de guerra, las que posteriormente fueron desmembradas y vendidas a pequeños y medianos ganaderos,
- b) Ante la amenaza de confiscaciones, afectaciones y falta de seguridad legal en la tenencia, en la década de los 80 algunos grandes propietarios (1,000 a 3,000 Mz de tierra) vendieron sus propiedades a pequeños y medianos finqueros,
- c) En los últimos años las relaciones de mediería están incrementándose, porque muchos de los productores no tienen acceso al crédito, o porque lo consideran muy caro, burocrático, riesgoso e inseguro.

Las obligaciones adquiridas por ambas partes se basan en algunos principios básicos, garantizar el cuidado de lo que recibe y mantener informado de la situación del ganado de manera periódica al dueño. Por el otro lado respetar el tiempo del acuerdo y garantizar a tiempo las medicinas e insumos necesarios.

Enfermedad, muerte y robo del ganado constituyen los riesgos mayores para los propietarios del ganado y los medieros. En principio, los riesgos son compartidos, pero en la práctica, depende si el mediero se ha comunicado oportunamente con el dueño del ganado, para informarle de las pérdidas, de lo contrario, los costos recaerán sobre el mediero, sospechado de ser negligente o incluso parte involucrada.

5.2 Las relaciones de mediería en la agricultura

Hace 20 años atrás, las relaciones de mediería en la agricultura eran acuerdos casuales. Esta relación se acrecentó en la década de los 80 principalmente por la escasez de mano de obra que produjo la guerra. En los últimos años este tipo de relación tiende a incrementarse por:

- a) Falta de crédito para la siembra de granos básicos,
- b) Por la crisis de fertilidad de los suelos por el empastamiento y el despale.

Es una estrategia antiriesgo en la que el productor no aporta dinero en efectivo sino solo el trabajo, mientras el otro, aporta los insumos y la semilla. Ello le permite al primero ampliar sus áreas de siembra de granos básicos, sin necesidad de disponer de liquidez para comprar insumos o contratar mano de obra. Por lo general este tipo de relación se establece con los mozos o colonos que tradicionalmente hacen la chapia de potreros y/o con los que hacen el ordeño.

5.3 El alquiler de tierras para la agricultura

En la década de los 70 el arrendamiento de tierras era muy significativo, era una manera en que los mozos y colonos accedían a tierras para la siembra de granos básicos. En la década de los 80 e inicios de los 90, este tipo de relación disminuyó porque muchos de estos accedieron a tierra a través de la reforma agraria.

Un sector que accede a tierras vía alquiler son los mozos/colonos, sector que se dedica a la actividad agropecuaria por cuenta propia en las tierras del patrón. Para el hacendado o el finquero, este tipo de relación representa una posibilidad de asegurarse la mano de obra, y a la vez una manera de abaratar los costos para acceder a ella, asumiendo - vía salario - solo una parte de las necesidades de reproducción. La importancia de la actividad agropecuaria independiente de estos trabajadores, es sin embargo, siempre regida y limitada por la demanda de trabajo asalariado de la finca, y este control se manifiesta en el tamaño de la parcela cedida. Su expresión más típica es la de los colonos de las fincas ganaderas. Si posee alguna tierra no es más que el solar donde tiene su casa. Sin embargo la mayoría de este tipo de productor esta asentado en las tierras del patrón, en un solar cedido, ubicado en las esquinas de la propiedad para fines adicionales de vigilancia.

La cantidad de tierra a la cual accede es siempre limitada, entre un cuarto y tres manzanas, de tal manera que el trabajo que invierten en ella no pueda competir con el trabajo asalariado que requiere la finca. Además, porque la ocupación de la tierra por más de un año es percibida por los propietarios como riesgosa ante la posibilidad que el arrendatario tiene de reclamar derechos posesorios..

Un fenómeno nuevo en la zona, es la migración temporal de campesinos (800) de la zona seca (Terrabona, San Isidro), que llegan a alquilar tierras apoyados por un proyecto impulsado por CARE. “Les dieron semilla, insumos y aquí consiguieron la tierra”.

Otro sector nuevo que sigue este camino cada vez más creciente, son los pobladores urbanos de Río Blanco desempleados, que buscan tierras para sembrar maíz y frijol a fin de garantizar su sobrevivencia mínima. A esto se agregan aquellos que buscan empleo y no encuentran por lo que no tienen recursos para alquilar tierras y se ven obligados a pedir tierras a sus familiares o amigos, en la cual siembran una media manzana de maíz o frijol. En 1998 el Alcalde autorizó que les alquilaran tierras a un grupo de pobladores desempleados en el Área de Reserva del Cerro Musún, para sembrar en la época de apante. Otro sector que alquila tierras, son los pequeños productores que tienen o poca área o área empastadas.

La cantidad de tierra a alquilar depende del numero de mano de obra disponible, “Si tienen 2 o más hijos se alquilan 3 Mz”. Los acuerdos se basan en que el dueño de la tierra entrega la tierra y cobra por esta en dependencia del rubro a sembrar. Si es maíz, 4 QQ/Mz. , Frijol 2 QQ/Mz, Los pagos de alquiler por lo general se hacen al final de la cosecha. Otros dan tierra bajo el acuerdo de que el arrendatario después de sembrar sus granos riegue o siembre semilla de pastos. La obligación que tiene que cumplir el arrendatario es de no sembrar un cultivo perenne ; “te alquile para frijol y no puedes sembrar yuca o guineos”. . Además debe dar mantenimiento a las cercas del área alquilada.

El dueño de la tierra esta comprometido a no meter ganado, no realizar ningún trabajo sobre esa área hasta el final de la cosecha. Además no puede hacer uso del cultivo (sacar elotes¹¹) y esta obligado a respetar la propiedad de lo producido por el arrendatario. Si se diera el caso en que el propietario de la tierra tenga la necesidad de vender la propiedad, esta obligado a “darle la oportunidad a que saque la cosecha” y este punto debe ser parte del acuerdo con el comprador.

5.4 El alquiler de tierras para la ganadería

A partir de 1998 se nota un profundización en este tipo de relaciones, a partir de la quiebra de los medianos y grandes productores endeudados con COBANICSA. Actualmente algunos de estos productores están sobreviviendo a través del alquiler de pastos, en muchos casos alquilando propiedades enteras a ganaderos de Boaco, Camoapa y Estelí. Además se están presentado acuerdos que eran desconocidos en la zona, como es el alquiler de tierras con opción a compra¹². En otros casos alquilan tierras los ganaderos locales a los cuales COBANICSA, les ha quitado la tierra pero no el ganado. Esta opción de alquilar tierras con opción a compra, es un fenómeno nuevo, porque anteriormente la opción más atractiva para el dueño de una finca era venderla e ir a la montaña a comprar más tierras, pero estas opciones son cada vez mas reducidas, porque los indígenas y las autoridades de la reserva (Bosawas) están tomando medidas para controlar a los migrantes de las zonas de la vieja frontera agrícola y porque las posibilidades de comprar tierras baratas disminuyen.

Los ganaderos optan por alquilar sus tierras por: a) Falta de crédito, o porque los consideran caro, riesgoso e inseguro. Ser sujeto de crédito “lo puede convertir a uno en sujeto de secuestro”, b) Por la inseguridad de ir a sus fincas de manera continua, por la presencia de bandas de secuestradores, c) Para otros es una manera de evitar el abigeato, d) Otros ganaderos alquilan tierras cercanas a las carreteras para beneficiarse del precio de la leche pagada por los queseros que comercializan en el Salvador.

Tanto en la agricultura como en la ganadería los compromisos de alquiler por lo general se hace de manera verbal, y porque la tierra se alquila a “gente conocida o respaldada por alguien”. En caso de los nuevos demandantes que llegan de fuera, estos deben conseguir a alguno de la localidad que los respalde.

Cuando se alquila toda la propiedad se hace un documento ante terceros, testigos de confianza, hasta ahora no se han formalizado estos acuerdos ante abogados. Las razones por las que no se formalizan estos contratos son: a) Los costos de los honorarios de los Abogados, b) Evitan adquirir compromisos que tal vez no se pueden cumplir, c) Si se alquilan por dos o más años, se hace con un documento que ampare al dueño de la tierra. “Yo te alquilo la propiedad pero cuando yo la necesite la desocupas inmediatamente”.

El precio del alquiler de la tierra depende de: a) La cercanía a las carreteras, b) Calidad de los pastos, c) Infraestructura con la que cuente la propiedad (corrales), d) Y de la seguridad de la zona. Y por lo general todos los riesgos los asumen el arrendatario, si no produce, tiene que pagar el monto acordado, o pagar con trabajo.

11 Mazorca de maíz tierno.

12 Actualmente la familia Alaniz alquila con opción a compra 800 mzs en la Comarca El Toro (Municipio de Paiwas) a un ganadero de Boaco.

6 CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD Y PROBLEMAS LEGALES

A continuación se analizarán los conflictos de propiedad mas frecuentes y posteriormente los mas graves. Los habitantes de la microregión y mas específicamente de la comunidad estudiada, enfrentan una diversidad de conflictos según el tipo de derecho de propiedad que tienen.

6.1 Conflictos más frecuentes en torno a la propiedad privada

Los conflictos mas frecuentes ocurren entre familiares y vecinos, sea por linderos, invasión de animales, traspaso de fuego (daño a los cercos) y por herencia.. A manera de ilustrar esta situación presentamos los siguientes ejemplos:

6.1.1 *Conflictos por linderos entre propietarios privados*

A nivel regional, este tipo de problema es común. El caso de un litigio de 25 Mz en la comarca La Ulo que terminó trágicamente.. Uno de los propietarios reclamó por la ubicación del cerco del otro. El conflicto llegó hasta el juez. El que ganó el caso vendió la propiedad, creando un nuevo conflicto con el nuevo dueño y el vecino. Luego, se enfrentan a muerte las personas que habían iniciado el conflicto, y se "hereda" el conflicto entre los sucesores.

6.1.2 *Conflicto por quema de cercos*

Un campesino de la comunidad de Río Blanco Abajo tuvo un conflicto con su vecino, por dos problemas; uno es que este no hacía ronda para evitar que el fuego invada la propiedad y por incumplimiento del acuerdo de construir coordinadamente una puerta de golpe, el vecino no cumple y llevan el conflicto hasta la Comisión de Paz de la comunidad, estos fueron resueltos.

La gestión del fuego ha sido cada más problemática en este tipo de áreas, particularmente con las quemas de grandes fincas empastadas. La permanencia de estas prácticas dañinas para el medio ambiente y la salud humana constituye una amenaza significativa para muchos campesinos pobres que no pueden proteger sus cercos y cultivos.

Empero, el fuego ha sido el insaciable enemigo del bosque, y cada año, impide su regeneración natural y destruye más arboles adultos.

A nivel de las comunidades y entre pequeños productores, la gestión del fuego, es decir las reglas asociadas con las prácticas de las quemas agrícolas, esta relativamente bien codificada, con normas de prudencia acerca del manejo de esta poderosa herramienta.

6.1.3 *Conflictos por herencia y legalización de transmisión*

Un campesino de Río Blanco Abajo, decide hacer cambio de propiedades con su vecino. El cambio consistía en un solar por una finca de 10 Mz en otra zona, hicieron el cambio con documentos privados La finca de 10 Mz estaba dentro de una propiedad mancomunada con el hermano, por lo que existía una sola escritura, y no se había hecho desmembramiento. El hermano no acepta entregar las 10 Mz, y llevan el caso ante el juez.

6.1.4 *Preherencia enfrenta hijo y padre*

En la comunidad de Río Blanco Abajo, se dieron en preherencia 5 Mz de las cuales 2 con promesa de venta y 3 sin documento. Pero el hijo exige de su padre que toda la parcela sea transmitida con promesa de venta.

6.1.5 *Superposición de derechos entre tenedores : acceso al agua en tierras privadas*

En la propiedad de “Los Angeles”, embargada y adjudicada al Estado que fue tomada por la “Resistencia” y habitantes de Río Blanco, se hizo parcelación para una lotificación urbana, incluyendo un área con fuente de agua, misma que abastece nueve puestos de agua de la comunidad de Río Blanco Abajo. La presa construida, es un proyecto de la ONG “AGUA PARA LA VIDA” y la comunidad Río Blanco Abajo ha hecho inversiones sobre la misma.

La comunidad negoció con la COBRA y la comisión de la tierra para acordar la compra del área de la fuente. Luego los promotores de la toma entregaron la fuente de agua a la Alcaldía, sin consulta con la comunidad Río Blanco Abajo) que reclama derechos sobre esta área de la propiedad.

6.1.6 *Superposición de derechos entre propietario y colono*

En la comunidad de Río Blanco Abajo , un colono se niega a devolver tierras donde ha sembrado cultivos perennes mientras el propietario (beneficiario de la Reforma Agraria) se niega a pagar o compensar mejoras de su colono.

6.1.7 *Superposición de derechos entre tenedores : Explotación abusiva de ex dueño*

Esta misma finca “Los Angeles” ocupada por pobladores de Río Blanco es utilizada por el ex – dueño para pastorear su ganado. El tiene escrituras públicas inscritas en los derechos reales. La ex – resistencia tiene constancia de COBANICSA.

6.1.8 *Invasión en tierra privada, robo de cosechas*

En la comunidad de Río Blanco Abajo se esta presentando problemas de robo de cosechas a propiedades vecinas a la finca “Los Angeles”, pues sus ocupantes entran para extraer productos de los cultivos establecidos en terrenos colindantes (yuca, frijoles, guineos, leña, etc.). Los dueños de las cosechas no están en conflicto abierto con los ocupantes de la finca vecina, pero ya están pensando en vender sus propiedades.

Las invasiones y ocupaciones de hecho son relativamente frecuentes en la región, como lo muestran los ejemplos siguientes :

- En Paiwas una finca embargada por el banco, fue tomada por la resistencia en dos ocasiones. El ex - dueño negocia con un productor para que este la compre y asuma la deuda, la finca es tomada nuevamente, los que entran en conflicto con retirados del EPS a quienes les es entregada la propiedad formalmente.
- Familia Chontaleña que fue confiscada en el 80 llega del extranjero, les entregan una promesa de permuta. Estos se enteran en COBANICSA de las propiedades endeudadas con el banco y deciden buscar una propiedad en Río Blanco. Hacen intentos de tomarse propiedades que ya están siendo ocupadas por la ex - resistencia; Los Dardanellos y El Rosario. Igual intentan tomarse la finca “San Andrés” , en donde el dueño tiene constancia

de liberación de deuda. Entran en conflicto con la ex – resistencia que ocupa estas propiedades.

6.2 Conflictos vinculados con la Reforma Agraria de los 80

Tanto en la comarca Río Blanco Abajo como en toda la región, los conflictos en torno a la reforma agraria de los 80 han sido importante, enfrentando a ex propietarios y beneficiarios así como entre los propios beneficiarios de las entregas.

6.2.1 *Reclamo abusivo de un ex propietario confiscado*

En la comarca Río Blanco Abajo, una propiedad en manos de una cooperativa ha sido reclamada por el ex – dueño, quien exige que le sea entregada la misma propiedad o le indemnicen. La cooperativa hace averiguaciones sobre los antecedentes de la propiedad y comprueba que el antiguo propietario perdió una parte de la propiedad por embargo antes de 1978 y que otra parte fue vendida. Así mismo establece que el Estado lo indemnizó con otra propiedad en permuta.

6.2.2 *Conflictos de Parcelación*

Los conflictos a lo interno de las cooperativas se dan por la diferencia de poder entre directivos y cooperativistas de base. Los problemas mas comunes son por la división de una cooperativa en parcelas o por su funcionamiento colectivo, por lo general en esta zona las cooperativas se han dividido en dos bandos. El bando de los cooperativistas de base que presionan por la parcelación y el bando de los directivos mas “fieles” a los gremios o partidos políticos que responden a lineamientos externos a las comunidades que declaran que la parcelación es el “desgrane” de la organización.

6.2.3 *Conflictos por asignación de parcelas*

Los problemas mas graves se dan en el proceso de parcelación de las cooperativas. Por lo general la asignación de parcelas es responsabilidad de las Juntas Directivas. En la mayoría de los casos los miembros de las Juntas Directivas se han quedado o con un área mayor o con áreas mejor ubicadas, cercanas a carreteras o a una mejor dotación de aguas. Un hecho lamentable pero real, es que cuando se desmembran las cooperativas, los grupos integrantes mas afectados han sido las mujeres, los ancianos y los campesinos mas humildes. A estos grupos por lo general se les ha asignado tierra de menor calidad, en lo mas alejado de la propiedad, con la menor infraestructura disponible y en algunos casos como vecinos de grandes finqueros, con el pretexto de que no habían participado de manera directa en la guerra. Por ello, debido a las condiciones inherentes para producir en las anteriores condiciones y con las limitantes propias de su caso, muchas de estas personas se han visto obligadas a vender sus tierras y trasladarse al sector urbano y convertirse en pequeños comerciantes, pero principalmente proletarizarse y vender mano de obra a productores cercanos con mayores ventajas y recursos.

6.3 Los conflictos más graves involucran al Estado

Los problemas más graves para los individuos, se dan con el Estado, principalmente por deudas, expropiación a nombre de la reforma agraria y por posteriores reclamos de devolución de propiedades, permuta o por indemnización. Todos estos conflictos tienen un actor común : los desmovilizados de la Resistencia Nicaragüenses. En la microregión los ejemplos mas relevantes son los siguientes:

La finca " La Holanda" en San José de Paiwas, fue asignada a miembros de la ex-resistencia, uno de los ubicados era hermano del ex dueño de la propiedad, quién la perdió por deudas con el banco. Este reclama 200 Mz que afirma le fueron heredadas; 2 años gestiona y cuando va ganando el caso es asesinado. Actualmente hay conflicto entre la familia del reclamante que pide les sean entregadas las 200 Mz y los miembros de la resistencia, ubicados en la propiedad.

En Paiwas un "confiscado " de los 80 tiene una promesa de permuta. Reclama propiedad de 500 Mz entregada a la ex - resistencia. Es propiedad adjudicada por el banco. Han habido encuentros armados. Paiwas

En Los Lagos, Uniguás, propiedad endeudada con el banco, es entregada a miembros de la ex - resistencia, sin documentos. Entran en conflicto con retirados del EPS quienes reclaman la propiedad e incluso han hecho hasta este momento varios intentos de tomas.

En las Minitas una finca de 100 Mz endeudada, es adjudicada a miembros de la ex - resistencia. Quienes toman posesión de la propiedad son los vecinos, estos no quieren negociar y no dejan entrar a nadie a la propiedad, además están armados. La ex - resistencia esta esperando que les entreguen documentos para reclamarla legalmente y no con violencia.

En Wanawas Paiwas, la finca El Rosario de 700 Mz fue entregada a miembros de la ex - resistencia, a su vez la propiedad es utilizada por su ex - dueño para pastorear ganado. Esto crea conflicto ya que además no pueden establecer cultivos, puesto que el ganado destruye cualquier cultivo que ellos establezcan.

Ciertos conflictos están directamente relacionados con la escasa presencia de instituciones del Estado a nivel municipal¹³, particularmente en los casos de duplicación de títulos y escrituras, resultando que las mismas propiedades son tituladas varias veces a diferentes beneficiarios. En la región, se documentaron los siguientes casos :

En Lisawe , se entrega propiedad a 15 desmovilizados del EPS. Posteriormente la misma propiedad fue asignada a colonos por parte de la OTR, a través de carta de asignación. El conflicto es por derechos entre los desmovilizados del EPS y colonos, ambos tienen documentos; los desmovilizados escrituras públicas, los colonos carta de asignación.

En San Pedro, Hachita, Paiwas, se le asignada la propiedad inicialmente a miembros de la ex - resistencia, posteriormente a desmovilizados del EPS. Los retirados del ejército armados se toman de manera violenta la finca, matan a toda la junta directiva, la resistencia abandona la propiedad. La propiedad es abandonada por dos años. Posteriormente es tomada por otro grupo de campesinos demandantes de tierra, en manos de quiénes esta actualmente la propiedad. Podríamos decir que en este momento no hay conflicto abierto sino, que es latente

13 La OTR y el MAG-FOR ya no tienen representación directa en Río Blanco.

entre los actuales propietarios sin documento y los anteriores propietarios que tienen documentos de asignación de la propiedad.

La finca Toro Rojo, propiedad ubicada entre Matagalpa y Boaco es asignada por el INRA a 3 personas. Por su parte la delegación de Matagalpa incluía esta propiedad dentro de su ámbito de responsabilidades, y se la entrega a 10 desmovilizados del EPS. Se dieron quemadas de ranchos y macheteados. Se ratificó a nombre de los asignados por el INRA central.

En la Paila, Paiwas miembros de la ex – resistencias recibieron propiedad con constancia de COBANICSA, un año y medio posteriormente a esta entrega, aparecen los vecinos reclamando la propiedad con escritura posesoria. Ambas partes reclaman derechos.

6.3.1 Conflictos entre propietarios y bancos por deudas morosas

A finales de la década de los 90, cuando el Estado había dado marcha atrás al proyecto de crédito subvencionado, una gran mayoría de productores agropecuarios se encontraron en condiciones difíciles para pagar sus deudas a las instituciones bancarias estatales, tales como el Banco Popular, el Banco Nicaragüense (BANIC), el Fondo Nicaragüense de Inversiones (FNI) y el Banco Nacional de Desarrollo (BANADES). Ante el desequilibrio financiero de esas instituciones, el Banco Central de Nicaragua (BCN) les proveyó considerables recursos para solventar sus pérdidas. Luego, se creó Cobranza Nicaragüense S.A (COBANICSA)¹⁴ la cual por encargo del Banco Central fue la encargada de recuperar las deudas vencidas y/o ejecutar legalmente a los morosos¹⁵. Actualmente la Comisión Liquidadora de Cobranza (CLC), es la encargada de negociar o embargar a aquellos productores agropecuarios que no han cancelado sus deudas, ni sus propiedades han sido adjudicadas al Banco Central de Nicaragua (BCN)

Hasta finales de 1997 las tierras agropecuarias hipotecadas por la banca estatal en la Micro – Región de Río Blanco sumaban 33 propiedades, con un área total de 12,66816. Las tierras tomadas sobrepasaron esa cifra hasta alcanzar 15,690 manzanas ocupadas por 688 personas. En esta zona las tomas de tierras habían tomado un matiz propio y según Fernández¹⁷, se pueden agrupar de la manera siguiente:

Tabla # 10 Situación de las Tierras Hipotecadas en la Micro – Región de Río Blanco (1998)

TIPO DE ARREGLO	NUMERO DE PROPIETARIOS	NUMERO DE FINCAS	AREA	%
Adjudicada Al BCN	8	10	4,618	36
Proceso de Embargo	23	23	8,050	64
Total	31	33	12,668	100

14 Actualmente llamada la Comisión Liquidadora de Cobranza (CLC)

15 Francisco Barquero “Las Fincas Hipotecadas con los Bancos Estatales: Un Segmento Cautivo del Mercado de Tierras”, Junio de 1999.

16 Comisión Pro – Tierra de la Ex – Resistencia Nicaragüense del Municipio de Río Blanco.

17 Fernández, Edgar. Situación del Mercado de Tierras en la Microregion de Río Blanco. Managua Nicaragua, 1999.

Fuente: IRAM, en base a la información de la Comisión Pro - Tierra de Río Blanco.

Hasta mediados de 1998, un poco más de un tercio del área había pasado legalmente a dominio del BCN, condición necesaria en el marco jurídico actual para que OTR pueda titular definitivamente a los beneficiarios.

6.3.2 Tomas de tierras de los desmovilizados de guerra

Mientras tanto, se desataba en la micro – región de Río Blanco un fuerte movimiento de tomas de tierras en parte inducidas por los propios propietarios, como estrategia ante un cercano embargo bancario.

Al momento de iniciarse el proceso de distribución de las tierras afectadas por la Cobra en la Micro - Región de Río Blanco, habían 28 grandes fincas ganaderas tomadas por unas 690 personas que representaban alrededor de 16,000 manzanas. Los tomadores de tierras no sólo eran desmovilizados que no habían recibido tierras, sino también beneficiarios que vendieron las tierras que recibieron anteriormente, desempleados del casco urbano de Río Blanco y comerciantes que buscaban capitalizarse.

Tabla # 11: Resumen de las Tierras Tomadas en el período 1994 - 1997

Año de la Toma	No. de Fincas	%	Área en Mz.	No. de Ocupantes	Área Promedio/ Ocupante	Dueño (s)
1986	1	3.5	400	10	40	INRA
1991	1	3.5	320	8	40	BANADES
1993	1	3.5	1,300	53	24.5	BANADES
1994	2	7	1,132	30	38	BANIC/BANADES
1995	4	14	1,440	69	21	BANADES/BANCO POPULAR
1996	1	3.5	200	7	29	BANADES
1997	16	57	8,400	364	23	BANPRO/BANADES/BAMER
1997	2	7	2,500	147	17	Propietario privado
Total	28	100	15,690	688	23	

Fuente: Edgar Fernández, obra citada, 1999.

Estas tomas y ocupaciones presentan diversas motivaciones :

Tomas por consentimiento: Aquí se ubican aquellas tomas (la mayoría de los casos) en las cuales los propietarios temían ser embargados por un banco y autorizaban a grupos de personas a invadir sus tierras.

Tomas sin consentimiento: Puede ocurrir cuando los propietarios abandonan sus fincas en zonas alejadas y poco comunicadas, debido a la inseguridad que traía la ola de secuestros y la presencia de grupos delincuenciales, a la vez que existe una demanda no satisfecha de parte de desmovilizados de la Ex Resistencia originarios de la zona, quienes no recibieron tierra o pudieron haber recibido tierra pero en otras regiones del país y de parte de hijos de cooperativistas o desmovilizados de guerra que están en proceso de hacer su propia familia. En otros casos son jóvenes urbanos que no encuentran empleo formal en las cabeceras municipales, e invaden para hacerse de tierras sin costo alguno, para después venderla y resolver sus necesidades inmediatas.

A finales de 1998 llegó un líder de la antigua Resistencia¹⁸ para conformar una Comisión de la Propiedad Municipal. La principal actividad de esta comisión fue hacer arreglos con la Comisión Liquidadora de Cobranza (CLC) para supuestamente pagar las deudas de los grandes ganaderos que iban a ser embargados y proceder a la asignación de las tierras compradas entre desmovilizados de la Resistencia, que en muchas ocasiones ya tenían ocupadas las tierras.

Así se crearon Comisiones Pro - Tierra de la Ex - Resistencia Nicaragüense en 15 municipios (Matiguás, Boaco, Río Blanco, Camoapa, El Rama, Santo Domingo, Nueva Guinea, Sébaco, Estelí, Bocay, Jinotega, Juigalpa, Guapis, Río San Juan y Waslala) y en cada municipio la respectiva Comisión Municipal y Junta Directiva para cada una de las fincas donde hay miembros de la Ex – Resistencia.

En reuniones y posteriores negociaciones personales con los productores de propiedades hipotecadas, la Comisión de la Propiedad consensuó tres opciones posibles para estos ante la Comisión Liquidadora de Cobranza (CLC): a) los que tenían su propiedad adjudicada al BCN debían entregar toda la propiedad dándoseles la oportunidad de poder sacar el ganado de la propiedad entregada; b) firmar un compromiso de pago de una parte de la deuda y entregar una parte de la propiedad a la Comisión como Dación de Pago; c) Se le permitía quedarse en la finca hipotecada que por lo general estaba cercana al poblado o a la carretera, a cambio de la entrega de otra finca de mayor área en una zona más alejada.

18 Walter Calderon, conocido como el Comandante Toño , funcionario de PROFAMILIA y Convencional del Partido Liberal Constitucionalista (PLC).

Tabla # 12: Asignación de Tierras a Desmovilizados según Situación de la Propiedad Hipotecada

TIPO DE ARREGLO	NO. DE BENEFICIARIOS	AREA	%
Adjudicada al BCN	398	3,626	29
Dación de Pago	340	6,065	48
Cancelado a COBANICSA	0	2,977	23
Total	738	12,668	100

Fuente: IRAM, en base a la información de la Comisión Pro - Tierra de Río Blanco.

Después de ser entregadas a la Comisión, las propiedades fueron fragmentadas de hecho en parcelas, las cuales fueron entregadas a los demandantes de tierras. Las 10 propiedades adjudicadas al BCN fueron entregadas a 398 beneficiarios reconocidos en las dos Constancias de Asignación entregadas por la OTR. Recientemente bajo ordenes del coordinador nacional de la Comisión se entregaron 500 lotes de 12x20 varas.. a vecinos de los barrios del poblado de Río Blanco.

Cerca de la mitad de las tierras fueron cedidas como Dación de Pago y entregadas a 340 beneficiarios, con un área promedio de 178 manzanas por beneficiario. Es vox populi, que muchos de los beneficiarios ya habían recibido tierras con anterioridad y las habían vendido, tampoco no todos los beneficiarios pertenecían a la Ex - Resistencia Nicaragüense y en muchas ocasiones, esta Comisión “vendió” derechos, tanto a finqueros como comerciantes, desempleados urbanos y especuladores, para ser incluidos en las reparticiones de parcelas. Finalmente, una cuarta del área fue salvada por sus dueños, mediante pago a COBANICSA.

Ante esta situación, los ganaderos se llevaron todo su ganado al momento de entregar sus tierras hipotecadas. Esta situación los transformó en demandantes de tierras, fuese en la forma de compra, alquiler o mediería. Para reiniciar un proceso de capitalización, los ganaderos afectados por la COBANICSA, tienen tres opciones: a) Vender parte de su ganado para comprar tierras y continuar su actividad ganadera en menor escala; b) Alquilar pastos para continuar su actividad ganadera o; c) Establecer relaciones de mediería con el objeto de reiniciar un proceso de capitalización con pequeños y medianos productores que poseen tierra y recursos humanos pero no el capital necesario para comprar ganado.

6.3.3 Los Tranques : Mecanismo de Reclamo por Legalización 1999-2000

Entre abril de 1999 y abril del año 2,000, campesinos de la Ex - Resistencia liderados por la Comisiones municipales Pro – tierra, han realizado tres tranques de las carreteras principales del país, en protesta por la legalización de las propiedades en manos de ex - miembros de la Resistencia. Acuerdos negociados al momento de establecer alianzas electorales entre un sector del Partido de la Resistencia Nicaragüense y el partido Liberal en 1996. Uno de los líderes de la primera protesta Raúl Cruz Machado declaro a la prensa: “los miembros de la Resistencia nos sentimos mas traicionados por el actual gobierno que preside el Dr. Arnoldo Alemán debido a que nosotros fuimos sus principales aliados en la lucha electoral. Nosotros dejamos las filas del PRN y nos adherimos al PLC.

En las dos primeras tomas de carreteras las protestas fueron pacíficas. Luego en un par de horas se formaron Comisiones de negociación, que firmaron acuerdos muy similares. El gobierno se comprometía al trámite de emisión de Constancias de Asignación de propiedades que al momento de la firma de los acuerdos, estaban en posesión de los desmovilizados de la Resistencia Nicaragüense y cuyo dominio era de la Comisión Liquidadora de Cartera del Banco central; Segundo: El gobierno acepta la dación de pago de aquellos productores cuyas propiedades al momento de la firma de estos acuerdos están ocupadas por los desmovilizados y cuyos adeudos están en la Comisión Liquidadora de Cartera, previo a una constatación del valor real de las propiedades.

Por su parte, los desmovilizados se comprometían a retornar a sus lugares de origen, organizarse como cooperativas dentro del marco legal, para poder optar a los títulos de dominio sobre las propiedades objeto de estos acuerdos. También iban a proporcionar un listado de los jefes de familia con las respectivas ubicaciones que al día del acuerdo estaban en posesión de las fincas con el fin de evitar duplicidad en las titulaciones.

A diferencia de los dos tranques anteriores el tercero sufrió un desalojo energético por parte de la policía Nacional. El Presidente de la República advirtió que no se permitirán tranques y señaló como responsable a Walter Calderón (Comandante Toño) de “andar repartiéndole derechos de tierra para después exigir título cuando la propiedad ya tiene un legítimo dueño. Agregó que la legalización no es un proceso que se resuelve de la noche a la mañana”. Por su parte el ministro de Gobernación afirmó que el gobierno le ha cumplido a la ex – resistencia, pero que el “territorio no es de hule, no puedes estirarlo, no puedes decir aquí hay 100 mil manzanas mas vengan a meterse”, denunció que algunos líderes de la ex – Resistencia han vendido sus tierras y que cuando se les acaban los reales que les dieron por las ventas mal hechas, llegan y se meten a otras propiedades. Hay un negocio gigantesco con las tierras entregadas a los ex – miembros de la resistencia, en este tema no hay mas negociaciones por tierras.

Después de enfrentamientos entre ex – miembros de la Resistencia y la Policía, se formó una Comisión de negociación en la que participa como en los tranques anteriores, Monseñor Mata el Obispo de la diócesis de Estelí y Walter Calderón (Toño), en tanto “reconocido líder tradicional” según Monseñor Mata.

6.3.4 *Situación Legal de las Propiedades entregadas*

La situación legal de las tierras entregada a los desmovilizados hasta finales del mes de marzo era bastante precaria con un poco más de un tercio de las parcelas con el respaldo de escrituras públicas, mientras casi dos tercios (64%). cuenta solo con constancias o peor de ningún documento.

Tabla # 13 Situación legal de las propiedades entregadas

TIPO DE DOCUMENTO	NO. DE BENEFICIARIOS	%	AREA	%
Constancia COBANICSA	163	22	2,600	27
Constancia OTR	234	32	1,096	11
Escritura Publica	167	23	3,500	36
Sin Documentos	174	23	2,495	26
Total	738	100	9,691	100

Fuente: IRAM, en base a la información de la Comisión Pro - Tierra de Río Blanco.

De las 33 propiedades entregadas en la micro – región a los desmovilizados de la ex – Resistencia, un 70% no parece presentar un conflicto abierto, mientras el 30% restante de los casos – y el 40% del área se encuentra en disputa, bajo distintos causales.

Tabla # 14: Tipo de Conflictos por Numero de Propiedades y Area entregada

TIPO DE CONFLICTO	NO. DE PROPIEDADES	%	AREA (MZ)	%
Conflicto desmovilizados con el dueño anterior (700mz)	1	3	700	7
Finca entregada anteriormente (doble asignación)	1	3	200	2
Ex propietario embargado no saca su ganado ni paga alquiler	1	3	700	7
Invasión de Finqueros vecinos	1	3	120	1
Beneficiarios no trabajan por falta de seguridad	1	3	300	3
Invasión Ex – EPS a tierras abandonadas	2	6	460	5
Reclamo de Ex - Mujer con Escritura Posesoria	1	3	500	5
Productor reclama armado por una Promesa de Permuta	1	3	500	5
Productor se opone a venta de sus tierras embargadas	1	3	360	4
Sin Conflicto	23	70	5,851	60
Total	33	100	9,691	100

Fuente: IRAM, en base a la información de la Comisión Pro - Tierra de Río Blanco.

7 MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

7.1 El Trabajo de la Comisión Diocesana de Apoyo Legal (CODIAL) y las Comisiones de Paz Locales

La Comisión Diocesana de Asesoría Legal (CODIAL), inicia su trabajo en 1995, como respuesta a la situación de inseguridad ciudadana que vive la zona norte de Nicaragua¹⁹. Tiene entre sus objetivos contribuir a la pacificación y reconciliación de la zona desarrollando programas de formación en Derechos Humanos, que incidan en la situación que vive cada municipio, fomentar a nivel local el acercamiento del Estado a la población para buscar soluciones en conjunto, capacitar en asesoría legal y resolución de conflictos a los líderes y verificar y/o acompañar a los involucrados en conflictos.

La CODIAL tiene presencia en 16 Parroquias del Departamento de Matagalpa. A la cabeza de cada comisión municipal esta el Párroco de la iglesia católica, quien es el principal canal de comunicación con las autoridades locales y departamentales.

Un Delegado Parroquial, elegido entre los Delegados Comárcales mas destacados, es el encargado directo de la atención y seguimiento de conflictos en el municipio, también se encarga de acompañar y capacitar a los líderes comárcales.. A nivel local los Delegados Comárcales se hacen cargo de manera directa de la mediación de conflictos para lo cual han sido capacitados previamente.

En el proceso de constitución de las Comisiones locales, para elegir a sus miembros los Párrocos explicaron los objetivos y alcances del trabajo de mediación y resolución de conflictos. Además, se inicio con toda la población una consulta y elección de los miembros de dicha comisión. En la comarca Río Blanco Abajo, la población eligió tres miembros valorando las características siguientes: que los miembros sean parte de parejas estables y no bebedores y escogió al Delegado de la Palabra, a un Catequista que a la vez funciona como Coordinador Comarcal y a otro miembro de la Iglesia que se desempeña como coordinador de música.

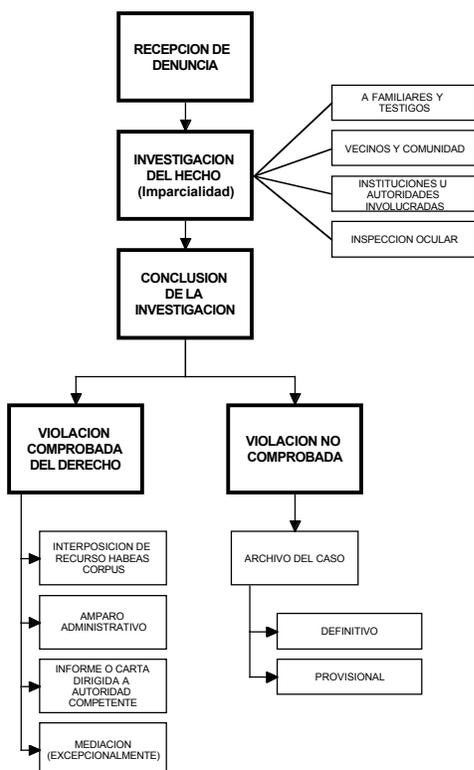
A nivel comarcal los objetivos de la Comisión son mucho mas precisos y se centran en resolver los problemas de la comunidad²⁰, resolver los problemas de parejas y resolver problemas entre familias (por agua, linderos, rondas, madera, etc.). Posteriormente, los miembros de cada comisión recibieron una capacitación sobre mediación y resolución de conflictos.

La CODIAL a nivel municipal receptiona y media en los siguientes tipos de casos: Abigeato, problemas de propiedad, robo, secuestros, plagio, extorsión, secuestros homicidios y asesinatos

¹⁹ Los primeros años realiza su trabajo con financiamiento de la CIAV - OEA, posteriormente con el apoyo de Catholic Relief Services (CRS).

²⁰. Aquí tenemos roces hasta por el agua o por el lugar donde lavar.

El siguiente gráfico representa el proceso de investigación que realiza CODIAL a las denuncias.



TRATAMIENTO DE LOS CONFLICTOS AGRARIOS

La Comisión visita a los involucrados en un conflicto, posteriormente se propone una reunión entre las dos partes.

Si están de acuerdo, se firma un documento de compromiso.

Si el problema es algo serio (por ejemplo un robo) se invita a otra persona como testigo.

A nivel local la comisión no se mete en resolver lo que ellos llaman casos mayores, abigeato, homicidios, etc., “eso necesita investigaciones diferentes”.

7.2 Tipo de Conflictos en torno a la Propiedad denunciados ante la CODIAL

Tabla No.15 Conflictos agrarios atendidos por CODIAL municipal

Tipo de Conflictos	Numero de Casos	%
Linderos	4	21
Amenaza de Desalojo	1	5
Compraventa	1	5
Herencia	1	5
Donación de Tierras	2	11
Venta de tierra ajena con documentos falsos	2	11
Tomas de Tierras	8	42
Total	19	100

Fuente: IRAM en base a informe CODIAL, Río Blanco, 2,000.

Un análisis por tipo de conflicto interpuesto por los afectados ante la CODIAL, nos revela la importancia de las tomas de tierras 42% del total de los casos, es también particularmente notable el conflicto por linderos, 21% de los casos, y 11% cada uno en conflictos por tierras entregadas en donación y venta de tierras ajenas con la elaboración de documentos falsos. Un peso relativamente menor (5% Cada uno) tienen casos de amenazas de desalojo, problemas al hacer transacciones de compra y venta de tierras y problemas entre familiares por herencias no testadas.

En el proceso de mediación y resolución de conflictos a nivel local se nota que un 47% por ciento de los casos denunciados no pueden ser resueltos por la CODIAL, en un 31% por ciento de estos caso la CODIAL ha mediado (linderos, tomas de tierras, venta de tierras) y en muchos de los casos por falta de presencia de la parte denunciada, en su mayoría productores grandes, estos casos son trasladados al juzgado local. En casos como tomas de tierra o venta ilegal de propiedades, se limita a recibir la denuncia y a trasladarlos de manera inmediata al juzgado.

En cambio en un 52% de los casos la participación de la CODIAL en la resolución de conflictos es importante, sea porque brinda asesoría 31% de los casos, o porque a través de la mediación, 21% por ciento de los casos apoya a la solución de conflictos.

Tabla No.16 Numero de Casos, Tipos y Forma de Resolución de Conflictos sobre la Propiedad

FORMAS DE RESOLUCIÓN	NO. DE CASOS	%	TIPO DE CONFLICTO
Asesoría	6	31	Amenaza de desalojo y tomas de tierras
Resuelto por Mediación	4	21	Tierras donadas, linderos y problemas de compraventa de tierras
Mediación sin resolución	6	31	Linderos, herencia, tomas de tierras y venta de tierras con documentación falsa
Pasados directamente al juzgado local	3	16	Tomas de tierras y venta de tierra ajena con documentos falsos
Total	19	100	

Fuente: IRAM en base informe CODIAL, Río Blanco, 2,000

7.3 Otras experiencias de participación local en la resolución de conflictos

Otra de las enseñanzas interesantes de la micro-región de Río Blanco proviene de la experiencia de titulación a desmovilizados que fue apoyada por el proyecto PRODERBO. Este nace en el marco de la política de pacificación y reconciliación del gobierno V. Barrios apoyada por la Unión Europea con el objetivo de legalizar las tierras otorgadas a los desmovilizados de guerra, en un contexto marcado por una gran inseguridad de los ciudadanos en su vida diaria (robos, asaltos, amenazas, secuestros), con incidencia negativa en el funcionamiento de las instituciones y en la frágil actividad económica y productiva de la zona.

En un esfuerzo conjunto que involucró instituciones públicas, Asociaciones de productores ASCARDA, directivos de la “Resistencia Nicaragüense”, se lograron legalizar 52 propiedades, (44,000 Mz) entre unos 1,700 beneficiarios. Este resultado obtenido en 4 años con un costo del orden de \$10 por manzana, ha sido posible gracias a la existencia de un amplio proceso de dialogo, mediación y negociación a diferentes niveles - municipal, comarcal y personal - .y entre los diferentes actores . La participación local fue un elemento clave en la solución de los conflictos existentes y en la disminución de los costos totales.

7.4 Potencialidades y límites de los mecanismos locales de resolución de conflictos

Los datos estadísticos son un indicativo de la contribución de la CODIAL a la reconciliación y a la resolución de conflictos. El hecho de que en mas de tres años de trabajo solo hayan habido 19 casos denunciados sobre la propiedad, es posible porque los conflictos entre iguales (linderos, herencia o asignación de parcelas) pueden ser resueltos localmente, gracias a la credibilidad que tienen los líderes de cada comisión local (los líderes deben dar testimonio de lo que predicen), entre los pobladores de sus comunidades. Esta credibilidad se fundamenta en el proceso de elección participativa de los responsables de cada comisión, los que son reforzados por proceso de capacitación en temas de mediación. Los conflictos entre desiguales (por ejemplo invasión de ganado de finquero a parcelero de reforma agraria) ni siquiera son objeto de denuncia.

Los casos en los que las comisiones locales o municipales solo recepcionan denuncias, son conflictos en los que para su solución están involucradas otras instancias del Estado, tales como tomas de tierras, venta ilegal de tierras, o problemas de linderos entre un productor grande y un finquero. En estos casos los denunciantes reciben orientación acerca de los lugares a visitar, o las autoridades con las que hay que hablar. Con ello CODIAL, contribuye al establecimiento del estado de derecho.

Parecería muy útil para la región estimular la CODIAL para ampliar su campo de acción con asesoría jurídica más especializada, mayor difusión de información apropiada a los productores, en síntesis impulsar la creación de una defensoría de los derechos agrarios.

**INSEGURIDAD Y
CONFLICTOS EN TORNO A
LA PROPIEDAD RURAL
EN LA PLANICIE DEL PÁCIFICO :**

**EL CASO DE
MALPAISILLO**

Y

EL JICARAL

1	CONCLUSIONES PRINCIPALES	3
2	CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA	4
2.1	ASPECTOS GENERALES.	4
2.2	RESEÑA HISTÓRICA.	4
2.3	BREVE CARACTERIZACIÓN DE LOS MUNICIPIOS:	5
3	FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA EN LA COMUNIDAD LAS LOMAS	6
4	EL MERCADO DE COMPRAVENTA Y ARRIENDO DE TIERRAS.....	8
4.1	A NIVEL DEL DEPARTAMENTO Y MUNICIPIOS	8
4.2	A NIVEL DE LA COMUNIDAD LAS LOMAS.....	10
5	INSEGURIDAD Y CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD	10
5.1	INSEGURIDAD Y CONFLICTOS A NIVEL DEPARTAMENTAL.....	10
5.2	INSEGURIDAD Y CONFLICTOS EN EL MUNICIPIO EL JICARAL	12
5.2.1	<i>Conflictos entre cooperativas de reforma agraria y ex-dueños.....</i>	<i>12</i>
5.2.2	<i>Conflicto entre originados en una titulación técnicamente deficiente.....</i>	<i>15</i>
5.2.3	<i>Exhibición de un título supletorio en un juicio contra una cooperativa.....</i>	<i>15</i>
5.3	INSEGURIDAD Y CONFLICTOS EN EL MUNICIPIO LARREYNAGA (MALPAISILLO).....	16
5.4	INSEGURIDAD Y CONFLICTOS EN LA COMUNIDAD LAS LOMAS (MALPAISILLO).....	17
6	MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	18
6.1	PROPUESTAS DE LOS DIRIGENTES Y CAMPESINOS ENTREVISTADOS:	18

INSEGURIDAD Y CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD RURAL EN LA PLANICIE DEL PÁCIFICO : EL CASO DE MALPAISILLO Y EL JICARAL, DEPARTAMENTO DE LEON

1 CONCLUSIONES PRINCIPALES

- Hay fuerte presión sobre los campesinos que recibieron tierras en la década de los ochenta, en este sentido, el principal conflicto se ha presentado por el reclamo de parte de los antiguos dueños, y este puede llegar a ser explosivo en el municipio El Jicaral, donde los campesinos aún teniendo sus títulos desde 1984, inscritos y con todos sus documentos en regla, han sido objeto de desalojos y de continuos juicios, en los que según ellos, *“los antiguos dueños cuentan con público respaldo de jueces y la policía.”*
- El tiempo que tienen que invertir en los juicios y los gastos que estos significan, vuelven muy vulnerables a los campesinos. Las cooperativas han vendido ganado y equipos para enfrentar los juicios y pagar abogados, hasta medio millón de córdobas en un caso que dura ya 10 años. El problema para los campesinos afectados es que los juicios son prolongados y se reabren constantemente y ellos ya no tienen capacidad económica para defenderse.
- En El Jicaral, las áreas de tierras en conflicto son unas 8,000 Mz. En dos de las 10 cooperativas en conflicto, los antiguos dueños ya se posesionaron de una parte de la propiedad. Más de 200 familias han abandonado las tierras que recibieron en los años ochenta. Los productores que se mantienen en sus tierras se han armado con escopetas y constantemente se quejan del acoso de las autoridades.
- Los campesinos son a menudo estafados por abogados que tratan este problema como una forma de hacer dinero fácil.
- Al conflicto con los ex dueños hay que agregarle el problema de las deudas arrastradas con COBANICSA, en el caso de 9 cooperativas de Malpaisillo, donde de las casi 9,000 Mz que recibieron en los años ochenta, ya han vendido unas 5,000 Mz. para salir de las deudas, y para enfrentar juicios.
- La presión de antiguos dueños, la deprimente situación económica, y la casi inexistente reactivación económica, son las principales causas de venta y de abandono de propiedades en manos de familias campesinas.
- El caso de la demanda sobre la propiedad de una cooperativa fundamentado en un título supletorio de los años 1920, evidencia el interés del mecanismo de la prescripción para reconocer los derechos de quienes poseen y trabajan la tierra, frente a la posibilidad de reclamo abusivo.

2 CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA

2.1 Aspectos generales.

La zona de estudio está integrada por dos Municipios, Larreynaga (Malpaisillo) y El Jicaral, que forman parte del departamento de León y se ubican en la franja norte de la costa del Pacífico, en la región que se conoce Occidente, una zona agroecológica de trópico seco. Las tierras en ambos municipios son de buena fertilidad y excelente aptitud para la agricultura comercial, lo que quedó evidenciado con el auge algodonero iniciado a finales de los años 50 y que se convirtió en el principal actividad económica de la región en la década de 1970.

En el caso del Jicaral la atracción de sus buenas tierras quedó patente con la compra de más de 10,000 m² de parte del Ingenio San Antonio a comienzos de la década de 1970, para la siembra de caña de azúcar, y en la década de 1980 con la instalación de empresas estatales, principalmente para la siembra de arroz de riego. Otro dato importante es que el 80 % de las tierras agrícolas de Larreynaga y casi el 90 % de las planicies del Jicaral, cuentan con condiciones propicias para la irrigación y muchas de ellas son aptas para la siembra de arroz, maní, soya, sorgo y maíz bajo condiciones de riego.

2.2 Reseña histórica.

El poblamiento de esta zona es uno de los más antiguos del departamento de León, con la presencia de campesinos que sembraban granos básicos para la subsistencia. Con la construcción en 1932, del tramo de ferrocarril, entre León y Achuapa, con estaciones en Larreynaga El Sauce, el campesinado comenzó a comerciar con otros departamentos, especialmente con León, la cabecera departamental.

En esta época, se profundizó la concentración de la tierra en manos de pocos propietarios, quienes impulsaron una ganadería extensiva, con una deforestación acelerada provocando una diferenciación entre latifundistas ganaderos extensivos y pequeños y medianos campesinos que se dedicaba a la siembra de granos básicos. Este campesinado logró mantener su lógica de subsistencia y de una diversificación básica, hasta inicios de 1950 cuando arranca la producción algodonera, principalmente en el Municipio de Larreynaga.

Muchos campesinos, se involucran en esta actividad monocultivista y en pocos años venden sus tierras o las pierden ante usureros o latifundistas que hacían de prestamistas y prestadores de servicios para el algodón.

El auge algodonero, impactó económicamente en los dos municipios, ya que aunque El Jicaral no desarrolló esta actividad, fue importante suplidor de mano de obra y de granos básicos al municipio de Larreynaga (Malpaisillo). Durante 30 años a partir de 1950, todo giró en torno al monocultivo del algodón, lo que generó un proceso de proletarización rural.

Iniciando la década de 1980, el gobierno Sandinista confiscó grandes propiedades de empresarios algodoneros. Sin embargo, las mejores tierras se incorporaron en empresas estatales (APP) y la mayoría de tierras ofrecidas a los campesinos lo fueron de manera colectiva, con las llamadas Cooperativas Agrícolas Sandinistas (CAS). En ambos sectores se continuó impulsando el modelo de producción monocultivista y alto consumidor de insumos. Al finalizar la década de los ochenta, muchas de estas empresas y cooperativas se encuentran ante una situación difícil desde el punto de vista económico productiva, sin mercado para el algodón y con altas deudas acumuladas.

2.3 Breve caracterización de los municipios:

Los municipios de Larreynaga (Malpaisillo) y El Jicaral, cuentan con casi 900 y 440 Km.² de extensión respectivamente, para una población predominantemente rural: el 84 % de sus 33,000 habitantes para el caso de Larreynaga y el 87 % de sus 11,000 habitantes para el caso del Jicaral.

Estos municipios no tienen formaciones montañosas de significación, mientras la mayor parte de su superficie territorial es plana en Malpaisillo, en el caso del Jicaral, un 30 % de su territorio es pedregoso y de muy poca valor agrícola, espacio que es utilizado para pastorear ganado, mientras que la mitad de su territorio cuanta con tierras planas e irrigables, similares a las del valle de Sébaco

En el caso del Jicaral, se desarrolló un importante proyecto arrocero (Dos Montes) en los años 80, después que el Ingenio San Antonio realizará fuertes inversiones para la siembra de caña de azúcar de riego en la misma región. En ambos municipios la reforma agraria de los 80 fue intensa, creándose decenas de cooperativas colectivas. A partir de los 90, estos municipios viven una crisis profunda a raíz de la desaparición del sector algodonero, y según productores entrevistados también por la *“falta de legalización de las tierras que entregó la reforma agraria, las que la gente hereda o las que compran sin el suficiente respaldo”*

En contraste con la situación vivida por los cooperativistas, acaudalados inversionistas nacionales crearon a inicios de los 90, la empresa productora de mango más grande de Nicaragua (MANGOSA) y más recientemente, a partir de 1998, los arroceros de Sébaco, comenzaron a realizar inversiones para nuevos proyectos de siembra de arroz de riego en el municipio del Jicaral. Ello muestra el potencial existente

En ambos municipios, la ganadería extensiva se ha vuelto una de las principales actividades de reconversión del uso de la tierra anteriormente sembrada de algodón. De hecho, muchos campesinos y cooperativas, alquilan o usan los rastrojos del sorgo y maíz para el repasto de ganado. Se estima el hato en más de 25 mil cabezas en Larreynaga (el tercer lugar en importancia del departamento de León) y más de 8,000 cabezas en El Jicaral. Se nota también que algunas cooperativas han estado alquilando sus tierras a empresarios que siembran maíz y sorgo y luego dejan los rastrojos para la alimentación de verano del ganado. Otras cooperativas alquilan a productores privados para el pastoreo de su ganado.

La siembra de ajonjolí, cultivo poco exigente en agua y que requiere poca inversión en manejo, también es una de las más importantes actividades productivas del campesinado, principalmente en Larreynaga en los últimos cinco años.

En ambos municipios, existen colectivos de trabajo integrados por mujeres que impulsan proyectos agrícolas, ganaderos y huertos familiares. En Larreynaga, el 30 % de los hogares con escrituración de lotes para viviendas hasta 1996 tiene a una mujer como jefe de familia.

3 FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA EN LA COMUNIDAD LAS LOMAS

En esta comunidad se realizó un trabajo al detalle, con el apoyo de 15 campesinos informantes claves de la comunidad, con el apoyo de un mapa 1/50,000 se seleccionó el área de estudio, de modo que se abarcaran la mayor diversidad de situaciones.

Sobre el área seleccionada se elaboró la lista de todas las propiedades y se fueron ubicando en un mapa ampliado del área seleccionada, se elaboró una lista de 252 parcelas para un área de 4,303 Mz.

Tabla # 1 Tipología de los tenedores de la tierra

Quien la trabaja	Nº de parcelas	%	Area (MZ)	%
Campesino	230	91%	2,763	64%
Area comunal (Cementerio)	1	0%	2	0%
Comerciante	2	1%	100	2%
Empleado ONG	1	0%	10	0%
Finquero	15	6%	712	17%
Hacendado	1	0%	700	16%
ONG	2	1%	16	0%
Total	252	100%	4,303	100%

Fuente: IRAM, en base a la información obtenida de los líderes comarcales

El estrato de campesinos pobres domina ampliamente a los diferentes grupos sociales que acceden a la tierra, con 9 de cada diez casos investigados y casi dos tercios del área en fincas de la comarca. Si a estos sumamos los casos de finqueros, tenemos más del 80% de la tierra en manos de pequeños y medianos productores, mientras subsiste de forma aislada la presencia de un solo hacendado. Sin duda, la

Reforma Agraria de los años 80, fue intensa en esta zona, al punto de eliminar casi completamente la gran propiedad hacendaria. De acuerdo con la información sobre el origen de la propiedad, el 45% del área total de las fincas de la comarca proviene de transformaciones realizadas por la Reforma Agraria.

Culturalmente, se siente el peso de la familia extendida y un profundo arraigo de los campesinos a la tierra. La estrategia de muchos padres es de ampliar el área bajo su propiedad para transferirla en herencia a su hijos.

Tabla #2 Distribución de la tierra según tamaño de las parcelas

Rango de tamaño	Nº de parcelas	%	Area total	%
Inferior a 5 Mz	62	25%	152.5	4%
De 5 a 10 Mz	110	43%	826.5	19%
De 10.01 a 20 Mz	49	19%	732.5	17%
De 20.01 a 50 Mz	24	10%	916	21%
Más de 50 MZ	7	3%	1675	39%
TOTAL	252	100%	4302.5	100%

Fuente: IRAM, en base a la información obtenida de los líderes comarcales

La mayoría de las parcelas (87 %) en Las Lomas son menores de 20 Mz, con un área promedio del orden de 8 mz por parcela. Mientras en el otro extremo, las parcelas mayores de 50 mz (39% del área) tienen un tamaño promedio de 240 mz, es decir son 30 veces más grandes que las primeras.

Tabla #3 Estructura de la tenencia de la tierra

Rango de tamaño	Nº de propietarios	%	Area total	%
Inferior a 5 Mz	27	16%	70	2%
De 5 a 10 Mz	58	35%	445	10%
De 10.01 a 20 Mz	37	22%	584	14%
De 20.01 a 50 Mz	30	18%	1,052.5	24%
Más de 50 MZ	13	8%	2,151	50%
TOTAL	165	100%	4,302.5	100%

Fuente: IRAM, en base a la información obtenida de los líderes comarcales

La distribución de la tierra por propietario (y no por parcela como en la tabla 2) revela que cada uno tiene en promedio más de una parcela (1.5 parcela), a menudo como efecto de la Reforma Agraria, en particular después de la parcelación de las cooperativas. Así mismo, se puede observar el peso significativo de las propiedades medianas – situadas entre 5 y 50 mz – que suman tres cuartas partes del total de propietarios y 48% de la tierra.

Entre las propiedades mayores de 50 mz, existe todavía una cooperativa de 450 mz que no se encuentra parcelada.

Dada la cantidad de trabajo para identificar las parcelas, el tiempo disponible no permitió hacer un censo básico de los campesinos sin tierra. Sin embargo, la información recogida de las entrevistas permite afirmar que la mayoría de los mismos son hijos adultos de productores de la comunidad, que con esposa e hijos ya han formado su propio núcleo familiar, pero trabajan tierras de sus padres. También se puede decir que la comarca no atrajo cantidades significativas de migrantes expulsados de otros municipios.

4 EL MERCADO DE COMPRAVENTA Y ARRIENDO DE TIERRAS

4.1 A nivel del departamento y municipios

En todo el departamento de León y en particular en el municipio de Larreynaga, existe una tendencia a una progresiva parcelación de las cooperativas causada por la inseguridad jurídica y el temor a la acción violenta de algunos ex dueños. El lento proceso de revisión de la OOT también motiva la venta de tierras de las cooperativas. Los cooperativistas generalmente no tienen títulos de las parcelas individuales y deben someterse a condiciones de mercado desfavorables al negociar sus tierras.

Contrario al Jicaral, en Malpaisillo, los campesinos jamás han abandonado sus propiedades, aunque ya han sido desalojados y son constantemente presionados por los antiguos propietarios.

Los principales factores que determinan la variación en los precios de las fincas son por la inseguridad jurídica de la propiedad, la capacidad productiva de las tierras y la rentabilidad de la actividad propuesta para la propiedad.

Sin embargo, en el caso de estas cooperativas, y para hacer frente a los gastos de los juicios y el pago de impuestos municipales, lo que han hecho es alquilar tierras a ganadero y a sorgueros, y a partir de 1998 una de las cooperativas está alquilando tierras para la siembra de maíz y maní con riego.

Ante la imposibilidad de hacer frente a los juicios por demandas de ex dueños, agravados por las deudas con la Comisión Liquidadora (Ex COBANICSA), las cooperativas han vendido parte de sus tierras.

La información preliminar proporcionada por los dirigentes de las cooperativas del municipio refleja que la mayoría de las mismas han vendido parte o la totalidad de las tierras que recibieron mediante la Reforma Agraria. Se estima que casi 5,000 Mz otorgadas en la década del 80, ingresaron al mercado de la tierra en la zona, lo que representa el 56% del total del área entregada a cooperativas en el municipio.

Tabla #4 La venta de tierras en cooperativas del Municipio de Larreynaga

Cooperativa	Cuanta tierra recibió de la reforma agraria (Mz)	Cuanta tierra ha vendido (Mz)	%	Cantidad de compradores
Claudia Chamorro	950	750	79 %	Uno*
Ramón Larios	600	200	33 %	varios
Pedro Altamirano	800	400	50 %	varios
Ché Guevara	1,200	400	33 %	dos
Wilfredo Valle	1,200	500	42 %	uno*
Germán Antonio Meza	1,800	900	50 %	uno*
Wilfredo Granado	1,000	1,000	100 %	varios
Miguel Angel Ortéz	700	650	93 %	varios
Jacinto Medina	504	120 1	24 %	
9 COOPERATIVAS	8,754 Mz	4,920 Mz	56 %	

Fuente: datos preliminares proporcionados por dirigentes de cooperativas y de la UNAG de Malpaisillo

Del total de esta ventas, casi el 50 % corresponde a un mismo comprador. Las cooperativas que le han vendido a este señor fueron amenazadas constantemente por ex dueños y finalmente prefirieron “agarrar algo”. En esta medida las ventas fueron el modo de resolución de los conflictos.

1 Están en venta para pagar deuda de la COBRA

4.2 A nivel de la comunidad Las Lomas.

La mayoría de los compradores de tierras que no pertenecen a la comunidad, son ganaderos. Las compras parecen a menudo estar autofinanciadas con la venta de ganado.

Generalmente las transacciones de tierras se realizan directamente entre vendedores y compradores con la modalidad de pago al contado. Algunas veces se efectúa una promesa de venta y el vendedor financia hasta la mitad del valor de la finca a un plazo que no excede de un año y sin intereses. No existen intermediarios especializados interviniendo en las operaciones de compraventa, aunque en el ámbito local o municipal algunas personas pueden difundir información de las ofertas de fincas que entran al mercado de la propiedad.

Las tierras de mayor calidad, particularmente si tienen acceso a agua de algún río, alcanzan un precio de hasta C\$ 2,000 por manzana.

Solamente el 4 % de las tierras (181 Mz) son alquiladas. El precio del alquiler varía desde C\$ 150 hasta C\$ 500 por Mz por ciclo, en dependencia de la calidad de la misma y del cultivo que se sembrará. Por ejemplo para ajonjolí se cobra más porque los rastrojos no le sirven al dueño de la parcela para alimentar a su ganado en el verano, mientras con el sorgo y el maíz es mas barato el alquiler, ya que quedan rastrojos en la parcela y esta puede ser alquilada en la época seca.

5 INSEGURIDAD Y CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD Y PROBLEMAS LEGALES

5.1 Inseguridad y conflictos a nivel departamental.

La mayoría de las cooperativas del departamento que fueron beneficiadas con tierras en la década de 1980, enfrentan algún tipo de conflicto, originados principalmente por :

- los reclamos de antiguos dueños,
- la desmembración interna de las cooperativas
- el reclamo de derechos de parte de antiguos socios,
- las ventas de tierras a espaldas de los socios,
- las venta de tierras para hacer frente a juicios y pagar abogados,
- las pérdida de documentos.

Para muchos dirigentes campesinos en el departamento de León en general y en los municipios estudiados en particular, la inseguridad sobre la propiedad no se origina a partir de la derrota del Frente Sandinista en las elecciones del 90. La primera inseguridad surge cuando se entrega tierra de manera colectiva, pues no era eso lo que esperaban y deseaban los campesinos demandantes de tierra.

La inseguridad fue aumentando en la medida en que los campesinos que recibían tierras de manera colectiva constituían la principal cantera para la defensa y esto originó una fuerte deserción de socios que quedaban sin tierras nuevamente. De tal forma que la inseguridad no era porque les quisieran quitar la tierra, sino porque la situación de guerra los hacía abandonar la tierra.

Con la alta rotación de socios, y el hecho de que los nuevos socios y directivos no actualizaban la situación ante el MITRAB, al llegar el cambio de gobierno, los antiguos dueños se aprovecharon de este desorden y comienzan a entablar juicios, pese a que la Corte Suprema de Justicia había determinado no tramitar querellas relacionadas con la propiedad reformada.

Adicionalmente, los “antiguos socios” de muchas cooperativas, separados de ella hacía ya 6, 7 u 8 años, pero con sus nombres en el título, comienzan a presionar a los “nuevos socios” que estaban en posesión, pero sin aparecer en el título.

Esta situación fue aprovechada por antiguos dueños, sobornando ex-socios para hacerles firmar acuerdos donde se comprometían a regresarles la propiedad porque la “tenían en abandono” o porque “no la estaban ocupando”.

Con la aprobación de nuevas leyes y promulgación de múltiples decretos, el proceso de legalización de las propiedades reformadas se hizo más complejo, como atestigua este entrevistado : *“si no se hacía en tal período con tales o cuales requisitos, que se debían inscribir en derechos reales, pero primero hay que inscribirlo en derecho agrario y hay que ir al INRA a pedir permiso, pero para eso hay que sacar los planos, y si es una cooperativa que se desmembró, hay que tener el plano de toda la cooperativa y después hacer el plano de cada parcela y ya con ello hacer la escritura pública, todo esto tiene un costo y la mayoría no ha podido reunir el dinero necesario y el tiempo va pasando y el temor es que un día les digan, “se acabó el tiempo ya no tienen validez los títulos”*

Así se fueron creando condiciones propicias para que las cooperativas aceleren su proceso de parcelación y de venta de tierras, aunque muchos vendedores fueron a comprar en otras partes del país, especialmente en el interior.

Otras fuente de inseguridad proviene del hecho de que la mayoría de los campesinos individuales, propietarios de parcelas, no las registran, dado el alto costo de hacerlo, en particular les exigen un levantamiento topográfico de la parcela y quienes lo han realizado han tenido que vender de 3 a 4 reses.

Los conflictos existentes en los municipios de Santa Rosa del Peñón, El Sauce y Achuapa se originan fundamentalmente por “la falta de legalidad de las tierras de los productores, fundamentalmente en tierras distribuidas por la reforma agraria, tierras heredadas y tierras compradas sin un documento legal”²

En los municipios de Telica, León y Quezalguaque, la mayoría de los campesinos no cuentan con documentos originales de sus propiedades, ya que cuando existió la empresa de Insumos FERTICA y posteriormente PROAGRO, estos documentos quedaron en manos de estas empresas.

Una expresión común entre dirigentes gremiales y campesinos del departamento es: “el gobierno está atrasando el proceso de “legalización” para que los ex dueños puedan reclamar la devolución de éstas o como un mecanismo de presión para que los campesinos abandonen o vendan las tierras a bajos precios”.

El fundamento de los conflictos sobre la propiedad agraria en el departamento de León tiene que ver con el alto potencial productivo de las tierras³ afectadas por la Reforma Agraria Sandinista.

5.2 Inseguridad y conflictos en el municipio El Jicaral

5.2.1 Conflictos entre cooperativas de reforma agraria y ex-dueños

En las propiedades en conflicto ubicadas en las comarcas El Cortezal, Las Canoas y Coyotepe (4,000 Mz), hay 4 cooperativas con 150 familias de campesinos pobres con poca o sin tierra que cuenta con un título inscrito en el Registro de la propiedad, con su respectivo croquis topográfico.

Estas cooperativas trabajaban con financiamiento de la banca estatal para la siembra de sorgo, maíz y ajonjolí. Desde 1990, están sin trabajar las tierras ya que no son más sujetos de crédito, mientras los ex-dueños se oponen a que las trabajen, contando para ello con el apoyo de la policía.

Para sobrevivir durante estos 10 años, han sembrado en tierras prestadas o alquiladas, y todos los recursos que tenían: tractores, ganado, bueyes los han vendido.

Dicen haber realizado múltiples gestiones, comenzando con el Registro donde les dijeron que en esa propiedad nada tienen que ver los reclamantes. Luego en el catastro, les dijeron: “no,, aquí las cooperativas son las dueñas de estas propiedades, aquí no tienen nada los ex-propietarios, porque ellos fueron intervenidos por el Banco en 1976.” Finalmente, en el Ministerio de Hacienda en Managua consiguieron un

2 Nitlapán- UCA. El papel de los Gobiernos Municipales en la gestión de los recursos naturales, 1999.

3 Este espacio agrícola es considerado como uno de los más fértiles del mundo, con sus tierras de origen volcánico, su topografía plana y las posibilidades de riego.

documento que muestra claramente que los reclamante tenían una deuda con el Banco desde 1976,

El la actualidad, la situación es muy tensa, dado que los ex-dueños quieren tomar posesión de toda la propiedad y para ello caminan con armas de guerra y escoltas. Por su lado, los campesinos han resistido con escopetas, por lo que la policía ha intervenido para desarmarlos.

Uno de los socios entrevistados, resume la situación de la siguiente forma : *“ allí hay dos ejércitos, el ejército de campesinos para defender las tierras y el de los latifundistas que andan armados hasta con morteros ”*

De hecho, actualmente, dos de las cuatro cooperativas han abandonado las tierras y los socios se encuentran en solares prestados o posando en casas de parientes.

Para los campesinos afectados, el principal responsable de este conflicto es el mismo estado, y textualmente lo plantean así: *“ las autoridades han jugado un papel aquí como dueños, porque por ejemplo, el problema mas grave que estas cooperativas han tenido es con las autoridades, ya que las autoridades han llegado a sus casas a media noche, los registran, se los llevan presos, les quitan las armas y por otro lado, llegan los exdueños como si fueran autoridades, armados hasta con equipos de guerra y esto ha causado temor en los campesinos que han abandonado sus propiedades. Durante las noches esto parece un polígono de entrenamiento y las cooperativas no tenemos donde ir a quejarnos, porque los jefes superiores de la policía del municipio andan con ellos ”*

El caso de la cooperativa Francisco Javier.

Formada por 30 familias de la comunidad las Pilitas, desde 1982 están en posesión de 2,356 Mz. En esta época el INRA les mandó a medir las tierras que solicitaban, incluso, los campesinos recuerdan perfectamente el nombre del ingeniero que les midió las tierras y les hizo el levantamiento topográfico, y en 1988 recibieron el título de Reforma Agraria. A partir de 1990, el ex dueño (el mismo que reclama las 4000 mz del Cortezal, Las Canoas y Coyotepe) , comenzaron a presionarlos, argumentándoles que su título no tenía valor ante las autoridades.

La presión fue aumentando, hasta que se involucró la juez del distrito de León y la policía de Malpaisillo, quienes, según los cooperativistas, se parcializaron a favor de los ex-dueños. La situación se agravó cuando un directivo fue asesinado por uno de los antiguos propietarios. A partir de este momento, ex-dueños, con apoyo de la policía de Malpaisillo, se posesionaron de una parte de la propiedad.

En los últimos 4 años, el conflicto ha continuado : la policía ha desalojado a los campesinos en tres ocasiones y enviado a la cárcel algunos dirigentes, por desacato a la orden de un juez.

Esta cooperativa declara haber gastado más de medio millón de córdobas en pago a

En el caso de la cooperativa Las Mojarras, aparece de repente un supuesto dueño, quien en alianza con un socio, se toma parte de la propiedad "a la brava". Con apoyo de su abogado sacó papeles y le montó un juicio a la cooperativa. Entonces, la jueza los llamó para informarles que esa parte de la propiedad pasaba a manos del querellante. Los dirigentes de la cooperativa expresaron: *"nosotros le presentamos nuestro título, con su plano y la jueza nos dijo: ese Señor está bien claro, él anda con su abogado y no hay nada que hacer"*.

Los socios de esta cooperativa plantearon que ellos han ocupado esas tierras desde antes que se las entregaran por medio de la Reforma Agraria, pues allí nacieron y crecieron, y expresaron: *" lo que nosotros queremos es que las autoridades superiores nos ayuden a resolver esto, porque hemos gastado demasiada plata, nos sentimos agotados, nos hemos quedado sin animalitos, por estar luchando ese tuco de tierra, desde 1995, hemos tenido juicios y demandas y contrademandas y no hemos podido producir. En este momento la mayoría de los socios estamos en la "perra", unos están dando lástima de peones, otros se han ido a Managua, a Costa Rica y unos pocos siembran en tierras prestadas. La última vez que nos desalojaron fue en agosto del año 1999"*

Los costos que estos conflictos han generado han sido asumidos en su totalidad por los cooperativistas y el impacto que ello ha tenido en su vida, en el caso de un directivo que planteó que con todo lo que ha gastado (de 25 cabezas solo le quedan 4) en este conflicto, *"mejor hubiera vendido de un solo todos los animales y hubiera comprado unas 20 Mz"*, expresan que solamente en abogados han gastados miles y miles de dólares; y cuando buscan un nuevo abogado éste les dice: *"... si hombre esto está fácil, cómo se van a quedar por fuera, pero cuando ya se llevan el plano, que ya está firmado por Norman⁴, para que lo inscriban allí dicen que no, entonces allí perdemos más plata."*

El caso de esta cooperativa es aún más grave porque también tienen la presión de antiguos dueños por otra parte de las tierras.

A estos conflictos del sector de las cooperativas y a criterio de los dirigentes campesinos del Jicaral, se debe agregar el de la falta de legalidad de las tierras de la mayoría de los campesinos del municipio, tanto las heredadas como las que éstos han comprado ya que la mayoría no cuentan con documento alguno o solamente tienen los documentos de los antiguos dueños y a partir de las experiencias negativas en las cooperativas, consideran que esta situación puede ser la base de futuros conflictos.

4 Delegado de la OTR en el Departamento de León

5.2.2 *Conflicto entre originados en una titulación técnicamente deficiente*

- La cooperativa Luis Medrano, con 28 familias socios y un área de 1,300 Mz⁵ y la cooperativa Julián Torres Guido con 52 familias socios con 530 Mz, recibieron parte de la antigua propiedad del Ingenio San Antonio (Río Grande), después que el Estado hiciera una permuta con las mismas en los años 80. El área esta situada en el límite entre los departamentos de León y de Managua, razón por la cual la cooperativa Luis Medrano recibió su título del INRA Managua y la cooperativa Julián Torres recibió su título del INRA León. El resultado fue que 300 Mz quedaron tituladas dos veces, lo que ha generado un conflicto entre socios de ambas cooperativas.
- La cooperativa Roger Torres, recibió su título de Reforma Agraria en 1986 con 630 mz según título mientras en realidad la finca tiene 915 Mz según plano topográfico en Río Grande, antigua propiedad del Ingenio San Antonio, permutada por el Estado. Actualmente, 200 manzanas de esta propiedad esta reclamada por una persona que exhibe una escritura privada de compraventa con el propietario que vendió la tierra al ingenio San Antonio.

5.2.3 *Exhibición de un título supletorio en un juicio contra una cooperativa*

La cooperativa no tuvo problemas con el ex dueño, pero enfrenta un juicio con un comerciante, asociado con uno de los socios, que exhibe un título supletorio de los años veinte de una propiedad de 7 caballerías medida antigua, en el sitio llamado "San Juan de Terranova", que según los miembros de la cooperativa, al hablar de la extensión de la misma: *"eso no tiene fin"*.

Con este documento en mano, inició un juicio, que a criterio del presidente de la cooperativa los descapitalizó totalmente y lo expresa así: *"yo le dije a este señor, yo con vos nada tengo que discutir ya que en los papeles y en los documentos sobre esa propiedad dice que el último dueño antes de que se nos entregara a nosotros era otro señor. Nosotros llegamos a defendernos en el juicio y tuvimos que pagar 6 abogados. Nosotros llegamos allí en el 81, el título fue entregado en 1984 y registrado en el 90, pero ya en el 94 nos estaban dando vuelta, con estos documentos del INRA que no sirven. Llegamos donde esa jueza, ya agotados, diciéndole : vea doctora aquí tenemos el título. Entonces, lo agarraba y lo apartaba y decía: este es un juicio y punto, aquí tengo copia de todos esos papeles. Así es, nosotros a todo el mundo le entregamos copia pero nadie nos apoyó"*.

5 El área en conflicto es de 300 Mz, de modo que el título de la coop. Medrano debería ser por 900 y no por 1,300 Mz.

5.3 Inseguridad y conflictos en el municipio Larreynaga (Malpaisillo)

En el caso de los campesinos que recibieron tierras en forma colectiva, la situación, aunque menos grave en cuanto a tensiones y desalojos que en el municipio de El Jicaral, no es menos dramática, por las siguientes razones:

- Hay presión de los ex dueños, que argumentan que el Estado no los indemnizó
- Muchos ex-dueños han promovido juicios a nivel del juzgado de distrito
- A menudo, las sentencias ha sido de nulidad de los títulos de Reforma Agraria
- No todos los socios financian los costos de estos largos y agotadores juicios

En el municipio de Larreynaga, entre 1984 y 1988, la mayoría de campesinos fueron beneficiados con títulos colectivos de reforma agraria. En los casos de campesinos que recibieron títulos individuales de tierras, estos no los han inscrito en derechos reales, durante el gobierno de la Sra. Barrios de Chamorro. Por ejemplo, en las comunidades del sector sur (El Terrero) se hicieron levantamientos de planos topográficos a la mayoría de fincas de los campesinos, y en dos ocasiones llenaron fichas con todos sus datos (ya que las primeras las dieron por extraviadas). A esta fecha, los productores no habían recibido ningún papel ni del INR, ni de la OTR.

Se mencionan casos de campesinos preocupados por tener sus documentos en regla, que hacen constantemente viajes de dos y hasta tres días a León a fin de gestionar ante la OTR, donde presuntamente les informan que sus documentos están listos, pero que no ha llegado la orden desde arriba para hacer la entrega.

Al igual que en El Jicaral, las últimas cooperativas que dejaron de recibir crédito por deudas con el BND llevan casi 4 años en una situación de sobrevivencia. En consecuencia, no todos los socios han podido enfrentar esta situación y han presionado para que se inicie el proceso de desmembración.

5.4 Inseguridad y conflictos en la comunidad Las Lomas (Malpaisillo)

En esta comunidad, la mayoría de las parcelas se encuentran documentadas con escrituras públicas. Es notable en la misma, el peso de la Reforma Agraria, que representa un tercio del total de las parcelas y del área identificada.

Al mismo, tiempo, se evidencia que alrededor de una quinta parte de las parcelas y un 15% del área se encuentra en situación precaria desde el punto de vista de los documentos que respaldan a los tenedores.

Tabla #5 Tipo de documento que acreditan la tenencia de la tierra

Tipo de documento	Nº de parcelas	%	Area (MZ)	%
Escritura Pública	122	48	2,307	53.5
Título de Reforma Agraria	80	32	1,382	32
Promesa de Venta	15	6	271	6
Constancia Colectivo	9	4	63	1.5
Sin documento	26	10	280	7
Total	252	100	4,303	100

Fuente : IRAM, investigación de campo en comunidad Las Lomas

En esta comunidad existieron tres grandes haciendas que fueron distribuidas a campesinos por medio de la Reforma Agraria. Estas propiedades no se encuentran en conflicto con los ex-propietarios. De hecho, dos tercios de los conflictos identificados se originan en disputas intrafamiliares relacionadas con herencias y preherencias no legalizadas, mientras el resto de casos tiene que ver fundamentalmente con la desmembración y medición de parcelas en las cooperativas.

Tabla #7 Principales conflictos identificados en Las Lomas

Conflictos	Nº de casos	Area (MZ)	% del total de conflictos	% del área en conflicto
Disputa familiar por herencia no legalizada	18	227	55 %	70 %
Desmembración y medición de parcelas	9	63	27 %	19.5 %
Disputa familiar de preherencia no legalizada	4	17.5	12 %	5.5 %
Servidumbre de paso	2	15	6 %	4.5 %
Total	33	322.5	100%	100 %

Fuente : IRAM, Investigación de campo, Comunidad Las Lomas

6 MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Entre los mecanismos impulsados, algunas cooperativas beneficiarias de tierras de los años ochenta e inicios del noventa, han donado tierras para asentamientos y para desmovilizados del ejército, e incluso han tenido conversaciones con desmovilizados de la ex resistencia, para prestarles o venderles parte de las tierras. Estas negociaciones buscan “hacer más fuerza” y mejorar la seguridad sobre la propiedad. Sin embargo, en algunos casos, estas alianzas constituyen nuevas fuentes de conflictos como en el caso de: un ex capitán del ejército que comenzó a desmembrar parte de la finca, sin haberse resuelto el conflicto con el reclamante.

Todas las cooperativas y productores beneficiados por la reforma agraria en los ochenta han estado en permanente comunicación con las autoridades del INRA y ahora OTR, en el caso del Jicaral, expresan que siempre han buscado el apoyo en la OTR de León para solucionar su conflicto con antiguos dueños.

La mayoría de los intentos de negociación entre cooperativistas y ex dueños, han fracasado, en parte a causa de la actitud parcializada de las autoridades.

Al surgir toda esta problemática la UNAG de León creó una instancia de coordinación con la participación de campesinos “privados” y cooperativistas con sus documentos aun sin registrar y en conflicto con ex dueños. Se habría levantado la información de más de 150 casos, cada uno con su expediente incluyendo : constancias, títulos, planos, etc. Toda esta información fue entregada al INRA en el gobierno de la Sra. Barrios de Chamorro, con el objetivo de obtener las constancias de asignación de la propiedad, los permisos para inscribir los títulos, las autorizaciones para sacar los planos de las propiedades y ...con todo eso poder inscribir los títulos. Ocho años después, no ha llegado la respuesta.

6.1 Propuestas de los dirigentes y campesinos entrevistados:

Primero se reconoce la mala calidad de la información sobre la legalidad de la propiedad agraria y se sugiere apoyar una investigación en esta dirección.

Entre las propuestas formuladas, se plantea que toda demanda sobre tierras de la Reforma Agraria en los juzgados sean transferidos de oficio a una instancia creada por el Estado para tal efecto. Dicha instancia investiga que tipo de derechos legítimos tiene el reclamante - si fue indemnizado si tenía deudas, etc.

Para los conflictos vinculados como los de la falta de legalización de antiguas propiedades de campesinos y de propiedades cedidas, desmembradas o compradas, que no pertenecen al ámbito del sector Reformado, se propone aliviar los procedimientos y los costos. Se sugiere que se puede involucrar a las organizaciones locales en la resolución de estos conflictos, operando en forma descentralizada a nivel municipal e intermunicipal.

En el caso de propiedades que ya fueron indemnizadas, no hay razón de que sigan en conflicto. Se propone que la OTR en coordinación con los organismos locales proceda y apoye vigorosamente para que estos propietarios tengan su situación en regla.

Los dirigentes y campesinos entrevistados expresan que no se debe enredar más el asunto de la propiedad, sino que se debe trabajar con seriedad y que si la OTR juega su rol, realmente esos conflictos se resuelven. Lo grave es la fragilidad de las instituciones y textualmente lo planteó uno de los dirigentes campesino, diciendo : *“ de esa manera se va enredando mas el problema y se corre el riesgo de dejar una herencia endemoniada a la gente que viene atrás y entonces no se va a poder vivir en Nicaragua”*

Hay una serie de conflictos menos graves, que no tienen que ver con la disputa relacionada con la Reforma Agraria, y ocurren entre campesinos y entre cooperativas. Estos problemas pueden ser resueltos con la mediación de organismos de la sociedad civil o de la comunidad y la participación de las organizaciones locales de los productores.

Sobre el asunto de los tribunales de la propiedad se sugiere que se apoye un proceso de capacitación y asesoría legal para todos los campesinos involucrados en este tipo de conflictos ya que existe temor que en estos tribunales continúe la influencia de los que controlan los recursos económicos.

Existe temor entre dirigentes de cooperativas, porque ya se rumora que en los tribunales arbitrales las cooperativas estarán en franca desventaja.

Lo que puede suceder es que los ex dueños paguen buenos abogados, lo que textualmente fue planteado así: *“ como hay una cantidad de sobornos y alguien te dice....no seas pendejo, hombre, agárrale los 500 pesos por manzana....Este hombre tiene reales y te va a ganar, entonces, ahí te esta presionando y vos podés pensar....hombre, en vez de no agarrar nada, mejor voy a agarrar y sumas y a lo mejor te salen unos 30,000 pesos.”*

La mayor preocupación surge ante el aumento de los reclamos de aquellos nicaragüenses que adquirieron la nacionalidad norteamericana después de ser afectados por la Reforma Agraria, pues se cree que para éstos habrá un trato especial.

Tabla # 8 Resumen de conflictos identificados en el departamento de León

Municipio	Conflictos existentes	Resolución y propuestas de los dirigentes
Telica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La mayoría de los campesinos no cuentan con documentos originales de sus propiedades, ya que cuando existió FERTICA estos quedaron prendados en esta empresa. ▪ Siete cooperativas que impulsaron la siembra de tempate están endeudadas con la Banca y con PETRONIC. ▪ Las tierras que fueron sembradas de Tempate no se pueden utilizar para la agricultura y esto ha generado descontento entre los socios ▪ Reclamos de ex dueños propiedades entregadas a los campesinos en los años ochenta ▪ Por desmembración y pérdida de documentos de las cooperativas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TECHNOSERVE realizó un diagnóstico con más de 300 familias, pero no se ejecutó la escrituración aparentemente por falta de fondos. ▪ PETRONIC asumió deuda con la Banca y se quedó con los documentos de las cooperativas, se está re negociando la deuda ya que PETRONIC no cumplió parte de su compromiso que era comprar la semilla de tempate y ahora quiere quitar las propiedades. Al existir el proyecto de siembra de Tempate, los ex dueños dejaron de presionar. ▪ Se debe impulsar y apoyar con recursos financieros blandos, un plan de reconversión productiva y de diversificación, aprovechando dicho plan para realizar la desmembración y escrituración.
Santa Rosa Del Peñón	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Con ex dueño de tierras reformadas, a quien el gobierno de Doña Violeta le regreso una parte de la propiedad donde está la mina de Yeso. ▪ La mayoría de los campesinos no tienen legalizadas sus propiedades, sobre todo las que provienen de herencia y traspaso de propiedades, lo mismo que de procesos de compraventa entre campesinos, esto es por falta de recursos económicos. ▪ Hay problemas con tierras ejidales alrededor del casco urbano. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Capacitar a la población rural en el tema de la legalización. ▪ Crear programas que financien y faciliten este proceso ▪ Crear instancias locales con participación importante de dirigentes campesinos para facilitar la legalización
Quezal-guaque	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reclamo de ex dueños. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Como medida de seguridad ante acciones de los ex dueños una de las cooperativas beneficiaron a unas 40 familias damnificados del Mitch a los que entregaron lotes para viviendas y los socios desmembraron y construyeron sus casas en cada parcela.,
El Sauce	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Falta de legalización de las propiedades, tanto las distribuidas por la reforma agraria como las compradas sin documentos o las heredadas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Actualizar información. ▪ Concluir estudio iniciado por PROCHILEON. ▪ Capacitar a la población rural en el tema de la legalización. ▪ Crear programas que financien y faciliten este proceso ▪ Crear instancias locales e involucrar a las organizaciones de desarrollo local.

Municipio	Conflictos existentes	Resolución y propuesta
Achuapa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Falta de legalización de las propiedades, tanto las distribuidas por la reforma agraria como las compradas sin documentos o las heredadas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Capacitar a la población rural en el tema de la legalización. ▪ Crear programas que financien y faciliten este proceso ▪ Crear instancias locales e involucrar a las organizaciones de desarrollo
Larreynaga Malpaisillo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reclamo de ex dueños de tierras entregadas por la reforma agraria. ▪ Desalojo de campesinos beneficiados de la reforma agraria por parte de la policía de Malpaisillo y juez del distrito de León. ▪ Embargo por deudas con la banca. ▪ Herencias y pre herencias no legalizadas 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Venta de tierras para hacerle frente a los juicios y a las deudas. ▪ Donación de tierras para ubicar a afectados por el Mitch. ▪ Negociación de parte de las tierras con desmovilizados del ejército y la ex resistencia para defender juntos las propiedades. ▪ Capacitar a la población rural en el tema de la legalización. ▪ Crear programas que financien y faciliten este proceso ▪ Crear instancias locales e involucrar a las organizaciones de desarrollo
El Jicaral	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reclamos de ex dueños anteriores, desalojos y enfrentamientos con la policía y ex dueños. ▪ Doble titulación sobre la misma propiedad. ▪ Reclamantes con títulos supletorios de los años 20. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Por la vía judicial, los campesinos dirigentes de cooperativas se han convertido en expertos en el tema. ▪ Crear programas que financien y faciliten este proceso ▪ Crear instancias locales e involucrar a las organizaciones de desarrollo

**LOS CONFLICTOS SOBRE LA PROPIEDAD EN
UNA REGIÓN DE FRONTERA AGRÍCOLA ABIERTA :**

EL CASO DE SIUNA

INDICE

1	RESUMEN DE CONCLUSIONES.....	3
2	CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SIUNA.....	4
2.1	ASPECTOS GENERALES.....	4
2.2	RESEÑA HISTÓRICA 1889-1979.....	5
2.3	EL PERÍODO DE LA REVOLUCIÓN SANDINISTA.....	6
2.4	LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS.....	6
2.5	SITUACIÓN ACTUAL.....	7
2.5.1	<i>Diferentes espacios con problemas específicos en torno a la propiedad.....</i>	<i>7</i>
2.5.2	<i>Selección de las comunidades estudiadas.....</i>	<i>9</i>
3	FORMAS DE TENENCIAS DE LA TIERRA.....	10
3.1	SITUACIÓN DE LAS COMUNIDADES MESTIZAS.....	10
3.1.1	<i>Caso de la comunidad mestiza del Bálsamo.....</i>	<i>11</i>
3.1.2	<i>Caso de la comunidad mestiza de Rosa Grande.....</i>	<i>14</i>
3.2	CASO DE LA COMUNIDAD INDÍGENA DE SIKILTA.....	21
4	FORMAS DE ACCESO A LA TIERRA EN SIUNA.....	22
4.1	EL MERCADO DE LA TIERRA.....	22
4.2	EL MERCADO DE ALQUILER.....	24
4.3	OTRAS FORMAS DE ACCESO A LA TIERRA.....	24
5	CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD.....	25
5.1	CONFLICTOS EN EL UNIVERSO DE LAS COMUNIDADES MESTIZAS.....	25
5.2	CONFLICTO INTERÉTNICO ENTRE LAS COMUNIDADES DE SIKILTA Y COPAWAS.....	26
5.2.1	<i>Descripción y causas del conflicto.....</i>	<i>26</i>
5.2.2	<i>Tipo de documentos.....</i>	<i>27</i>
5.2.3	<i>Nivel de gravedad del conflicto.....</i>	<i>28</i>
5.2.4	<i>El proceso de solución del conflicto.....</i>	<i>28</i>
5.2.5	<i>Dos propuestas de solución del conflicto.....</i>	<i>28</i>
5.2.6	<i>Situación y perspectivas de solución.....</i>	<i>30</i>
6	CONCLUSIONES GENERALES.....	31

1 RESUMEN DE CONCLUSIONES

- La principal forma de tenencia es la posesión y existen pocos conflictos mayores de propiedad, dado que las normas de seguridad jurídica a lo interno de las comunidades investigadas corresponden a la tradición o derecho consuetudinario. Los límites o linderos de las fincas son socialmente reconocidos y aceptados, aunque en la mayoría de los casos no exista un título de dominio. De igual forma son reconocidos y aceptados por la colectividad las transacciones de compraventa de derechos posesorios por medio de documentos informales (constancias) con testigos de la comunidad.
- El conflicto de tierras más importante es el existente entre una decena de comunidades localizadas al oeste de Siuna y la Reserva de Biosfera BOSAWAS. La principal causa de este conflicto fue la intervención del Estado en la delimitación inconsulta de BOSAWAS realizada en 1991.
- En el municipio de Siuna existen conflictos interétnicos que confrontan los derechos del régimen de propiedad comunal y la propiedad privada adquirida por la posesión de tierras en la Región Autónoma Atlántico Norte. Los actores de este conflicto son la comunidad mayangna de Sikilta y la comunidad mestiza de Copawas.
- Las comisiones de paz, directivas comunales y líderes religiosos constituyen las principales expresiones de instancias a nivel local que desarrollan acciones de mediación local y resolución de conflictos. Estas instancias funcionan con un nivel aceptable de eficacia, dado que la mayoría de los conflictos agrarios se dan entre actores con similar estatus socioeconómico.
- El mercado de la propiedad de la tierra constituye la principal forma de acceso a la tierra en el municipio de Siuna. Los arriendos, aparcerías, comodatos y medierías representan otras formas de acceso a la tierra , aunque de menor importancia.
- En Siuna se puede observar un proceso fluido de compraventa de tierras en el que los habitantes más viejos sirven de garantes y testigos. Este proceso era poco importante antes de la década del ochenta, se paralizó por la guerra en esos años y se reactivó a partir de 1990, sobre todo en la ruta Río Blanco Siuna donde grandes ganaderos han acelerado la compra de tierras alentados por el avance de la carretera pavimentada a Río Blanco.

2 CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SIUNA

2.1 Aspectos generales

El municipio de Siuna fue creado oficialmente en 1969, desmembrándose del municipio de Prinzapolka. En este espacio geográfico convergen la vieja y nueva frontera agrícola, constituyendo un municipio campesino con población mayoritariamente mestiza. Por su parte, la ciudad de Siuna, cabecera municipal, es un centro de servicios y comercio.

La extensión territorial del municipio es de 5,040 Km², representando un 15.7% de la superficie de la Región Autónoma Atlántico Norte (RAAN) y 4.2% del total nacional. Conforme el Censo de Población 1995, en abril de dicho año la población municipal ascendía a 53,218 habitantes. Siguiendo la trayectoria de décadas anteriores, y en continuación de un proceso de poblamiento que se aceleró al finalizar el conflicto militar a finales de los 80s, Siuna es el municipio de más alto crecimiento demográfico en la RAAN y uno de los principales focos de atracción migratoria de la Costa Atlántica y de Nicaragua. Estimaciones del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) indican que a mediados de 1998 la población era de 63,000 personas, experimentado un aumento de 18.4%, comparado con el dato censal de 1995. Este incremento se origina en el crecimiento natural de la población pero sobre todo al constante arribo de pobladores de la zona seca (Darío, Terrabona y Sébaco) y de campesinos que en la zona de Río Blanco, Matiguás y Muy Muy que han ido perdiendo sus propiedades mediante la venta a muy bajos precios a grandes ganaderos y compradores de tierra.

La población rural representaba el 84% de la población total en 1995, mientras que la densidad poblacional de 10.6 habitantes por Km², era baja comparada con la media nacional de 35.9.

En el municipio predomina la agricultura de subsistencia o agricultura campesina. Los sistemas de producción están basados en roza, tumba y quema, destacándose los cultivos de maíz para autoconsumo y el frijol destinado al consumo familiar y a la comercialización. También se cultiva arroz de secano en algunas comunidades con mayores facilidades de acceso, así como banano y yuca para consumo humano y animal en la finca. Las áreas de cultivos perennes son mínimas. Por su parte, la ganadería es de tipo extensivo y se localiza principalmente al sur del municipio. La expansión actual de la ganadería comprende principalmente fincas a lo largo de la carretera Siuna-Mulukuku.

La mayor parte de los suelos del municipios son usados de forma inapropiada, dada su vulnerabilidad a la erosión. En relación a las áreas protegidas, cabe señalar que corresponde a Siuna aproximadamente 854 Km², un 10.1% del total de 7,400 Km² de la extensión superficial de la Reserva de Biosfera BOSAWAS. A su vez, el Parque Nacional Saslaya, en su extensión original y posterior ampliación, está localizado mayoritariamente en el municipio de Siuna. Esto representa 415 Km² del total de 802.4 Km², equivalente a un 51.7%.

Comparado con el pasado, el tamaño promedio de las fincas ha ido disminuyendo, destacando en la actualidad el estrato de 25-50 manzanas con la mayor frecuencia de predios.

La zona no está cubierta por el catastro y el acceso al Registro Público de la Propiedad, localizado en Bluefields, cabecera del municipio del mismo nombre, en la Región Autónoma Atlántico Sur exige de 5 a 6 días de viaje a pesar que a penas son unos 250 km de distancia en línea recta.

2.2 Reseña histórica 1889-1979

Desde la última década del siglo XIX hasta finales de los años 60s del siglo pasado, el municipio de Siuna dependió fundamentalmente de la actividad minera industrial. Esta actividad data desde 1889, año en que el descubrimiento de oro consolida la inserción de la actual subregión "Las Minas" al mercado mundial, anteriormente lograda de manera poca significativa por la explotación hulera. Después de un cierre de 9 años las operaciones industriales mineras reiniciaron en 1977, suspendiéndose definitivamente a mediados de la década de 1980, manteniéndose únicamente la extracción artesanal de oro en pequeñas cantidades, conocida popularmente como "guirisería".

El enclave minero constituyó un polo dinámico que dio lugar a un flujo migratorio, especialmente en busca de empleo asalariado en la actividad minera industrial o en traslado a las vecindades de Siuna para producir bienes de consumo que serían demandados en el centro urbano. Consecuentemente, en torno a Siuna se desarrolló un proceso de colonización espontánea y la actividad agropecuaria tuvo un crecimiento paulatino desde mediados del siglo XX.

Con la construcción de la carretera que enlazaba a Siuna-Alamikamba y Siuna-Rosita, finalizadas en 1956 y 1957, respectivamente, aumentó notablemente el número de campesinos inmigrantes en la zona. Así, por ejemplo, la tasa de inmigración hacia el anterior municipio de Prinzapolka en el período intercensal 1963-1971 fue superior al de cualquier otro municipio del departamento de Zelaya, exceptuando Rama. De esta forma se fue desarrollando una explotación mixta basada en ganado, arroz, maíz, frijoles, bananos y pequeñas áreas de yuca, que persiste, con pocas modificaciones hasta el presente. Cabe señalar que ya para mediados de la década de los años 60s la producción de granos básicos y de ganado bovino abastecía la demanda total del mercado local.

La construcción de trochas y posteriormente la habilitación de carreteras de todo tiempo de Waslala-Siuna y Río Blanco-Siuna, finalizadas en 1981 y 1991, respectivamente, propiciaron las últimas corrientes de inmigración y colonización al oeste y sur del municipio, respectivamente.

Antes de la revolución sandinista de 1979, la acción gubernamental estaba orientada a los servicios de asistencia crediticia, asistencia técnica, acopio de granos básicos y titulación de tierras nacionales. Por su parte, cinco instituciones

públicas estaban involucradas en dichas áreas de trabajo: Banco Nacional de Nicaragua, Ministerio de Agricultura y Ganadería (Oficina de Extensión Agrícola), Instituto Nicaragüense de Tecnología Agropecuaria (Oficina Regional de Divulgación Técnica), Instituto Nacional de Comercio Exterior e Interior, y Instituto Agrario Nacional (IAN).

El objetivo fundamental del IAN era la medición de lotes y la titulación de posesiones sin título legal en el Proyecto Siuna. En este proceso se cobraba la medida de tierras a razón de C\$800 por manzana y un canon de arrendamiento de C\$12.50 por hectárea durante cuatro años. Solamente unos pocos campesinos habían cumplido con estos requisitos para optar al correspondiente título de dominio, a julio de 1979.

2.3 El período de la Revolución Sandinista

Producto del conflicto bélico durante la década de los años 80s hubo un desplazamiento de más de la tercera parte de la población rural¹, que se asentó en la ciudad de Siuna y a orillas de la red vial municipal. Por otra parte, la mayoría de los campesinos que permanecieron en las zonas rurales fueron organizados en cooperativas de crédito y servicios (CCS), representando un 43% del total², mientras que el 21% constituyeron cooperativas agrícolas sandinistas (CAS)³, fundamentalmente cooperativas de autodefensa con amplia participación de excombatientes del FSLN. Tanto las CCS como las CAS dependían principalmente de actividades agrícolas.

2.4 Los últimos 10 años

Al finalizar el conflicto armado, miles de campesinos involucrados directa o indirectamente retornaron a sus comunidades en los años 90s. Algunos fueron reasentados por el nuevo gobierno, pero la mayoría se ubicó por su cuenta en comunidades donde habían vivido antes del conflicto o en comunidades que conocieron durante la guerra. Este grupo de campesinos junto con beneficiarios de la Reforma Agraria, campesinos que colonizaron tierras nacionales desde hace varias décadas e inmigrantes que han comprado tierras durante este período, conforman el nuevo perfil de la población rural de Siuna.

La inseguridad ciudadana del campesinado del municipio ha sido marcada en los últimos 10 años por la continua presencia de grupos armados irregulares. En la medida en que un campesino empieza a mejorar su situación económica se ve obligado a sacar a su familia a lugares mas seguros a orilla de carretera. Por otra parte, los conflictos nacionales y regionales que han mantenido la inseguridad de la propiedad agraria no facilitan la estabilización de los productores agropecuarios.

1 Ministerio de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria y Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Diagnóstico y Propuesta Zona de Reforma Agraria Siuna, 1995, página 110.

2 Op cit., página 111.

3 Idem.

Es evidente, por tanto, que la inestabilidad o constante migración a lo interno de la zona, no solamente es causada por las prácticas de una agricultura migratoria tradicional.

Estos factores afectan las decisiones de inversión de largo plazo que los productores pueden hacer en sus fincas. En estas condiciones es más fácil y “seguro” realizar inversiones de corto plazo o que puedan ser retiradas con facilidad de la finca como es el caso del ganado, minimizando los riesgos y manteniendo viable la posibilidad de emigrar hacia otras tierras donde se pueda establecer rápidamente y reorganizar la actividad económica.

Los tipos de casas construidos, que tienen una vida útil de 5 a 10 años, en su generalidad podrían ser un indicativo de este tipo de actitud, ya que se trata de ranchos de madera rolliza, con techo de palma “suiza” los cuales no representan mayor inversión y pueden ser abandonados en cualquier momento. A partir de 1997 se observa un cambio importante en este sentido, y un número creciente de productores edifican otro tipo de viviendas al tener una expectativa de estabilidad diferente, ya sea porque tienen un poco más de ganado o porque han desarrollado prácticas agropecuarias que permiten un uso más intensivo del recurso tierra⁴.

En términos de relaciones de género, el pasado conflicto bélico ha provocado que una significativa cantidad de mujeres en la zona rural de Siuna sean jefas de familia y sostén único del hogar. Estas mujeres asumen responsabilidades en el ámbito productivo, aunque no siempre en el caso de las cooperativas son tratadas con iguales derechos que los hombres. Asimismo en muy pocas ocasiones la mujer ha sido beneficiada directamente con la entrega de tierra en esta zona.

2.5 Situación actual

2.5.1 Diferentes espacios con problemas específicos en torno a la propiedad

La dinámica económica, política y social del municipio se desarrolla, en primer lugar, tomando como referencia los ejes de comunicación vial activos y naturales: carreteras, trochas y caminos. Con base en esta infraestructura física, así como referencias de diversas organizaciones e instituciones, para efectos de este estudio el municipio de Siuna se subdivide en las siguientes 5 zonas.

Zona 1: Norte de Siuna. Es el límite oriental de la Reserva de Biosfera BOSAWAS y el Parque Nacional Saslaya, en esta zona está ubicada Sikilta, la única comunidad indígena de Siuna, en cuyo territorio desde hace 7 años existe un conflicto con unas 25 familias de campesinos mestizos. Es el sector menos poblado con apenas unas 15 comunidades de mestizos. La mayoría de la población se ha asentado en los

⁴ Desde hace ocho años, en el anillo campesino que rodea el sector sur-este de la reserva de BOSAWAS, en el municipio de Siuna, el Programa Campesino a Campesino (PCaC) desarrolla una experiencia, conducida por los propios productores del territorio, que a través de la motivación, la experimentación y la promoción, va permitiéndoles construir un sistema de manejo alternativo de los recursos agropecuarios y forestales, constituyéndose en la base para estabilizar a sus familias, mejorando la calidad y el nivel de vida de las mismas.

últimos 10 años y hay un activo mercado de tierras, sobre todo aquellas que ya están empastadas y le sirven muy poco al campesino para la siembra de granos básicos. Esta zona es muy quebrada y por consiguiente poco apta para el desarrollo de la ganadería; sin embargo, la mayoría de las tierras han perdido su cobertura boscosa y han sido convertidas a pastizales. y la mayor parte del territorio boscoso, donde están las "tierras frescas y fértiles" se encuentra en la comunidad de Sikilta y en BOSAWAS.

Zona 2: Carretera Siuna - Waslala hasta el Guayabo. Está ubicada al sudeste de la Reserva de la Biosfera BOSAWAS, y se considera como un área de amortiguamiento para la reserva. El poblamiento está conformado por unas 33 comunidades con importantes asentamientos comunitarios y cooperativas. Existe un mercado de tierras muy activo a lo interno de cada comunidad y cooperativas. Aunque hay una migración activa de campesinos entre estas comunidades y desde Waslala y la zona seca de Matagalpa, también se da un proceso de estabilización de las áreas agrícolas. Desde 1991 existen tensiones entre los campesinos que tienen propiedades que limitan con los linderos del Parque Nacional Saslaya y BOSAWAS y por ello la mayoría de la tierra se vende a bajo precio, a partir de 1998 Hay mucha expectativa alrededor de la mediciones de tierras efectuadas por la Oficina de Titulación Rural. Desde 1996 hay mucha actividad productiva y comercial, con presencia de prestamistas y actividad de bandas de asaltantes y secuestradores.

Zona 3: Carretera Siuna-Mulukuku. Esta zona está conformada por unas 14 comunidades, algunas de las cuales han establecido grandes asentamientos a la orilla de la carretera, poblados por campesinos desplazados del interior de la montaña por la presencia de bandas delincuenciales. En esta zona se da la mayor presión de parte de la ganadería extensiva en expansión y el consiguiente proceso de concentración de tierras. Este fenómeno sumado a la migración interna campesina y las expectativas generadas por la pavimentación de la carretera hasta Río Blanco ha generado un mercado activo de tierras, que incluye fines especulativos y para usos de lotificación a la orilla de la carretera en los asentamientos para construcción de viviendas. Esta zona es en la actualidad la principal área de expulsión migratoria hacia otras zonas del municipio y hacia los municipios de Rosita (El Empalme y Kukalaya) y Bonanza (Cola Blanca y el sudoeste de la cabecera municipal).

Otra característica de esta zona es que en los años noventa se convirtió en el más importante frente pionero agropecuario de la nueva frontera agrícola en el municipio de Siuna. Sin embargo, como ya fue expuesto, también se dio un proceso acelerado de expulsión de campesinos que no lograron integrarse a la actividad ganadera o porque la inseguridad personal los obligó a vender, originándose así otro flujo importante de migración.

Zona 4: Carretera Siuna - Empalme de Siuna-Rosita-Alamikamba. Integrada por unas 20 comunidades, la mayoría establecidas hace 4 décadas, en esta zona predomina una mediana ganadería extensiva estable, y ha sido el principal sector geográfico de operación de madereros, que extraen madera de la Zona 5 y de Alamikamba. A lo interno de la zona se observa poca migración campesina y un proceso de estabilización de las áreas agrícolas con importantes áreas de regeneración natural. Aunque hay muy pocas tierras disponibles para nuevos colonos inmigrantes, entre 1998 y 1999 han llegado ganaderos de Waslala que han comprado pequeñas y medianas propiedades. Desde 1997 se ha reactivado la presencia de bandas de delincuentes asaltantes y secuestradores, lo que provoca que muchos productores mantengan semi abandonadas sus propiedades.

Zona 5: Sureste de Siuna. Esta zona está conformada por 14 comunidades con caseríos dispersos. Constituye en la actualidad otro importante frente pionero agropecuario, además de haber sido una importante área de asignación de tierras de parte del INRA en los años anteriores, sobre todo con el establecimiento de los polos de desarrollo integrados por desmovilizados de la ex Resistencia. También existen bancos de tierras asignados a ex miembros del MINGOB y es la principal zona de extracción maderera en Siuna . Por su dificultad de acceso y por contar con importantes áreas de montaña es una zona con mucha actividad de bandas de delincuentes armados, ello la convierte en una de las zonas con mayor marginación y pobreza en el territorio.

2.5.2 Selección de las comunidades estudiadas

Al analizar la información anterior obtenida de estudios y de entrevistas con autoridades, directores de organismos y dirigentes campesinos de Siuna se concluyó que en las zonas 1 y 2 es donde se debía profundizar el estudio sobre inseguridad de la tierra y la tenencia, por las siguientes razones:

En la zona 1, se encuentra la comunidad indígena de Sikilta, la única existente en el municipio de Siuna. La comunidad de Sikilta presenta un conflicto con la comunidad mestiza de Copawas, en cierta manera ejemplar, por sus potenciales consecuencias para toda la reserva de BOSAWAS.

En la zona 2, sobre el eje de la Carretera Siuna - Waslala hasta el Guayabo, se trabajó con 9 comunidades⁵, donde se evidencian conflictos con el Parque Nacional Saslaya (BOSAWAS) así como incertidumbre y aparente confusión creada por la medición de tierras de parte de los topógrafos contratados por OTR.

⁵ El Hormiguero (Hay 4 cooperativas) , Carao, El Hormiguero, Aló Central, El Bálsamo, La Bovina, Rosa Grande (incluye una cooperativa) , Rancho Alegre, Las Quebradas y El Ocote

3 FORMAS DE TENENCIAS DE LA TIERRA

3.1 Situación de las comunidades mestizas

En estas comunidades cercanas a la carretera, desde 1995 se está reactivando la producción de maíz y frijol y a partir de 1998 la producción de café. Al mismo tiempo, los acopiadores pagan bajos precios. Ante la ausencia de la banca formal, estos comerciantes operan como prestamistas, cobrando altos intereses. Paralelamente también se han vuelto más activos los grupos de delincuentes que amenazan, asaltan y secuestran a los productores.

En las nueve comunidades estudiadas hay mas de 1,100 familias de las cuales unas 130 familias están sin tierras, pero de ellas la mayoría son familias que se han ido formando a lo interno de cada familia coma parte del crecimiento natural de éstas y aunque formalmente no tienen tierras, trabajan en la tierra de sus padres o de sus hermanos, por ello no se nota una presión sobre el recurso tierra, solamente unas 30 familias en las nueve comunidades están realmente sin tierras.

La mayoría de las propiedades se sitúan entre 20 y 40 Mz, observándose un tendencia a la disminución del área, ya que antes la década del noventa la mayoría de las propiedades estaba entre 60 y 80 Mz, debido al crecimiento poblacional que provoca la desmembración por la herencia o por la venta de propiedades.

El estudio se profundizó en dos de las nueve comunidades, utilizando una cartografía básica elaborada con participación de los interesados.

QUE ES EL MAPEO PARTICIPATIVO A ESCALA ?

A base de mapas topográficos (1:50,000) se ubican, en una cuadrícula más amplia dibujada por los mismos campesinos en un papelógrafo, los elementos que ya están representado en los mapas: los ríos y los caminos estos puntos se utilizan para orientación, los campesinos informantes claves y dirigentes mapean los recursos naturales en sus comunidades. El proceso que se sigue es sencillo :

- Ubican la comunidad: (por un cerro, al sur o al norte de otro cerro, a 10 kilómetros del pueblo o caserío, etc)
- Repintan los caminos, ríos, quebraditas y otros
- Definir los límites (Esta es la parte que lleva más tiempo y mas discusión)
- Enmarcan los límites
- Cuadran el papelón (las cuadrículas de 1/50,000 las hacen 10 ó 20 veces más grande), entonces los miembros de la comunidad trabajan con una escala mayor: 1/5000 ó 1/ 2500
- Pasan los límites del mapa de su comunidad al papelón.
- Ubican toda la información de la comunidad.

El proceso de representación espacial de los recursos naturales y de la ubicación de las parcelas, constituye un avance en las capacidades de la comunidad y de los grupos organizados para analizar mejor las políticas de desarrollo de su comunidad así como los problemas y conflictos que existen o aparecerán en el futuro. La digitalización de los mapas permite fácilmente actualizarlos y además hacer proyecciones (escenarios) hacía el futuro.

3.1.1 *Caso de la comunidad mestiza del Bálsamo*

El caserío de la comunidad de El Bálsamo está localizado a 4 Kms. de los límites de la Reserva de Biosfera BOSAWAS y a 28 kilómetros de Siuna. Fue fundada a finales de los años 50 e inicios de los 60, por campesinos provenientes de la zona seca de Sébaco y del municipio de Darío en Matagalpa, la mayoría de sus pobladores tienen vínculos familiares en sus lugares de origen.

En la actualidad esta comunidad está conformada por unas 80 familias, la mayoría de las propiedades están al norte de la carretera hasta llegar a límite Sur (carril) del parque Saslaya.

La mayoría de los poseedores y propietarios de tierras de la comunidad de El Bálsamo son originarios de otros municipios. Una parte importante de los nuevos migrantes propietarios han vendido fincas en su lugar de origen y han ampliado el tamaño histórico de sus propiedades al adquirir tierras a precios más bajos en la comunidad.

De las 18 familias entrevistadas, solamente una había llegado entre 1950 y 1970. A partir de 1990 cuando finaliza la guerra, llegaron a la comunidad 8 familias, lo que representa un 44 % de las familias que se entrevistaron, dato similar al de la comunidad de Rosa Grande, donde el 63 % de las familias incluyendo nuevas familias que surgen dentro de la comunidad, aparecen a partir de 1990.

De las 29 fincas de las que se obtuvo fecha de compra, 21 fueron compradas después de 1990, esto representa el 72 %, con ello se confirma que el mayor flujo migratorio se dio después de 1990, tal como aparece en mayor detalle para la comunidad de Rosa Grande.

Los terrenos de la comunidad son quebrados y, debido a la acentuada pendiente, algunas áreas no son aptas para cultivos anuales o pastos. Estas tierras están comenzando a ser trabajadas para usos agroforestales, en la comunidad ya han iniciado la recuperación de antiguos cacaotales y la siembra de nuevas áreas de cacao, y están iniciando un interesante programa de siembra del árbol de pimienta gorda (pimienta doica) en las áreas de tacotales y de regeneración natural, con el objetivo de extraer aceite de su fruto cultivos agroforestales, en esta comunidad existen extensiones menores de vegas donde la tierra es de mejor calidad y de uso más intensivo.

Tabla # 1 Estructura de distribución de la tierra

Rango de tamaño	Nº de propietarios	%	Area total	%	Area Promedio
Inferior a 5 Mz	6	10%	7.75	0%	1.29
De 5 a 20 Mz	25	41%	289	13%	12
De 20.01 a 50 Mz	16	26%	559	26%	35
De 50.01 a 100 Mz	10	16%	719	34%	72
Más de 100 MZ	4	7%	570	27%	143
TOTAL	61	100%	2,144.75	100%	35

El 93 % de los propietarios disponen de áreas menores de 100 Mz, y solamente el 10% de las propiedades son inferiores a las 5 Mz, Mientras número de familias supera las 80 pero la cantidad de propietarios alcanza 61, lo que indica que cerca de una cuarta parte de las familias no dispone de tierras en nombre propio.

Es importante tomar en cuenta, que el 61 % de las tierras de la comunidad están en manos de 14 propietarios de más de 50 Mz y en la mayoría de estas tierras están siendo trabajadas por hijos, nietos y yernos de estos propietarios, lo que en el cuadro siguiente está como comodato no refleja esta situación, ya que la explotación directa, que representa el 86 % de las parcelas incluye a los familiares que tienen la tierra en preherencia.

Tabla #2 Forma de explotación de la tierra

Tipo de explotación	Nº de parcelas	% Parcelas	Area total (Mz)	% Area
Explotación directa	83	86%	2068.5	96%
Explotación indirecta (Comodato)	11	11%	75	3%
Comunal	1	1%	0.25	0%
Iglesia	1	1%	1	0%
Total	96	100%	2144.75	100%

En el cuadro anterior, queda claro que esta es una comunidad campesina, que trabaja la tierra principalmente en forma directa. Las relaciones de comodato indican el nivel de confianza y solidaridad que hay entre los habitantes de la misma. En cierta forma, ello explica porque no se presentan conflictos serios a pesar de que estos campesinos no cuentan con documentos formales.

Tabla # 3 Tipo de documentos sobre las parcelas

TIPO DE DOCUMENTOS	Nº de parcelas	%	Area en Mz	%
Constancia de Compraventa de INRA	8	9%	211.25	10%
Promesa de venta ante abogado	30	32%	803	37%
Constancia de CV ante testigos locales	31	33%	499.5	23%
Título de reforma agraria (80s)	9	10%	355	17%
Título de reforma agraria (80s) a nombre de otro	7	8%	160	7%
Título del IAN a nombre de otro	2	2%	60	3%
Constancia de C.V. de INRA a nombre de otro	1	1%	10	0%
Escritura Pública a nombre de otro	3	3%	6	0%
Sin documentos	2	2%	40	2%
TOTAL	93	100%	2144.75	100%

En el cuadro anterior se observa que el 31 % de las parcelas de la comunidad cuentan con constancias de compraventa con testigos locales, confirmándose que este es el mecanismo más utilizado por ellos, y aunque el documento constancia de compraventa ante abogado representa el 30 %, este porcentaje aumentó a partir de 1998 cuando se comenzó a divulgar que los únicos documentos válidos eran los de los abogados. Esto lo expresaron varios de los campesinos entrevistados que cuentan con este tipo de documento: “yo se que este papel del abogado no me lo aceptan en la caja rural para hacer préstamo, ni en ningún organismo, pero yo lo saqué porque me dijeron que con sello y firma de abogado tengo más segura mi propiedad y por eso no me importó gastar casi 1,000 córdobas en las vueltas y en el pago del abogado”. Sin embargo, otro campesino expresó: “para mi tiene más valor el papelito hecho en la comunidad porque aquí ¿quién no te conoce?, y ante un abogado vos puedes decir cualquier cosa y el abogado ni sabe donde queda la comunidad, mucho menos donde queda la finca, a mi me parece que es una locura andar gastando tanta plata. Allí son los abogados los que se están llenando la bolsa”.

3.1.2 Caso de la comunidad mestiza de Rosa Grande

Es uno de los Frentes de Colonización de la reserva de BOSAWAS Para 1990 tenía 100 familias con 650 habitantes, actualmente hay 275 familias con una población de unas 1,700 personas.

Jesús García, líder y promotor de la comunidad relata la historia de la misma: “Cuando mi familia llegó a Rosa Grande, solamente habían 2 familias, Francisco Villareyna y José Gutierrez, fue en 1955, nosotros éramos 8 familias que llegábamos desde Matagalpa.” y continúa: “De 1955 a 1976, la población creció a unas 20 familias, 10 familias más en 21 años, ese año se abrió la trocha, el camino que unía Matagalpa con Siuna, estas familias eran del lado de Matagalpa, de Darío, Chaguite Grande, algunas del Naranjo a unos 40 Km.”.

Albino Ordoñez, otro productor de la comunidad relata: “...llegué a Rosa Grande en 1983, a la edad de 15 años por causa de la guerra, teníamos una finca de 200 mzs. en el Plátano (Río Blanco), después de las elecciones de 1990 decidimos venderlas. En ese tiempo a Rosa Grande también llegaron familias desde el Plátano, La Araña, El Garrobo, Iyas, Puerto Viejo, Ubú (Río Blanco). Estas familias dejaron sus fincas también por causa de la guerra a pesar de que la mayoría de sus tierras eran bien fértiles”. En reunión realizada con quince agricultores sobre lo que ha pasado y está pasando en la comunidad, permitió la reconstrucción de los datos del flujo migratorio.

Tabla # 5 Flujo migratorio de familias en Rosa Grande

Año	Nº de familias que se instalan en el periodo	Total de Familias
1955	2	2
1955	8	10
De 1956 a 1968	5	15
De 1969 a 1970	4	19
De 1971 a 1980	20	39
De 1981 a 1982	17	56
De 1983 a 1988	44	100
De 1990 a 1996	151	251
De 1997 al 2000	24	275

Fuente: Elaboración rápida con agricultores de la comunidad.

En la década del ´70 el incremento de la comunidad promedia 2 familias por año, en los años 80 este índice sube a pesar del conflicto armado a 8 familias por año, seguramente estimulados por las mejores condiciones de infraestructura carretera, lo mismo que las asignaciones de tierra y el apoyo crediticio.

En los años ´90 hasta el año 1996, este índice se dispara hasta 25 familias por año por el re -asentamiento de desmovilizados del conflicto bélico, y el agotamiento de

los recursos en otros territorios cercanos a este frente de colonización, y en los últimos años a partir de 1997, el índice de crecimiento pasa a 6 familias por año, observándose una disminución importante sobre todo si consideramos el número de nuevas familias que van surgiendo a lo interno de la comunidad.

El hecho de que en la mayoría de los casos de las propiedades no se cuente con títulos y escrituras no ha impedido que estas familias compren tierras, porque este proceso migratorio desde fuera de la comunidad siempre ha estado vinculado al parentesco familiar y relaciones de amistad que se conservan desde los lugares de origen. Ello funciona como apoyo y solidaridad logística para las nuevas familias que se asientan y como carta de garantía para realizar todos los trámites de compraventa – préstamo y alquiler de tierras.

Tabla # 6 Distribución actual de la tierra en Rosa Grande⁶

No. de Familias	Estratos	Area total estimada (Mz)
21	No tienen	0 mz
30	De 1 a 10	240 mz
30	De 10.01 a 20	380 Mz
40	De 20.01 a 30	990 Mz
68	De 30.01 a 40	2,320 Mz
65	De 40.01 a 60	2,800 Mz
21	Más de 60.01	1,600 Mz
275		8,330 mz

Fuente: Elaboración con agricultores de la comunidad

Según el cuadro anterior el 63 % de las familias campesinas se ubican en el estrato de 20-60 mzs, otro 7.6 % está en el estrato de más de 60 mz. Hasta 1994, ambos grupos, manejaban estas áreas de forma tradicional, con una agricultura migratoria a lo interno de la finca, poca diversificación de cultivos, ganadería extensiva y mínimas áreas de montaña conservadas para evitar que se secan las fuentes de agua.

El 21 % de las familias posee menos de 20 mzs, quienes además de trabajar la finca bajo el sistema tradicional, se ven en la necesidad de trabajar en tierras alquiladas o en áreas de rastrojos prestados por campesinos que tienen más tierras. Constituyen un grupo que ejerce presión sobre las áreas de montaña. Esta tendencia ha ido cambiando a partir de la estabilización de las áreas agrícolas con cultivos de cobertura.

⁶ En los datos de población y territorio los entrevistados incluyen comunidades que ya se consideran independientes (Rancho Alegre, Los Pajarillos y La Araña).

El 7.6 % de las familias no posee tierras, normalmente, estos prestan tierras a sus vecinos, entregando parte de lo que cosechan a cambio del préstamo, algunos se meten a las profundidades de la montaña y hacen su socola (botar montaña), aunque últimamente esto se hace más difícil porque la reserva de BOSAWAS está más vigilada y porque también hay preocupación en la comunidad para que no se sigan despalando ni quemando las montañas. Constituyen una parte importante de la mano de obra en los cortes de café y preparación de tierras para las siembras de granos básicos en la comunidad.

En relación a los documentos con los que respaldan la posesión de la tierra, la mayoría de la gente cuenta con documentos elaborados en la comunidad ante testigos, los pobladores que llegaron inicialmente sirvieron de testigos al resto, en los últimos años las comisiones de paz y las directivas comunales han servido de testigos.

RESUMEN DE LA PROBLEMÁTICA DE LAS COMUNIDADES MESTIZAS

Comunidad	Tipo de productores	Mercado de tierras	Impacto de R.A.	Conflictos	Experiencias de Gestión Local
<p>1. El Ocote, fundada hace 40 años. 41 km de Siuna 3 Kms al Norte de la carretera Un día camino al sur de la carretera</p>	<p>Un productor de café de 150 mz 10 familias sin tierra 50 familias con propiedades de 2 a 15 mz. Unas 20 familias con propiedades de 20 a 60 mz Una cooperativa con 20 socios y 120 mz.</p>	<p>Compró después de la guerra Se estaba reactivando pero se paró por el problema con BOSAWAS</p>	<p>Algunos títulos de titulación especial. Muy poco.</p>	<p>Roces con Guardabosques de BOSAWAS por los límites de la reserva (60 familias) OTR solamente midió al sur de la carretera. Por problemas de daños de ganado por falta de cercas de los más pobres.</p>	<p>Comisión de derechos humanos. Comisiones de paz. conformada por una junta directiva de 5 miembros y 2 vocales. Problemas de vecinos y familiares: el pastor o el delegado</p>
<p>2. Las Quebradas, Primer habitante llegó hace 50 años. 39 kms de Siuna, 3 kms al norte, un día de la carretera</p>	<p>300 familias, 80 de ellas tienen propiedades con un area de 20 hasta de 60 mz, el reto tiene pequeñas propiedades desde 1 hasta 20 mz., incluyendo una cooperativa que se formó con 77 familias que ahora se dividieron la parte agrícola entre 40 socios a razón de 6 mz por socio. Solamente hay una familia sin tierra.</p>	<p>Hay un mercado de tierras interno. Al norte de la carretera muchos quieren vender por el problema con BOSAWAS. Al sur nadie vende. Los precios oscilan entre C\$ 600 y C\$ 2,500 dependiendo de la distancia de la carretera.</p>	<p>Muy poca La cooperativa tiene título único</p>	<p>La cooperativa se dividió en 3 grupos y ahora está parcelando, no hay distribución equitativa entre los socios. Directivos tomaron las mejoras . Irrespeto de los estatutos. Roces con guardabosques de BOSAWAS por los límites de la reserva (105 familias)</p>	<p>Comisiones de paz. Delegados de la palabra Pastores evangélicos</p>

Comunidad	Tipo de productores	Mercado de tierras	Impacto de R.A.	Conflictos	Experiencias de Gestión Local
<p>3 Y 4. Rosa Grande y Rancho Alegre⁷</p> <p>primeras familias llegaron en el año 1955, a 36 kms de Siuna, 4 kms al norte y un día de camino al sur al sur</p>	<p>275 familias, las primeras llegaron en 1955,</p> <p>21 familias sin tierra</p> <p>30 con 1 a 10 Mz</p> <p>30 con 10.01 a 20 Mz</p> <p>40 con 20.01 a 30 Mz</p> <p>68 con 30.01 a 40 Mz</p> <p>65 con 40.01 a 60 Mz</p> <p>21 con más de 60 Mz</p>	<p>Hay un mercado de tierras interno.</p> <p>Pocas ventas solamente para lotes.</p>	<p>Muy poca</p> <p>La cooperativa tiene título único</p>	<p>Roces con Guardabosque de BOSAWAS por los límites de la reserva (80 familias)</p> <p>OTR solamente midió al sur de la carretera.</p> <p>A lo interno de la cooperativa porque no hay distribución equitativa de los recursos.</p> <p>Por problemas de daños de ganado por falta de cercas de los más pobres.</p>	<p>Viejos pobladores</p> <p>Comisión de paz</p> <p>Directiva comunal</p> <p>El 80 % de los campesinos usan cultivo de cobertura para la siembra de maíz, lo que establece otro tipo de relación con los recursos naturales.</p> <p>hay respeto por los carriles de la reserva.</p>
<p>5. El Bálsamo</p> <p>28 kms.de Siuna, las primeras familias llegaron en los años 60s</p>	<p>80 familias y hay 60 propietarios, el resto de las familias trabajan en propiedades de sus padres o madre, y están en preherencia.</p> <p>EL 77 % de las propiedades son de menos de 50 Mz y el 27 % son propiedades de mas de 50 Mz.</p>	<p>Mercado activo a lo interno entre las familias de la misma comunidad.</p>	<p>IAN, Títulos de R.A. de los 80s, en los años 90s no se han entregado títulos.</p>	<p>Conflicto indirecto con BOSAWAS por el acceso a recursos del parque y de la reserva.</p>	<p>Viejos pobladores</p> <p>Comisión de paz</p> <p>Directiva comunal</p> <p>Hay respeto por los carriles de la reserva.</p> <p>Mas de 60 familias están impulsando un manejo alternativo de la agricultura para evitar las quemadas y el despale.</p>

⁷ En los datos de población y territorio los entrevistados incluyen comunidades que ya se consideran independientes (Rancho Alegre, Los Pajarillos y La Araña).

Comunidad	Tipo de productores	Mercado de tierras	Impacto de R.A.	Conflictos	Experiencias de Gestión Local
6. La Bovina, 31 kms de Siuna, (incluyendo 3 kms al sur del Bálsamo.)	93 familias, 20 familias tienen hasta 5 mz, 25 tienen de 5 a 25 mz,, 50 familias tienen de 25 a 50 mz y 8 familias tiene mas de 50 mz	Mercado activo de tierras a lo interno de la comunidad Un venta de 84 mz con pastos a un ganadero de otra comunidad, a razón de 80,000 Cuatro de los campesinos que tenían problemas de linderos. 4 de ellos prefirieron vender y comprar en otra comunidad, un lote de 6 mz , dos fincas de 35 mz cada una y una finca de 50 mz, en todos los casos el precio de venta fue de C\$ 500 la mz	Títulos de reforma agraria de los 80s, en los 90 no hay. Temor por la medición de OTR porque consideran que es para cobro de impuestos.	Solamente familiares : uno de herencia y 6 por linderos con vecinos,	Comisión de paz y lideres comarcales. (religiosos, de salud y de agricultura) Todas las familias usan cultivos de cobertura, tienen inventariadas 200 mz con cultivo de cobertura.
7. Aló Central, 22 kms de Siuna, fundada a mediados de 1950 por tres familias originarias de Matagalpa.	50 familias, con propiedades medianas con un promedio de 40 mz, hay un productor ganadero que vive en la comunidad vecina (casa Pintada) pero tiene unas 800 mz de potreros en la comunidad.	Hasta 1998 se daban muy pocas ventas de tierra, en 1999 se dieron tres ventas y un intercambio, dos de las ventas se dieron por campesinas mujeres que habían heredado y se trasladaron a vivir al Pueblo, los que han comprado son campesinos de la misma comunidad que tenían poca tierra. (C\$ 500 / mz) Un viejo productor cambió su propiedad de 25 mz a la orilla de la carretera por otra de 50 mz en la comunidad del Ocote a 40 minutos al norte de la carretera, más C\$ 7,000	Ni en años anteriores ni en los años 90s se han entregado títulos. La reforma agraria no ha tenido ninguna incidencia. La OTR está midiendo las tierras y muchos miembros de la comunidad están gastando en abogados para "poner en regla sus tierras"	Solamente por carriles entre campesinos. Por problemas de daños de ganado por falta de cercas de los más pobres.	Comisiones de Paz integradas por: Delegado de la palabra, Catequista, la directiva de Pro-ayuda de la iglesia católica y por promotores de Campesino a Campesino. ¿Cómo funciona?: La gente busca a cualquiera de sus miembros cuando tienen problemas. En la capilla se dan los avisos y se informa de su existencia y sus responsabilidades Es reconocida en la cabecera municipal por la Alcaldía, la Policía y otras autoridades. Esta comisión ha sido la encargada de apoyar a la OTR cuando llegaron a medir las tierras. La mayoría de las familias usan cultivos de coberturas.

Comunidad	Tipo de productores	Mercado de tierras	Impacto de R.A.	Conflictos	Experiencias de Gestión Local
8. Carao El Hormiguero: a 25 kms de Siuna.	Había una finca de 999 mz y su dueño la vendió quedándose en la actualidad con 200 mz, el resto las tienen los nuevos habitantes, hay unas 54 familias, de ellas 45 tienen unas 300 mz, las otras 5 familias tienen las 499 mz restantes y hay 4 sin tierras.	Ya existía una finca desde los años 70, pero como comunidad se originó a partir de 1991, la mayoría de sus pobladores llegaron de Waslala de cooperativas que quedaron dentro de los polos donde se asentaron los desmovilizados de la ex-resistencia. Hay muy poca tierra disponible.	No se han entregado títulos.	Con Guardabosques de BOSAWAS por los límites del Parque Saslaya, no lo consideran de gravedad.	Hay mucho interés de la comunidad por proteger la regeneración natural y establecer una mejor relación con el parque y las autoridades. La mayoría de las familias usan cultivos de coberturas.
9. El Hormiguero	En la comunidad vivían unos 20 finqueros, en 1983 por la guerra se formó un asentamiento con desplazados de diferentes comunidades de Siuna, en 1985 se conformó la cooperativa H y M BON 15-40 con 100 socios y 3000 mz, para 1989 habían 3 grupos que dio origen a la formación de 3 cooperativas, que se formaron por parentesco o por el lugar de origen de sus integrantes, actualmente en el asentamiento hay unas 170 familias y 150 casas, pero en las 4 cooperativas hay unos 120 socios de los que 26 son mujeres .	Una parte importante de las tierras de las cooperativas fueron "aportadas" por productores individuales que se integraron a la cooperativa para garantizarse seguridad, otra parte de las tierras fueron " compradas" por el Gobierno para entregarlas a la cooperativa, los que vendieron emigraron a otras zonas de las minas.	Título de RA de los 80s.	Los hijos de los socios que aportaron sus tierras y que ya fueron indemnizados con ganado, están reclamando sus antiguas propiedades. Los hijos de los dueños de propiedades que las " vendieron" o las abandonaron ahora han regresado a reclamarlas Entre socios y no socios o socios " informales" como ellos los llaman, que llegan a la comunidad para asentarse y son un elemento de presión sobre la tierra cultivable y los pocos bosques que quedan.. Desinterés marcado de los campesinos por el funcionamiento y la vida interna de las cooperativas, hace que las decisiones las tome un grupo pequeño. Se inició la parcelación individual a cada socio. Dos socios con mayor capacidad económica están comprando tierras y acaparando, para luego venderlas a mejor precio a Ganaderos que ya han llegado a querer comprar. Algunos socios tienen diferencias con las autoridades de BOSAWAS ya que apoyan la extracción ilegal de madera y fauna.	Las Directivas, Asambleas de Socios, Mediación de la Unión de Cooperativas (UCA). Legalizar a socios Distribución de tierras de acuerdo a criterios que la asamblea decida. Encontrar alternativas a socios no inscritos y a la gente sin tierra que sí quiere y que trabaja. Masificar el uso de coberturas. Un grupo grande de amigos del Saslaya y de Guardabosques voluntarios de BOSAWAS.

3.2 Caso de la comunidad indígena de Sikilta⁸

Las áreas de bosques en conservación representan mas del 50 % del territorio, y pese a que existen suficientes bosques secundarios en descanso, igual que los campesinos mestizos, las familias de Sikilta prefieren tumbar montañas primarias para realizar la siembra de arroz.

Pese a ello, si se compara el patrón de manejo del suelo por parte de los Mayangnas de Sikilta con el que hacen los campesinos mestizos, es claro que para los mestizos el 100 % de la tierra se orienta al uso agropecuario (aunque el PCAC realiza acciones para cambiar este patrón)

Los indígenas de Sikilta expresan que la existencia de la zona núcleo de la Reserva de BOSAWAS se debe fundamentalmente a la gestión que ellos le dan a sus tierras. Por esto reivindican un rol de garantes de la conservación y uso sostenible (aprovechamiento racional) de las inmensas riquezas de BOSAWAS.

En esta comunidad, que abarca un territorio⁹ de 450 km², igual que en el resto de comunidades indígenas, la propiedad de la tierra es comunitaria.

La comunidad no reconoce derechos absolutos de propiedad privada sobre la tierra a las familias que la conforman. La tierra no puede ser vendida, pues no se considera una mercancía sino un cuerpo vivo, la "madre de todos"¹⁰. Todos conocen y en principio se deben plegar a dichas disposiciones.

La comunidad planificó el uso de las principales áreas de vida del territorio. Los bosques primarios sirven principalmente para la cacería, y existen zonas de protección de caños y manantiales, donde está restringida la actividad agrícola.

A cada familia o grupo de familias se les asigna un área con derecho de posesión que puede ser heredada. En la misma se realizan las actividades agropecuarias, donde cada familia cultiva como promedio 1 1/2 Mz de granos básicos, tubérculos y musáceas en los diferentes ciclos agrícolas. Estas tierras quedan en descanso por un periodo de 2 a 8 años. Cuando se forman nuevas familias, se puede autorizar el desmonte de tierras nuevas (derecho de tumbar montaña).

⁸ A partir de Kaimowitz y Fauné, Estudio BOSAWAS, 1999, no publicado

⁹ El tamaño de un pequeño municipio (20 x 20 kilómetros)

¹⁰ La Pachamama, celebrada en Perú, o concepto de madre tierra, fuente de vida y alimento.

4 FORMAS DE ACCESO A LA TIERRA EN SIUNA

El mercado de la propiedad de la tierra constituye la principal forma de acceso a la tierra en el municipio de Siuna. Los arriendos, aparcerías, comodatos y medierías representan otras formas de acceso a la tierra de menor importancia.

4.1 El mercado de la tierra

A partir de lo observado en algunas comunidades con especialización productiva ganadera, aparentemente la mayor parte de las áreas de fincas transada en el municipio de Siuna corresponde a unos pocos ganaderos, originarios de la macroregión Centro Norte, especialmente el departamento de Matagalpa, con gran capacidad adquisitiva, quienes luego de adquirir una finca, compran las propiedades vecinas. Las personas entrevistadas también reportaron compras masivas de tierras por madereros, en la década pasada, en Siuna y en los municipios vecinos de Rosita y Prinzapolka.

En las nueve comunidades se expresa que siempre ha habido un proceso natural de compraventa de tierras en que los habitantes más viejos sirven de garantes y testigos. Este proceso era lento antes de la década del ochenta, se paralizó por la guerra en esos años y se reactivó aceleradamente a partir de 1990, donde los principales compradores eran campesinos desmovilizados o desplazados de la guerra, en los últimos 4 años la mayoría de las compras son realizadas por campesinos de las mismas comunidades que buscan como ampliar sus propiedades, generalmente para distribuir las a los hijos o para ubicarse cerca de la carretera, o donde *“las tierras son mejores y tienen agua”*.

Hay casos de campesinos que desde que llegaron a la zona procedente del pacífico, han realizado de 5 a 10 transacciones de compra y venta de tierras en un período de 12 años.

Todo este proceso ha funcionado de manera natural con instancias y mecanismos de gestión local a lo interno de cada comunidad, donde la ausencia de documentos oficiales no ha incidido de forma significativa en estos procesos de negociaciones y donde la verdadera razón para que no se den conflictos en más de 30 años es porque hay mecanismos relativamente eficientes de administración local de los derechos de propiedad.

Sin embargo todo este proceso natural se comienza a desajustar cuando aparecen instituciones (del Estado u ONGs) que argumentan que todo lo que hace la gente con testigos locales, sin abogados, sin sellos, sin papel membretados. no tiene validez y con ello se genera inseguridad, y cientos de campesinos y campesinas salen a buscar abogados y autoridades municipales para que les *“legalicen”* sus propiedades con algún papel membreteado y sellado.

Esta situación se acentuó cuando los campesinos recibieron la información de que los técnicos de OTR llegarían a medir las tierras para titularlas y que solamente a los que tuvieran documentos en regla se les haría la medición. Cuando llegaron los topógrafos a medir en las comunidades de Rosa Grande, el Ocote y Las Quebradas solamente lo hicieron en las propiedades que estaban al sur de la carretera, lo que reforzó el temor de las familias que tienen sus propiedades cercanas al Parque Nacional Saslaya.

A la vez se debe mencionar que, para los campesinos no tiene mucho sentido que los derechos que han adquirido a lo largo de décadas, ya sea por compraventa o por herencia, sean reconocidos con títulos que explícitamente mencionan que la tierra les fue donada por el Estado.

Al revisar los documentos que tienen los campesinos y hacer una comparación, es fácil observar que los “papelitos” como ellos le llaman, tienen información más completa y creíble:

COMPARACION DE LOS DIFERENTES TIPOS DE DOCUMENTOS

Escritura privada elaborada en la comunidad sin abogado	Promesa de venta ante el alcalde auxiliar de Waslala	Escritura Privada ante un Abogado
<p>4 de junio de 1994</p> <p>Yo _____hago constar que vendo un derecho de propiedad al Sr. _____ por la suma de C\$_____ de los que queda debiendo al vendedor la suma de C\$_____. Este terreno está ubicado en la comunidad de _____, Municipio de Siuna Departamento de Zelaya Norte, en la cual dentro como mejora lo siguiente: 18 Mz de rastrojos.</p> <p>Este terreno tiene como lindero los siguientes:</p> <p>Norte: Sur: Este: Oeste:</p> <p>Esta constancia es hecha ante los testigos: _____, _____, _____</p> <p>Para mayor seguridad firman los testigos:</p> <p>Esta vente es hecha con buena satisfacción del vendedor y del comprador.</p> <p>En lo cual firmamos</p> <p>Como vendedor: _____</p> <p>Como comprador: _____</p>	<p>El Naranjo</p> <p>20 de abril de 1995</p> <p>El suscrito _____delegado de la alcaldía de waslala en el Naranjo hace constar que: aquí se pone todo lo que está en el papelito, menos los linderos y las mejoras, ni el tamaño de la propiedad.</p> <p>Al final firma el testigo que llevan, el comprador , el vendedor y el delegado del alcalde.</p>	<p>Aparece todo la descripción que normalmente hacen los abogados, en algunos casos no aparecen los linderos, ni las mejoras, ni el número de Mz. solamente los nombres del comprador y del vendedor.</p> <p>Al final la firma del comprador , del vendedor y del abogado, sin testigos.</p> <p>La diferencia con los otros es que se hace en un papel sellado y con el sello del abogado.</p>

En el caso particular de la comunidad de El Bálsamo, la mayoría de los campesinos entrevistados adquirieron sus fincas por medio de la compraventa de tierras. Menos del 10% de los campesinos actuales recurrieron a la colonización de tierras nacionales.

Los precios de venta de seis fincas, para uso productivo y con un total de 210 manzanas, en el sector 2 del municipio, reflejan un valor promedio de C\$700 x Mz en 1999. Cabe aclarar que estas fincas transadas no reflejan necesariamente las características de las tierras del municipio. Por otra parte se detectaron tres situaciones especiales en el mercado de tierras de Siuna, en función de la localización y la existencia de conflictos con el Estado.

La primera situación corresponde a la comunidad de El Hormiguero, en las cercanías del Parque Nacional Saslaya y la Reserva de Biosfera BOSAWAS, donde la expectativa de proyectos ecoturísticos ha generado un proceso de valorización de algunas propiedades. El precio de estas tierras asciende hasta a C\$2,000 por manzana, representando la cifra más alta en el municipio. Por su parte, la lotificación de solares para construcción de viviendas a orillas de la carretera Siuna Mulukuku ha incrementado, por ejemplo, el precio de la tierra a C\$1,500 /Mz en la comunidad de Tadzana. Una tercera situación se observa al norte de la carretera Siuna-Waslala, en el tramo al oeste del puente de Rosa Grande, donde existe un conflicto entre campesinos y el Estado, representando la Reserva de Biosfera BOSAWAS. Adicionalmente, la decisión de la Oficina de Titulación Rural de no titular en esta área, ha deprimido los precios de la tierra hasta el nivel de 300 a 400 córdobas por manzana.

La compraventa de fincas usualmente se realiza directamente y de contado entre vendedores y compradores. Algunas veces se efectúa una promesa de venta y el vendedor financia hasta la mitad del valor de la finca a un plazo que no excede de un año y sin intereses.

4.2 El mercado de alquiler

El arriendo como forma de acceso a la tierra no es importante en el municipio de Siuna. La tarifa de alquiler oscila alrededor de C\$100 /Mz y no se acostumbra el arriendo multianual.

4.3 Otras formas de acceso a la tierra

La aparcería y el comodato son formas de acceso a la tierra más importantes que el arriendo. En el caso de la aparcería, por ejemplo, el propietario facilita la tierra y a cambio recibe dos quintales de maíz o un quintal de frijol. Es importante señalar que el valor de estos productos es superior a la tarifa de alquiler de C\$100 /Mz. La modalidad de préstamo gratuito del comodato es frecuente en la relación de un padre propietario con hijos adultos sin tierra propia y con otros familiares. Por su parte, la mediería se ubica en un distante tercer lugar.

5 CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD

5.1 Conflictos en el universo de las comunidades mestizas

A lo interno de la comunidad no se detectaron conflictos graves, y ello refuerza la hipótesis de que dentro de la comunidad existen mecanismos y una capacidad local para administrar todo lo relacionado a los regímenes de propiedad, en el cuadro queda claro que más del 50 % de los conflictos identificados son por preherencia y herencias no legalizadas.

Tabla # 4 Tipo de conflictos identificados en El Bálsamo

TIPO DE CONFLICTO	Nº de Conflictos
Conflicto familiar	1
Daño del ganado a los cultivos	7
Documento a nombre del anterior dueño	1
Documento quedo en manos de OTR	2
Herencia no legalizada	1
No ha legalizado herencia a sus hijos	1
Por carriles	1
Por despale para pasto	2
Por quema de frijol abono	2
Preherencia no legalizada	7
Preherencia no legalizada	6
Propiedad no desmembrada del título original	2
11 tipos de conflictos	33

El resto de conflictos identificados encuentra en la comunidad, instancias y mecanismos de resolución.

La participación local en acciones que permiten un mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la zona, enmarcada en una visión de largo plazo ha contribuido a disminuir las tensiones y los conflictos entre productores.

En el Bálsamo las 75 parcelas que están ubicadas en el sector sur de la carretera, se han visto envueltas en conflictos con el parque BOSAWAS en los últimos 9 años. Sin embargo, desde hace 4 años las tensiones han disminuido, porque la mayoría de los campesinos están introduciendo cultivos de cobertura para recuperar la fertilidad de sus suelos. Así en la comunidad, 20 campesinos han iniciado un proyecto de siembra de árboles de pimienta para extraer aceite de su fruto, por lo que la principal preocupación de las autoridades de BOSAWAS, las quemadas y el

despale, han disminuido y al contrario, en la comunidad hay más de 500 Mz que están en proceso de regeneración para ser sembradas del árbol de pimienta y cacao, y otras especies maderable, hay un grupo de promotores campesinos que promueven el respeto y manejo sostenible de los recursos en sus fincas, de modo que las autoridades de BOSAWAS ya los consideran como los principales aliados para proteger el parque y la reserva.

5.2 Conflicto interétnico entre las comunidades de Sikilta y Copawas

Se trata mayormente de conflictos por el control de un territorio, cuyos actores son por una parte, la comunidad mayangna de Sikilta (el reclamante) y por otra parte, algunos campesinos mestizos de la comunidad de Copawas (los ocupantes).

Conocida anteriormente como El Palomar, Sikilta es una comunidad mayangna ubicada en este sitio en siglo 19. Anteriormente, en 1979, esta comunidad tuvo un conflicto de tierras con la comunidad mestiza de Trinidad de Wasma, en la que murió asesinado un dirigente indígena de la comunidad. Dado los ribetes sangrientos que estaba adquiriendo este conflicto y a solicitud de ambas partes, especialmente de los mayangnas, el Ministerio de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria (MIDINRA) intervino como mediador en este primer conflicto, el cual fue solucionado mediante la indemnización del valor de las mejoras de los campesinos mestizos, los cuales abandonaron la zona.

Posteriormente, los habitantes de la comunidad de Sikilta se refugiaron en la república de Honduras, durante el período 1983-1988. Un año después de su regreso al país recibieron un título de reforma agraria, el 5 diciembre 1989, por un área total de 64,800 manzanas, abarcando áreas en los municipios de Siuna, Bonanza y Cuá-Bocay.

El origen de la comunidad de Copawas es más reciente. Solamente tres familias tienen más de 20 años de vivir en este sitio. Miembros y ex pobladores fueron beneficiarios de dos títulos de reforma agraria en 1984 y, posteriormente, recibieron otros 7 títulos de reforma agraria en el período 1993-1996. Dos de estos títulos ubican las fincas en la comunidad vecina de San Pablo de Asa, pero los beneficiarios alegan que esto corresponde a un error del MIDINRA. Aparentemente las áreas tituladas no coinciden con las extensiones reales de las fincas.

La comunidad de Copawas está constituida por 25 familias, de los cuales 20 viven en el territorio indígena de Sikilta y 5 se ubican fuera. De manera más directa 13 familias están involucradas en el conflicto. La población total era de 131 personas en 1999.

5.2.1 Descripción y causas del conflicto

Generalmente las causas de conflictos de tierras con las comunidades indígenas se ubican en el marco de la falta de reconocimiento de las tierras comunales indígenas. Los campesinos colonos a menudo perciben a las tierras comunales

como tierras de libre acceso y de uso no regulado. Por su parte, el Estado tiende a considerar como tierras nacionales las áreas o territorios reclamados por las comunidades indígenas, ya que no cuentan con un documento legal que acredite el dominio de parte o toda la extensión reclamada.

En el caso del conflicto entre Sikilta y Copawas existe una situación inicial de indefinición de áreas y linderos, y de doble titulación o sobreposición de derechos. Las posiciones de los actores en conflicto se pueden resumir de la siguiente manera:

- Sikilta: Miembros de la comunidad de Copawas han invadido el territorio indígena de la comunidad de Sikilta.
- Copawas: Al demarcar el territorio indígena en 1996, la comunidad de Sikilta desplazó sus carriles tradicionales al oeste del río Uli.

5.2.2 *Tipo de documentos*

La comunidad de Sikilta informó haber recibido un título real en 1915, en virtud del tratado Harrison-Altamirano, pero que el mismo se perdió en el pasado. Posteriormente, el 5 de diciembre de 1989 y mediante el acuerdo número 133, el MIDINRA expidió un título de reforma agraria por una extensión de 64,800 manzanas¹¹. Sin embargo, no realizó el levantamiento topográfico del terreno ni la georeferenciación correspondiente, por lo que los cuatro propietarios colindantes mencionados en el título son evidentemente falsos. Al mismo tiempo, se notará que el título no menciona ninguna restricción sobre la propiedad, aunque hace referencia a la ley de autonomía de la Costa Atlántica y al reconocimiento de los derechos adquiridos por las comunidades indígenas sobre tierras comunales. Así, aparece una importante contradicción, puesto que el título de Reforma Agraria es un documento que sirve para reconocer derechos de propiedad privada en una situación donde la propiedad es comunitaria¹².

Así mismo, se notará que el Estado reconoce implícitamente que dichas tierras no eran de su dominio en tanto tierras nacionales, pues el título no menciona ninguna desmembración u origen "nacional" de las mismas.

Al final, se puede concluir que lejos de precisar los derechos de los "beneficiarios", estos títulos complican aún más la situación, tanto a lo interno como externo de la comunidad, dada su imprecisión e inadecuación.

Luego, la demarcación del territorio indígena de Sikilta fue realizado en 1996 en el marco de la ejecución del Proyecto de Manejo de los Recursos Naturales de BOSAWAS, ejecutado por The Nature Conservancy (TNC), en colaboración con el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (Proyecto MARENA-BOSAWAS

¹¹ Copia del título se presenta en anexo.

¹² . El título llega al colmo de mencionar nominalmente a cada beneficiario.

001-93) y por acuerdos cooperativos con la Agencia para el Desarrollo Internacional de Estados Unidos. Como resultado de este levantamiento topográfico y posteriores revisiones, el área total del territorio de la comunidad de Sikilta fue calculado en 421 Km², equivalente a 60,000 manzanas, lo que significa una diferencia de casi 5,000 manzanas con respecto al área del título de reforma agraria. Los límites del territorio de Sikilta fueron aprobadas por el Consejo Regional Autónomo por medio de la Resolución 03-23-02-99, con fecha del 1 de marzo se 1999.

5.2.3 Nivel de gravedad del conflicto

La duración del conflicto es de 5 años, a partir de 1996, cuando la comunidad (auto)demarcó su territorio con el apoyo de The Nature Conservancy. La cantidad de familias involucradas y afectadas, en mayor o menor medida, asciende a 73, 60 en Sikilta y 13 en Copawas. Aunque aflora ocasionalmente un ambiente de tensión en la relación entre las dos comunidades, el conflicto no ha generado situaciones de violencia que lamentar; sin embargo, el mismo tiende a agravarse con el tiempo y la llegada de nuevas familias campesinas.

5.2.4 El proceso de solución del conflicto

En el proceso de solución de este conflicto han participado diversas entidades estatales y organismos no gubernamentales:

Entidades estatales: Consejo Regional Autónomo de la RAAN (CRA RAAN), Gobierno Regional Autónomo de la RAAN (GRA RAAN), Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria delegación RAAN, Administración Forestal Nacional delegación RAAN, y la Secretaria Técnica de BOSAWAS, oficina Siuna.

b) Organismos no gubernamentales: KEPA Finlandia, The Nature Conservancy, Alistar de Nicaragua, Centro Alexander von Humbold y Centro de Desarrollo Ambiental y Promoción del Desarrollo (CEDAPRODE).

Posteriormente, en 1998, se formó la Comisión de Apoyo y Seguimiento integrado por representantes de los ONGs mencionados.

En el proceso de resolución se consideró un tratamiento diferenciado a los campesinos mestizos de Copawas: a) mestizos ubicados en el territorio de Sikilta con títulos de reforma agraria, b) mestizos ubicados en el territorio indígena con más de 26 años de posesión al año 1997, y c) mestizos ubicados en el territorio indígena después del Decreto No. 44-91, Declaración de la Reserva Nacional de Recursos Naturales BOSAWAS. Este decreto tiene fecha del 31 de octubre de 1991.

5.2.5 Dos propuestas de solución del conflicto

El principal avance en la solución de este conflicto corresponde a acuerdo del 1 de julio de 1997, en respuesta a una solicitud de varios dirigentes indígenas dirigida a los ministros directores de MARENA e INRA. En el marco de trabajo de la

Comisión Nacional de Demarcación de las Comunidades Indígenas, y producto de esta gestión, se formó una comisión interinstitucional regional integrada por el Consejo Regional RAAN, el Consejo Regional RAAN, MARENA y ADFOREST.

De esta forma, con la participación activa de funcionarios del Consejo y Gobierno Regional Autónomo de la RAAN, incluyendo la Secretaría de Municipalidades, Asuntos Comunales y Demarcación Territorial, en agosto de 1997 se definió un primer escenario de acuerdos bases para la solución del conflicto:

- a). La comunidad de Sikilta aceptaría una permuta de tierras con el Proyecto BOSAWAS, por el área en que están asentadas las familias mestizas en el territorio indígena.
- b) Tres familias afincadas al oeste del río Uli deberán reubicarse fuera del territorio indígena.
- c) La comisión del Consejo y Gobierno Regional Autónomo se comprometen a gestionar el pago de las mejoras de las mencionadas tres familias afectadas.

La aceptación del acuerdo de parte de Sikilta está condicionada al cumplimiento del primer punto. La comunidad mayangna también solicita la expulsión de las familias que tomaron posesión de tierras a partir de 1992. A su vez, además de la indemnización a las tres familias, la comunidad de Copawas solicitó la entrega de títulos.

Posteriormente, y por medio de la Resolución No. 15-08-10-97, con fecha del 8 de octubre de 1997, el Consejo Regional Autónomo (CRA) RAAN definió un segundo escenario de resolución del conflicto:

- a). Restituir las tierras de la comunidad indígena Mayangna Sumu de Sikilta-Palomar que actualmente se encuentra ocupado por los campesinos mestizos de Copawas.
- b) Orientar al Coordinador Regional de Gobierno Autónomo y al Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria INRA, MAS, Banco, MARENA/BOSAWAS, MINSA, Alcaldía de Siuna reubicar a las familias afectadas por esta resolución en el banco de tierras denominada Waspado en el municipio de Rosita con su respectivo título de propiedad; indemnizar a los colonos que tienen más de 30 años de residir en esta comunidad y que cuentan con títulos de propiedad, además de asegurar planes de emergencia.
- c) Las familias a reubicarse en virtud de los considerandos de esta resolución, deberán sujetarse a las normas legales de asignación de reforma agraria.

La resolución del CRA RAAN es claramente favorable a Sikilta. La disposición de “ indemnizar a los colonos que tienen más de 30 años de residir en esta comunidad y que cuentan con títulos de propiedad” es inaplicable dado que ningún campesino

de Copawas cumple con esta doble condición. Los “planes de emergencia” no están detallados y, por tanto, no se establece un compromiso explícito de respuesta a la solicitud de ayuda económica expuesto por los campesinos de Copawas, en apoyo al proceso de reubicación.

Teniendo como referencia esta resolución del Consejo Regional Autónomo de la RAAN, las acciones posteriores no tuvieron éxito. Por una parte, el banco de tierras de Waspado ya estaba parcialmente ocupado por miembros de la ex Resistencia Nacional y del FUAC. El sector de San Miguel de Las Breñas, otro sitio alternativo en el municipio de Rosita, sólo disponía de 715 mzs, lo cual fue considerado inaceptable para los miembros de la comunidad de Copawas. Una última propuesta de reasentarse en un banco de tierras en Tungla Wawa, municipio de Waspán, fue rechazado por los campesinos de Copawas, argumentando lejanía y inaccesibilidad. Personas entrevistadas de Copawas expusieron también su descontento por la descordinación con los funcionarios del INRA en las visitas a posibles sitios de reubicación, así como la falta de apoyo para realizar estas gestiones. Esta situación pone de relieve la carencia de capacidad y de medios, es decir el escaso poder real del Consejo Regional Autónomo y de las diferentes instituciones involucradas, para resolver este tipo de conflicto.

5.2.6 Situación y perspectivas de solución

Las dos vías de solución del conflicto no han tenido éxito. La comunidad de Sikilta prefiere una solución en que los pobladores de Copawas sean reubicados, pero estos solamente aceptan ir a un sitio que sea accesible, preferiblemente a orilla de una carretera, y donde haya suficiente tierra, presumiblemente a razón de 50 manzanas por familia. Por otra parte, la posibilidad de solución vía indemnización no tiene buenas perspectivas dado la dificultad de conseguir financiamiento para este propósito. Los ONGs que han apoyado a Sikilta en estas gestiones no disponen de fondos para estos rubros y, así mismo, otras instancias como la Secretaría Técnica de BOSAWAS y el Proyecto BOSAWAS/GTZ, oficina Siuna, no están inclinados a apoyar una solución vía indemnización, al considerar que podría propiciar una mayor invasión del Parque Nacional Saslaya y de la Reserva de Biosfera BOSAWAS de parte de campesinos con la expectativa de recibir indemnizaciones en el futuro. Una última opción de solución, menos favorable a los intereses de Sikilta que las dos anteriores, está siendo contemplado por la comunidad indígena. Esta opción consiste en :

- a). Las tres familias se reubiquen al otro lado del río Uli,
- b) los miembros de la comunidad de Copawas garanticen que no llegarán más campesinos al área en conflicto, y
- c) la comunidad de Copawas elabore planes de manejo para el uso del suelo y aprovechamiento de los recursos naturales.

6 CONCLUSIONES GENERALES

- La problemática de la tenencia de la tierra se presenta en términos distintos a lo interno de las comunidades mestizas y de las comunidades indígenas. El concepto de propiedad privada es central para las primeras mientras, tiene poco sentido para los indígenas.
- La principal forma de tenencia es la posesión y existen pocos conflictos mayores de propiedad, dado que las normas de seguridad jurídica a lo interno de las comunidades investigadas corresponden a la tradición o derecho consuetudinario. Los límites o linderos de las fincas son socialmente reconocidos y aceptados, aunque en la mayoría de los casos no exista un título de dominio. De igual forma son reconocidos y aceptados por la colectividad las transacciones de compraventa de derechos posesorios por medio de documentos informales (constancias) con testigos de la comunidad.
- El conflicto estudiado más importante es el existente entre aproximadamente 235 familias, de una decena de comunidades localizadas al oeste de Siuna, y la Reserva de Biosfera BOSAWAS. Entre las principales causas del mismo esta la delimitación inconsulta de la reserva en 1991 y la ausencia de alternativas para la participación de la población en el aprovechamiento sostenible de los recursos locales.
- En el municipio de Siuna se desarrolla el principal conflicto interétnico en que se confrontan los derechos del régimen de propiedad comunal y la tenencia de posesión de tierras de campesinos mestizos en la Región Autónoma Atlántico Norte. Los actores de este conflicto son la comunidad mayangna de Sikilta y la comunidad mestiza de Copawas.
- Existe un mercado activo de compraventa de tierras en el municipio. De igual manera que en otras zonas campesinas, donde predominan las relaciones familiares y de grupo, la compraventa de derechos de posesión y de hecho es la principal forma de acceso a la tierra. Las transacciones de tierras ocurren principalmente entre familiares, amigos y personas recomendadas por campesinos de la comunidad.
- La existencia de un documento expedido por una autoridad gubernamental competente reviste un poder simbólico de transmisión de legitimidad muy importante, pero las sucesivas titulaciones y el discurso político descalificador erosionan la confianza en los títulos anteriores.

- Los propietarios reconocen la necesidad de la legalización de la propiedad, así como garantizar la plena seguridad jurídica. Sin embargo, la pobreza de la mayoría de los interesados les impide asumir el costo de todas las gestiones necesarias. Así mismo, un alto porcentaje de los campesinos teme que los actuales títulos agrarios constituyan un paso previo al cobro de impuestos sobre la tierra. Los campesinos también tienden a no reconocer el concepto de donación de tierras nacionales de parte del Estado.
- Con una escasa documentación legal, y dada la ambigüedad de la naturaleza jurídica de la tenencia de la tierra en las áreas protegidas, destaca el hecho que pocos campesinos legitiman sus derechos de posesión por medio de títulos supletorios, a causa de los altos costos que suponen tales trámites, y por el hecho que estos deben realizarse en la ciudad de Bluefields, muy distante y de difícil acceso.
- En el municipio de Siuna no existe actualmente el andamiaje institucional estatal que permita la solución de conflictos graves de propiedad, así como la prevención de los mismos. La presencia institucional de Estado es mínima o nula en los procesos de resolución de conflictos. Parece necesario crear instancias descentralizadas en el ámbito municipal, con un rol activo del gobierno local.
- Las comisiones de paz, directivas comunales y líderes religiosos constituyen las principales expresiones de instancias a nivel local que desarrollan acciones de mediación local y resolución de conflictos. Estas instancias funcionan con un nivel aceptable de eficacia, dado que la mayoría de los conflictos agrarios se dan entre actores de un nivel económico similar.
- Existe un gran potencial a nivel de cada comunidad para la prevención y solución de conflictos y problemas en torno a la propiedad. Una experiencia interesante es el mapeo participativo a escala, al nivel de todas las comunidades y de cada finca en particular, que además mejoraría las condiciones para que las instituciones puedan desarrollar un mejor trabajo y tener un impacto mayor a menor costo. A la vez, podría contribuir al mejoramiento de los "papelitos" y su articulación con el catastro.
- Las condiciones de aislamiento que muchas veces enfrentan familias campesinas, permite desarrollar un espíritu de colaboración y ayuda, así como un liderazgo natural de los delegados de la palabra, los pastores y los promotores de diferentes programas. A partir del respeto comunal de las decisiones de estos líderes se les busca como testigos y garantes en muchas situaciones particulares.

- Las instancias de autogestión y dirección comunitaria (comités, directivas, consejos) podrían ser reconocidas y potenciadas por las autoridades públicas para contribuir a la resolución de conflictos que surjan en las comunidades campesinas. Este reconocimiento debería ir acompañado de funciones y condiciones mínimas (papelería, sellos, máquinas de escribir) para que su gestión sea visible y aceptada a nivel de las autoridades civiles y gubernamentales en las cabeceras municipales. Cuando estas organizaciones comunitarias son legitimadas por las iglesias de diferentes denominaciones además de ser reconocidas por las autoridades y organizaciones gubernamentales y civiles del municipio, desarrollan una mayor capacidad resolutive y un mayor nivel de apropiación de parte de la población rural.
- La inseguridad en la tenencia y la inestabilidad de los sistemas productivos son aparentemente las principales causas del fenómeno migratorio de la familia campesina en la zona. La mujer campesina desempeña un rol determinante en la determinación de alternativas productivas y de seguridad sobre la propiedad, propiciando la estabilización del núcleo familiar en un territorio.

MINISTERIO DE DESARROLLO AGROPECUARIO Y REFORMA AGRARIA

TITULO DE REFORMA AGRARIA

ACUERDO NUMERO CIENTO TREINTA Y SEIS

CONSIDERANDO

I. Que las comunidades de la Costa Atlántica fueron históricamente despojadas de sus derechos económicos, políticos, sociales y sometidas a vivir en condiciones de marginación, miseria y explotación deterioradas en su identidad y sin acceso a los recursos naturales de la zona

II. Que el enclave norteamericano fue el principal depredador de los recursos forestales, mineros, bananeros y además riquezas naturales de la zona, sin consfruir una infraestructura para el desarrollo social y económico de sus pobladores.

III. Que las comunidades de la Costa Atlántica han llevado a efecto una lucha continua para rescatar sus derechos que hoy se expresan en el proceso de autonomía.

IV. Que el Frente Sandinista de Liberación Nacional reconoce que esta lucha iniciada con Sandino, es parte de la lucha que el pueblo nicaragüense ha librado históricamente contra los invasores extranjeros que saquearon nuestro país

V. Que de acuerdo a la Constitución Política de la República de Nicaragua en su capítulo Vi y del proyecto de autonomía se reconoce a las comunidades de la Costa Atlántica, sus derechos económicos, políticos y sociales. respetando las organizaciones propias con el fin de elevar sus niveles productivos, organizativos y tecnológicos para el justo aprovechamiento de los recursos naturales.

VI. Que el Ministerio de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria (MIDINRA), respondiendo a las necesidades de la Costa Atlántica está facultado para formalizar el reconocimiento del derecho de las comunidades sobre sus tierras comunales. por tanto: acuerda otorgar gratuitamente el presente Título de Reforma Agraria, a la comunidad indígena "Agustín Mercado Charly". Integrado por los siguientes compañeros: Germín Díaz Lacayo, Denis palacios Gutiérrez, Celestino Taylor Pérez, Bacilio Bardo Gutiérrez, Marcelino Mercado Gutiérrez, Evenor Indalecio Díaz, Emiliano Johnson, Balgamo Alfredo Avelino Eniitb, Carlos Díaz Indalecio, Guillermo Johnson Balgano, Raymundo Teófilo Wislot, Pedro Taylor Indalecio, Genaro Taylor Díaz, Benicio Díaz Taylor, Juan Díaz Indalecio, Mody Díaz Lacayo, Esteban Díaz Lacayo, José Dolores palacios Burgo, Maraganta Barcio Pérez, Henry Indalecio Gutiérrez, Hipólito Barcio Indalecio, Antonio Barrow Barcio, Eusebio Hodgson Balgano, Francisco Casanres Fidencio, Marcos Díaz Indalecio, William Díaz Lacayo, Antonio Charly Garméndez, Ricardo Charly Garméndez, Juan Charly Garinéndez, Gregorio Charly Garméndez, Fermín Pastora Jacobo, Tranquilino Jarquin Rostran, Yody Díaz Lacayo, Timoteo Barcio Díaz, Rogelio Díaz Indalecio, Roberto Pérez Gannéndez, Francisco Pérez González, Hilario Flores Lacayo, Elías Molina Charly, Paulino Charly Garméndez, Emilio Charly Garméndez, Pedro Taylor Garméndez, Máximo Díaz Indalecio, Aquilino Barcio Indalecio, Yanor Díaz Lacayo, Dilia Taylor Indalecio, María Taylor Indalecio, Rosa Garméndez Flores, Adela Charly Garméndez, Sara Jarquin Fidencia, Dionicia Palacios Gutiérrez, Antonia Palacios Gutiérrez, Servanda Taylor Indalecio, Francisco Díaz Indalecio, Pablo Díaz Indalecio. todos mayores de edad, entre casados y solteros, agricultores y del domicilio de la Comarca El Palomar, Municipio Siuna, Departamento de Zelaya, la presente asignación es sobre un lote de terreno con una extensión de sesenta y cuatro mil ochocientos manzanas (64.800Mzs), y se encuentra ubicada específicamente en el mismo lugar del domicilio de la comunidad indígena y comprendido dentro de los siguientes linderos

Norte: Jesús López Vanegas, Sur: Marcos Ochoa Hernández. Este: Santos González Quicizo, Oeste: Felicito Soza Flores,

dado en la ciudad de Managua a los cinco días del mes de Diciembre de mil novecientos ochenta y nueve "Año del X Aniversario"

Jaime Wheelock Roman. Ministro. [Firma y Sello]

Inscrito el día de hoy así: bajo el número 33082 asiento 1ro. (Primero) folio 195 del tomo 167, Libro de Propiedades, Sección de Derechos Reales, Columna de INSCRIPCIONES. Según diario número 4647 página 20 y 21 del tomo 83. Bluefields, dieciocho de mayo de mil novecientos noventa y dos. Francisco José Romero [ilegible], Registrador Público del Departamento de Zelaya [Firma y Sello]. Cancelado C/. 2 10.00 [Sello].

**LOS CONFLICTOS SOBRE LA PROPIEDAD
COMUNAL EN UN MUNICIPIO INDÍGENA:
EL CASO DE PUERTO
CABEZAS**

1	CONCLUSIONES GENERALES	3
2	CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE PUERTO CABEZAS	5
3	LA TENENCIA DE LA TIERRA	6
4	CONFLICTOS Y PROBLEMAS LEGALES EN TORNO A LA PROPIEDAD COMUNAL	7
4.1	PRINCIPALES CAUSAS DE CONFLICTOS.....	7
4.1.1	<i>La conceptualización antagónica de las tierras nacionales</i>	7
4.1.2	<i>La dimensión del reclamo de tierras comunales</i>	8
4.1.3	<i>Indefinición y confusión de linderos comunales</i>	9
4.1.4	<i>Revalorización/mercantilización del recurso forestal</i>	9
4.1.5	<i>Escasez de tierras de uso agrícola en algunas comunidades</i>	10
4.1.6	<i>El otorgamiento inconsulto de constancias de asignación de tierras</i>	10
4.1.7	<i>Usurpación de atribuciones del Consejo Municipal</i>	11
4.2	SÍNTESIS DE ALGUNOS CASOS REPRESENTATIVOS DE CONFLICTOS.....	12
5	SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN EL ÁMBITO COMUNAL Y MUNICIPAL	17
6	PERSPECTIVAS DE EVOLUCIÓN	18
6.1	PROCESO DE CONSULTA SOBRE LA REGULACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD COMUNAL.....	18
6.2	POSIBLES IMPACTOS DE LA DEMARCACIÓN Y TITULACIÓN DE TIERRAS INDÍGENAS.....	20
Anexo 1	COMUNIDADES INDÍGENAS DEL MUNICIPIO DE PUERTO CABEZAS	2 2
Anexo 2	DOCUMENTOS DE REFERENCIA	2 3
Anexo 3	BIBLIOGRAFIA CONSULTADA	2 4

1 Conclusiones Generales

- La falta de legalización de las tierras comunales indígenas y la consecuente inseguridad jurídica de la propiedad comunal es la principal causa de conflictos y problemas legales agrarios en el municipio de Puerto Cabezas.
- Aunque generalmente los líderes indígenas argumentan que las comunidades conocen perfectamente los límites de sus terrenos, hay pocas evidencias de esta situación. Las pocas experiencias de demarcación de linderos en el municipio ilustran situaciones de indefinición de linderos comunales que representan conflictos activos o potenciales.
- La pugna por una participación en la distribución de los beneficios generados por la explotación forestal es el elemento común de los conflictos entre comunidades de un bloque multicomunal, o sea, un grupo de comunidades con líderes comunes. Por otra parte, existe inconformidad en la mayoría de las comunidades con respecto a la distribución de los beneficios provenientes de la explotación de los recursos naturales de propiedad comunal.
- La demarcación y titulación de tierras comunales indígenas es una condición necesaria para la estabilidad y seguridad jurídica de la tenencia de la tierra y el ordenamiento territorial del municipio. La legalización de la tenencia de la tierra de las comunidades indígenas también es una condición necesaria para la promoción de inversiones que permitan un mejor aprovechamiento de los recursos naturales, así como tener acceso a los financiamientos y beneficios de los proyectos de desarrollo.
- Existe poca coincidencia entre el anteproyecto de la Ley Orgánica que Regula de la Costa Atlántica y BOSAWAS del Gobierno Central y las propuestas de las comunidades consultadas sobre la misma. La mayoría de las discrepancias de posiciones corresponde a los siguientes tres aspectos: a) el concepto de tierras nacionales, b) los roles y responsabilidades institucionales, así como la definición de las competencias de las autoridades regionales y representantes de las comunidades y c) nivel de participación activa de las comunidades indígenas. Otro punto de discrepancia es lo concerniente a control de los recursos del subsuelo.

- Los recursos forestales constituyen una de las principales fuentes inmediatas de ingreso monetario para importantes contingentes de población indígena y mestiza. En los últimos diez años se observa el fenómeno de revalorización o mercantilización del recurso forestal en muchas comunidades indígenas, a la par de un debilitamiento de la cultura indígena de cuidar el bosque. Esta situación también es común a numerosos desmovilizados y desalzados indígenas quienes, con base en la experiencia de mestizos en igual condición en otras zonas del país, presentan demandas de titulación individual en tierras con abundancia de madera preciosa.

- La mayoría de los funcionarios públicos entrevistados considera desproporcionada la extensión del reclamo de terrenos y territorios comunales de la mayoría de comunidades o bloques de comunidades en el municipio de Puerto Cabezas.

2 Características del municipio de Puerto Cabezas

El municipio de Puerto Cabezas, junto con Waspam, Prinzapolka y la Desembocadura de Río Grande, constituyen cuatro municipios con mayoría poblacional miskita en la Costa Atlántica de Nicaragua. Ubicada en una zona de amplio poblamiento miskito que incluye toda la franja costera caribeña de la RAAN, con una extensión superficial de 5,985 Km² Puerto Cabezas limita al norte con el municipio de Waspam, al sur con el municipio de Prinzapolka, al este con el océano Atlántico, y al oeste con los municipios de Waspam y Rosita.

Según el censo de población de 1995¹, la población municipal era de 39,771 personas, constituyendo el segundo municipio más poblado de la RAAN, superado solamente por Siuna. Por otro lado, con una población rural representando apenas el 43.2% de la población total en dicho año, Puerto Cabezas² también es un municipio atípico en el ámbito regional y nacional. La densidad poblacional de 6.4 habitantes/Km², a comienzos de 1995, era baja comparada con la media nacional de 35.9. Tres años después, al 30 de junio de 1998, la población estimada por el INEC era de 46,873 habitantes³, reflejando un incremento de 16.8% con respecto abril de 1995, superada así mismo únicamente por Siuna.

Los principales ecosistemas son el bosque de pinus caribea, bosque de manglares costeros marinos y humedales costeros marinos, los cuales junto con los recursos hidrobiológicos del mar caribe representan los cimientos de la producción material del municipio y las condiciones de vida de la población. De esta forma la base productiva de Puerto Cabezas es la pesca artesanal e industrial, el procesamiento de productos pesqueros, la extracción de madera y la operación de aserradores. La pesca y la extracción de madera constituyen las principales actividades productivas que generan excedentes comercializables en las comunidades indígenas.

El Anexo 1 presenta un listado de las comunidades indígenas del municipio. De estas 46 comunidades miskitas, 42 están organizadas en 7 bloques multicomunales y 4 son comunidades individuales.

¹ Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), Censos Nacionales Cifras Oficiales Finales, 1996, página 12.

² Existe un continuo flujo migratorio hacia Bilwi proveniente de las comunidades vecinas. Debido a esta situación la población urbana municipal crece a una tasa significativamente mayor al de la población rural. Por otra parte, frecuentemente los datos poblacionales comunicados por los líderes de las comunidades son demasiado altos porque incluyen a todos los nacidos en la comunidad, independientemente si viven en ella o no.

³ Gobierno Regional Autónomo Región Autónoma del Atlántico Norte, Diagnóstico Global de la Situación Agrosocioeconómica y Líneas Estratégicas para el Desarrollo de la Región del Atlántico Norte, 1999, página 19.

3 La tenencia de la tierra

En el municipio de Puerto Cabezas coexisten las distintas forma de propiedad reconocidas en la Constitución Política de la República de Nicaragua (Arto 5): pública, privada, asociativa, cooperativa y comunitaria. Dado que esta es una zona no catastrada y que no hay una oficina del Registro Público de la Propiedad, no existen estudios especializados que permitan presentar un panorama general de la tenencia de la tierra. Sin embargo, a partir de la información disponible⁴ y del predominio de la población miskita, esta claro que los reclamos de las comunidades indígenas comprenden la mayor parte de la superficie del municipio.

La escasez de información es más manifiesta en el caso de la propiedad privada y distintas formas de posesión de propietarios no indígenas. La principal documentación cartográfica conocida sobre comunidades tituladas y áreas bajo administración estatal es un mapa de 1992⁵ elaborado por el Proyecto Forestal RAAN, que asume el anterior Proyecto Forestal del Noreste, y que era administrada en ese año por el Instituto Nicaragüense de Recursos Naturales-Administración Forestal Nacional.

Un 31.9% de las comunidades indígenas del municipio de Puerto Cabezas tienen títulos reales que corresponden a los títulos otorgados por la Comisión de Titulación de la Mosquitia. La información correspondiente se presenta en el Cuadro 1.

La situación de las comunidades indígenas, en cuanto a los títulos supletorios, se aborda en un documento reciente⁶, cuyos datos reflejan que cinco comunidades indígenas tramitaron títulos supletorios a comienzos de los años 60s, los cuales fueron cancelados posteriormente por sentencia judicial. Las comunidades en referencia son: Kuyny Tigna, 1,000 Has., 1960; Kamla, 900 Has., 1963; Sisin, 1,780 Has., 1963; Bum Sirpe, 1,500 Has., 1963; y Dusquil, 1,000 Has., 1965. Por otra parte, la recopilación de Martínez Fox et al. presenta los datos de los títulos supletorios de Tuara y Sandy Bay. Aunque no es incluido en dicho documento, la comunidad de Tuara también obtuvo anteriormente un título supletorio en 1959, en el cual no aparece especificado el área. Una copia de la certificación de este título se adjunta en el Anexo 2.

⁴ Por ejemplo los estudios MIKUPIA-I.B.A. & Asociados, Proyecto Demarcación de Catorce (14) Comunidades de los Litorales Norte y Sur de la Región Autónoma del Atlántico Norte, 1992; y Central American and Caribbean Reserach Council (CACRC), Informe Final, Diagnóstico General sobre la Tenencia de la Tierra en las Comunidades Indígenas de la Costa Atlántica, 1998.

⁵ Este Mapa de Propiedades fue elaborado bajo la coordinación del Ing. Brady Watson.

⁶ Peter Martínez Fox et al., Listado de Propiedades Comunidades Indígenas de las Regiones Autónomas, 1995.

Cuadro 1 TIPOS DE DOCUMENTOS DE PROPIEDAD Y POSESIÓN EN PODER DE LAS COMUNIDADES INDÍGENAS DEL MUNICIPIO DE PUERTO CABEZAS	
Comunidades	Fecha del Título
<i>Títulos de Dominio otorgados por la Comisión Tituladora de la Mosquitia</i>	
Diez Comunidades (Krukira, Tuapi, Bilwi, Kamla, Boom Sirpi, Kuakuil, Sisin, Auhya Pihni, Sagnilaya y Licus)	29 marzo 1917
Karata	9 septiembre 1918
Yulu, Maniwatla, Shambla y Wakaba	20 agosto 1918
Klingna y Pika	25 noviembre 1919
Prata	17 enero 1919
Barra de Wawa y Kia	8 octubre 1915
<i>Títulos Supletorios</i>	
Tuara	12 marzo 1960
Sandy Bay	22 mayo 1962

Fuente: Peter Martínez Fox et al., Listado de Propiedades Comunidades Indígenas de las Regiones Autónomas.

4 Conflictos y problemas legales en torno a la propiedad comunal

4.1 Principales causas de conflictos

Las 7 principales causas de conflictos en el municipio de Puerto Cabezas son abordadas a continuación. Otros tipos de conflictos como la sobreposición de derechos de propietarios con títulos de dominio, supletorios u otro tipo de documentos, no son abordados en este estudio de caso, pero seguramente constituirán temas de gran prioridad en un futuro proceso de demarcación y legalización de tierras comunales.

4.1.1 La conceptualización antagónica de las tierras nacionales

El concepto de tierras nacionales está continuamente en la agenda de discusión del tema de tierras comunales indígenas. La principal contradicción surge de dos concepciones antagónicas. Por una parte, la interpretación del Estado se fundamenta en el artículo 614 del Código Civil que define los bienes del Estado como todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño. Dentro del concepto civilista de la propiedad se considera dueños aquellos que han adquirido bajo título real reconocido legalmente. La interpretación de algunos prominentes líderes e intelectuales indígenas es completamente opuesta: existe una ilegitimidad total en el concepto de tierras nacionales, dado que estas no existían dentro del territorio

que constituía el reino de la Mosquitia. Estos líderes e intelectuales indígenas argumentan la existencia de derechos ancestrales anteriores a la creación del mismo Estado nacional.

4.1.2 La dimensión del reclamo de tierras comunales

Los reclamos de tierras comunales se fundamentan en una lógica de "recuperación" de tierras que, según argumentan muchos líderes e intelectuales indígenas, fueron apropiadas por el Estado después de la reincorporación⁷ de la Mosquitia en 1894.

Cuadro 2			
UNA APROXIMACIÓN AL ÁREA RECLAMADA POR LAS COMUNIDADES INDÍGENAS DEL MUNICIPIO DE PUERTO CABEZAS			
Bloque Multicomunales o Comunidades Individuales	Area Reclamada (hectáreas)	Traslape de áreas con otras Comunidades	
		Municipio de Waspam	Municipio de Puerto Cabezas
Reclamos documentados por MIKUPIA			
Bloque Sandy Bay	73,800	Bloque 1 y Bloque 4	
Dakura	8,300		
Pahra	19,800		Diez Comunidades
Awastara	15,700		Diez Comunidades
Bloque Karata	32,000		Bloques de Diez Comunidades, Yulu y Klingna
Bloque Wawa Bar	18,000		Bloques de Yulu y Klingna
Reclamos documentados por CACRC			
Bloque Diez Comunidades	339,900	Bloque 1, Miguel Bikan, Tasba Pain, Santa Clara, Francia Sirpi y Awastingni	Tuara, Pahra, Awastara y el bloque de Karata
Bloque Yulu	33,720		Bloques de Klingna y Karata
Bloque Klingna	73,800		Bloques de Karata y Wawa Bar
Bloque Prata-Ukungni	11,770		
Total 626,890			

Fuente: Elaboración propia con base en datos e información cartográfica de MIKUPIA-I.B.A. & Asociados, Proyecto Demarcación de Catorce (14) Comunidades de los Litorales Norte y Sur de la Región Autónoma del Atlántico Norte, 1992; y CACRC, Informe Final, Diagnóstico General sobre la Tenencia de la Tierra en las Comunidades Indígenas de la Costa Atlántica, 1998.

⁷ Estos líderes e intelectuales plantean asimismo que en 1894 hubo más bien una incorporación formal al territorio nacional.

Nota al cuadro 2 : El bloque 1 del municipio de Waspam incluye 18 comunidades, de los cuales 5 son también reclamadas por el Bloque Diez Comunidades: Kuiuwingni, Dikua Tara, Tee Kiamp. Santa Rita y Tronquera. Anteriormente denominada Licus, Kuiuwingni es una comunidad fundadora del bloque Diez Comunidades. Por su parte, el bloque 4 incluye 12 comunidades Río Coco abajo, a partir de Kiwas Tara.

Cabe señalar que no hay uniformidad en las áreas reclamadas reportadas en diversos estudios de distintos años. El caso más reciente es el Proyecto MICADO⁸ ejecutado por la empresa francesa Spot Image para INETER, en donde en un ejercicio de demarcación participativa se detectaron varias áreas que no eran reclamadas por las comunidades incluidas en el estudio.

En un escenario hipotético de no-reconocimiento de tierras nacionales, y excluyendo las áreas en traslape, los reclamos de las comunidades indígenas abarcan entre el 80 y el 90% de la extensión superficial del municipio de Puerto Cabezas.

4.1.3 Indefinición y confusión de linderos comunales

Aunque generalmente los líderes indígenas argumentan que las comunidades conocen perfectamente los límites de sus terrenos, hay pocas evidencias de esta situación. Por el contrario, la experiencia de demarcación de linderos de Tuapi y Krukira es un relevante ejemplo que ilustra la situación de indefinición de linderos comunales. Las comunidades de Tuapi, Krukira y Kamla son miembros fundadores de las Diez Comunidades. Por otra parte, en el caso del estudio de CACRC, la mayoría de bloques y comunidades solamente tienen el mapa de su reclamo de terreno comunal. Algunos líderes indígenas a veces ignoran o pretenden ignorar los traslapes con otras comunidades, situación que crea diversos tipos de conflictos y problemas.

4.1.4 Revalorización/mercantilización del recurso forestal

Generalmente un aspecto de la vinculación cultural de las poblaciones indígenas con la tierra y los recursos naturales es no tomar de la naturaleza lo que no se va a usar. En el caso del recurso forestal, la lógica productiva es no destruir el bosque y su entorno, y limitar la extracción de madera a la demanda de consumo interno de la comunidad, fundamentalmente la construcción de viviendas.

En el ámbito regional, los recursos forestales constituyen una de las principales fuentes inmediatas de ingreso monetario para importantes contingentes de población. De esta manera, a la par de un debilitamiento de la cultura indígena de cuidar el bosque, en los últimos diez años se observa el fenómeno de revalorización o mercantilización del recurso forestal en muchas comunidades

⁸ Yves Crosnier, Sector Atlántico Zona Piloto de Puerto Cabezas Informe Final, 1999.

indígenas, para los cuales la extracción de madera puede representar el principal rubro de ingreso monetario.

Existe, por lo tanto, dos visiones en relación con los recursos forestales. Por un lado se observa el manejo tradicional del bosque por los comunitarios de acuerdo a las costumbres ancestrales. De esta forma, por su particular relación con el entorno, las comunidades indígenas han desempeñado un rol decisivo en la conservación de los recursos naturales y la biodiversidad. Por otra parte, la revalorización y mercantilización del bosque irrumpe con fuerza en la década de 1990 y genera una nueva fuente de discordia y conflictos internos en la mayoría de las comunidades indígenas con un alto nivel de aprovechamiento de recursos forestales. La extracción de madera en estas comunidades tiende a ser influenciado por una visión cortoplacista, con las conocidas prácticas depredadoras de minar y/o descremar el bosque. De manera recurrente son divulgadas acusaciones y contraacusaciones de corrupción en el otorgamiento de avales madereros en el ámbito nacional, regional, municipal y comunal. Así mismo, la poca transparencia de algunos síndicos en las negociaciones con terceros, así como en el uso de los ingresos percibidos, está contribuyendo a erosionar la credibilidad y legitimidad de esta autoridad comunal.

La revalorización/mercantilización del bosque también es común a numerosos desmovilizados y desalzados indígenas quienes, al igual que sus similares mestizos, presentan demandas de titulación en tierras con abundancia de madera preciosa. En este caso los demandantes se acogen al criterio o parámetro tradicional de asignación de 50 manzanas por beneficiario, reflejando una situación particular de opción por la propiedad privada, al margen de las gestiones orientadas al reconocimiento de los derechos territoriales indígenas.

4.1.5 Escasez de tierras de uso agrícola en algunas comunidades

De la diversidad de ecosistemas se deriva la inexistencia de una dotación uniforme de recursos naturales. Las comunidades que habitan en ecosistemas de manglares y humedales, así como en ecosistemas de pinares, no disponen de suficiente tierras de vocación agropecuaria para desarrollar actividades agrícolas de subsistencia. La solidaridad de comunidades con mayor dotación de tierras de uso agrícola ocasionalmente es interrumpida, temporal o permanentemente, generando conflictos con las comunidades anteriormente beneficiarias del acceso a áreas agrícolas fuera de sus propios terrenos.

4.1.6 El otorgamiento inconsulto de constancias de asignación de tierras

El caso más relevante corresponde a la comunidad de Santa Marta. Esta comunidad fue trasladada del territorio en litigio con Honduras, que perdió Nicaragua en virtud del fallo de la Corte Internacional de Justicia de la Haya en 1960. La comunidad fue rebuscada en 1961 en terrenos de la comunidad de Auhya Pihni, posteriormente a que las autoridades del Gobierno Central que apoyaron su traslado y aparentemente hicieran una solicitud formal a los

ancianos de la comunidad huésped. Sin embargo, por diversas razones, Santa Marta nunca ha gozado de la total aceptación de sus vecinos, menos aún de la misma Auhya Pihni, por lo que tienen dificultad para tener acceso a tierras de uso agrícola. Santa Marta es una comunidad dinámica que ha aprovechado sus ventajas de localización en la carretera Bilwi - Waspam y aparentemente también tienen una buena capacidad de cabildeo.

Al haber recibido en 1997 una constancia provisional de asignación de tierras, sin delimitación de área y consulta previa con otras comunidades, y como producto de acciones posteriores, Santa Marta se convierte en protagonista de conflictos con varias comunidades, incluyendo Awastingni y Sagnilaya.

4.1.7 Usurpación de atribuciones del Consejo Municipal

Una de las causas de conflictos y problemas, a lo interno de algunas comunidades indígenas, es el irrespeto del art. 69 del Capítulo II del Título VI de las Reformas e Incorporaciones a la Ley No. 40, Ley de Municipios, aprobada por la Asamblea Nacional el 26 de Junio de 1997 y publicada en la Gaceta Diario Oficial No. 162 del 26 de agosto de 1997. Este artículo expresa que "corresponderá a los Consejos Municipales respectivos de conformidad con las leyes de la materia, asegurar, reconocer y certificar la elección de las autoridades comunitarias de las comunidades ubicadas en el ámbito territorial del Municipio".

El caso más reciente de una situación de este tipo es el nombramiento de Belford Rafael Sebastian como síndico de Klingna-Sukatpin por Marcelo Melado, Ministerio de Gobernación, y el de Thomas Lewis Matute por la Alcaldía Municipal de Puerto Cabezas. Aunque no fue posible entrevistar a los dos síndicos paralelos cabe consignar que Belford Rafael Sebastian ejerció dicho cargo en años anteriores. Es evidente que esto constituye un conflicto de gran gravedad a lo interno de las comunidades involucradas. Algunos documentos relevantes de esta situación son incluidos en el Anexo 2.

4.2 Síntesis de algunos casos representativos de conflictos

En el Cuadro 3 se presentan 15 tipos de conflictos en torno a la propiedad comunal observados en el municipio de Puerto Cabezas. El elemento más frecuente en la mayoría de los conflictos es la falta de consenso sobre el lindero común en algunos puntos de referencia de comunidades vecinas, situación derivada de la falta de demarcación y titulación o legalización de las tierras de todas las comunidades indígenas o étnicas que tienen derechos de propiedad comunal.

Los 4 conflictos más activos y que han requerido una mayor atención de las autoridades estatales y comunales son los siguientes:

- Conflicto entre las Diez Comunidades y Karata
- Conflicto entre Klingna y Lapan
- Conflicto entre Tuapi y Kamla
- Conflicto entre Santa Marta y Awastingni

Cabe anotar que en este documento se denomina comunidad madre a aquella con una antigüedad mayor de 85 años, constituyendo su sello distintivo el haber recibido un título de dominio otorgado por la Comisión de Titulación de la Mosquitia. Del seno de estas comunidades, y otras con amplia trayectoria histórica, han surgido numerosas comunidades nuevas, señaladas en el documento como comunidades hijas. Ni la legislación indígena ni el derecho consuetudinario definen de manera clara bajo que condiciones una comunidad hija adquiere plenos derechos, o sea, derechos similares al de la comunidad madre. Esta indefinición o ambigüedad es una importante causa de conflictos intercomunales.

Cuadro 3	
TIPOLOGÍA DE CONFLICTOS EN TORNO A LA PROPIEDAD COMUNAL EN EL MUNICIPIO DE PUERTO CABEZAS	
Tipología	Actores de Casos Representativos
1. Conflictos entre comunidades indígenas	
1.1 Conflicto entre una comunidad madre y una comunidad hija	
1.1.1 por el control de una parte del terreno reclamado por la comunidad madre	Comunidad madre: Yulu Comunidad hija: Km 43 (Awaskira)
	Comunidad madre: Pahra Comunidad hija: Tuara
1.1.2 por el acceso a áreas de uso agrícola	Comunidad madre: Auhya Pihni Comunidad hija: Sagnilaya
1.1.3 por la apropiación de recursos forestales	Comunidad madre: Klingna Comunidades hijas: Sukatpin y Lapan
1.2 Otros conflictos entre comunidades indígenas	
1.2.1 por el control de un terreno titulado por la Comisión Tituladora de la Mosquitia	Reclamante: Diez Comunidades Ocupante titulado: Karata
1.2.2 por el acceso a áreas de uso agrícola	Kuakuil Betania
1.2.3 por la apropiación de recursos forestales	Kuakuil Sisin
1.2.4 por la apropiación de recursos mineros no metálicos	Tuapi Kamla
1.2.5 por superposición de derechos	Awastingni Santa Marta Sisin Tuara
1.2.6 conflicto entre una comunidad histórica y una comunidad nueva por el control de una parte del terreno comunal reclamado por la primera	Comunidad histórica: Prata Comunidad nueva: Ukungni
1.2.7 falta de consenso sobre el lindero común en algunos puntos de referencia de comunidades vecinas	Krukira Tuapi
	Krukira Awastara
1.2.8 traslape entre áreas del reclamo reciente de un bloque de comunidades y el reclamo de comunidades vecinas	Bloque reclamante: Diez Comunidades Comunidad afectada: Awastingni (municipio de Waspam)
2. Conflictos de comunidades indígenas con poseedores particulares de tierras dentro del terreno comunal reclamado	
2.1 conflicto con poseedores de tierras que tienen constancias de asignación	Reclamante: comunidad de Prata Ocupante: comunitario no originario de Prata
2.2 conflictos con comunitarios que reclaman derechos posesorios	Reclamante: comunidad de Prata Ocupante: ex vicesíndico de Prata
2.3 conflicto con campesinos mestizos	Reclamante: Yulu Ocupantes: campesinos mestizos de Nazareth y Truslaya
3. Superposición de derechos entre las comunidades indígenas y el Estado	
3.1 Reclamo de tierras en el área asignada en el pasado al Proyecto Forestal del Noreste	Reclamante: Bloque Diez Comunidades Afectado: Proyecto Forestal del Noreste

Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo y datos de CACRC, op. cit.

Cuadro 4	
BREVE DESCRIPCIÓN DE ALGUNOS CONFLICTOS RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD COMUNAL EN EL MUNICIPIO DE PUERTO CABEZAS	
Tipo	Breve Descripción
1.1.1	Conflicto entre Yulu y Km 43 (Awaskira). La comunidad Km 43 se resiste a formar parte del bloque de Yulu y reclama su independencia. En el trabajo de campo de CACRC se detectó que una de las causas de esta situación es una desavenencia entre dos importantes líderes de ambas comunidades, el síndico de Yulu y el pastor del Km 43, en la que este último argumenta que hay un irrespeto a las autoridades de las otras comunidades. Este caso está relacionado con el conflicto entre Yulu y campesinos mestizos de Nazareth y Truslaya, el cual es abordado en la sección 2.4 de este cuadro.
1.1.2	Conflicto entre Auhya Pihni y Sagnilaya. Auhya Pihni se considera la madre de Sagnilaya, pero esta pretensión es rechazada por la segunda dado que fue reconocida como comunidad original (fundadora) en el título de las Diez Comunidades. La comunidad de Sagnilaya argumenta que Auhya Pihni no reconoce ese derecho y unilateralmente hace uso de parte de su terreno comunal para actividades agrícolas.
1.1.3	Conflicto entre Klingna y Lapan-Sukatpin. Tanto Lapan como Sukatpin quieren su independencia de Klingna. El poblado de Klingna está ubicado en un sector muy pantanoso y la comunidad considera que no puede conceder la independencia a Sukatpin, dado que esta comunidad está ubicada en un área con mayor vocación agropecuaria, y con recursos pesqueros y forestales. Por su parte, el sector de Lapan es una de las zonas de mayor riqueza forestal en el municipio. Lapan prácticamente ha roto con Klingna, dando lugar a una relación inamistosa entre las dos comunidades.
1.2.1	Conflicto entre las Diez Comunidades y Karata. Las tierras comunales de Karata fueron medidas por la Comisión Tituladora de la Mosquitia antes que los terrenos de las Diez Comunidades e incluyen la mayor parte del actual casco urbano de la ciudad de Bilwi. Con la llegada de las compañías extranjeras y la construcción del puerto, Bilwi se transformó rápidamente en un centro urbano adquiriendo categoría de ciudad en 1929. Desde los años 20s los líderes de Bilwi han argumentado que la inclusión de parte del terreno de Bilwi en el título de Karata correspondió a un error de los agrimensores y, en diversos momentos, han realizado gestiones para "recuperar" el área en disputa. El último litigio finalizó con un fallo del Juez Unico de Distrito para lo Civil de Puerto Cabezas, en fecha del 30 de octubre de 1997, declarando denegada la solicitud de cancelación del título de Karata. Algunos dirigentes de Bilwi, en especial la Junta Directiva de Rescate Comunidad de Bilwi, no aceptan este fallo y propugnan por otro proceso en que el conflicto sea resuelto en última instancia por el Consejo Regional Autónomo.
1.2.2	Conflicto entre Kuakuil y Betania. Comunitarios de Betania hacen plantaciones en el terreno de Kuakuil en extensiones de 1-2 manzanas de banano y yuca. Al disminuir el área disponible para actividades agrícolas la comunidad de Kuakuil no está en capacidad de atender las necesidades de nuevos demandantes de Betania ni tampoco asignar a perpetuidad los lotes y actualmente trabajados por miembros de la comunidad de Betania.
1.2.3	Conflicto entre Kuakuil y Sisin. Los comunitarios de Sisin entran a cortar madera dentro de los límites de Kuakuil.
1.2.4	Conflicto entre Tuapi y Kamla. El punto neurálgico del conflicto entre Tuapi y Kamla es aproximadamente 20 hectáreas con un yacimiento de arena. La extracción y venta de arena es la principal actividad económica de Kamla. A juicio de Tuapi, Kamla reclama más terreno de lo que le pertenece y reclama precisamente la parte donde existe un yacimiento de arena. Como una cifra de referencia se puede anotar que estas 20 hectáreas representan un 0.3% del terreno reclamado por Tuapi.

Continuación...

Tipo	Breve Descripción
1.2.5	Conflicto entre Santa Marta y Awastingni. El 18 de noviembre de 1997, por orientaciones del Poder Ejecutivo, el INRA extendió una constancia provisional de asignación de tierras a favor de Santa Marta, en el sector de Snaky (véase Anexo 2), estando pendientes la demarcación y titulación de este terreno. Comunitarios de Santa Marta procedieron unilateralmente a carrilear penetrando en tierras reclamadas por Awastingni, incluyendo unas 160 hectáreas del área de concesión de MADENSA, acordada previamente entre Awastingni, MARENA y dicha empresa. El conflicto está actualmente en un punto muerto.
1.2.6	Conflicto entre Prata y Ukungni. Según el estudio de CACRC, el nacimiento de la comunidad de Prata corresponde al 12 de enero de 1885, mientras que el Ukungni es del año 1932. La comunidad de Ukungni quiere desmembrarse del bloque. Ya tienen su propio sello y están explotando el bosque sin consultar previamente con las autoridades del bloque. Este conflicto está relacionado con el caso expuesto en la sección 2.1 del cuadro.
1.2.7	Conflicto entre Tuapi y Krukira. El primer intento de demarcación de los linderos de Tuapi, a partir de 1994, no logró una culminación exitosa debido a serios desacuerdos entre Tuapi, Krukira y Kamla. El esfuerzo de demarcación prosigue en una tercera etapa con el Proyecto Forestal de Desarrollo Comunal en Tuapi, Krukira, Boom Sirpi, Yulutingni y Kamla, cuya ejecución está planificada para el período julio 1999 - junio 2001. En estos dos años se espera finalizar la negociación de linderos comunales. El conflicto entre Tuapi y Krukira está localizada en el lindero común en tres puntos de referencia.
1.2.8	Conflicto entre las Diez Comunidades y Awastingni. A partir del estudio de CACRC, el inmenso territorio reclamado por las Diez Comunidades comprende 339,900 hectáreas, es decir, 3,399 Km ² . Tal como se puede apreciar en el Cuadro 2, este territorio tiene traslapes con casi todos los bloques multicomunales y comunidades vecinas. A partir de esta proyección cartográfica, las Diez Comunidades aparentemente reclamarán la pertenencia de comunidades que históricamente no tienen vínculos de parentesco o de otra índole con dichas comunidades de Puerto Cabezas. Los múltiples conflictos irán activándose en la medida que las Diez Comunidades vayan avanzando en el mojonamiento de la poligonal del territorio reclamado, en el marco de la ejecución del Componente de Fortalecimiento del Proceso de Demarcación de las Diez Comunidades del Proyecto Forestal de Desarrollo Comunal en Tuapi, Krukira, Boom Sirpi, Yulutingni y Kamla, julio 1999 - junio 2001. En la actualidad el primer conflicto es con Awastingni, cuyo reclamo de tierras incluye una parte del terreno titulado por la Comisión de Titulación de la Mosquitia a favor de las Diez Comunidades.

Continuación...

Tipo	Breve Descripción
2.1	Conflicto entre la comunidad de Prata y un comunitario no originario de Prata. En el terreno de Ukungni está establecida una familia originaria de Bethel, aparentemente desde 1973. El 27 de mayo de 1998 el síndico y el juez de Ukungni reconocieron un derecho de posesión de 50 Mz a favor de esta familia en una reunión realizada en la Secretaría de Demarcación Territorial del Gobierno Regional. Según el actual síndico de Prata-Ukungni la familia en mención está dedicada exclusivamente a la extracción masiva de madera, sin la autorización de las autoridades del bloque y, por tanto, está gestionando la anulación del anterior reconocimiento. Este conflicto está ligado a las gestiones de independencia de Ukungni.
2.2	Conflicto entre Prata y un comunitario que reclama derechos posesorios. Un vicesíndico de Prata demanda derechos posesorios en un área para uso ganadero en el terreno comunal reclamado por Prata. Este comunitario tiene cercado el área y aparentemente tramita un título supletorio, argumentado que está en tierras nacionales. Existe un enfrentamiento entre el vicesíndico y otros miembros de la comunidad que ya ha causado daños a las propiedades de dos comunitarios.
2.3	Conflicto entre Yulu y campesinos mestizos de Nazareth y Truslaya. Este conflicto está vinculado con la aspiración de independencia de la comunidad Km 43 del bloque Yulu. Las autoridades de Yulu argumentan que los líderes del Km 43 han estado entregando parcelas a campesinos mestizos inmigrantes, en el terreno reclamado por el bloque Yulu, los cuales no respetan las áreas de bosques de reservas y reclaman derechos sobre la madera. El bloque Yulu exige a la comunidad Km 43 el desalojo de estos campesinos.
2.4	Conflicto entre las Diez Comunidades y el Estado que representa el anterior Proyecto Forestal del Noreste. Al tenor de cuatro decretos emitidos entre 1966 y 1971 ⁹ el Instituto de Fomento Nacional asume, a nombre del Estado, una inmensa área de aproximadamente 1,605,050 has ¹⁰ de reservas forestales permanentes al norte del río Grande de Matagalpa. En esta extensión están incluidas las 304,000 has del Proyecto Forestal del Noreste (PFNE). El PFNE pasa a ADFOREST en septiembre de 1998. A partir de diciembre de 1998 solamente quedan trabajando 4 funcionarios y su operatividad está reducida a la mínima expresión. El proceso de mojonamiento de la poligonal del territorio reclamado por las Diez Comunidades entra en conflicto abierto con los terrenos anteriormente incluidos en el PFNE (véase el Anexo 2).

⁹ Decreto No. 147-DRN. Declárase Zona de Reserva Forestal Permanente Terrenos del Estado en Zelaya, 20 de octubre de 1966.

Decreto No. 106-DRN. Declárase Reserva Nacional Forestal Permanente de la Costa Atlántica Terrenos del Estado, 22 enero 1969.

Decreto No. 156-DRN. Declárase Zona de Reserva Forestal Permanente Terrenos del Estado Ubicados en el Departamento de Zelaya, 13 abril 1971.

Decreto No. 160-DRN. Declárase Zona de Reserva Forestal Temporal a Terrenos Propiedad del Estado en Departamento de Zelaya, 31 mayo 1971.

¹⁰ Armando Rojas et al., "La Demarcación Territorial Eje Fundamental del Fortalecimiento Institucional del Sistema Autonómico" en Seminario-Taller Criterios para la Toma de Decisiones Alrededor de la Tenencia de la Tierra, 1995.

5 Solución de conflictos en el ámbito comunal y municipal

Tres figuras de la estructura de liderazgo formal participan en la solución de conflictos o disputas en el ámbito comunal. De lo sencillo a lo complejo, primero está el pastor que, en su carácter de líder religioso o guía espiritual, generalmente es mediador en disputas intrafamiliares.

Con una posible mayor cobertura que el anterior, el juez comunal o witha tiene la función principal de mediar y resolver disputas o conflictos internos, entre familias o individuos de la comunidad. Otras funciones del juez comunal son hacer cumplir las leyes comunales, velar por el orden interno de la comunidad e imponer castigos por delitos menores. Frecuentemente las decisiones del witha o juez comunal se inspiran en los análisis que hace el Consejo de Ancianos¹¹ sobre los problemas y asuntos más importantes de la comunidad.

Por otra parte, el síndico es la principal autoridad comunal en los asuntos de la tierra y los recursos naturales. Sus principales funciones incluyen resolver conflictos de tierras en la comunidad, salvaguardar los recursos naturales, asignar parcelas a los comunitarios, regular el uso de las tierras comunales y representar a la comunidad ante otras comunidades, el Estado y otros intereses foráneos en materia de recursos naturales, especialmente la tierra. El síndico usualmente es la contraparte comunal en las negociaciones de extracción de madera con empresas y otros actores externos. La figura del síndico se remonta a la segunda década del siglo XX, cuando el Estado requirió el nombramiento por el Jefe Político de esta autoridad comunal como representante oficial de las comunidades indígenas en su relación con la Comisión de Titulación de la Mosquitia.

Las principales instituciones o entidades involucradas en la solución de conflictos de tierras en el ámbito municipal y regional son el Consejo Regional Autónomo (CRA), el Gobierno Regional Autónomo (GRA) y la Oficina de Titulación Rural (OTR). Aunque por mandato de Ley de Autonomía, al Consejo Regional Autónomo le corresponde "resolver las disputas de límites dentro de las distintas comunidades de su región"¹², el CRA ha tenido una incidencia muy limitada y la Comisión de Demarcación carece de presupuesto operativo y está inactiva, en medio de una crisis institucional que ya dura un año. Durante este período no se reúne el pleno del CRA de la RAAN.

¹¹ Aunque algunos dirigentes indígenas argumentan lo contrario, todo parece indicar que los Consejo de Ancianos tienen una historia de menos de 20 años. Según el estudio de CACRC, "(los) Consejos son formas de organización política recién instituidas. Ellos se remontan apenas a mediados de la década de los años 80, cuando los líderes Miskitos de la resistencia político militar formaron un Consejo de Ancianos para guiar y legitimar su lucha". CACRC, op. cit., página 81.

¹² Acápites 4 del Arto. 23 de la Ley No. 28, Estatuto de Autonomía de las dos Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua.

En el marco de una situación sui generis, la mencionada función del CRA ha sido asumida por la Secretaría de Demarcación del Gobierno Regional Autónoma. Sin embargo, esta mayor beligerancia del GRA presenta un balance ambiguo. Por una parte, la Secretaría de Demarcación asume un rol activo en el proceso de solución de conflictos, pero por la naturaleza de los mismos pocas veces hay una resolución expedita. Por otra parte, hay varias acciones e intervenciones que posteriormente engrosan los expedientes de casos sin resolver como son, por ejemplo, los de Santa Marta y Prata-Ukungni.

En lo referente a los aspectos procedimentales la Comisión de Demarcación sigue los siguientes pasos: a) recepción de documentación, b) realización de inspección in situ, c) análisis y dictamen, d) exposición en el pleno del CRA, y e) decisión (resolución) del CRA.

La Secretaría de Demarcación del GRA también sigue los primeros 4 pasos, con el acompañamiento de la OTR y a veces el CRA. La toma de decisión aparentemente difiere de caso en caso, pero las limitaciones de tiempo no permitieron profundizar en este punto.

6 Perspectivas de evolución

6.1 Proceso de consulta sobre la regulación del régimen de propiedad comunal

En cumplimiento de una condicionante del Fondo Global del Ambiente, administrado por el Banco Mundial, correspondiente al proyecto Corredor Biológico del Atlántico, el Gobierno de Nicaragua preparó, y posteriormente remitió a la Asamblea Nacional, el anteproyecto de la Ley Orgánica que Regula el Régimen de Propiedad de las Comunidades Indígenas de la Costa Atlántica y BOSAWAS, el 13 de octubre de 1998. Este anteproyecto fue preparado por funcionarios y consultores de diversas entidades estatales, sin ninguna participación de diversos sectores involucrados o interesados.

Con financiamiento del proyecto mencionado, diez meses después de su remisión oficial a la Asamblea Nacional, y producto de un dinámico proceso de cabildeo nacional e internacional de organizaciones indígenas y otros organismos de la sociedad civil, se inicia un proceso de consulta bajo la coordinación de la Bluefields Indian & Caribbean University (BICU) en la RAAS y el Centro Interuniversitario Moravo (CIUM-BICU) en la RAAN.

La consulta resulta un ejercicio interesante para conocer los intereses, aspiraciones, actitudes, expectativas, así como la percepción de los principales problemas u obstáculos de parte de las comunidades indígenas participantes. Un primer balance indica que son mayores las discrepancias que las coincidencias. La mayoría de las discrepancias de posiciones corresponde a los siguientes tres aspectos: a) el concepto de tierras nacionales, b) los roles y responsabilidades institucionales, así como la definición de las competencias de

las autoridades regionales y representantes de las comunidades y c) nivel de participación activa de las comunidades indígenas. Otro punto de discrepancia es lo concerniente a control de los recursos del subsuelo.

Conforme la legislación vigente, los principales roles institucionales de entidades estatales, definidos en relación con el tema de las tierras comunales indígenas, están contenidas en el Ley No. 28, Estatuto de Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica, y el Decreto No. 71-98, Reglamento a la Ley 290, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo. Este decreto fue publicado en La Gaceta Diario Oficial No. 205 del 30 de octubre de 1998. Las principales funciones correspondientes a cada entidad estatal se presenta en el Cuadro 5.

Existe una crítica generalizada con relación a que las principales funciones y atribuciones del proceso de demarcación y titulación, en el anteproyecto de Ley Orgánica que Regula el Régimen de Propiedad Comunal de las Comunidades Indígenas de la Costa Atlántica y BOSAWAS, son asignadas al Ministerio Agropecuario y Forestal y al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, que incluye la Oficina de Titulación Rural. A su vez, algunos aspectos críticos serán reglamentados posteriormente por la Presidencia de la República, aparentemente sin espacios de participación definidos para los actores institucionales regionales y las expresiones organizadas de la sociedad civil.

Cuadro 5	
ROLES INSTITUCIONALES DE ENTIDADES ESTATALES EN RELACION A LA SOLUCION DE CONFLICTOS Y EL PROCESO DE LEGALIZACION DE TIERRAS COMUNALES INDIGENAS	
Entidad Estatal	Rol Institucional
Consejo Regional Autónomo	Resolver las disputas de límites dentro de las distintas comunidades de su región.
Ministerio Agropecuario y Forestal	Inventariar las tierras nacionales, las de las comunidades indígenas y el latifundio ocioso.
Oficina de Titulación Rural	Coordinar y dirigir el procesamiento, clasificación, control y manejo de información documental y técnica para la elaboración de escrituras de desmembración y otorgamiento de Títulos de Dominio de tierras rústicas, nacionales, estatales y de las Comunidades Indígenas.

Fuente: Elaboración propia con base en la Ley No. 28, Estatuto de Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica, y el Decreto No. 71-98, Reglamento a la Ley 290, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo.

Por otra parte, a primera vista la posición de un alto porcentaje de los consultados está, parcial o totalmente, enmarcada en la llamada Propuesta Polanco, presentada por MISURASATA al Gobierno de Reconstrucción Nacional en 1981. Dicha demanda de reconocimiento de un territorio indígena superaba los 25 mil kilómetros cuadrados y, al resultar totalmente inaceptable para el FSLN, se generó una crisis creciente y catalizador del posterior alzamiento en armas de algunos sectores indígenas. La característica principal de la Propuesta Polanco es que los dirigentes no reconocen la existencia de tierras nacionales en el territorio reclamado, argumentando que poseen derechos ancestrales sobre ellas, anteriores al mismo Estado nicaragüense.

Los resultados preliminares de la consulta están reflejando que el anteproyecto de ley no constituye un marco de negociación que facilite una solución rápida y eficaz del problema de la falta de reconocimiento legal de los terrenos y territorios comunales, dado que son mínimas las coincidencias de posiciones y opiniones.

Es probable que la mayoría de las modificaciones propuestas en la consulta no sean compatibles con la voluntad política y las decisiones estratégicas del Gobierno Central, además de que no existe una relación armónica entre el sentido de urgencia expuesto continuamente por los líderes indígenas y la jerarquización actual de prioridades en el ámbito central, por lo que será importante en el futuro analizar la viabilidad política de efectuar modificaciones sustantivas al anteproyecto. Para esto será determinante el grado de voluntad política de todas las partes involucradas para negociar aspectos conflictivos y/o divergentes, y la correlación de fuerzas entre los grupos sociales y políticos que apoyan o se oponen a la demarcación y titulación de tierras comunales en la Costa Caribe de Nicaragua.

6.2 Posibles impactos de la demarcación y titulación de tierras indígenas

La legalización de la tenencia de la tierra de las comunidades indígenas es una condición necesaria para la promoción de inversiones que permitan un mejor aprovechamiento de los recursos naturales, así como tener acceso a los financiamientos y beneficios de los proyectos de desarrollo. A juicio de algunos entrevistados esto también les permitirá defenderse de las concesiones estatales y negociar acuerdos más ventajosos con los inversionistas interesados.

Con una apropiada administración de los recursos naturales, en el ámbito de las comunidades indígenas habrá un aprovechamiento más racional de los recursos naturales, así como un mayor financiamiento dirigido hacia proyectos en áreas protegidas, propiciando la creación de empleos directos e indirectos, la generación de ingresos adicionales y una disminución en los actuales niveles de pobreza. La seguridad jurídica de la propiedad comunal constituirá un importante mecanismo redistribuidor del ingreso, facilitando una mayor participación de las comunidades en el excedente generado por la explotación

de los recursos naturales en terrenos de su propiedad. También se puede prever un incremento en el financiamiento de proyectos de autoayuda y similares, orientados hacia el mejoramiento del nivel de vida de la población indígena.

En cuanto al medio físico y los ecosistemas importantes, la demarcación y titulación de las comunidades indígenas es una condición necesaria para el ordenamiento territorial de la Costa Atlántica, especialmente en lo referente al desplazamiento depredador de la frontera agrícola. Las tierras comunales indígenas también representan la opción más promisoría para la protección y conservación de la biodiversidad y los recursos naturales en zonas seleccionadas de gran potencial.

Anexo 1

COMUNIDADES INDÍGENAS DEL MUNICIPIO DE PUERTO CABEZAS

Comunidades Organizadas en Bloques			
Nombre del Bloque	Comunidad Madre	Comunidades Hijas	Comunidades Nuevas
Diez Comunidades	Krukira, Tuapi, Bilwi, Kamla, Boom Sirpi, Kuakuil, Sisin, Auhya Pihni y Sagnilaya	Yulutingni, Il Tara, Butku, Panua, Auhya Tara	Santa Marta
Yulu	Yulu y Maniwatla	Wawa Boom, Km 43 (Awaskira) y Km 51	
Klingna	Klingna	Sukatpin y Lapan	
Prata-Ukungni	Prata		Ukungni
Karata	Karata	Lamlaya y Dakban	
Wawa Bar	Wawa Bar	Betania y Bethel	
Sandy Bay	Li-Dakura, Tawa Sakia, Kahka, Ninayari, Uskira, Awasyari, Rawa Unta, Kinstawan, Tawan Raya y Wainhkalaya.		
Comunidades Individuales			
Dakura Pahra Tuara Awastara			

Anexo 2

DOCUMENTOS DE REFERENCIA

- Certificación de título supletorio de Tuara, 20 julio 1994
- Nombramiento de Junta Directiva de Sukatpin por la Alcaldía Municipal de Puerto Cabezas, 25 mayo 1999
- Nombramiento de Junta Directiva de Klingna-Sukatpin por la delegación del Ministerio de Gobernación, 17 mayo 1999
- Carta de la Junta Directiva de Sukatpin al Dr. Arnoldo Alemán Lacayo, Presidente de la República de Nicaragua, 10 agosto 1999
- Carta de Belford Rafael Sebastian al Lic. José Ramón Obando, delegado interino de la O.T.R en la RAAN, 15 octubre 1999
- Constancia provisional de asignación de tierras a la comunidad de Santa Marta, 18 noviembre 1997
- Acta de reunión sobre actividades de mojonamiento realizadas por las Diez Comunidades, 8 marzo 2000

Anexo 3

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- Buvollen, Hans Peter, Hai Almquist Buvollen y el equipo técnico del PEBI de la RAAN. "Demografía de la RAAN." Wani (marzo 1994):5-19.
- Central American and Caribbean Research Council (CACRC). 1998. Informe Final. Diagnóstico General sobre la Tenencia de la Tierra en las Comunidades Indígenas de la Costa Atlántica. Informe de consultoría. Managua, junio 1998.
- Crosnier, Yves. 1999. Sector Atlántico Zona Piloto de Puerto Cabezas Informe Final. Proyecto MICADO. Spot Image-INETER. Managua.
- Gobierno de Nicaragua. Sin fecha. Comisión de Titulación de la Mosquitia. Tomo II. Transcripción realizada por el Centro de Investigaciones y Documentación de la Costa Atlántica.
- Gobierno Regional Autónomo Región Autónoma del Atlántico Norte. 1999. Diagnóstico Global de la Situación Agrosocioeconómica y Líneas Estratégicas para el Desarrollo de la Región Autónoma del Atlántico Norte.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. 1996. Censos Nacionales Cifras Oficiales Finales. Managua: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- Martínez Fox, Peter, Carmen Merlo Narváez y Pedro Gutiérrez Valle. 1995. Listado de Propiedades Comunidades Indígenas de las Regiones Autónomas. Documento preparado para el Instituto para el Desarrollo de la Democracia (IPADE).
- MIKUPIA-I.B.A. & Asociados. 1992. Proyecto Demarcación de Catorce (14) Comunidades de los Litorales Norte y Sur de la Región Autónoma del Atlántico Norte. Puerto Cabezas.
- Rojas, Armando, Jaime Chow y Sandra Gómez. 1995. "La Demarcación Territorial Eje Fundamental del Fortalecimiento Institucional del Sistema Autonomico" en Seminario-Taller Criterios para la Toma de Decisiones Alrededor de la Tenencia de la Tierra. Bilwi, Nicaragua, 10-11 octubre 1995.

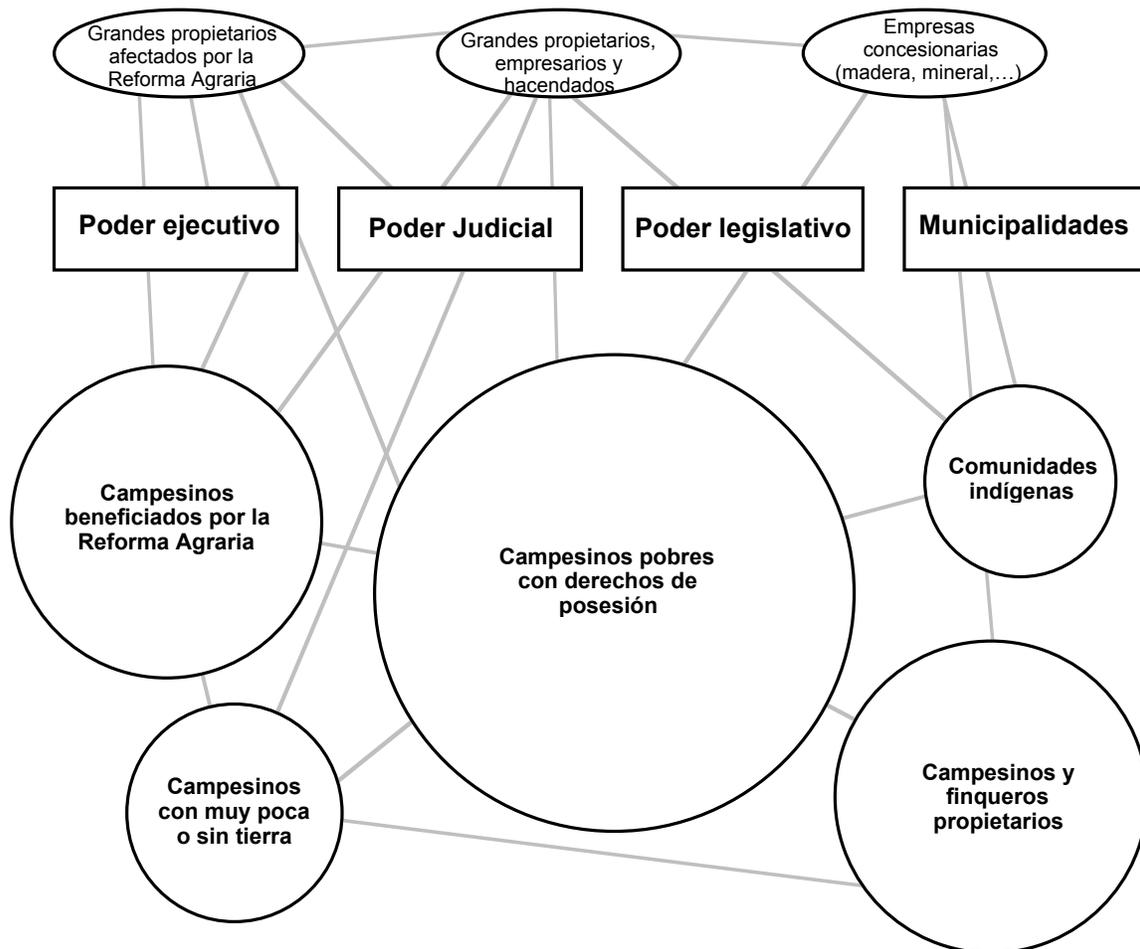
Sección C. Tipología de los principales conflictos y problemas potencialmente conflictivos por régimen de tenencia

▪ Fuentes de inseguridad; conflictos abiertos o latentes

La inseguridad en torno a la propiedad tiene múltiples causas y afecta de forma diferenciada a cada uno de los actores involucrados, en un contexto donde la presión poblacional ha aumentado en un 30%, en tanto duplicó la población en los últimos 20 años y el espacio útil del país sólo se amplió en un 50%. En 1978, había 4 manzanas de tierra en finca per capita, veinte años después, quedan 2.75 manzanas por nicaragüense.

El siguiente esquema intenta de forma sintética ubicar a los principales actores de los conflictos agrarios estudiados, dentro la complejidad de los lazos que los vinculan unos con otros.

Relaciones conflictivas en torno a la propiedad : una compleja tela de araña



Otros importantes actores que intervienen en los conflictos agrarios, son :

- Instituciones y organizaciones no gubernamentales, incluyendo la iglesia católica que ha trabajado constantemente a favor de la pacificación del país ;
- Organismos internacionales y países extranjeros, quienes, a través de proyectos de cooperación¹ y de medidas políticas² inciden en el desarrollo de estos problemas.
- Abogados y juristas que a diario actúan a favor de sus clientes en diferentes escenarios (juzgados, asamblea nacional, ministerios, ...)
- Grupos armados irregulares que operan en las zonas rurales

De las relaciones tejidas entre estos actores, se construyen los derechos de propiedad, los que evolucionan a través de la historia. Dadas las características propias de la tierra - en particular su inamovilidad -, el concepto de propiedad absoluta sobre la misma constituye probablemente un mito, creador en muchos casos de la inseguridad. Los estudios de casos revelan que las principales fuentes de inseguridad son. :

- **Económicas**, dadas las dificultades que encuentran las familias rurales pobres para acumular y ahorrar, y por tanto su extrema vulnerabilidad a la una evolución desfavorable de su entorno. Las anteriores y actuales políticas públicas no han sido suficientemente favorables a la agricultura familiar de pequeña escala, y a su vez los productores pobres están débilmente organizados para incidir en el funcionamiento actual de los mercados de tierra y factores.
- **Políticas**, considerando que el país lleva cinco siglos marcados por violentas prácticas expropiatorias, que han ido creando un verdadero trauma nacional con respecto a la seguridad sobre la propiedad. Cabe recordar en el caso de Nicaragua, que la expropiación ha contribuido mayormente a la concentración de la propiedad rural en pocas manos.
- **Jurídicas**, cuando el abundante y disperso cuerpo de leyes, reglamentos y procedimientos presenta contradicciones, vacíos, que complican y hacen más costosa la inscripción de transacciones. De allí que el reconocimiento de sus derechos por el estado se vuelve inaccesible a los más pobres. Se agrega el riesgo de ser mal asesorado por un abogado mediocre y/o corrupto, lo que sucede frecuentemente según los entrevistados, o peor, de ser condenado injustamente.
- **Sociales**, en vista de la escasa disponibilidad y alto costo de acceso a la información pertinente, así como las evidentes carencias educativas que sufre la mayoría de la población rural, como se observa en el índice actual de analfabetismo.

¹ Caso Unión Europea con el proyecto CEDEPER, pero también DANIDA, BID, PNUD...

² Caso del Congreso de los Estados Unidos que presiona al gobierno de Nicaragua con el corte de la ayuda

El exagerado costo de acceso a la legalización y registro de los derechos de propiedad para los más pobres, se evidencia en la práctica cuando se observan severas carencias en la calidad y actualización de la información pública sobre la propiedad, tales como :

- el propietario no tiene ningún documento
- los documentos están desactualizados, a nombre de un dueño anterior o la propiedad no esta desmembrada después de una herencia
- los derechos no están inscritos en el registro de la propiedad,
- los documentos privados de compraventa no están inscritos
- los documentos fueron perdidos por la administración pública
- los linderos inscritos son imprecisos y a veces inexistentes

La cuantificación de los conflictos en las 5 comunidades investigadas³, permitió obtener información básica de 780 parcelas y evidenciar que una de cada cinco parcelas o el 20% del universo estudiado presenta conflictos abiertos entre distintos actores. Estos afectan el 28% del área total censada, lo cual refleja la magnitud del fenómeno.

Dada la profundidad del problema, podría parecer extraño que no se manifiesten más conflictos, lo que de alguna forma evidencia la existencia de mecanismos locales de resolución y mediación. De acuerdo al contexto nacional y local, no todas las situaciones problemáticas desembocan en conflictos abiertos inmediatos, por diferentes razones:

- Los problemas entre dos actores de nivel económico semejante son a menudo resueltos con mecanismos consuetudinarios y formas de mediación local, como se observa en Masaya, en San Juan de Río Coco y Siuna.
- Los conflictos aparecen principalmente cuando actores más poderosos disputan el espacio con los primeros ocupantes como en el caso de los concesionarios (forestales y mineros) y de los grandes ganaderos. Así mismo, aparecen conflictos con familias beneficiadas por títulos entregados por el Estado cuando estos desconocen la presencia de los primeros ocupantes o cuando el propio Estado no fue capaz de perfeccionar jurídicamente la Reforma Agraria, dejando a los beneficiarios de la misma vulnerables a procesos judiciales impulsados por exdueños, como se observa en Malpaisillo.
- Otras situaciones problemáticas entre actores, como los daños a los cultivos de los campesinos infligidos por ganado sin vigilancia, no se transforman siempre en conflicto por desistir desde el inicio los más débiles de oponer resistencia alguna a sus potentes adversarios, en este caso, ganaderos ricos. Así, estos conflictos por lo general se postergan o se transforman en violencia social y política, al no resolverse su causal inicial.
- La existencia de alternativas para los protagonistas modifica las posibilidades de evolución de los problemas y de los conflictos. Estas pueden ser trabajo en actividades no agrícola para los pobres o acceso a tierras a través del alquiler o en otra zona - ocupación de tierras vírgenes en la abierta frontera agrícola - , mecanismos de

³ Sin incorporar la problemática de las comunidades indígenas, que fue tratada de forma distinta a los otros estudios de caso.

financiamiento hipotecarios para los pobres (experiencia de San Dionisio), así como alternativas de inversión atractivas para los hacendados y empresarios y también posibilidad de indemnización en el caso de los reclamantes de la Reforma Agraria.

▪ **Tipologías de conflictos**

En primer lugar, cabe diferenciar, los conflictos que ocurren en la gestión social cotidiana del recurso tierra a nivel local con los conflictos en torno a la legitimidad de la propiedad y derecho de explotación de los recursos, que enfrentan grupos sociales entre si, o grupos sociales con el Estado.

Los conflictos de mayor importancia por su impacto económico y social tuvieron como actor central al propio Estado, y conciernen actualmente por un lado las comunidades indígenas y por otro lado los beneficiarios de la Reforma Agraria, particularmente, aquellos que recibieron tierras confiscadas o expropiadas.

En ambas situaciones, los estudios de casos revelan el alto nivel de inseguridad en la que ha sido sometida la mayoría de estos tenedores en los últimos veinte años. Ello constituye uno de los factores del dinamismo del mercado de tierras, entre campesinos, finqueros, empresarios y hacendados.

Los conflictos más frecuentes se desarrollan a nivel intrafamiliar o con el entorno de los vecinos y conciernen principalmente los linderos y las cuestiones de sucesión familiar.

De lo anterior, se desprenden las principales características de las situaciones conflictivas :

Actores en conflicto :	Estado ; Empresarios ; Expropiados	Comunidad indígena ; Campesinos pobres ; Beneficiarios de la Reforma Agraria
Naturaleza del conflicto :	Legitimidad de la propiedad	Gestión de los recursos
Impacto del conflicto :	Frecuencia	Cantidad de familias afectadas

Del análisis de los casos estudiados, emergen cinco grandes tipos de conflictos que son :

- Conflictos en torno a las fronteras de la parcela,
- Conflictos por reclamo sobre la propiedad
- Conflictos en torno a los derechos de propiedad de las comunidades indígenas
- Conflictos y problemas relacionados con las seguridad de las transacciones y la falta de documentos apropiados,
- Conflictos relacionados con el aprovechamiento de los recursos naturales

Conflictos en torno a las fronteras de la parcela,

Estos ocurren cuando los límites de la parcela nunca fueron definidos claramente, ni registrados. El caso más importante se desarrolla entre el Estado y las comunidades indígenas.

- entre comunidades indígenas
- entre comunidades indígenas y el Estado
- entre tenedores individuales (documentos no precisos, traslapes de área, ...)
- entre miembros y comunidad indígenas cuando los primeros no respetan las reglas
- violación de los límites y daños a los recursos por parte de personas o ganado
- invasión de tierra por diferentes sujetos

Conflictos por reclamo sobre la propiedad

Se cuestiona la legitimidad de la propiedad sobre una parte o la totalidad de la parcela. En la mayoría de los casos son provocados por la intervención inapropiada del Estado a través de los sucesivos procesos de Reforma Agraria (IAN, MIDINRA, INRA, OTR)

- ex-dueños confiscados o expropiados (devolución o indemnización)
- Estado por ausencia de título o título sujeto a revisión
- diferentes grupos de beneficiarios sobre la misma propiedad
- ex socios cuando se divide la tierra
- dueños de tierras otorgadas por el Estado a ex militares
- invasión de propiedad indígena, pública, cooperativa o privada
- invasión de propiedad organizada por dueño para evadir deudas
- ex dueños indemnizados siguen reclamando
- ex dueños se niegan a someterse a ejecución bancaria

Conflictos en torno a los derechos de propiedad de las comunidades indígenas

El Estado considera tierra nacional espacios reclamados por las comunidades

- desacuerdo entre el Estado y las comunidades indígenas sobre la propiedad del agua, bosque y subsuelo
- Estado titula productores mestizos en tierras indígenas
- miembros de comunidades demandan privatización de la tierra comunitaria

Conflictos y problemas relacionados con las seguridad de las transacciones y la falta de documentos apropiados,

Debido a la ineficiencia - y alto costo - de los servicios públicos, muchos propietarios no disponen de documentos actualizados. Algunos enfrentan el riesgo de ser acusado por exdueños, otros entran en conflicto al momento de la división de una propiedad.

- documento en nombre de exdueño, última adquisición con documentos privados
- documento en nombre de padres, división entre herederos no formalizada
- donación no formalizada
- documento perdido por la administración
- título y documento no registrado
- términos de contrato no fueron claros
- venta ilegal de propiedad embargada por el Banco

Conflictos relacionados con el aprovechamiento de los recursos naturales, derivados de leyes que restringen el derecho de propiedad absoluta del dueño para hacer valer el interés nacional, de acuerdo con la constitución de la república.

▪ **Los conflictos relacionados con el régimen de tenencia**

En el primer estudio, se definieron las bases históricas y conceptuales de los grandes regímenes de tenencia de la tierra en Nicaragua. Ahora, es posible ubicar los principales conflictos de acuerdo a estos regímenes a fin de relacionar la inseguridad con los regímenes de tenencia.

En el siguiente cuadro, se resumen las principales situaciones conflictivas encontradas en los diferentes regímenes de tenencia de la tierra.

TIERRA COMUNITARIA	TIERRA REFORMA AGRARIA	PROPIEDAD PRIVADA	POSESION
<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflicto entre dos comunidades indígenas por limites de sus respectivos territorios o por la naturaleza de sus derechos respectivos (Puerto Cabezas) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflictos entre antiguos dueños y el Estado para recuperar la propiedad o para lograr una indemnización alta (Malpaisillo) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflictos entre dos propietarios por linderos, por servidumbres, etc (Malpaisillo, Rio Blanco, San Juan, Masaya) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflictos entre dos poseedores (del mismo nivel económico) por limites de sus respectivos territorios o por la naturaleza de sus derechos respectivos. Entran en esta categoría los conflictos por herencia, ventas, servidumbres diversas. (Masaya, San Juan)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflicto entre miembros de la comunidad indígena y autoridades de la comunidad indígena por violación de las reglas consuetudinarias (Puerto Cabezas) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflictos entre antiguos dueños y los beneficiarios u ocupantes actuales de las tierras (Malpaisillo, Rio Blanco, San Juan, Masaya) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflictos entre herederos para el desmembramiento y traspaso de propiedades (Malpaisillo, Rio Blanco, San Juan, Masaya) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflictos por limites o por el acceso a recursos (agua, paso, leña, ...) entre actores de poderes muy desiguales, los cuales no pueden tratarse fácilmente ni en las instancias locales de mediación, ni en la justicia formal. (Rio Blanco)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflicto entre el Estado y la comunidad indígena, por el no respeto de la propiedad comunitaria, (titulación a terceros, concesiones a terceros) o la imposición de reglas de manejo que no fueron negociadas (reservas naturales por ejemplo) como en el caso de Sikilta - Siuna 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflictos entre los beneficiarios y el Estado para la entrega de constancias que permitan aplicar la ley 278. Entre esta categoría entran las situaciones relativas a constancias o títulos emitidos pero no certificados por la OTR o por la OOT. (Malpaisillo, Rio Blanco, San Juan, Masaya) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflictos que se originan en la desactualización del registro y del catastro entre los que aparecen como dueño y los que adquirieron la propiedad sin legalizarla (Malpaisillo, Rio Blanco, San Juan, Masaya) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflictos entre el que posee la tierra y el actor que dice tener el dominio, si existiese. Este puede ser el Estado, si la tierra es nacional o un privado que ha comprado al Estado, o ha sido beneficiado por la titulación de tierras nacionales, o ha utilizado una vía anormal o incluso fraudulenta de obtener el dominio
<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflicto originado por las incompatibilidades entre diferentes regímenes de tenencia : comunidad indígena versus extranjeros. Invasión de tierras de la comunidad por mestizos. Venta ilegal de tierras de parte de los inquilinos o no respeto de las condiciones del alquiler, 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflictos entre algunos beneficiarios iniciales y los ocupantes o beneficiarios actuales. Muchos tienen como origen las incoherencias del Estado que entregó a ambos documentos contradictorios. En esta categoría, podemos tener : varios títulos o constancias emitidas por el Estado sobre una misma parcela y títulos emitidos con linderos imprecisos o incorrectos Caso Sikilta y desmovilizados en Siuna 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflictos originados por la emisión de parte del Estado de varios títulos que tienen un área de traslape entre sí, por las deficiencias del catastro (Malpaisillo) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ conflictos basados en la no actualización de los registros de derechos. Oposición entre el dueño "legal" formalmente reconocido, y el dueño real que puede ser "legítimo" y solo disponer de "papelitos" para hacer valer sus derechos. (San Juan)

TENENCIA PUBLICA	TIERRA REFORMA AGRARIA	PROPIEDAD PRIVADA	POSESION
<ul style="list-style-type: none"> Las comunidades indígenas no reconocen el concepto de tierras nacionales (Puerto Cabezas) 	<ul style="list-style-type: none"> conflictos entre socios de cooperativas y terceros adquirentes de parcelas que exigen una escritura que los socios no pueden entregar (Masaya, Malpaisillo) 	<ul style="list-style-type: none"> conflictos que tienen su origen en posibles operaciones fraudulentas o en la corrupción en el funcionamiento judicial o administrativo, en un sistema frágil e imperfecto de administración de derechos (Malpaisillo, Río Blanco) 	<ul style="list-style-type: none"> conflictos entre el dueño de los derechos de posesión o de propiedad y la persona a quien alquiló o dio tierra en aparcería o en préstamo (Río Blanco, San Juan)
<ul style="list-style-type: none"> Costas del mar y manglares están siendo apropiados en forma privada, ya sea para explotación camaronera, ya sea para fines turísticos 	<ul style="list-style-type: none"> conflictos entre las directivas de los grupos cooperativos y los socios en torno a las decisiones que se toman sobre la tierra o al endeudamiento (Masaya, Malpaisillo) 	<ul style="list-style-type: none"> conflictos entre un propietario e invasores de tierra (que pueden aspirar a ser beneficiarios de la reforma agraria) (Río Blanco, Malpaisillo) 	<ul style="list-style-type: none"> conflictos entre poseedores mestizos y una comunidad indígena que reivindica la propiedad comunal de la tierra. (Sikilta, Siuna)
<ul style="list-style-type: none"> Franjas fronterizas terrestres están siendo apropiadas por tenedores foráneos (caso frontera Costa Rica) 	<ul style="list-style-type: none"> conflictos entre beneficiarios de la reforma agraria e invasores armados o no de otras tendencias políticas (Malpaisillo, San Juan) 	<ul style="list-style-type: none"> conflictos entre el propietario y la persona a quien alquiló o dio tierra en aparcería o en préstamo. (Río Blanco) 	
<ul style="list-style-type: none"> Areas declaradas protegidas presentan limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad absoluta. (Masaya, Río Blanco, Siuna) 	<ul style="list-style-type: none"> conflictos entre los beneficiarios y los bancos que quieren cobrar las deudas. (Malpaisillo, Masaya, San Juan) 	<ul style="list-style-type: none"> conflictos entre el propietario y el Estado que aplica leyes de reforma agraria u otras leyes que afectan sus derechos de propiedad 	
	<ul style="list-style-type: none"> conflictos entre los socios en torno a la parcelación o el uso de los recursos de la cooperativa. . (Malpaisillo, Masaya San Juan) 	<ul style="list-style-type: none"> conflictos entre instituciones financieras y los propietarios que hipotecaron sus fincas como garantía de unos prestamos que no logran y/o no quieren pagar. (Río Blanco) 	
	<ul style="list-style-type: none"> Conflictos en torno a la parcelación, a la repartición de las deudas del colectivo, o al uso de la renta que se puede sacar de la tierra a través del alquiler a terceros, etc 		

La investigación de campo en las cinco comunidades, permite hacerse una idea general del perfil de los diferentes tipos de tenencia para el conjunto de las parcelas identificadas, incluyendo 159 solares para vivienda (20%).

- En orden de importancia, la posesión domina el conjunto con el 47% de los casos, aunque la propiedad privada con un poco más de una cuarta parte de los casos represente la mayor parte del área (39%)
- Las parcelas originadas en la Reforma Agraria constituyen el tercer grupo en importancia, con una magnitud similar al sector de la propiedad privada.
- La tenencia pública aparece muy reducida, con 2 casos sobre 780, lo que puede deberse a la dificultad de identificar estas formas de tenencia, pero sin duda evidencia también la muy reducida importancia de los "comunes" en el campo nicaragüense de hoy.
- Igualmente, en el caso de la propiedad cooperativa originada en la Reforma Agraria, que presenta un solo caso de cooperativa no desmembrada, mostrando que el proceso de descolectivización ha sido profundo en las cooperativas campesinas.

Distribución de la tierra según tipo de tenencia en las cinco comunidades investigadas

Tipos de Tenencia	Nº parcelas	%	Area (mz)	%
Propiedad privada individual con escritura pública	213	27%	4294.5	39%
Propiedad privada originada en Reforma Agraria	191	24%	3240.1	30%
Posesión con documento	222	28%	2478.4	23%
Posesión sin documento	151	19%	404.2	4%
Propiedad cooperativa originada en Reforma Agraria	1	0%	450	4%
Tenencia pública	2	0%	8	0%
Total	780	100%	10875.2	100%

Fuente : IRAM, Procesamiento de los inventarios a nivel de comunidad

En la siguiente tabla, se presentan las principales características de tenencia y tamaño de las parcelas de uso productivo para cada una de las comunidades investigadas (excluyendo los solares).

Presentación descriptiva de los casos de parcelas productivas por comunidad

	El Bálsamo, Siuna	San Lucas San Juan Rio Coco	Las Lomas, Leon	Rio Blanco Abajo, Rio Blanco	Los Pocitos, Masaya
Tamaño promedio de la parcela (mz)	25	5	18	64	5
Nº de parcelas	86	199	242	51	43
Area total (mz)	2,141	935	4,235	3,259	211
Uso más común	Granos, pastos, Tubérculos	Café y granos	Sorgo, maiz, Ajonjoli, pastos	Pastos y granos	Frutales, granos, Hortalizas
Nº de parcelas					
Derechos de propiedad y documentos					
% con derechos posesorios	79	53	17	18	16
% con derechos propiedad	21	47	83	82	84
% con documentos	98	78	90	96	86
% documentos privados	79	32	7	4	0
% documentos inscritos	0	54	63	85	89
Adquisición y explotación					
% adquirido via herencia	24	32	37	10	40
% adquirido via Reforma Agraria	6	35	28	31	35
% con hacendados y empresarios	14	5	7	27	5
% en alquiler	14	1	15	20	12
% con más de 10 años de uso	23	57	50	71	79
Conflictos					
% con conflictos	40	14	25	22	19
Area total					
Derechos de propiedad y documentos					
% con derechos posesorios	73	21	13	14	8
% con derechos propiedad	27	78	87	86	92
% con documentos	98	94	93	100	92
% documentos privados	73	12	7	0	0
% documentos inscritos	0	69	64	79	96
Adquisición y explotación					
% adquirido via herencia	19	40	21	11	36
% adquirido via Reforma Agraria	7	31	31	11	26
% con hacendados y empresarios	22	35	34	63	33
% en alquiler	4	0	6	8	54
% con más de 10 años de uso	32	73	65	76	80
Conflictos					
% con conflictos	37	23	27	25	7

Fuente : De Janvry, A. Sadoulet, E. y Equipo de investigación IRAM - Procesamiento del inventario de parcelas por comunidad

La mayor parte de los conflictos aparece en torno a las parcelas de Reforma Agraria (25%), luego en torno a la propiedad privada (22%). La posesión presenta el menor peso relativo en la muestra. Porqué, la propiedad privada aparece un poco más conflictiva que la posesión? . Ciertamente una propiedad registrada - y el documento que lo comprueba - tiende a valer más que la posesión de una parcela sin ningún documento. Ahi puede estar un poderoso incentivo a la violación de los derechos de propiedad de otro tenedor.

De tal forma que los derechos nacidos de las situaciones de hecho, de posesión, herencia, compraventas no inscritas parecen generar proporcionalmente menos conflictos. En cierta medida, la fundamentación de los derechos adquiridos con el tiempo en el reconocimiento social y la existencia a nivel de las comunidades campesinas de cierta capacidad de gestión de los problemas podría explicar este resultado. De igual manera, los problemas a lo interno de las comunidades indígenas se logran manejar por lo general sin mayores conflictos, gracias al capital social que todavía existe en estos grupos étnicos

Frecuencia de los conflictos según régimen de tenencia para todo el universo

Régimen de tenencia	Total Parcelas	%	Nº de parcelas en conflicto	%	Peso relativo de los conflictos
Pública	2	0%	1	1%	50%
Reforma Agraria	192	25%	48	32%	25%
Propiedad Privada	213	27%	46	30%	22%
Posesión	373	48%	58	38%	16%
TOTAL	780	100%	153	100%	20%

Fuente : IRAM, Procesamiento de los inventarios a nivel de comunidad

Se llega a una conclusión similar analizando únicamente los casos de parcelas productivas y excluyendo a los solares.

Frecuencia de los conflictos según régimen de tenencia para las parcelas productivas

Todas las comunidades	PROPIEDAD PRIVADA		POSESION	
	Casos	%	Casos	%
Conflictos	93	23.9	48	20.8
No Hay conflictos	297	76.1	183	79.2
Total	390	100.0	231	100.0
% conflictos/total	24%		21%	

Fuente : De Janvry, A., Sadoulet, E. y equipo IRAM, Procesamiento del inventario de parcelas por comunidad

Derechos de propiedad y conflictos en tierras productivas por comunidad

Comunidad	Tipo de conflicto	Derechos de propiedad					
		Propiedad privada		Derechos de posesión		Total	
		Nº de parcelas	%	Nº de parcelas	%	Nº de parcelas	%
El Balsamo							
Siuna	Sobre límites		0.0	11	16.2	11	12.8
	Reclamo	6	33.3	3	4.4	9	10.5
	Documento	10	55.6	4	5.9	14	16.3
	No hay	2	11.1	50	73.5	52	60.5
	Total	18	100.0	68	100.0	86	100.0
San Lucas							
San Juan del Río Coco	Sobre límites		0.0	3	2.9	3	1.5
	Reclamo	9	9.6	3	2.9	12	6.0
	Documento	7	7.4	4	3.8	11	5.5
	Otros	1	1.1	1	1.0	2	1.0
	No Hay	77	81.9	94	89.5	171	85.9
	Total	94	100.0	105	100.0	199	100.0
Las Lomas							
Leon	Sobre límites	2	1.0		0.0	2	0.8
	Reclamo	20	10.0		0.0	20	8.3
	Documento	25	12.5	11	26.2	36	14.9
	Otros		0.0	2	4.8	2	0.8
	No Hay	153	76.5	29	69.0	182	75.2
	Total	200	100.0	42	100.0	242	100.0
Rio Blanco Abajo							
Rio Blanco	Reclamo	4	9.5		0.0	4	7.8
	Otros	1	2.4	6	66.7	7	13.7
	No Hay	37	88.1	3	33.3	40	78.4
	Total	42	100.0	9	100.0	51	100.0
Los Pocitos							
Masaya	Sobre límites	5	13.9		0.0	5	11.6
	Reclamo	3	8.3		0.0	3	7.0
	No Hay	28	77.8	7	100.0	35	81.4
	Total	36	100.0	7	100.0	43	100.0
Todas las comunidades							
	Sobre límites	7	1.8	14	6.1		
	Reclamo	42	10.8	6	2.6		
	Documento	42	10.8	19	8.2		
	Otros	2	0.5	9	3.9		
	No Hay	297	76.2	183	79.2		
	Total	390	100.0	231	100.0		

Fuente : De Janvry, A., Sadoulet, E y Equipo IRAM. , Procesamiento inventario de parcelas por comunidad

▪ **Impacto de los conflictos en la sociedad, la economía, y en particular en los mercados de tierras (compraventa y arrendamiento)**

En la coyuntura actual de Nicaragua, la persistencia de muchos conflictos no resueltos sobre la tierra y sobre los derechos de propiedad tiene consecuencias negativas a nivel :

Económico

- El aprovechamiento de los recursos naturales y de la tierra, tiende a la sub o mal utilización, a la explotación minera no sostenible.
- Inversiones locales a nivel de finca, en plantas, animales, infraestructuras productivas (riego, transformación...) son postpuestas por los productores con temor de perder el esfuerzo de su trabajo;
- La innovación tecnológica resulta frenada por la inseguridad, al aumentar los riesgos para el productor El tiempo que ese dedica a gestiones administrativas y legales no esta disponible para cuidar las plantas, y mejorar la finca
- Los pleitos legales pueden resultar muy costosos, particularmente con el pago de los abogados. Las sumas invertidas en los problemas legales no generan directamente valor agregado, mas bien restan disponibilidad de recursos para financiar las actividades productivas.
- A mediano plazo, la evolución de la estructura agraria, tiende a la concentración de la propiedad en pocas familias y grupos económicos y a la reversión de la reforma agraria. En estas condiciones los tenedores de amplias extensiones de tierra tienden a usarla ineficientemente en forma extensiva, con mínima generación de trabajo y de valor agregado por unida de superficie.

Social

- La inseguridad y la injusticia causan inestabilidad y violencia en la sociedad nicaragüense.
- El inapropiado aprovechamiento de los recursos naturales determina que las necesidades fundamentales de la mayoría (alimentación, salud, educación) esten lejos de ser satisfechas, lo que tiene a su vez, graves consecuencias económicas pero tambien éticas y políticas, pues entre otras cosas, se deteriora la credibilidad del Estado y de sus instituciones.

Mercados de tierra

La inseguridad sobre la propiedad ha tenido efectos directos en los mercados de compraventa y renta de la tierra.

Si bien, los mercados de compraventa han funcionado de forma relativamente activa y fluida y con mucho dinamismo en ciertas áreas del país⁴, los precios en los que se cierran las transacciones son a menudo muy bajos, en especial cuando se trata de propiedades originadas en la Reforma Agraria.

Este bajo precio promedio de la tierra resulta bastante atractivo para los inversionistas extranjeros (en particular los vecinos salvadoreños y costarricenses) y para aquellos nacionales que tienen la capacidad y fuerza suficientes para legalizar sus compras, es decir asumir todos los costos hasta la inscripción de los derechos.

De hecho, los legítimos beneficiarios de la Reforma Agraria de los 80 y 90 han sido las principales víctimas de la tardanza en el re establecimiento de condiciones estables de paz y armonía en las zonas rurales. Por ello, no se puede descartar el riesgo de que nazcan de nuevo en el futuro situaciones de revueltas y enfrentamientos armados de mayor magnitud a los actuales⁵, que tendrían un altísimo costo humano, social y económico.

En consecuencia, dicha tardanza atenta contra las posibilidades de desarrollo global del país y de reducción rápida de la pobreza que aqueja la mayoría de los nicaragüenses.

Por su parte, el mercado de renta de la tierra aparece muy limitado, exceptuando ciertos sectores (producción de sorgo por ejemplo) y sobre todo se caracteriza por plazos cortos, rara vez mayores de 12 meses.

En consecuencia, los más pobres, y en especial los jóvenes y las mujeres jefes de familia solo logran acceder temporalmente a parcelas de otros pequeños y medianos productores

De hecho, los propietarios de grandes extensiones de tierra no encuentran suficientes incentivos y más bien sienten demasiada inseguridad como para arriesgarse a rentar a mediano o largo plazo.

En conclusión, la inseguridad y los conflictos en torno a la propiedad tienden a deprimir el precio de la tierra, excluir la renta de medio y largo plazo y favorecer la concentración de la tierra en manos de hacendados y grandes empresarios.

⁴ Zonas periurbanas de Managua y cabeceras departamentales ; ruta canalera (Rivas, Río San Juan, Bluefliefs,). Playas de la costa sur, lagos, lagunas volcánicas y sitios de interés turístico (Apoyo, Xilola, ...)

⁵ Desde 1990 a la fecha han operado en las zonas rurales de Nicaragua diferentes fuerzas irregulares, que tienen origen en las filas de la Resistencia Nicaragüense y del FSLN.

Sección D. Los distintos mecanismos de resolución de conflictos : alcances y limites

▪ Los mecanismos existentes de mediación y resolución amigable

La magnitud de los problemas existentes en torno a la distribución y administración pública de los derechos sobre la tierra es real, aunque como se ha explicado anteriormente, no todos los problemas existentes se transforman en conflictos abiertos. En efecto, la investigación de campo muestra que numerosos conflictos encuentran soluciones locales, aunque las mismas a menudo no favorezcan a los pobres. Ello demuestra la existencia de una capacidad local de resolución de conflictos, como se puede observar en las siguientes situaciones :

- La parcelación de las cooperativas de Reforma Agraria, casi completa a estas alturas de la historia, requirió en su momento un esfuerzo importante de negociación entre los socios a lo interno y entre la cooperativa y otros actores externos (desmovilizados, acreedores...). En la mayoría de los casos, la privatización de las tierras otorgadas bajo la Reforma Agraria fue una decisión ampliamente deseada por las familias campesinas, la que fue dictada en gran parte por la necesidad de la sobrevivencia e incentivada por los cambios rápidos que aparecieron en el entorno de las cooperativas a inicios de los 90 (cierre del crédito, reclamos de exdueños, ...).
- Es muy común la existencia de conflictos en los diferentes regímenes de tenencia causados por irrespeto a los linderos⁶ y a las servidumbres de paso, así como la múltiples casos de división de fincas en proceso de herencia. Generalmente estos tipos de conflictos son resueltos a nivel local, interviniendo tanto organizaciones presentes en la zona, como líderes comunitarios.
- Los conflictos entre personas de similar estatus social (linderos, herencia o asignación de parcelas) tienden a ser resueltos sobre la base de una mediación que conduce a un resultado de tipo "Win-Win" donde ambas partes ceden y ganan. Sin embargo existen situaciones en las que los conflictos pueden degenerar muy violentamente. De hecho, la guerra ha dejado profundas huellas entre la población rural, y en el seno de muchas familias.
- Los conflictos entre desiguales (invasión de ganado de finquero a parcelero de reforma agraria) pueden no ser objeto de denuncia, pero al final, inducen a la venta de la propiedad. Sin duda, algunos conflictos están "tapados" actualmente, por temor a ser público y desconfianza en los mecanismos de solución.
- Cuando la principal forma de tenencia es la posesión⁷ los linderos de las fincas son socialmente reconocidos y aceptados, aunque en la mayoría de los casos no exista un título de dominio. De igual forma son reconocidos y aceptados por la colectividad las transacciones de compraventa de derechos posesorios por medio de documentos informales (constancias) con testigos de la comunidad de acuerdo con la tradición y el

⁶ Cuando los conflictos por linderos se deben a la falta de cercos y son acompañados de problemas de invasión de animales, la solución es más compleja, puesto que implica la realización de inversiones específicas.

⁷ Como en Siuna o Río Blanco, donde no existe catastro.

derecho consuetudinario. Las dificultades que enfrentan la mayoría de las familias campesinas, contribuyen en la creación de un espíritu de colaboración y ayuda mútua, así como un liderazgo natural de los delegados de la palabra, los pastores y los promotores de diferentes programas. A partir del respeto comunal de las decisiones de estos líderes se les busca como testigos y garantes en muchas situaciones particulares.

- En el espacio catastrado del Pacífico, donde predomina la propiedad privada originada en la colonización, la fuerza de los lazos sociales es menor a nivel de las comunidades rurales, y los conflictos tienden a pasar rápidamente de la esfera local a la esfera pública, involucrando las instituciones del poder ejecutivo y la Justicia.
- La problemática de la tenencia de la tierra se presenta en términos distintos a lo interno de las comunidades indígenas de la Costa Atlántica donde no prevalece el concepto de propiedad privada, puesto que el conflicto principal esta centrado en la distribución de los beneficios de la explotación del bosque.

Las comisiones de paz, directivas comunales y líderes religiosos constituyen las principales expresiones de instancias a nivel local que desarrollan acciones de mediación y resolución de conflictos. Estas instancias funcionan con un nivel aceptable de eficacia, dado que la mayoría de los conflictos agrarios se dan entre actores de nivel económico similar.

Existe un gran potencial a nivel de cada comunidad para la prevención y solución de conflictos y problemas en torno a la propiedad. La metodología del mapeo participativo a escala, a nivel de la comunidad constituye sin duda un interesante instrumento para reflexionar en torno a los problemas territoriales y de gestión de los recursos naturales. A la vez, podría contribuir al mejoramiento de los "papelitos" y su articulación con el catastro.

A nivel municipal o regional actúan otras instancias de mediación y resolución de conflictos (alcaldías, ONG's, Proyectos), algunas de las cuales han nacido para frenar las violaciones a los derechos humanos, como el caso de CODIAL en Matagalpa y las comisiones creadas por la CIAV-OEA en el marco de la postguerra, y otras surgen de los organismos gremiales (UNAG, FENACOOOP, Programa Campesino a Campesino, Asociaciones de productores ...).

En general, estas instancias tienen una limitada capacidad para asumir un papel significativo en el ámbito de los conflictos agrarios y carecen de apoyo adecuado para intervenir tanto en la prevención de conflictos como en la solución de los existentes.

▪ **Los mecanismos judiciales y administrativos**

La capacidad del Estado de aportar soluciones administrativas y judiciales a los conflictos en torno a la propiedad, aparece limitada a causa de múltiples factores :

- Por un lado, los estudios de casos evidencian que muchos problemas y conflictos se originan en la propia intervención del Estado, con las sucesivas reformas agrarias, haciendo aparecer el mismo como juez y parte.
- La capacidad del Estado en proveer información pública confiable y adecuada con respecto a los derechos de propiedad es insuficiente, en tanto el catastro cubre a penas un tercio del país y en los registros de la propiedad se encuentran asentadas mucho más manzanas de las que caben en el territorio nacional.
- Empero, el nivel de politización que ha caracterizado históricamente la cuestión de la propiedad dentro del propio Estado - tanto a nivel del poder ejecutivo, como del poder judicial - no facilita la búsqueda de soluciones coherentes con el interés nacional de crecimiento económico, reducción de la pobreza, y mejor aprovechamiento de los recursos naturales.
- Los procesos de concertación entre los diferentes actores, y en particular entre las instituciones del Estado y las organizaciones de productores, aparecen como insuficientes o inexistentes. De hecho, la presencia institucional en las zonas rurales del país ha disminuido significativamente, provocando un distanciamiento cada vez mayor entre productores y Estado.
- Finalmente, los altos costos asociados con el registro de los derechos y el acceso a la justicia formal, colocan a menudo a los más pobres en una situación de virtual indefensión.

Sección E. Conclusiones y recomendaciones relativas al estudio de los conflictos

1.1 Conclusiones sobre conflictos y el "problema de la propiedad"

▪ Relevancia de los problemas y conflictos de la Reforma Agraria

Las familias que recibieron tierras confiscadas o expropiadas durante los años 80 se encuentran en su mayoría en una precaria situación tanto del punto de vista socioeconómico como de sus derechos sobre la tierra, principalmente por causas externas, puesto que el Estado no perfeccionó jurídicamente la titulación en el 70% de los casos y forzó la colectivización del uso de la tierra en contra de la voluntad de los beneficiarios de la Reforma Agraria..

Ello determina múltiples y complejas situaciones conflictivas entre ex propietarios, cooperativistas y Estado, así como entre los propios cooperativistas. La lentitud de las resoluciones de la OTR y de la OOT con respecto a las cooperativas de Reforma Agraria constituye en la actualidad uno de los principales factores de inseguridad para este sector y para el país, dada la magnitud del espacio social y económico en disputa.

▪ Las titulaciones del Estado fueron en gran parte revertidas por el mercado

Tanto los beneficiarios de la reforma Agraria de los 80, como la mayoría de los que recibieron tierras en los años 90 alimentan el mercado de la tierra a causa de su precaria situación. Se estima comúnmente que la mitad de las parcelas tituladas en los 90 han cambiado de manos en los últimos años en un claro proceso de concentración de la propiedad rural.

La persistencia de movimientos armados en las regiones centrales y orientales del país se debe en parte a la reversión de la Reforma Agraria, es decir la involución del proceso de democratización del acceso a la tierra.

▪ Ineficacia de los mecanismos legales y administrativos centralizados

La administración de los servicios públicos relacionados con la propiedad agraria se encuentra dispersa entre muchas instituciones centrales diferentes, con un coordinación insuficiente entre si y con insuficientes recursos para cumplir eficazmente su papel.

Sus sistemas de información son todavía poco confiables por ser vulnerables tanto a la inscripción ilegal de derechos, como a la destrucción intencional o accidental, lo que genera problemas de credibilidad ante la población.

Además los mecanismos y procedimientos de aplicación de las leyes carecen de adaptación y están fuera del alcance financiero de las familias rurales pobres.

▪ Los campesinos son víctimas de abogados sin escrúpulos

El acceso a la justicia implica en la mayoría de los casos recurrir a consejo y asistencia legal de abogados, profesionales del derecho, que en su mayoría carecen de una preparación adecuada en materia de derecho agrario. Los estudios de casos revelan también la existencia de problemas éticos relacionados con el ejercicio de la abogacía y

en general del derecho, los que distorsionan la calidad de la justicia. En consecuencia defender sus derechos es caro e incierto, y los productores son bastantes vulnerables a las prácticas de corrupción cuando se enfrentan con sociedades o personas adineradas.

De acuerdo a fuentes independientes, la Corte Suprema se ha esforzado en los últimos años de sancionar actos de corrupción así como incorrectas prácticas profesionales tanto de jueces, como de abogados. Pero hay mucho todavía por hacer en adelante a fin de asegurar mayor profesionalismo e integridad en el seno del cuerpo judicial y más allá, equidad ante la justicia.

- **La información pública acerca de la propiedad es insuficiente y su acceso costoso**

El acceso a la información pública en torno a la propiedad es caro para los productores y la misma es insuficiente, desactualizada y vulnerable. En consecuencia existe un problema de credibilidad de la información en la población.

El cuerpo de leyes, reglamentos, decretos relacionados con la propiedad y el desarrollo rural es muy abundante y bastante disperso, contando con al menos unos 200 textos, en su mayoría dictados en las últimas dos décadas, lo que no facilita que su contenido sea conocido y comprendido de todos.

- **La formalización del derecho de propiedad no parece disminuir los riesgos de conflicto**

Las formas de tenencia posesorias que dominan en el ámbito rural (con mitad de los casos de la investigación) son objeto de menos cantidad de conflictos que las formas de tenencia en propiedad privada formalizada. Con ello, se puede confirmar que el derecho rural en las zonas campesinas del interior y oriente de Nicaragua descansa en gran parte en las prácticas y costumbres locales, es decir se fundamenta en el derecho consuetudinario.

- **Los conflictos más comunes enfrentan vecinos y parientes**

Conflictos por linderos, herencias, gestión cotidiana, enfrentan a pobres entre si y a no pobres. En el primer caso, se llega en general a un arreglo "equilibrado", en el segundo, el más débil no logra el reconocimiento de sus derechos. La investigación evidencia que un 20% de las parcelas presentan conflictos abiertos, y de estos, la mitad aproximadamente son casos "comunes", pero es probable que existan más en la realidad, pues algunos conflictos quedan "tapados" y es difícil documentarlos.

- **El crédito garantizado por hipoteca sobre la tierra es riesgoso**

Con el saneamiento de las carteras de los fenecidos bancos públicos, se puede concluir que la política de hipotecar propiedades rurales presenta grandes riesgos, en tanto los productores morosos han tenido cierto éxito en su estrategias para evadir el pago de deudas vencidas. También queda claro que tanto los bancos como las instituciones financieras no bancarias (Cooperativas, ONG's, Cajas rurales...) abren operaciones principalmente con clientes de confianza, personas conocidas, aún si éstos no pueden hipotecar una propiedad registrada .

▪ **El esfuerzo institucional en la resolución de conflictos es insuficiente**

La proximidad de las instituciones públicas concernidas (OTR, MAG-FOR, OOT, Tribunales, Registros, Catastro...), los servicios jurídicos privados apropiados, los mecanismos de mediación para los conflictos locales más comunes, y la organización social en torno al aprovechamiento del espacio y sus recursos son ampliamente deficientes en su cobertura y profundidad.

La experiencia desarrollada en Matagalpa con respaldo de la Iglesia en el caso de CODIAL, constituye un ejemplo interesante, pero aislado, de como asociar la comunidad en la mediación, solución de conflictos y mejoramiento de los derechos humanos básicos de la población, tanto en el ámbito público como el privado.

Así mismo, el trabajo realizado por el servicio jurídico del Instituto Nitlapán con beneficiarios de la Reforma Agraria en diferentes regiones del país.

- **Recomendaciones para prevenir la aparición de conflictos**

- **Construir soluciones duraderas tomará tiempo**

En la solución de la ecuación sobre la propiedad rural, indiscutiblemente se deberá integrar el hecho inevitable de que, en los próximos años, aumentará la presión sobre el espacio y sobre los recursos que estos encierran.

Una intervención que se limitaría a modificar las leyes y los mecanismos de atribución de los derechos de propiedad desde el Estado central difícilmente podría lograr por sí sola mejorar de una forma duradera los niveles de conflictividad en torno a la propiedad.

Los derechos de propiedad y su forma de administración van cambiando con los gobiernos sucesivos en función de la naturaleza de estos, y se crean tarde o temprano contradicciones que se reflejan en el marco legal y tienen consecuencias en la confianza de los inversionistas grandes y pequeños

- **Organización social y credibilidad del Estado**

Son tal vez los dos términos fundamentales de la ecuación. Con organización social local, que cuente con la contraparte de las familias rurales, su participación descentralizada, y mecanismos de actualización de la información a bajo costo, se puede lograr:

- Un justo reconocimiento de los derechos
- Una administración eficiente de los servicios
- Una política de tierras coherente con el interés nacional

En consecuencia, el Estado podría abrir mayor espacio de participación a los organismos locales y regionales de productores y familias rurales en los procesos de gestión de los derechos sobre la tierra. Estas asociaciones, cooperativas, grupos organizados a escala local requieren apoyo institucional, así como formación e información para ser capaces de representar este sector estratégico de la economía nicaragüense en el proceso de reforma a mediano plazo del cuerpo legal e institucional actual.

- **Las situaciones locales son tan diversas que mecanismos universales no pueden bastar.**

Si los mecanismos actuales de registro de los derechos de propiedad pueden ser mejorados para una mayor seguridad de los usuarios, y pueden funcionar en una articulación más eficiente con un catastro físico moderno, esto no resuelve el problema de la legitimidad de los derechos que se registran ni el problema del costo que implica el mantenimiento y la actualización continua del conjunto para todas las categorías de usuarios

Mejorar la articulación entre mecanismos conducidos desde el Estado central y mecanismos construidos a nivel local (a nivel de comunidades rurales, de entidades municipales, o de otras instituciones o instancias) parece ser una vía interesante a explorar para aumentar la eficiencia de la administración de derechos y limitar los riesgos de conflictos. Esto implica mecanismos administrativos y procesos de tipo judicial, con el desarrollo de instancias locales para la resolución amigable de conflictos.

- **Desarrollar servicios específicos para los abogados y profesionales del derecho**

En primer lugar, se debería promover la información y formación de los profesionales del derecho en materia agraria, a través de múltiples canales, así como involucrarlos en la reflexión en torno a las reformas institucionales y jurídicas necesarias para reducir la inseguridad en torno a la tierra.

Se sugiere incentivar la constitución de un registro nacional de abogados agraristas, como un organismo privado independiente que tendría la responsabilidad de certificar la capacidad profesional y la integridad de sus miembros.

1.2 Recomendaciones en cuanto a resolución de conflictos

- **Reconocer y legalizar definitivamente los derechos adquiridos por las familias campesinas beneficiadas por las Reformas Agrarias**

La resolución de la inseguridad sobre la tenencia de los campesinos⁸ que recibieron tierras del Estado, constituye una condición necesaria (aunque no suficiente) para la consolidación y la ampliación de un sector de producción familiar competitivo en Nicaragua.

Las experiencias de reconversión de la propiedad colectiva en parcelas familiares, consolidadas por la entrega de escrituras pública, demuestran ser válidas desde el punto de vista económico, en tanto disminuyen la inseguridad sobre los derechos adquiridos, observándose una reactivación de la inversión privada y diversificación de los sistemas de producción en dichas parcelas, como se puede observar en San Juan del Río Coco y en Masaya.

⁸ Es decir de los legítimos beneficiarios de la Reforma Agraria : las familias rurales pobres fundamentalmente.

- **Servicios de asesoría jurídica accesibles a los pobres**

Los conflictos en torno a la propiedad se vuelven particularmente agudos cuando ocurren entre actores muy desiguales. En estos casos ni la mediación local, ni la existencia del catastro constituyen factores suficientes para su resolución. Se requiere respaldar a los sectores más pobres para que puedan tener acceso a la justicia y que puedan hacer valer sus derechos. Ello constituye por lo tanto un objetivo esencial para un gobierno que busca el mejoramiento del estado de derecho en el país.

- **Existencia de experiencias exitosas que pueden servir de base a la construcción de alternativas para la resolución de conflictos y la reducción de la conflictividad**

Se destacan en medio de los problemas que persisten en torno a la tenencia de la tierra algunas experiencias novedosas que demuestran que existen soluciones. Estas experiencias tocan aspectos distintos como son:

- mecanismos de intervención a nivel local en el mercado de la tierra que permiten a organizaciones campesinas y/o ONG corregir algunas de las imperfecciones del funcionamiento del mercado de tierra (de venta y/o de alquiler) en la asignación del recurso a los actores con mayor potencial para un desarrollo sostenido y sostenible (ej. la UCOSD de San Dionisio)
- mecanismos de consolidación de instancias de mediación local o de administración de derechos que ayudan a bajar los niveles de conflictividad en las comunidades rurales (comisiones de paz promovidas por las Iglesias, redes de promotores campesinos)
- iniciativas de municipalidades para promover una mayor participación ciudadana en las zonas rurales y para ofrecer mejores servicios de proximidad a sus habitantes en general (catastros municipales, planes de ordenamiento territorial, alcaldes auxiliares elegidos, etc). Estos servicios pueden en el futuro complementar muy útilmente los servicios que las instancias nacionales no están en capacidad de dar a nivel de base.