

---

# IMPORTANCIA DEL ARRENDAMIENTO AGRARIO PARA LA SEGURIDAD ALIMENTARIA

JAIRO PAIZANO\*

---

## RESUMEN

*El arrendamiento agrario es un mecanismo importante para el desarrollo de la agricultura familiar en los países en vías de desarrollo. Sin embargo, carece de una información coherente y exacta, provocando que su figura se debilite cuando se habla de tierras privadas. Los contratos de arrendamiento agrario pueden ser generados de dos formas. Una es por los arrendatarios y la otra a través de los propietarios de la tierra. El arrendamiento agrario plantea posibilidades muy creativas para cultivar y maximizar el uso de la tierra productiva. Estudiar y discutir estas posibilidades con las poblaciones locales (propietarios y no propietarios) es quizás una de las formas más alentadoras para reducir la inseguridad alimentaria; ya que el arriendo es un medio para que las familias sin tierra o con poca accedan a ésta.*

## ABSTRACT

*The agrarian rent is an important factor for the development of domestic agriculture. However, there is a lack of coherent and precise information that generates a debilitation of its juridical process when we consider private lands. Rent contracts can be established in two ways. The first one is through the tenants and the other one with*

---

\* Jairo Paizano P. es ingeniero en Sistemas de Producción Agropecuaria. Actualmente trabaja como ingeniero agrónomo en la ONGD Acción Contra el Hambre. Ha coordinado y desarrollado diferentes trabajos de investigación sobre tenencia y mercado de la tierra, así como sobre organizaciones y proyectos forestales y ambientales en Nicaragua.

*the owners of the land. Agrarian rent generates creative possibilities to cultivate and take full advantage of productive land. The study and discussion of those possibilities whit the local people (owners and non-owners) is perhaps a good option to reduce food insecurity, considering rent systems as a way in which families with scarce resources of land can have access to them.*

## **RÉSUMÉ**

*La location agricole est un mecanisme important pour le développement de l'agriculture familiale dans les pays en voie de développement. Toutefois, il manque d'une information cohérente et précise, ce qui porvoque que sa figure soit affaiblie quand on parle de terres privées. Les contrats de location agricole peuvent être produits de deux manières. Une par les locataires et l'autre par le biais des propriétaires de la terre. La location agricole propose des possibilités très créatives de cultiver et de maximiser l'utilisation de la terre productive. Étudier et examiner ces possibilités avec les populations locales (propriétaires et non propriétaires) est peut-être une des façons les plus encourageantes pour réduire l'insécurité alimentaire; puisque la location est un moyen pour que les familles sans terre ou qui en ont peu accèdent à celle-ci.*

## **Introducción**

El arrendamiento agrario es un mecanismo importante para el desarrollo de la agricultura a nivel mundial y es un medio para que las familias campesinas que no poseen tierra o de capital escaso, tengan acceso a tierra productiva. También es un modo que puede mejorar el equilibrio de poder existente entre las comunidades rurales, donde a menudo los dueños de las tierras tienen una mayor cuota de poder de decisión.

A pesar de lo antes expuesto, el arrendamiento agrario carece de una información coherente y exacta, lo cual hace que su figura se debilite especialmente cuando se habla de tierras privadas. Esta falta de conocimiento ha conducido en ciertas ocasiones a errores y malas experiencias y ha constituido una pérdida de oportunidades. Varios efectos se han desatado a partir de ello, pero los más visibles son los que han frenado el desarrollo económico y social, y han permitido mantener un sistema de producción arcaico, ineficiente, ambiental y socialmente destructivo.

## Contexto del Arrendamiento Agrario

Debe entenderse el contrato de arrendamiento agrario como una actividad en la que el propietario de la tierra concede a otra persona (arrendatario) derechos de ocupación sobre su tierra. Esta concesión de derechos, se enmarca en un tiempo determinado y en el pago de una renta fija o variable. En este tipo de contratos, a menudo, se espera que el arrendatario asuma todas las responsabilidades que se deriven de la administración y explotación de la tierra arrendada. Existen muchos tipos de contratos, pueden ir desde sencillos cambios de mano de obra hasta contratos de fincas completas y por periodos considerablemente largos. Además, es importante mencionar que la aplicación de los contratos está bastante ligada a la cultura (social, política y económica) y al entorno local donde se realice; en ciertas partes del globo se aplica más un tipo de contrato que en otras. Por ejemplo, se sabe que en muchos países europeos es muy común y factible la realización de contratos de arrendamiento por periodos largos (30 años incluso) y sobre grandes extensiones de tierra. No obstante, en países que se sitúan en Latinoamérica, Asia y Cercano Oriente esta práctica es poco utilizada, y en su lugar es más común la utilización de contratos sencillos –aparcerías, de poco tiempo– y con una clara desprotección hacia el arrendatario.

Sin embargo, se aprecia que los contratos utilizados en los países europeos son derivados de y sostenidos por un estado de derecho desarrollado. El estado de derecho que existe en estos países permite sancionar legalmente e incorporar garantías tanto para el arrendatario como para el propietario de la tierra. Esta característica ha permitido equilibrar el poder entre el dueño de la tierra y la persona que arrienda. Caso contrario ocurre en los países donde los contratos son de menor plazo (como en Latinoamérica). En estos países a menudo se carece de instituciones bien estructuradas, sólidas y con suficiente presencia en todo el territorio. Estos obstáculos dificultan el cumplimiento cabal de cualquier contrato de arrendamiento agrario.

Es significativo señalar que los contratos de arrendamientos dominantes en un determinado contexto no siempre evolucionan de forma lineal, sino que éstos cambian conforme sus términos van cambiando. Por ejemplo, los contratos sencillos de cambio de mano de obra no se vuelven contratos de aparcería, y estos a su vez no se vuelven contratos de rentas fijas y de largo plazo. En este sentido se debe poner más énfasis en la evolución de sus términos, si son respetados o si facilitan un equilibrio en el poder de ambos contrayentes.

## Naturaleza y tipos de contratos

Los contratos de arrendamiento agrario pueden ser generados de dos formas. Una es por los arrendatarios y la otra a través de los propietarios de la tierra. Generalmente los arrendatarios recurren a estos contratos cuando no tienen ni pueden comprar tierra. También puede ocurrir, que el arrendatario no desea invertir dinero en una actividad de largo plazo como la compra de tierra. Por otro lado, suele suceder que los dueños de tierra recurran a los contratos para evitarse el pago de la mano de obra. En otros casos, es posible que un determinado propietario busque aumentar su capital inicial de producción, o simplemente sea un terrateniente absentista y no desea dedicarse a la producción agrícola.

Todos los matices que se puedan generar en la génesis de los contratos, dan como resultado una gran variedad de tipos de arrendamiento. Los tipos pueden ir desde contratos personales basados en los derechos de usufructo sobre pequeñas parcelas, hasta contratos de arrendamientos a largo plazo y sobre extensas áreas. De forma resumida se puede decir que existen dos grandes “familias” en los contratos, los personales y aquellos en los que se ceden todos los derechos de la propiedad. Los contratos que se circunscriben a la primera “familia” son muy utilizados en África, Latinoamérica y Asia. Vale mencionar que en estos contratos el propietario de la tierra otorga ciertos derechos, como el derecho a ocuparla, pero siempre tomará las decisiones importantes referentes a la tierra. Los otros son muy utilizados en los países europeos y en países donde sus sistemas de derecho son bastante sólidos.

## Variedades de contratos

*1. Acuerdos de licencia contractual.* Este tipo de acuerdo existe en todas las partes del mundo, especialmente en los lugares donde el capital y los recursos especializados son escasos. Básicamente, la licencia contractual es un acuerdo donde el propietario de la tierra toma todas las decisiones relativas a las actividades agrícolas, pero concede una licencia a otra persona para desempeñar otras funciones. Generalmente las actividades que se dan en licencia están ligadas a la siembra y a la recolección. Estos acuerdos pueden incluir todas las actividades agrícolas –incluidas las comerciales–, aunque oficialmente no está aceptado como un contrato de arrendamiento, casi todos incluyen directrices sobre derechos de la tierra. El recuadro 1 siguiente ilustra un acuerdo de este tipo en Indonesia.

**Recuadro 1**  
**Contratos de licencia para cultivos en pie en Indonesia**

El sistema de tebasan, practicado en Indonesia, se basa en la concesión, por parte de un empresario agrícola, de una licencia a un agricultor para que coseche un cultivo en pie. De este modo el empresario se asegura el control sobre las actividades de recolección, evitándose de hecho tanto el trabajo como el riesgo que conlleva el cultivo pero pudiendo al mismo tiempo determinar su calidad antes de la compra. La suma acordada por el cultivo (incluida la licencia) suele pagarse en parte por adelantado. La cuantía de este pago anticipado dependerá de la medida en que el agricultor y el empresario estén de acuerdo en la valoración, así como del descuento que el agricultor esté dispuesto a aceptar para recibir ingresos antes de la recolección. El resto se paga a plazos después de la cosecha. Este sistema permite al agricultor tener acceso al almacenamiento poscosecha, así como a crédito del sector no estructurado.

(Lastarria-Cornhiel, S. y Melmed-Sanjak, J. 1999. Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: A look at the past and a view to the future, Documento de trabajo n° 27. Centro de Tenencia de la Tierra, Universidad de Wisconsin-Madison)

Fuente: FAO

*2. Arrendamientos a cambio de mano de obra.* Este tipo de contrato es muy extendido en las zonas rurales de África, Latinoamérica y Asia. Es muy similar al anterior, sin embargo el arrendatario (jornalero) recibe una parte de la producción. Además recibe derechos de usufructo sobre la tierra para que cultive en su beneficio propio (producción generalmente de subsistencia). Existen criterios que afirman que este tipo de contratos se asemeja a un trabajo en condiciones de servidumbre. Ya que los arrendatarios nunca obtienen suficiente ganancias para salirse de este círculo, donde a menudo son explotados.

*3. Aparcería u otros contratos similares.* Históricamente este contrato ha sido muy aprovechado para cultivar grandes fincas, sin tener que cargar con todos los riesgos productivos y los líos administrativos. En este contrato se prevé que el propietario de la tierra y el arrendatario compartan los gastos (compra de insumos, mano de obra y fertilizantes...) y los productos obtenidos. La aparcería ha sido bien acogida como una forma flexible de trabajo que se crea y se disuelve según sean las circunstancias de producción. No obstante, se aprecia que en países con un sistema de derecho poco sólido, son los propietarios de la tierra los que más se han beneficiado. En varios países, los propietarios además son los prestamistas y funcionarios locales y esta situación ha permitido que muchos de ellos vean en la aparcería una manera de obtener mano de obra barata para sus fincas.

### Recuadro 2 La Aparcería en Chile

Los contratos de aparcería en Chile se desarrollan en un contexto en el que:

- Los propietarios de fundos de tamaño medio y pequeño no tienen capital o crédito suficiente para comprar insumos y herramientas ni para pagar mano de obra asalariada;
- Los cultivos comerciales son de alto riesgo (se necesita mucha mano de obra y los precios son bajos o fluctúan);
- Los minifundistas o campesinos sin tierras carecen de terreno suficiente para su subsistencia, pero tienen mano de obra para vender.

Estas familias sin tierras o con tierras improductivas no disponen de capital para tomar la tierra en arriendo (las rentas en efectivo suelen pagarse por anticipado, mientras que las 'rentas' de la aparcería se pagan después de la cosecha). La ventaja que ofrecen los contratos de aparcería, tanto para el propietario de la tierra como para el aparcerero, es que requieren una cantidad mínima de dinero en efectivo (ya sea para contratar mano de obra asalariada o para pagar la renta en efectivo). El propietario suministra algunos insumos además de la tierra, mientras que el aparcerero aporta el resto de los insumos, incluida mano de obra asalariada además de la de su propia familia. En la región de los valles centrales de Chile, la aparcería está aumentando como resultado de:

- La descapitalización de los propietarios de la tierra tradicionales;
- El incremento de los pequeños propietarios de la tierra sin capital adicional;
- Los bajos precios de los cultivos;
- El número creciente de minifundios.

(Lastarria-Cornhiel, S. y Melmed-Sanjak, J. 1999. *Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: A look at the past and a view to the future*. Documento de trabajo N° 27. Centro de Tenencia de la Tierra, Universidad de Wisconsin-Madison)

Fuente: FAO

Básicamente, la aparcería es un acuerdo para cosechar productos agrícolas. El propietario de la tierra suministra la parcela y en ocasiones otros insumos, mientras el aparcerero provee la mano de obra y a veces la semilla. Al final del ciclo agrícola, la producción es repartida en partes iguales según el acuerdo dicho. Este contrato permite cultivar tanto al que tiene poca tierra como al que tiene poco dinero en efectivo. (Ver ejemplo en el recuadro 2). En este tipo de contratos también se incluyen experiencias de asociaciones productivas. Estas asociaciones generalmente presentan las mismas características pero siempre están fundamentadas en lazos de amistad y familia, se trata a menudo de la unión de varias parcelas para ser explotadas en un solo conjunto. Es una forma de combinar las posibilidades de acceder a recursos mayores y aprovechar el conocimiento especializado que se disponga. En este sistema se implica a una empresa y todos colaboran en el beneficio común. Este tipo de contratos está más arraigado en Europa.

*4. Arrendamientos a cambio de una renta fija.* En este caso existe una separación fundamental entre los intereses del propietario de la tierra y el arrendatario.

Este tipo difiere del resto porque en él se transfieren ciertos derechos de propiedad, además, pueden ser de corto y de largo plazo y pueden tener una duración fija o variable, según se desarrollen las condiciones. Son muy utilizados cuando el propietario es absentista, y quiere que durante su ausencia se genere una corriente de dinero. Es importante mencionar que este tipo de arrendamiento se limita por la condición socioeconómica y generalmente no está a disposición de todos los pequeños agricultores de escasos recursos económicos.

En los mercados agrícolas más organizados de Europa y América del Norte, el arrendamiento a cambio de una renta fija es el medio habitual para que el propietario de una finca, delegue la gestión de ésta a un arrendatario que practica la agricultura comercial. También este tipo de contrato puede servir para complementar tierra a algún productor. En este caso se supone que el arrendatario posee una finca y utiliza la tierra arrendada para complementar sus tareas agrícolas, se presume que esta variante se da a corto plazo.

5. *Acuerdos a la inversa*. Cuando se habla de arrendamientos, generalmente se piensa en un propietario con muchas tierras y un agricultor con poca tierra. No obstante hay ejemplos donde se da una situación inversa, donde los propietarios de pequeñas fincas dan en arrendamiento su tierra para que en ellas se realicen operaciones agrícolas a mayor escala. Además, en ocasiones, estos propietarios aceptan un trabajo remunerado, sea éste en su propia tierra o en otra. Ver recuadros 3 y 4.

### **Recuadro 3** **Arrendamiento a la inversa en Méjico**

Los ejidatarios mejicanos son pequeños agricultores que tienen derechos garantizados de usufructo sobre las tierras comunales adjudicadas al ejido en virtud de la legislación sobre reforma agraria. Por lo general carecen de capital y tienen poco acceso al crédito. Aunque hasta hace poco era ilegal arrendar las tierras del ejido, su arrendamiento se produce desde hace decenios. En las zonas agrícolas más fértiles, los ejidatarios han arrendado sus parcelas a empresas agrícolas que aportan capital, maquinaria y otros insumos para producir cultivos comerciales. Estas empresas agroindustriales están en condiciones de concentrar muchas parcelas del ejido para crear una única parcela de mediano tamaño. A menudo los ejidatarios trabajan como asalariados en la tierra que han dado en arriendo.

(Lastarria-Cornhiel, S. y Melmed-Sanjak, J. 1999. Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: A look at the past and a view to the future. Documento de trabajo N° 27. Centro de Tenencia de la Tierra, Universidad de Wisconsin-Madison)

Fuente: FAO

#### **Recuadro 4** **Aparcería a la inversa en Europa Central**

Es sabido que en algunos países de Europa central los cambios en los derechos de propiedad, especialmente los relacionados con la tierra, constituyen la base de la transición a una economía de mercado. Sin embargo, después de 70 años de agricultura colectiva y dirigida por el Estado, la simple restitución de la tierra, independientemente de la decisión en que se base, no creará automáticamente una economía de pequeños agricultores comerciales. De hecho, muchos de los que reclaman tierras han tratado al mismo tiempo de proteger su propiedad frente a las fuerzas de la contracción ya sea dando en arriendo su tierra a una cooperativa o concertando con ésta un acuerdo de aparcería a la inversa. En Rumania, por ejemplo, es posible vender inmediatamente la tierra recibida mediante la restitución o comprar más tierra, hasta un máximo de 100 ha. Sin embargo, el tamaño medio de las parcelas restituidas es de solo 4-5 ha, y la mayoría de los nuevos propietarios se incorporan a cooperativas de productores en régimen de arrendamiento o de aparcería. De este modo se ha creado una forma de gestión colectiva mediante contratos de arrendamiento y de aparcería a la inversa, lo que ha introducido un cambio gradual en la gestión, aun cuando la redistribución de la propiedad haya sido rápida.

(Brooks, K.M. 1993. 'Property rights in land', pp. 125-136 en Braverman, A., Brooks, K.M. y Csaki, C. (eds.) The agricultural transition in Central and Eastern Europe and the former USSR. Washington, DC: Banco Mundial).

Fuente: FAO

## **El Arrendamiento agrario en Nicaragua**



Figura 1. Mapa político de Nicaragua

Nicaragua se localiza en medio de la formación centroamericana. Forma un triángulo y es el país con mayor área territorial<sup>1</sup> entre los 5 países que conforman Centroamérica. También es uno de los países más vulnerables económicamente de Latinoamérica, con un producto interior bruto inferior a 500 US\$. La falta de ingresos, propicia que un alto porcentaje de la población sufra inseguridad alimentaria. El 70% de la población vive bajo la línea de la pobreza y de este porcentaje los mayores afectados son los habitantes rurales. Los hogares rurales son principalmente pequeños productores de granos básicos<sup>2</sup> o de café<sup>3</sup>, cultivos muy vulnerables a las crisis. En el caso de los granos básicos, el impacto de sequías y bajos rendimientos normales en la región, repercuten en la insatisfacción de las necesidades básicas de las familias. Por otro lado, el desarrollo del sector rural está fuertemente condicionado por la tenencia de la tierra. Actualmente, aún después de la reforma agraria sandinista, la tenencia de la tierra sigue siendo muy desigual. Se estima que del total de hogares con actividad agropecuaria, sólo el 56% tiene fincas propias, y el 44% de los hogares debe vincularse a la producción de forma marginal, como arrendatarios o aparceros en tierras de terceros, o trabajando de obreros agrícolas temporales o estacionales.

En Nicaragua, el arrendamiento está reconocido en las leyes del país, el tomo II del código civil de la república estipula en su capítulo XIV, numeral romano, las disposiciones del arrendamiento o locación. Igualmente es muy común su utilización en las comunidades rurales para producir granos básicos de consumo familiar. Los contratos de mayor presencia son del tipo aparcería y se caracterizan por tiempos cortos, –pocas veces mayores de tres meses– se realizan de forma verbal, no se consultan las bases del código civil y son susceptibles a incumplimientos. Si bien es cierto que el uso del arriendo es extendido en Nicaragua, sus características antes mencionadas, especialmente el corto tiempo, no han permitido que esta figura se utilice con mucha efectividad en el campo nicaragüense, y más bien a servido para desequilibrar el poder a favor de los propietarios de tierra. Los campesinos que no poseen tierra se enfrentan a una incertidumbre cada año productivo, no saben si encontrarán tierra o si el dueño les volverá a dar tierra para continuar. Esta situación impacta negativamente en la producción de alimentos en el campo y en una sostenida capitalización de los campesinos.

---

1. 130,000 km<sup>2</sup>.

2. 60% del total de explotaciones de granos básicos aproximadamente.

**Recuadro 5**  
**Caso Típico de Aparcería en Nicaragua**

La producción de granos básicos para consumo familiar es la que más utiliza este tipo de contratos. Se realiza entre una persona dueña de tierra y otra que no posee. Se efectúa de forma verbal y se estipula el pago que recibirá el dueño de la tierra. Muchos contratos se realizan bajo la forma de mediería, en este caso el dueño de la tierra brinda la tierra y una parte de los insumos a utilizar en la producción (50% aproximadamente), la otra parte es proporcionada por el arrendatario sumada a su trabajo. Al finalizar la cosecha la producción es repartida en partes iguales entre ambos implicados. Sin embargo, existen matices que dependen del tipo de región o sector del país, como de ciertos intereses que quiera conseguir el dueño de la propiedad. Así por ejemplo, los grandes propietarios utilizan esta forma para conseguirse mano de obra barata y poder reparar sus cercas y empastar sus potreros.

Fuente: ACH4

## El Arrendamiento agrario una posibilidad para producir alimentos en Nicaragua

Considerando las características de Nicaragua: precaria seguridad alimentaria, recursos naturales reducidos, y un considerable porcentaje de tierra en pocas manos, las cuales a su vez están en desuso o sub-utilizadas, parece conveniente impulsar la utilización de arrendamientos agrarios de largo plazo. Este contrato puede ser una alternativa para mejorar la utilización del recurso tierra actualmente. Aunque en este momento existe una práctica de arriendo en el país, esta presenta limitantes –poco tiempo, por ejemplo– que no permiten un desarrollo más sostenido de los agricultores y acarrea un progresivo deterioro de la fertilidad y la calidad de las parcelas productivas, además de dejar en clara desventaja a los que no poseen tierra frente a los propietarios. La ampliación en el tiempo del arriendo supeditada en una discusión respetuosa y localista de los intereses del propietario y de los que no tienen el bien, apuntaría a la creación de una atmósfera de respeto y equidad social, lo cual permitiría un mayor y mejor acceso a la tierra por parte de los campesinos. Colateralmente esta actividad aumentaría de forma sustantiva la producción de alimentos que contrarreste la inseguridad alimentaria del país. Experiencias en otras partes del mundo indican que tanto los propietarios como los arrendatarios se benefician más de contratos a largo plazo que de los de breve duración.

**Cuadro 1:** Factores positivos para implementar los arrendamientos:

Propietarios de tierra	Arrendatarios
Seguridad sobre la tierra	Seguridad en el acceso a la tierra
Beneficios constantes y previsibles (ingresos)	Incentivos para invertir en la tierra
Cierta liberación de las actividades agrícolas cotidianas	Transparencia
Se comparten gastos y riesgos	Libertad de elegir el cultivo
Transparencia	Seguridad y certidumbre
	Posible acceso a otros factores de producción

Fuente: ACH<sup>4</sup>

3. 59% del total de las explotaciones de café aproximadamente

Si bien se aprecian factores muy positivos para la implementación de los contratos de arrendamiento a largo plazo en Nicaragua, también existen ciertos elementos que los dificultan. Son elementos que se han conjugado muy recientemente en la historia nacional y que traen resquemores a la población. Entre ellos están la intervención directa y control por parte del estado en la temática tierra y una falta de control institucional. En Nicaragua estos elementos provocan los siguientes obstáculos: desconfianza y una absolutista visión de los derechos de la tierra.

## **Obstáculos**

*1. Desconfianza.* La desconfianza está muy ligada a los procesos de reforma agraria que se impulsaron en los años ochenta en Nicaragua. Los propietarios desconfían de ideas como éstas, por la experiencia de las confiscaciones y porque piensan que brindar la tierra en periodos más allá de lo “socialmente estipulado”, puede generar en el futuro una potencial pérdida de su tierra a manos del arrendatario. Esta visión es procurada también por la falta de instituciones sólidas que permitan dar seguridad y cumplimiento a los contratos, situación que afecta a propietario y a arrendatarios. Los arrendatarios por la desconfianza existente no siembran cultivos perennes ni realizarán inversiones en las parcelas, ya que consideran que cualquier trabajo que realicen fuera de las labores culturales de su producto, no les será reconocido por el propietario.

*2. Absolutista visión de los derechos de la tierra.* Aunque es verdad que gran parte de la desconfianza de los propietarios proviene de las instituciones poco sólidas y de los procesos de reforma agraria acaecidos en el país, también es verdad que la presencia de una actitud cultural existente suma. Esta es la propiedad absoluta. Los propietarios miran a la tierra como un todo, no aprecian que una parcela productiva encierra y puede encerrar muchos derechos que pueden ser explotados por varias personas, sin que ello indique la pérdida de sus derechos.

Muchos propietarios consideran que la tierra es suya y pueden hacer con ella lo que les plazca, eso incluye tenerla en desuso o sub-utilizada, no la consideran como un elemento importante en la producción de alimentos ni en la generación de riquezas, más bien la consideran como un instrumento que brinda estatus social. Sumado a esta actitud se encuentran ciertos anhelos de los sectores sin tierras, quienes para acceder a tierra ponen como prioridad la compra del bien, obviando otros mecanismos. Se debe remarcar que esta suma de actitudes está procurando que muchas de las propiedades estén en

desuso o sub-utilizadas. Este tipo de concepciones está evitando que muchas familias no accedan a la tierra para producir comida en Nicaragua.

**Recuadro 6**  
**Visión de la propiedad en Madriz**

En entrevistas realizadas para la consecución del estudio sobre tenencia y mercado de la tierra en Madriz realizado por Acción Contra el Hambre, muchos productores entrevistados decían así.

*“Es preferible tener una manzana en pendiente que tener 0.25mz en tierras planas y alquiladas”. “cuando una tierra es propia uno le pone más amor”.*

Fuente: ACH

## **La experiencia de San José de Amucayán en Nicaragua**

La comunidad San José de Amucayán, localizada en el departamento de Madriz, está conformada por 48 familias que engloban a 294 habitantes aproximadamente. En la comunidad existe una muy articulada organización, y que ha permitido ciertas iniciativas pioneras. Ejemplificando lo anterior, los habitantes exponen que durante los años 80 se organizaron en una cooperativa de créditos y servicios, con el propósito de acceder a financiamiento y asesoría técnica de parte del gobierno Sandinista, ya que como propietarios individuales les era más difícil. Asimismo varios productores se han organizado en un grupo de artesanos metálicos. Ellos se dedican a la construcción de silos para el almacenaje de la producción. Los integrantes de este grupo han comprado una pequeña propiedad con los réditos en común conseguidos, el propósito es tener un patrimonio del grupo y que pueda servirle a todos en determinado momento. Actualmente lo utilizan de forma escalonada para la siembra de granos básicos.

Estos ejemplos aludidos han calado en la conciencia y percepción de los habitantes frente al manejo de derechos. Esta situación permitió que las ideas sobre alargar el tiempo en los contratos de arriendos, como forma de mejorar el acceso a la tierra, no fuesen consideradas negativas. Asimismo, esta disponibilidad permitió a Acción Contra el Hambre desarrollar un pequeño experimento-trabajo sobre arriendo desde la óptica y discusión local de los términos. En este sentido, la experiencia que se desarrolla en San José de Amucayán busca presentar un mecanismo que permita mejorar el acceso y el aprovechamiento de la tierra productiva por las poblaciones. Se propone que los contratos sean alargados en su variable tiempo. Además se propone que los términos sean discutidos desde el ámbito local, donde las autoridades

locales jueguen un papel preponderante, como garantes y respaldos de estos acuerdos. Su cercanía y conocimiento de las realidades locales las hacen las más idóneas. También, esta experiencia pretende de forma colateral aportar a la consolidación de un clima de respeto y tolerancia entre las poblaciones locales, así como un cambio en la actitud y percepción cultural de los propietarios hacia la tierra.

### **Implementación de la experiencia**

La experiencia se apoya en dos puntos fundamentales que posee San José de Amucayán: una bien articulada organización y experiencias en actividades que combinan el manejo de derechos colectivos y derechos individuales. Igualmente, ésta se sustenta en las conclusiones obtenidas en el estudio sobre tenencia de la tierra que realizó Acción Contra el Hambre en Madriz en 2003.

*Momento 1.* Se discute con los productores los primeros resultados del estudio e ideas de como ir mejorando el acceso a la tierra, problemática latente en Madriz. En esta discusión se habla de la idea de realizar contratos a largo plazo como un mecanismo utilizable en la región. Sin embargo, también se expuso la dificultad cultural existente entre los propietarios y campesinos hacia esta idea. Se propuso que la comunidad con el apoyo de ACH desarrolle experiencias de campo en este ámbito, aprovechando su experiencia y organización.

*Momento 2.* Se planificaron sesiones de trabajo para realizar talleres jurídicos relacionados con los contratos de arrendamiento y las leyes que los rigen en Nicaragua. Dichos talleres fueron impartidos por un licenciado en leyes y abordaron todo lo relacionado a los arriendos, sus matices y las leyes que existen en Nicaragua, asimismo se explicó la terminología usada en el código y se realizaron ejercicios para emplear palabras que se utilizan en la zona y que denotan la misma acción. Además de discutir los términos que se debían incluir en los contratos.

*Momento 3.* Finalizados los talleres y obtenido el borrador del contrato de arrendamiento, se realizó una sesión para finiquitar el documento y firmarlo. La firma fue presidida por la comunidad y por líderes indígenas.

*Momento 4.* Durante este periodo se organizó la entrega del material vegetativo a los grupos organizados. Se realizaron entrega de plantas como: yucas, papayas y plantas cítricas. Se realizó un seguimiento técnico y se ha terminado en su primera fase la experiencia. Se espera después de dos años evaluar los resultados de esta experiencia.

## Conclusiones

1. En Nicaragua actualmente se hace uso de arriendos pero a muy corto plazo, lo cual evita una sostenida capitalización del arrendatario, y acarrea una degradación progresiva en la calidad de la parcela. Asimismo, este tipo de contratos está muy influenciado por una actitud cultural y de gobierno incoherente entre la seguridad alimentaria y el uso de la tierra.
2. El uso de contratos de arrendamientos, en forma escrita y discutida localmente, fortalece la consolidación de un estado de derecho en las zonas rurales. Ya que estas prácticas se basan en las leyes existentes en el país, pero se adecuan a la realidad donde se realiza el contrato, como es el caso de la presente experiencia en San José de Amucayán.
3. Este tipo de experiencia busca poner en perspectiva la necesidad de reconocer y fortalecer los mecanismos y/o trabajos realizados en el ámbito local, con el objetivo de solucionar conflictos y carencias en las comunidades, carencias como el acceso a la tierra productiva por una parte de los campesinos.
4. Aunque son pocos los casos de comunidades como San José de Amucayán, apreciamos que existe entre los campesinos una disponibilidad de buscar otros mecanismos para mejorar el acceso a la tierra. Sin embargo, necesitan de un acompañamiento y de un fuerte apoyo en este sentido, tanto del gobierno como de otros actores locales, nacionales e internacionales.
5. Aunque el arrendamiento puede mejorar el acceso a la tierra, el conocimiento sobre él es escaso, ello ha provocado reticencia y a veces errores.
6. El arrendamiento agrario puede ser un mecanismo que permite apoyar el desarrollo de la agricultura familiar. Además de aprovechar una cantidad de tierra cultivable que no está siendo utilizada o está sub-utilizada., este mecanismo permite además beneficiar a los arrendatarios y a los que poseen tierra en desuso.
7. El arrendamiento plantea posibilidades muy creativas para cultivar y maximizar el uso de la tierra productiva. Estudiar y discutir estas posibilidades con las poblaciones locales (propietarios y no propietarios) es quizás una de las formas más alentadoras para reducir la escasez de alimentos, ya que el arriendo es un medio para que las familias sin tierra o con poca accedan a ella.
8. El uso de los arriendos que se discuten en el ámbito local puede ayudar a la realización de buenas prácticas en el manejo de la tierra como recurso. Igualmente, pueden influir en las relaciones de poder existente en la comunidad. Sin embargo, es importante mencionar que la discusión del contrato debe centrarse en lograr equilibrio entre las necesidades del propietario y del arrendatario.

## Bibliografía

- Acción Contra el Hambre, “Estudio de la tenencia y mercado de tierra en el departamento de Madriz” Somoto, 2003, pp. 9-21.
- Banco Interamericano de Desarrollo, “Perspectivas sobre mercados de tierras rurales en América Latina”, Washington, DC., 1998, p.133.
- Banco Interamericano de Desarrollo, “El acceso a la tierra en agenda de desarrollo rural” capitulo 2 el acceso a tierra a través del arriendo, Washington, DC., 2002, p. 82.
- Banco Mundial, “Informe de una investigación de políticas del Banco Mundial para el crecimiento y la reducción de la pobreza”\_Washington, DC., 2003, pp.5-10.
- Centro Jurídico Popular, “Cuaderno educativo, El Arriendo” Somoto, 2003, pp. 1-17.
- Código Civil Nicaragüense, “Disposiciones del Arrendamiento o Locación”, BITECSA, Managua, 1995, pp. 165-190.
- FAO, “Directrices sobre Buenas Prácticas en los Contratos de Arrendamientos Agrarios”\_2002, pp. 6-21.
- Institut de Recherches et d’applications des Méthodes de développement, IRAM “Informe del estudio sobre la tenencia de la tierra”, Managua, 2000, parte III, pp.31-35.