

¿Falsas promesas? El impacto de la titulación de la tierra en el acceso al crédito y al mercado de tierras. Un estudio de caso en Nicaragua

Rikke J. Broegaard*

ESTE ARTÍCULO EXPLORA DE MANERA CRÍTICA LA RELACIÓN QUE FRECUENTEMENTE SE PRESUME EXISTE ENTRE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD Y EL CRÉDITO RURAL, los precios de la tierra y el funcionamiento del mercado de tierras. Basado en una combinación de datos cualitativos y cuantitativos recolectados en la parte occidental de Nicaragua, el artículo ilustra que hay múltiples limitantes de los beneficios ampliamente esperados de la titulación, sobre todo para los productores pobres. El artículo también argumenta que la falta de títulos formales de propiedad no es el principal factor que restringe el acceso al crédito para los pequeños productores, y cuestiona si los títulos de propiedad por sí solos son los que hacen que aumente el precio de la tierra. El artículo plantea que son más bien los niveles superiores de riqueza económica, que a menudo se asocian con títulos de propiedad formales, los que causan diferencias en los precios de la tierra. Por último se plantea que el posible resultado de las transacciones en el mercado de tierras es una reconcentración de la tierra en lugar de una distribución entre los productores más eficientes en un contexto en que las instituciones públicas son débiles.

Los sistemas de tenencia de la tierra dan forma al desarrollo económico, a la formulación de políticas y a las estructuras de poder dentro de la sociedad. Tienen, asimismo, una fuerte influencia en la distribución de la riqueza dentro de una sociedad. No obstante, a pesar de décadas de reforma agraria en toda América Latina, las más grandes y mejores extensiones de tierra siguen concentradas en manos de grandes terratenientes. El resultado es que las brechas sociales y económicas entre los ricos y los pobres siguen creciendo y la población rural pobre enfrenta condiciones de vida cada vez más precarias (El-Ghonemy 1990, 1999). La pre-

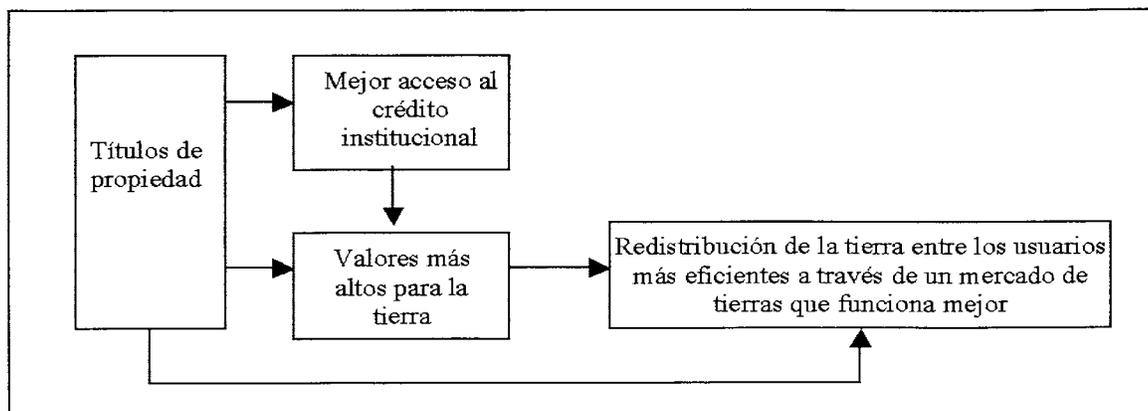
* Investigadora del Instituto Danés de Estudios Internacionales y afiliada a Nitlapán, UCA

gunta es ¿cómo asegurar por lo menos la tierra y las posibilidades de producción para los pequeños productores existentes?

Muchos investigadores argumentan que los títulos de propiedad dan seguridad al derecho a la tierra de los productores rurales así como incentivos para que inviertan más en la tierra, lo que eventualmente conduce a niveles superiores de producción (Alston *et al.* 1996, 1999, Deininger & Feder 1999, Dorner 1992, Feder *et al.* 1988, Migot-Adholla *et al.* 1991, y Stanfield 1990). Además, a menudo se dice que al tener títulos de propiedad, los productores pueden tener más acceso al crédito institucional, y que dicho crédito aumentará el valor económico de la tierra (Feder & Feeny 1991, Seligson 1982). Por consiguiente, no es sorprendente que los títulos de propiedad se presenten como la respuesta al incremento de la producción y los valores de la tierra (Feder *et al.* 1988, Feder & Feeny 1991). Otro argumento es que los títulos de propiedad son una condición previa para un funcionamiento eficiente del mercado de tierras, lo que a su vez se espera conduzca a la redistribución de la tierra entre los productores más eficientes.

Las suposiciones teóricas planteadas anteriormente constituyen la base del marco conceptual de muchas actividades realizadas por organismos donantes asociados con la titulación de la tierra (véase, por ejemplo, Binswanger *et al.* 1995, Dorner 1992, Thiesenhusen 1996, Banco Mundial 1999). Estas suposiciones requieren de ciertas condiciones mínimas, institucionales y estructurales, para que se puedan cumplir. Cabe mencionar que últimamente han aparecido más reservas sobre los beneficios esperados de titulación, como, por ejemplo, en el caso del aumento de acceso al crédito (Deininger & Chamorro 2001, Carter & Chamorro 2000. Véase también Deininger *et al.* 2003). Aunque en las últimas décadas, muchos gobiernos han sido actores importantes en el abordaje de los asuntos relacionados con la tenencia de la tierra, las agencias donantes argumentan que es necesario reducir el sector estatal en los países en desarrollo. Hoy en día, la legislación e individualización de los derechos de propiedad se llevan a cabo en un contexto que está caracterizado por la privatización y el desmantelamiento del Estado, en el cual, un creciente número de funciones estatales se ponen en manos de las fuerzas del mercado (Kay 1999). La compactación del Estado afecta a las instituciones encargadas de la tenencia de la tierra y a otras instituciones de gobierno. Como resultado de esta reversión institucional, las fuerzas del mercado desempeñan ahora un papel mucho más fuerte en la tenencia y distribución de la tierra. El concepto de reforma agraria asistida por el mercado, introducido por el Banco Mundial, (por ejemplo, Deininger 1999) refleja esta tendencia (Putzel 1999). Por ejemplo, la mayoría de los Estados han estado fuertemente involucrados en crédito rural y en el mercado de tierras. Sin embargo, con la desregulación, estas actividades han quedado principalmente a merced de las fuerzas del mercado.

Figura 1: Presentación esquemática de las hipótesis clásicas sobre la tenencia de la tierra que se discuten en este artículo.



110

Este artículo enfoca los efectos de los títulos de propiedad en el crédito rural, en los precios de la tierra y en el mercado de tierras (véase la figura 1). El punto de partida del artículo es una discusión existente sobre el impacto de los títulos de propiedad y la individualización de los derechos sobre la tierra. En este análisis se hace uso de resultados empíricos obtenidos de un estudio de caso en el occidente de Nicaragua, para ilustrar las limitaciones del enfoque económico clásico hacia la tenencia de la tierra. Asimismo se brindan algunos ejemplos de lo que puede ocurrir cuando las recomendaciones de políticas se desarrollan a partir de teorías que tienden a ignorar las situaciones reales menos óptimas. En lugar de presentar las condiciones óptimas que asume la teoría, el estudio de caso ilustra una situación de tenencia de la tierra que se caracteriza por una multiplicidad o traslape de títulos de propiedad, de documentos de tenencia de la tierra con diferentes grados de formalidad, y una mezcla de tenencias individuales y en cooperativa. Como resultado, el estudio también subraya algunos de los problemas potenciales relacionados con un enfoque que se centra en la titulación legal para obtener mejoras en la producción agrícola a través de un mayor acceso al crédito, mejores precios por la tierra y de un mercado más funcional.

El artículo aborda tres preguntas básicas, como son:

- ¿Es un título de propiedad suficiente para que los productores tengan un mayor acceso al crédito institucional?
- ¿Se paga un mejor precio por la tierra titulada que por la que carece de título, en un contexto en el cual predominan el abuso del poder, las emergencias económicas, las ventas urgentes y la corrupción?
- ¿Conducen las transacciones en el mercado de tierras a una redistribución de la tierra hacia los usuarios más eficientes? ¿De ser así, cómo se define la “eficiencia” y para quién es atractiva?

El discurso predominante sobre la tenencia de la tierra

El proceso actual de individualización de los derechos de propiedad, al igual que la liberalización del crédito y del mercado de tierras, forman parte de un camino de desarrollo neoliberal escogido por muchos gobiernos actuales y anteriores en los países en desarrollo. También forma parte del enfoque de ajuste estructural que las grandes instituciones donantes introdujeron a inicios de los años 90 en su afán por reducir el gasto gubernamental.

En el argumento sobre la titulación de la tierra hay dos elementos centrales. Uno tiene que ver con la formalización de los derechos de propiedad a través de la recopilación y el registro de datos sobre esos derechos. En la situación ideal, el catastro y el registro de la propiedad trabajan coordinadamente en establecer los límites de las parcelas y combinar una parcela particular con el nombre de un propietario¹. El otro elemento de este argumento es la individualización de los derechos de propiedad, como en el caso de la titulación individual de tierras que fueron cooperativas. Según el argumento se esperaría que la formalización e individualización de los derechos sobre la tierra resultaran en un incremento en la seguridad de tenencia y en un mayor nivel de información a disposición de todas las partes. A su vez, se esperaría que esto condujera a un mayor acceso al crédito formal, a precios más elevados por las tierras (producto de un mayor acceso al crédito y a más seguridad en la tenencia, lo que se espera conduzca a incrementos en la producción), y a una mayor frecuencia de transacciones de tierra dentro de un mercado que funcionaría mejor, producto del mayor nivel de información y del aumento en los precios de la tierra. Estas expectativas y las premisas en las cuales se basan constituyen la esencia de este artículo.

El estudio de caso: contexto regional

El estudio se centró en un área conformada por tres poblados vecinos que aquí llamaremos Las Brisas, La Manzana y El Rincón, ubicada en la parte rural del municipio de San José,² departamento de Carazo. Los tres poblados que conforman el área del estudio de caso tienen un total de 349 hogares que en su mayoría dependen de la agricultura y la complementan con trabajo agrícola pagado así como con la migración temporal hacia plantaciones fuera de la región. Los tres poblados vecinos están a un par de kilómetros el uno del otro. Tienen similitudes significativas en su demografía, producción agrícola, empleo y estructuras socioeconómicas. En cada poblado existió una cooperativa agrícola que fue creada con tierras confiscadas después de la revolución sandinista. Los poblados también han tenido un sector paralelo de pequeños agricultores privados y unas cuantas propiedades privadas bastante grandes. Sin embargo, en gran medida, las cooperativas no han tenido éxito y todas están en diferentes etapas de disolución.

Los documentos sobre la tenencia de la tierra en el área del estudio de caso son una mezcla de documentos de tenencia con diferentes grados de formalidad, exactitud, registro e individualización. Estos se han clasificado como a) títulos de propiedad individuales formales e inscritos b) títulos de reforma agraria y c) documentos de tenencia informales. Los títulos de propiedad individuales son la principal forma de documentación de la tenencia en el área del estudio de caso. Sin embargo, alrededor de un tercio de los hogares depende ya sea de documentos no actualizados que con frecuencia están en nombre de algún pariente, o no poseen ningún documento. Un tercer grupo de productores depende de los títulos cooperativos (globales) de reforma agraria. En el poblado donde se centró la investigación cuantitativa (véase más adelante la presentación de la metodología), un poco más de un tercio (37%) estaba en posesión de títulos de propiedad que registraban al menos una parte de su propiedad, mientras que menos de la tercera parte de las familias (29%) dependía de un título cooperativo (global) de reforma agraria como la forma de documentación más formal para respaldar sus derechos de propiedad de la tierra. Una proporción similar (27%) poseía tierra que estaba titulada a nombre de algún pariente (típicamente varios miembros de una misma familia hacían referencia al mismo documento a pesar de vivir en diferentes propiedades), mientras que menos de una décima parte (7%) no tenía ningún tipo de documento que pudiera probar sus derechos de propiedad. Para fines de simplificación, los dos últimos grupos se han colocado en la categoría de documentos de tenencia informales.

Todas las cooperativas en el área del estudio de caso recibieron por parte del gobierno sandinista sus títulos cooperativos (globales) de propiedad legal, así como condiciones de crédito extremadamente favorables. Sin embargo, después del cambio de gobierno en 1990, los créditos institucionales prácticamente dejaron de existir para las cooperativas agrícolas y los pequeños productores, especialmente tras el cierre, en 1998, del Banco Nacional de Desarrollo (BANADES) (Jonakin y Enríquez 1999). Asimismo, las políticas agrarias cambiaron profundamente. Esto obligó a muchas cooperativas a vender parte de sus tierras para cancelar sus deudas³. Hoy, las cooperativas se han disuelto y la tierra y el capital restantes se dividieron entre los miembros. Algunas cooperativas formalizaron la individualización de sus tierras dando a cada miembro su título de propiedad individual, mientras que otras siguen dependiendo del mismo título global, aun cuando la tierra de hecho se dividió entre sus miembros.

La distribución de la tierra en el área del estudio de caso es altamente desigual (véase la Tabla 1). Más del 40% de los hogares carecen de tierra, mientras que el tamaño promedio de las propiedades es de media manzana. Dos tercios de las familias son propietarias de apenas el cinco por ciento del área total, mientras que el 6% de la población con mayores ingresos es propietaria de más de dos tercios del área. El tamaño de las propiedades está positivamente relacionado con otros indicadores de riqueza económica como la posesión de ganado, el ingreso econó-

mico y los estándares de las viviendas. Por consiguiente, el tamaño de las propiedades puede utilizarse como un parámetro aproximado para estimar la situación económica de una familia.

Cuadro 1: Categorías de tamaño de las propiedades: Su frecuencia y distribución relativa al área total.

Área total: Las Brisas, La Manzana y El Rincón (n =349)		
Tamaño de la propiedad, categorías	Conteos y porcentaje de familias	Área (mz) y % del área total
Sin tierra ⁴	152 (44%)	0 mz (0%)
Menos de 2 mz	40 (11%)	26 mz (1%)
>2 - 3.5 mz	46 (13%)	127 mz (5%)
> 3.5 -10 mz	60 (17%)	366 mz (10%)
> 10 - 50 mz	30 (9%)	609 mz (17%)
> 50 mz	20 (6%)	2,438 mz (68%)

Área total de Las Brisas, La Manzana y El Rincón: 3,566 mz.

En gran medida, los pequeños agricultores - conocidos como minifundistas - dirigen su producción a la alimentación de sus familias. Los principales cultivos son el maíz, el frijol, la yuca, y el plátano, complementados con una gran variedad de frutas y hortalizas, así como aves y ganado menor. Por el contrario, los grandes productores (latifundistas) cultivan principalmente para la exportación de caña o azúcar, y café, como también la crianza de ganado, debido a que tienen un mayor acceso al capital, al crédito, al apoyo político y a la tecnología. Por lo tanto, los latifundistas pueden utilizar un conjunto diferente de estrategias de producción que los productores minifundistas no pueden implementar.

Métodos

El trabajo de campo se realizó entre enero y mayo de 1999 en los tres poblados vecinos, aunque el cuestionario de la encuesta se centró en un solo poblado. El trabajo incluyó largas estadías en los poblados, con el fin de lograr una mejor comprensión sobre las condiciones de vida y procesos dentro de ellos. El enfoque metodológico incluyó una combinación de métodos cualitativos y cuantitativos dirigidos a permitir una triangulación a fondo del método. Los datos cualitativos y cuantitativos se presentan de manera ecléctica dado que fundamentalmente se utilizan para ilustrar algunos puntos relacionados con el debate teórico mencionado con anterioridad, así como en la discusión y análisis críticos de los supuestos teóricos

del punto de vista clásico sobre la tenencia de la tierra (véase Broegaard 2000 para una discusión más detallada).

Los métodos cualitativos utilizados en el trabajo de campo incluyen entrevistas semi-estructuradas y conversacionales con los diferentes líderes comunitarios. Se seleccionaron hogares adicionales para las entrevistas a fin de incluir grupos representativos con diferentes características de tenencia de la tierra y uso del suelo. Asimismo se sostuvieron discusiones con grupos de enfoque en torno a la tenencia de la tierra. Estas discusiones incluyeron mecanismos de acceso, tamaño de las propiedades, y variables en los antecedentes para todos los 349 hogares de los tres poblados estudiados. Se realizaron visitas de campo al área, para discutir prácticas en el uso del suelo y asuntos de tenencia de la tierra con los usuarios en sus propias parcelas de tierra. Se llevaron a cabo sesiones con la población de los tres poblados, para el dibujo de mapas. Las discusiones sobre cambios en los derechos de propiedad se basaron en fotografías aéreas tomadas en 1965, 1984 y 1996. Por último se hicieron entrevistas a ONG, instituciones de gobierno e instituciones de investigación, regionales y nacionales.

Los métodos cuantitativos incluyeron una encuesta basada en un cuestionario administrado a todo un poblado, para un total de 71 hogares. También se visitaron registros públicos, oficinas del catastro, archivos, la alcaldía y las unidades locales de regulación del uso del suelo. Asimismo se buscaron datos adicionales y se entrevistó a muchos profesionales.

Resultados y discusión

Crédito

Influyentes estudios han identificado una relación positiva entre títulos y acceso al crédito formal (Feder *et al.* 1988, Seligson 1982). Según dos estudios mencionados por Feder 1999a (Tailandia 1988 y Honduras 1996), los productores con tierras tituladas tienen una ventaja considerable en la obtención del crédito (3-4 veces mayor), comparados con productores cuyas tierras no están tituladas. Los resultados de esos estudios sobre tenencia y titulación de la tierra han influido en las políticas de los donantes, y también han tenido un fuerte impacto en la formulación de proyectos en todos los niveles. Sin embargo, se ha dado tanta atención a esta relación que se ha opacado la importancia de otros elementos que también limitan el acceso al crédito. Por consiguiente, el enfoque de esta suposición clásica ampliamente aceptada ha conducido a políticas que otorgan a las familias más adineradas las mejores y más favorables opciones de crédito, y que no se centran lo suficiente en los altos costos de transacción, incluido el tiempo y los desplazamientos necesarios para obtener crédito institucional, ni tampoco en el carácter de corto plazo de los préstamos ofrecidos.⁵

Para dar un ejemplo, sólo uno de cada diez hogares en La Manzana ha obtenido crédito institucional de 1990 a 1999. Cuando únicamente se incluyen las familias que poseen un título de propiedad, esta cifra aumenta a un tercio. Sin embargo, ésta sigue siendo una cifra muy baja comparada con la alta demanda de crédito en el área. Las principales limitaciones para la obtención del crédito institucional en el área del estudio de caso están generalmente relacionadas con los costos y los riesgos. El crédito es costoso tanto en términos de los costos de transacción como de las altas tasas de interés, que son de entre el 26 y el 33% anual. Asimismo, el riesgo asociado con el uso de la tierra como garantía prendaria impide que muchos productores utilicen el crédito. La mayoría de estos productores viven en un bajo nivel de subsistencia y no tienen medios alternativos para pagar sus deudas en caso que fracase la cosecha financiada con el crédito. El resultado es que los productores temen perder sus tierras por ejecución si caen en deuda.

Los datos del área del estudio de caso sugieren, pues, que los títulos individuales de propiedad son *necesarios pero insuficientes* para tener acceso al crédito formal. Sin embargo hay numerosas opciones de crédito informal en el área, que se pueden utilizar sin el requerimiento de un título de propiedad. A juzgar por los datos en el área del estudio de caso, se sobrestima el efecto positivo que tiene la titulación de la tierra en el acceso del productor al crédito rural. Aunque se detectó un efecto positivo, éste es marginal ya que existen algunos factores limitantes serios que también impiden el acceso al crédito. Estos incluyen la falta de capacidad económica, la falta de información, los altos costos de transacción, y los productores que están renuentes a correr riesgos. Esta conclusión se viene a confirmar, además, por recientes estudios en Nicaragua (véase Deininger et al. 2003 y Carter y Chamorro 2000), América Central (véase Wachter 1997, Bastiaensen 1997 y Jansen & Roquas 1998, y en otros países Bromley 1989, Shearer et al. 1991, véase también el Banco Mundial 1999). Asimismo, un interesante estudio de Carter & Olinto (1998) muestra en Paraguay que la relación positiva entre titulación y acceso al crédito y a la inversión se pudo observar principalmente en fincas de más de diez hectáreas. Sin embargo, la inmensa mayoría de las propiedades, en muchas regiones de minifundio (como el área del estudio de caso), no llegan a las diez hectáreas⁶. De manera paralela, los estudios de De Janvry & Sadoulet (1989), Deininger & Feeder (1999) y Maxwell & Weibe (1995) sugieren que existen desigualdades, en cuanto al acceso al crédito, cuando se comparan los pequeños y los grandes productores. Otros estudios (por ej., Larson et al. 1999) argumentan incluso que la falta de títulos de propiedad no restringe severamente el crédito, porque, principalmente, lo que se utiliza son las fuentes informales de crédito.

Para mejorar el uso del crédito por parte de los pequeños productores es necesario poner un mayor énfasis en las diferentes limitantes que impiden el acceso al mismo. Por consiguiente es muy importante integrar este grupo a las estrategias de titulación, a fin de prevenir consecuencias adversas para los productores de más bajos recursos. El acceso a crédito barato de largo plazo para la compra de

tierras podría ser parte de una respuesta al actual proceso de reconcentración de la tierra, pues podría permitir que los pequeños productores compraran tierra cuando otros minifundistas la están vendiendo a precios favorables.

Acumulación, emergencia y conflictos: Tres razones por las cuales se vende la tierra

Las razones que llevan a la venta de tierra pueden más o menos dividirse en tres categorías: venta de la tierra como parte de un proceso de acumulación, emergencias económicas, y abusos de poder e inseguridad de la tenencia. Cada una de éstas se discute a continuación.

116

Parece lógico que las razones para la venta y las condiciones generales de vida del productor que vende influyan en el precio de las tierras. Sin embargo, sobre esta base cabe preguntar si la relación causal de que los títulos de propiedad resulten en valores más elevados para la tierra es más bien espuria. En otras palabras, ¿los productores con mayores recursos venden sus tierras a un precio más alto, porque poseen la tierra más valiosa (o la convierten en la más valiosa puesto que pueden invertir), o porque pueden titular sus tierras?

La venta de tierras que son producto de un proceso de acumulación en que se invierte en otras parcelas de tierra a fin de obtener mejores o más grandes propiedades, está principalmente vinculada a la compra de tierra en el mercado. En el poblado La Manzana hay ejemplos de productores privados que han vendido tierras de inferior calidad en un lugar, con el fin de comprar mejores tierras en otro lugar donde actualmente viven. Por lo general, esta tierra se vende a buenos precios, o a lo que localmente se considera un “valor justo”. Aunque se podría esperar que los beneficiarios de la reforma agraria vendieran sus tierras en un lugar para comprar tierras en otro, ninguno de los beneficiarios identificados que han vendido sus tierras han comprado tierras en otro lado.

Por lo general, las ventas de tierra que son producto de las presiones o de emergencias económicas tienen lugar en áreas reformadas, donde muchas ventas responden a necesidades económicas y a la desesperación que provoca el fracaso de las cosechas tras varios años de condiciones climáticas adversas, o a emergencias como la muerte o enfermedad grave de un miembro de la familia. Las emergencias también se aplican a los productores que han comprado sus tierras en el mercado. Sin embargo, según los datos cualitativos, los productores privados tienen, por lo general, mejores condiciones económicas que los beneficiarios de la reforma agraria, y no responden a las emergencias con la venta de sus tierras con la misma frecuencia. Otra razón relacionada con la pobreza que frecuentemente existe para la venta de tierras en áreas reformadas, es que algunos beneficiarios venden parte de sus tierras para poder cultivar las que les quedan. La tierra en las áreas reformadas se vende a precios que están entre un 20 y 50% por debajo de lo que se con-

sidera un “valor justo”, y muy por debajo de los precios de terrenos colindantes de tierra privada, ya sea que estén titulados o no.

La venta de la tierra también responde a conflictos y amenazas por parte de terratenientes de mayores recursos o con más poder, quienes quieren comprar la tierra de los minifundistas. Algunos productores en el área del estudio de caso eran víctimas de la destrucción intencional y continua de sus cercas, sus campos y sus cultivos, por parte del ganado del productor con mayores recursos que estaba interesado en comprarles la tierra. Aunque en esos casos la norma en el área del estudio de caso es ofrecer compensación, el adinerado y poderoso dueño de los animales se rehusaba a hacerlo y así los productores pobres se encontraban en una situación en que no podían absorber los costos de los daños. Otros tipos de acoso incluían el bloqueo de los caminos de acceso a las tierras de los pequeños productores cuando éstos cruzaban por la tierra del latifundista, y la violencia física. A menudo, a los productores pobres se les decía de manera directa que el problema continuaría hasta que le vendiera su tierra al latifundista. De esta manera, muchos minifundistas no tenían más alternativa que ceder a la presión de los poderosos latifundistas. Por lo general, debido a la extensa pobreza y la extrema desigualdad en la distribución de la riqueza, no son muchos los potenciales compradores de tierras. Para muchos minifundistas llevar el caso a los tribunales no constituye una alternativa viable debido a los altos costos de este tipo de demanda y, en parte, al temor de involucrar el sistema legal —que usualmente se inclina a favor del latifundista, producto del pago de coimas—, o a que aumente el nivel de acoso⁷.

Precios y valores de la tierra

En la presente sección se discute la relativa importancia que tienen en los precios de la tierra los diferentes elementos relacionados con la tenencia, es decir, cómo influyen en los precios de la tierra la titulación formal, los mecanismos de acceso y la seguridad de tenencia percibida. Asimismo se plantea cómo la relación de poder entre el vendedor y el comprador puede influir en el precio que se pague en las transacciones de tierra y si las diferencias de precio entre propiedades (tituladas y no tituladas) son producto de la diferencia en el bienestar económico del dueño. Además se discute la relación entre los diferentes elementos, y su interrelación con el bienestar económico. El carácter interrelacionado de los diferentes elementos que influyen en el precio de la tierra hace que sea importante distinguir cuidadosamente entre estos elementos a fin de evitar concluir que las relaciones entre dos factores, que realmente pueden ser espurias, son causales. También se puede esperar que las características de la propiedad, tales como acceso y calidad del suelo, así como el nivel de inversión en cada propiedad (ya sea en recursos naturales o en otras inversiones inmuebles, como construcciones, pozos y cercas) se reflejen en los precios y valores de la tierra. Estos factores, sin embargo, no se abordan de manera específica aquí, porque el estudio de caso cubre un área geográfica muy pequeña y sólo hay variaciones menores en el acceso y la calidad del

suelo. Asimismo, en las mayorías de las propiedades que se han vendido, el nivel de inversiones era bajo.

Según la teoría convencional sobre la tenencia de la tierra, la situación de titulación de una propiedad influye en el precio de la tierra producto del creciente nivel de información, el aumento en la seguridad de la tenencia y la mejoría en el acceso al crédito. Estudios anteriores han encontrado que los títulos de propiedad aumentaron el valor de las tierras en un 36 y un 180% respectivamente (Alston et al. 1996, Feder et al. 1998). Otro factor relacionado con la tenencia que influye en el precio incluye los mecanismos de acceso a la tierra (Bruce & Migot-Adholla 1994).

El precio real que se paga por una propiedad en el área del estudio de caso depende más de los mecanismos a través de los cuales se obtiene la tierra, que de la situación de titulación de la misma. Los entrevistados reportaron de manera uniforme que los precios de venta de la tierra obtenida a través del mercado son más altos que en el caso de las áreas reformadas, con diferencias de un rango de tres a cuatro veces mayor. Los compradores reportaron de manera uniforme que el valor de un área reformada aumentaba tan pronto como se negociaba en el mercado de tierras. Conclusiones similares presenta Stanfield (1995), quien reporta que las áreas reformadas se estaban vendiendo a US \$100 /mz en áreas donde el precio normal es de \$250 /mz. Ribbink (1994) también reporta que los precios de la tierra en áreas reformadas están por debajo de los precios promedio de la tierra en Nicaragua. Sin embargo, en el área del estudio de caso no había diferencia entre los precios pagados por tierras con y sin títulos de propiedad individuales obtenidas a través del mismo mecanismo de acceso. Por ejemplo, un comprador mencionó precios de \$235 y \$216/mz, para tierras con y sin título en la misma localidad. Esta observación difiere notablemente de lo que se reporta en gran parte de la literatura sobre tenencia de la tierra, que a menudo sugiere que la diferencia de precio entre áreas de tierra similares se debe a las diferencias en la situación formal de la titulación.⁸

Sin embargo, en base a datos cualitativos, aparentemente una fuerte posición económica por parte del comprador sería la principal razón de que aumente el valor de la tierra (el precio que se pediría en caso de venta) a partir del momento en que un beneficiario pobre de la reforma agraria la vende a un productor con recursos. Debido a su mejor posición económica, los terratenientes privados pueden, por lo general, dar un valor más alto a la tierra, invertir más en ella, y tienen menos probabilidades de vender la tierra en caso de una emergencia (véase también Binswanger et al. 1995).

Al interpretar los datos anteriores es importante establecer la relación (causal) entre los diferentes elementos. ¿Son la situación de la titulación y los mecanismos de acceso, los causantes de que aumente el precio de la tierra y, por consiguiente, de que los productores mejoren su situación económica? ¿O a la inversa; está el bie-

nestar económico asociado con un cierto mecanismo de acceso y situación en la titulación de la propiedad? Sin embargo, el hecho de que usualmente la tierra comprada esté asociada con títulos individuales de propiedad debe verse como un efecto secundario del bienestar económico de los productores que están en posición de comprar y acumular tierra, más que como el principal factor que influye en el precio de la tierra. La siguiente cita también ilustra la importancia del bienestar económico para comprar tierra a precios favorables y posteriormente exigir precios más altos:

La tierra de la ex-cooperativa cuesta entre \$200 y \$300/mz, mientras que la tierra de propiedad privada cuesta \$1,500 - \$2,000/mz. Cuando se compra tierra que perteneció a una cooperativa, ésta se convierte en tierra privada, y los precios aumentan. Por ejemplo, si yo compro tierra de una cooperativa por 1,000 córdobas⁹, y la pongo a mi nombre, entonces voy a pedir \$1,000 - \$1,500 por esa misma tierra. Estos arreglos son compras de facto, donde la tierra se compra, se paga y se toma posesión de ella, pero el título no se cambia sino hasta después [debido a una ley que restringe la venta de tierra adquirida bajo la reforma agraria]. El comprador corre un riesgo, pero es el vendedor quien paga por el riesgo, ya que el precio es tan bajo. En lugar de \$1,500 que es lo que vale la tierra, el precio puede bajar hasta \$100. El que pierde es el vendedor, no el comprador, dado que un tronco de madera puede a menudo pagar por toda una manzana por ese ridículo precio. En la práctica, no es difícil legalizar tierra que ha sido comprada a un beneficiario de la reforma agraria. ¡Es igual que si fuera tierra privada, con la única diferencia de que es mucho más barata! (Abogado y terrateniente del área del estudio de caso).

La comercialización y titulación de tierra no es una opción viable para la mayoría de los beneficiarios en el área del estudio de caso, puesto que no pueden pagar los altos costos asociados con estas actividades.

Mercados de tierra.

Según la teoría convencional sobre tenencia de la tierra, los productores eficientes pueden y están dispuestos a pagar un precio más alto por la tierra. Por lo tanto se espera que un mercado de tierras más fuerte conduzca a la redistribución de la tierra entre los productores más eficientes. Los títulos de propiedad se consideran, pues, como una condición previa para un mercado de tierras eficiente debido al creciente nivel de información y a la confiabilidad que a menudo está asociada con los títulos formales, los que son necesarios para que las transacciones de tierra tengan lugar en un mercado más grande. Esto implica que debe existir un mercado sin fuertes relaciones personales entre comprador y vendedor o altos costos de información para el comprador. En esta sección se cuestionan tanto las condi-

ciones previas, como el resultado de las transacciones en el mercado de tierras, en base a los resultados del área de estudio.

En primer lugar, los títulos de propiedad no parecen ser una condición previa necesaria para un mercado de tierras activo en el área del estudio de caso. La tierra se puede vender o alquilar con facilidad independientemente de que se posea un título de propiedad. De hecho, las ventas de tierra han sido históricamente frecuentes y la falta de un título de propiedad no parece haber limitado transacciones históricas dado que la mayoría de las ventas han tenido lugar (y lo siguen teniendo) dentro de una pequeña área geográfica en la que abundan las relaciones personales entre potenciales vendedores y compradores. El alquiler de la tierra también es común y no importa si la tierra alquilada está titulada o no. En La Manzana casi dos tercios de las familias (61%) alquilaban tierra.

120

Sin embargo, la evidencia del área del estudio de caso confirma que la titulación de la tierra está asociada con un creciente nivel de actividad dentro del área del mercado. Esto está específicamente relacionado con las áreas reformadas. De las áreas reformadas en el área del estudio de caso, la tierra con un título individual se ha vendido con mucha mayor frecuencia que la tierra sin título individual. (Chi², $p < 0.02$). Resultados similares fueron reportados en Binswanger et al. (1995) y Shearer et al. (1991).

Parte de este incremento en las transacciones de tierra se debe a un incremento correspondiente en la seguridad de la tenencia y en los niveles de información, y la individualización de la toma de decisión sobre la tierra. Sin embargo, influye también fuertemente la grave situación económica de la mayoría de los beneficia-

La tabulación cruzada de la venta de tierras y documentos de tenencia formal, que filtran seleccionando únicamente a los beneficiarios de la reforma agraria. (La Manzana, Las Brisas y El Rincón)

***		Documentos de tenencia formal		Total
		Título Individual	Título de Reforma agraria	
¿Vendió la familia su tierra?	Si	23 (conteo) <i>15.0 (esperado)</i>	6 <i>14.0</i>	29
	No	21 <i>29.0</i>	35 <i>27.0</i>	56
Total		44	41	85

n = 85, conteo esperado en cursivas, $p < 0.001$.

rios de la reforma agraria. También queda por demostrar si esto conduce a algunos de los efectos deseados de un mercado de tierras activo, como es un incremento en la redistribución y la eficiencia. El incremento en las ventas de tierra después

de la titulación podría también considerarse como una respuesta ante la falta de seguridad de tenencia (véase, por ejemplo, Lemel 1988). Otros estudios también reconocen que la titulación de la propiedad puede conducir a una pérdida de tierra entre los minifundistas si venden sus tierras a productores más grandes con mayor seguridad económica (Carter & Olinto 1998, Feder *et al.* 1988).

La tierra en las áreas reformadas se vende con más frecuencia que en las áreas no reformadas. Los datos de toda el área del estudio de caso sugieren que el mecanismo de acceso está significativamente relacionado con la venta de tierras. Esto se nota en que más ventas tienen lugar en las áreas reformadas que en áreas compradas o heredadas (Chi2, $p < 0.001$).

Tabulación cruzada de ventas de tierra y mecanismos de acceso (La Manzana, Las Brisas y El Rincón)

***		Mecanismo de acceso a la tierra			Total
		Comprada	Heredada + <i>Patrón</i>	Reforma agraria	
¿Vendió la familia su tierra?	Si	8 (conteo) <i>15.0</i> <i>(esperado)</i>	4 <i>11.1</i>	31 <i>16.9</i>	43
	No	69 <i>62.2</i>	53 <i>45.9</i>	56 <i>70.1</i>	178
Total		77	57	87	221

n = 221, conteo esperado en cursiva, $p < 0.001$.

Según la información brindada durante la elaboración de inventarios exhaustivos sobre la situación legal y forma de adquisición de cada parcela, y las entrevistas con beneficiarios de la reforma agraria que todavía viven en estos tres poblados, el 35% ha vendido tierra en esta década¹⁰. Sin embargo, al examinar a los beneficiarios que originalmente recibieron tierra del proceso de reforma agraria, hasta un sesenta por ciento había vendido su tierra. Cuando se compara con los datos obtenidos a través de entrevistas y encuestas, los datos anteriores pueden considerarse como estimados conservadores del número de venta de tierras, dado que incidentes adicionales de ventas de tierra se registraron en el registro público de la propiedad. Una explicación para esta discrepancia podría estar relacionada con la migración de las personas del área después de la venta de las tierras, así como la sensibilidad emocional del tema.

Reconcentración de la tierra

El incremento observado en la frecuencia de las ventas de tierra da lugar a dos tendencias —la redistribución y la reconcentración de la tierra. Algunos de los beneficiarios de la reforma agraria han vendido sus tierras a otros minifundistas, lo que de cierta manera contribuye a la redistribución. Sin embargo, la inmensa mayoría de la tierra que se vende está reconcentrada en manos de unos cuantos latifundis-

tas. Como tal, las actividades del mercado de tierras generalmente polarizan la estructura de tenencia de la tierra entre los que no tienen tierra y los latifundistas con mayor bienestar económico¹¹. La GTZ ha señalado que: “En la actualidad, en muchos países las reformas agrarias asistidas por el mercado, la restitución de la tierra expropiada y los recién creados mercados de tierra indican que la élite rural y urbana, así como una administración corrupta, utilizan activamente sus conocimientos para amasar grandes áreas de tierra y así seguir consolidando su poder.” (GTZ 1998:6). El proceso de concentración de la tierra involucra clases y estructuras de poder similares a las de los terratenientes de veinte años atrás. Una vez más, poderosos políticos y miembros de las fuerzas armadas obtienen propiedades por medio de su poder (véase también Deininger 1999 y Stanfield 1995)¹².

Investigadores nicaragüenses y los funcionarios de gobierno confirman en entrevistas que en la actualidad está teniendo lugar una reconcentración parcial de la tierra. Los estudios recientes de Carter y Chamorro (2000) y Deininger et al. (2003), también confirman la reconcentración de la tierra. Sin embargo, la existente información cuantitativa reflejada en estadísticas formales sobre la concentración de la tierra se debe considerar como un subestimado de la situación real, debido a las muchas transacciones informales o incompletas en el mercado de tierras, así como a las deficiencias del registro de la propiedad. Por lo tanto, hay un acuerdo general en cuanto a que la tendencia a la reconcentración de la tierra es un efecto de la titulación de la propiedad. Existe, sin embargo, un desacuerdo considerable en lo que se refiere a la interpretación de esta tendencia y sobre si tiene un impacto positivo o negativo en la sociedad.

Cuando la titulación de la tierra se hace de un título global a títulos individuales, esto puede conducir a un proceso pronunciado de venta de tierras. Esta fue la situación que se observó en el área del estudio de caso. Se podría argumentar que ésta es una reacción ante la manera indeseable en que la tenencia de la tierra se institucionalizó con anterioridad (antes de la individualización) y que el aumento en la tasa de venta es simplemente un fenómeno temporal que está conduciendo a una rectificación de la distribución de los derechos de propiedad hacia aquellos que están más dispuestos a pagar por la tierra y tienen mayores probabilidades de hacerla producir. Sin embargo, esta positiva interpretación de las ventas de tierra debe volverse a examinar de manera crítica en situaciones donde la violencia y las amenazas son frecuentes, y por lo tanto se excluye la competencia real (que es el supuesto básico del libre mercado). En esencia, esto conduce a una situación de desigualdad, donde los ricos y los poderosos tienen una ventaja sobre los pobres. Asimismo es preciso tomar en cuenta el hecho que la mayoría de las ventas de tierra tienen lugar en un contexto de crisis económica y entre personas que tienen condiciones económicas altamente desiguales. Como se dijo anteriormente, de este hecho se desprende que se puede cuestionar si los mecanismos que entran en juego pueden llamarse de “competencia”.

¿Redistribución a los productores más eficientes?

Las personas entrevistadas parecen estar de acuerdo en que quienes compran tierras —fundamentalmente grandes terratenientes— obtendrán un mayor ingreso económico de la tierra del que obtuvieron sus dueños anteriores. Sin embargo, este incremento en el valor económico de la tierra no es el resultado de la libre competencia en términos iguales entre comprador y vendedor. Se debe más bien a que, como ya se mencionó, los terratenientes adinerados tienen mejor acceso que los pequeños productores a los insumos, crédito, tecnología y los servicios de extensión (véase también Maxwell & Wiebe 1999, Banco Mundial 1990). Por consiguiente, los primeros pueden hacer grandes inversiones a largo plazo, que se requieren para sembrar cultivos que rinden utilidades económicas, tales como la caña de azúcar y el café, o la ganadería a gran escala. Estas estrategias de producción no están disponibles para los pobres, dado su restringido acceso al crédito y a la falta de créditos de largo plazo. Por lo tanto, más que expresar diferencias en eficiencia, las condiciones existentes para la titulación de la tierra en Nicaragua provienen de un sistema política y económicamente sesgado¹³. Como tal, es sólo bajo las actuales condiciones de producción desiguales que los latifundistas generan más utilidades que los minifundistas. Sin embargo es preciso cuestionar si estas medidas de eficiencia son apropiadas, especialmente en un país en desarrollo con grandes deudas, donde la producción por unidad importada es otra cifra relevante. La cantidad de alimentos que se produce y, por ende, la seguridad alimentaria, son otros elementos relevantes que deben tomarse en cuenta al evaluar la eficiencia de los diferentes sistemas agrícolas. Al parecer, en estos dos últimos aspectos sería el pequeño productor quien estaría a la cabeza, más que aquellos con mayores recursos.

Además de lo que se mencionó con anterioridad, cabe señalar que muchos estudios confirman que una finca familiar es mucho más productiva que una finca de gran escala, manejada con trabajadores asalariados y altos insumos tecnológicos (por ej., Heltberg 1998). Por lo tanto es una tarea importante cambiar la imagen que tienen quienes formulan políticas sobre lo que constituye una unidad agrícola eficiente; más que las fincas con grandes plantaciones que cuentan con tecnología moderna y grandes equipos, es la finca familiar común y corriente con su mezcla de cultivos. En base a esto es muy cuestionable afirmar si las fincas grandes que actualmente están prosperando producto del proceso de reconcentración de tierras, son las que producen con mayor eficiencia. También es cuestionable si estos productores adinerados son los más deseables desde un punto de vista de la sociedad.

Conclusión

Los títulos de propiedad no parecen facilitar el acceso al crédito a todos los miembros de la sociedad. De tal manera que son falsas las “promesas” que se hacen en

la literatura convencional sobre tenencia de la tierra en cuanto a que los títulos de propiedad permiten un mayor acceso al crédito. Por consiguiente, en el contexto nicaragüense es demasiado optimista la asociación común entre títulos de propiedad y un mayor acceso al crédito, sobre todo para los sectores más pobres del campo.

El futuro enfoque de los proyectos de tenencia de la tierra y las recomendaciones de políticas dirigidas a mejorar el acceso al crédito en áreas rurales debe reorientarse para abordar las limitaciones del acceso al crédito. El suministro de crédito barato y a largo plazo, que permita a los productores rurales comprar tierras podría crear una opción interesante para los pobres y así estimular una parte completamente distinta del mercado de tierras de la que actualmente activan el gobierno y los donantes. Esto podría crear una situación de pluralidad de compradores y ayudar a detener la reconcentración de la tierra, sin destruir el positivo efecto potencial de la redistribución de tierra entre los pequeños productores. Esta es también una manera de combinar los argumentos económicos de la nueva ola del modelo neoliberal con las realidades concretas de un país en desarrollo, que se caracterizan por marcadas desigualdades en riqueza y poder.

También se cuestiona el argumento de que los títulos de propiedad aumentan el precio de la tierra, y que las diferencias en riqueza influyen en la condición de titulación y en los mecanismos de acceso, así como en el precio de la tierra. Los precios de la tierra titulada y sin título son iguales en el área del estudio de caso. Sin embargo, esta conclusión sólo debe considerarse preliminar debido a la limitada extensión del área del estudio de caso. Por consiguiente se necesitan más investigaciones sobre esta relación.

Las diferencias en precio entre las propiedades parecen estar principalmente relacionadas con diferencias preexistentes en el bienestar económico de los propietarios más que en el hecho de la titulación. Una vez más, esto resulta en un enfoque exageradamente excesivo en los títulos de propiedad en la mayoría de los proyectos sobre tenencia de la tierra. Las políticas futuras deberían contemplar el fortalecimiento de la (percibida) seguridad de tenencia ya que esta es la base sobre la cual las personas toman decisiones. Se debería examinar cómo los hogares pueden volverse más iguales con respecto a la aplicación de la ley, sin importar las diferencias económicas. Esto contribuirá mucho a ayudar a reducir el nivel de acoso y presión que actualmente ejercen los terratenientes más adinerados y poderosos sobre los pequeños productores.

Mientras que, a menudo, la titulación se presenta como algo que puede aumentar el nivel de seguridad en la tenencia de la tierra para los campesinos, la conversión de ex beneficiarios de la Reforma Agraria a campesinos sin tierra también se observó en el área del estudio de caso. El estudio muestra que con la independencia e individualización de los derechos de propiedad, si bien es cierto que los produc-

tores débiles de la Reforma Agraria escapan de los abusos de poder internos en las cooperativas agrarias, también es cierto que se vuelven aún más vulnerables a los abusos de poder y a las amenazas. En este artículo se plantea que las grandes desigualdades en riqueza y poder —y el abuso de los mismos— que existen en el área del estudio de caso, vuelve absurdo cualquier argumento sobre transacciones entre partes iguales o entre vendedores y compradores “dispuestos”. Aunque no es novedosa la conclusión de que las transacciones en el mercado de tierras tienden a crear una distribución aún más desigual de la tierra, hasta hace poco esto no se vio reflejado en las discusiones de “reforma agraria asistida por el mercado”, como, por ejemplo, el promovido por el Banco Mundial a finales de los 1990s (véase El-Ghonemy 1999). Sin embargo, en las preparaciones del actual esfuerzo para regularización de administración de tierras en un área piloto de Nicaragua se ha discutido el tema.

De lo anterior se deduce que se requiere un marco revisado para el análisis de los asuntos relacionados con la tenencia de la tierra. Dicho marco debe incluir una mejor comprensión de la inseguridad en la tenencia de la tierra y en las relaciones de poder. Asimismo debe ponerse énfasis en el importante papel que desempeña la distribución de la riqueza, el poder y los derechos dentro de una sociedad en desarrollo como es la nicaragüense.

Reconocimiento: Esta investigación contó con el apoyo del Centro de Investigaciones para el Desarrollo de Dinamarca, la Red para Investigaciones de Tierra con relación al Desarrollo dentro del Consejo Danés para la Investigación de Desarrollo, y la Fundación Norte/Sur de la Universidad de Copenhague. La autora agradece a Helle Munk Ravnborg, Dorte Thorsen, Kjeld Rasmussen, Kate V. Gough y a Joe Ryan por sus comentarios. Aplican los usuales descargos de responsabilidad.

Notas

- ¹ La realidad Nicaragüense todavía está lejos de esta meta, pero entre como un elemento importante en los esfuerzos actuales del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP), financiado con un préstamo del Banco Mundial.
- ² Los nombres de todas las personas y lugares se cambiaron para fines de anonimato.
- ³ Cabe señalar, sin embargo, que aun cuando la cooperativa todavía funcionaba, se vendieron grandes áreas para saldar viejas deudas. Por consiguiente, el título global de reforma agraria no necesariamente garantiza que no se venda la tierra.
- ⁴ Esta categoría incluye los hogares que alquilan tierras a corto plazo.
- ⁵ Cabe mencionar que Deininger & Chamorro (2001) y Deininger et al. (2003) forman importantes excepciones en su discusión del impacto que se puede esperar de titulación al mercado de crédito, basado en datos estadísticos de Nicaragua.
- ⁶ Otras investigaciones que han querido comprobar la relación entre los títulos de propiedad y el acceso al crédito no han logrado identificar dicha relación (Larson et al. 1999). A pesar de las muchas diferencias entre

América Latina y África, no deja de ser interesante que los estudios de diferentes países subsaharianos tampoco pudieron identificar una relación estadísticamente significativa entre los títulos de propiedad y los niveles de crédito en esos países (Atwood 1990, Migot-Adholla et al. 1991).

- ⁷ Asimismo, a menudo los mismos beneficiarios de la reforma agraria mencionan la inseguridad en la tenencia de la tierra como la causa de la venta de tierras. El actual entorno político en Nicaragua es negativo hacia los beneficiarios de la reforma agraria. Por consiguiente, la resultante inseguridad percibida en la tenencia puede contribuir a que los beneficiarios de la reforma agraria vendan sus tierras “en lugar de perderlo todo”, como se dice frecuentemente.
- ⁸ Véase Pagiola (1999) para una discusión más detallada de las diferentes consideraciones acerca de los beneficios de titulación de tierra, como en el precio de las tierras, la seguridad de tenencia y el acceso al crédito. El documento hace énfasis especial en la diferencia entre un contexto donde la mayoría de la tierra ya está titulada, versus contextos con pocas áreas tituladas.
- ⁹ Cuando se realizó el trabajo de campo, la tasa de cambio era de 12 córdobas por 1 dólar (C\$12 = \$1.00).
- ¹⁰ En general se considera que la tasa mínima de rotación de la propiedad de la tierra en sistemas de propiedad privada producto de herencias es de 2 a 3% por año. La cantidad de tierra vendida por los beneficiarios de la reforma agraria es considerablemente superior de lo que se esperaría como una tasa de transferencia mínima. Stanfield (1995) reporta resultados similares.
- ¹¹ El precio solicitado por la tierra por parte del sector privado es alto comparado con la escala de retorno de los pequeños productores. Esto crea cierta “irreversibilidad” en la venta de la tierra. A menos que se compren nuevas tierras inmediatamente después de que se venda la tierra anterior, hay pocas probabilidades de obtener tierra más adelante (René Mendoza, Nitlapán). Similares conclusiones sobre la venta de tierras en áreas reformadas se mencionan en Baumeister (1999).
- ¹² Conclusiones similares sobre la venta de tierras en las áreas reformadas y reconcentración de tierras se reportan en Deininger (1999). Ribbink (1994), sin embargo, no encuentra ningún proceso de reconcentración.
- ¹³ Bromley (1997) discute las desigualdades en el mercado, y Binswanger et al. (1995) menciona que las transferencias de tierra en el mercado pueden reducir la equidad y la eficiencia si las distorsiones económicas e institucionales promueven la acumulación de tierra entre los latifundistas. Feder (1999b) menciona consideraciones similares.

Bibliografía:

-ALSTON, L. et al. (1999). *Titles, Conflict and Land Use. The Development of Property Rights and Land Reform on the Brazilian Amazon Frontier*. Michigan. University of Michigan Press.

-ALSTON, L. et al. (1996). *The determinants and Impact of Property Rights: Land Titles on the Brazilian Frontier. National Bureau of Economic Research. Working Paper 5405*. NBER Research Program in the Development of American Economy.

-ATWOOD, D. A. (1990). “Land Registration in Africa: The Impact on Agricultural Production”. *World Development* 18 (5):659-671.

-BASTIAENSEN, J. (1997). Non-Conventional Rural Finance and the Crisis of Economic Institutions in Nicaragua. In: De Groot, Jan P. & Ruerd Ruben (Eds.): *Sustainable Agriculture in Central America*. London. Macmillan Press Ltd. Pp. 191-209.

- BAUMEISTER, E. (1999). "Iniciativas campesinas y la sostenibilidad de los resultados de las reformas agrarias en América Central". Génova. UNRISD *Discussion Paper* 105.
- BINSWANGER, H. *et al.* (1995). "Power, Distortions, Revolt and Reform in Agricultural Land Relations". In: Behrman, J. & T. N. Srinivasan (Eds.): *Handbook of Development Economics*, Volume III, Amsterdam, Elsevier. Pp. 2659-2772.
- BROEGAARD, R. (2000). *Land Titles, Tenure Security and Land Improvements. A Case-study in Carazo, Nicaragua*. Published Master thesis, Geographica Hafniensia C10, Institute of Geography, University of Copenhagen.
- BROMLEY, D. (1997). "Rethinking Markets". *American Journal of Agricultural Economics*, 79 (5):1383-1393.
- BROMLEY, D. (1989). "Property Relations and Economic Development: The Other Land Reform". *World Development*, 17 (6): 867-877.
- BRUCE, J. *et al.* (1994). *Searching for Land Tenure Security in Africa*. Iowa: Kendall/Hunt Publishing Company.
- CARTER, M. *et al.* (2000). *Estudio de las dinámicas de la economía rural. Impacto de proyectos de legalización de la propiedad en Nicaragua*. Madison. University of Wisconsin.
- CARTER, M. *et al.* (1998). *Getting Institutions Right for Whom: The Wealth-Differentiated Impact of Property Rights Reform*. Paper prepared for the XXI International Congress of the Latin American Studies Association. Chicago. 24-26 September, 1998.
- DE GROOT, J. P. & RUERD R. (Eds.)(1997). *Sustainable Agriculture in Central America*. London. Macmillan Press Ltd.
- DE JANVRY, A. & SADOULET E. (1989). "A Study in Resistance to Institutional Change: The Lost Game of Latin American Land Reform". *World Development*, 17 (9):1397-1407.
- DEININGER, K. (1999). "Making Negotiated Land Reform Work: Initial Experience from Colombia, Brazil and South Africa". *World Development*, 27 (4): 651-672.
- DEININGER, K. *et al.* (2003). "Determinants and Impacts of Rural Land Market Activity: Evidence from Nicaragua". *World Development*, 31 (8): 1385-1404.

- DEININGER, K. & FEDER G. (1999). "Land Policy in Developing Countries". *Rural Development Note*, No.3, July 1999. The World Bank.
- DORNER, P. (1992). *Latin American Land Reforms in Theory and Practice. A Retrospective Analysis*. Madison. University of Wisconsin Press.
- EL-GHONEMY, M. (1990). *The Political Economy of Rural Poverty. The Case for Land Reform*. London. Routledge.
- EL-GHONEMY, M. (1999). The Political Economy of Market-Based Land Reform. UNRISD *Discussion Paper* 104.
- FEDER, G. (1999a). *Access to Land and Poverty Reduction*. Presentation at the International Colloquium for Agrarian Reform and Rural Development in the 21st Century. Puebla. December 6-8.
- FEDER, G. (1999b). *Land Administration Reform: Economic Rationale and Social Considerations*. Paper presented at the UN-FIG Conference on Land Tenure and Cadastral Infrastructures for Sustainable Development. Melbourne. 25-27. October 1999.
- FEDER, G. et al. (1988). *Land Policies and Farm Productivity in Thailand*. World Bank. Baltimore. The Johns Hopkins University Press.
- FEDER, G. (1991). "Land Tenure and Property Rights: Theory and Implications for Development Policy". *The World Bank Economic Review*, 5 (1):135-153.
- GTZ (1998). *Land Tenure in Development Cooperation. Guiding Principles*. Schriftenreihe der GTZ, 264. Wisbaden, Universum Verlagsanstalt.
- HELTBERG, R. (1998b). "Rural Market Imperfections and the Farm Size". *World Development* 26 (10).
- JANSEN, K. & ROQUAS E. (1998). "Modernizing Insecurity: The Land Titling Project in Honduras". *Development and Change*, 29:81-106.
- JONAKIN, J. & ENRÍQUEZ L. (1999). "The Non-Traditional Financial Sector in Nicaragua: A Response to Rural Credit Market Exclusion". *Development Policy Review*, 17:141-169.
- KAY, C. (1999). "Rural development: From Agrarian Reform to Neoliberalism and Beyond". In: Gwynne, ROBERT N. & CHRISTÓBAL KAY (Eds.)(1999): *Latin America Transformed. Globalization and Modernity*. Pp. 272-304. London. Arnold.

- LARSON, J. *et al.* (1999). "Land Titling and Technical Efficiency Among Small Coffee Producers in Honduras". *Canadian Journal of Development Studies*, XX (2): 361-382.
- LEMEL, H. (1988). Land titling: Conceptual, Empirical and Policy Issues. *Land Use Policy*, 273-290.
- MALDIDIER, C. & MARCHETTI P. (1996). *El Campesino-Finquero y el potencial económico del campesinado nicaragüense*. Tomo 1. Managua. Nitlapán-UCA.
- MAXWELL, D. & WIEBE K. (1999). "Land Tenure and Food Security: Exploring Dynamic Linkages". *Development and Change*, 30:825-849.
- MIGOT-ADHOLLA, S. *et al.* (1991). "Indigenous Land Rights Systems in Sub-Saharan Africa: A Constraint on Productivity?" *The World Bank Economic Review*, 5 (1):155-175.
- PAGIOLA, S. (1999). Economic Analysis of Rural Land Administration Projects. Land Policy and Administration Thematic Team. Environment Department. World Bank.
- PUTZEL, J. (1999). *Market-Friendly' Agrarian Reform and the Shadow of the State*. Paper presented to the International Colloquium "Development and Agrarian Reform: Peoples and Countryside in the XXI Century". Puebla. 6-8 December 1999.
- RIBBINK, G. (1994). "Reforma agraria y mercados de tierra en Nicaragua". In: De Groot, Jan & Max Spoor (Eds.). *Ajuste estructural y economía campesina. Nicaragua, El Salvador, Centroamérica*. Managua, ESECA-UNAN.
- SELIGSON, M. A. (1982). Agrarian Reform in Costa Rica: The Impact of the Title Security Program. *Inter-American Economic Affairs*, XXXV (4): 31-56.
- SHEARER, E. B. *et al.* (1991). The Reform of Rural Land Markets in Latin America and the Caribbean: Research, Theory and Policy Implications. *LTC Paper 141*, Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- STANFIELD, D. (1990). *Rural Land Titling and Registration in Latin America and the Caribbean: Implications for Rural Development Programs*. Land Tenure Center. University of Wisconsin-Madison.
- STANFIELD, J. (1995). Insecurity of Land Tenure in Nicaragua. *LTC Research Paper 120*. Land Tenure Center. University of Wisconsin-Madison.

- THIESENHUSEN, W. C. (1996). Trends in Land Tenure Issues in Latin America. In: *GTZ: Land Tenure in Development Cooperation* (1998).
- WACHTER, D. (1997). Land Titling and Prospects for Land Conservation: Lessons from a Case-Study in Honduras. In: De Groot, Jan P. & Rued Ruben (Eds.): *Sustainable Agriculture in Central America*. London. Macmillian Press Ltd. Pp. 181-190.
- WORLD BANK (1999): *World Development Report. Knowledge for Development*. New York. Oxford University Press.
- WORLD BANK (1990): *World Development Report. Poverty*. New York. Oxford University Press.

EL CONSULTORIO PSICOLÓGICO POPULAR UCA

OFRECE ATENCIÓN A :

- Niños, niñas y adolescentes con problemas de aprendizaje y del lenguaje.
- Niños, niñas, adolescentes y adultos con problemas de adicciones, emocionales y de conducta, víctimas de violencia, o con diversas necesidades de orientación psicológica.
- Programa de Escuelas de Padres, el cual se lleva a cabo los días jueves de 3:00 a 5:00 p.m.



LES INVITA A ESCUCHAR SU PROGRAMA DE RADIO:

"Platiquemos íntimamente de todo" en el cual se tratan diversos temas de interés social con el fin de contribuir al bienestar de la familia nicaragüense. Se transmite los días lunes de 7:00 a 8:00 p.m., por la frecuencia 102.3 FM de Radio Universidad. Comuníquese con nosotras al 2784743 y 2784744, al correo electrónico platique03@hotmail.com o al apartado No. 2883.

