



LOTTERY FUNDED

## Mecanismos de acceso a tierra en el marco del proyecto “Tierra para las Mujeres, Oportunidades para la Vida”



**Elaborado por: Lea Montes**

En base a la asesoría especializada brindada a las entidades socias Trocaire: ADDAC, UGAQ, COACOV, UGAQ, Octupan



“Por un Desarrollo Agrario  
Integral y Sostenible”



**Asociación  
Octupan  
“Lugar de  
Grandes  
Caminos”**



# Tabla de contenido

---

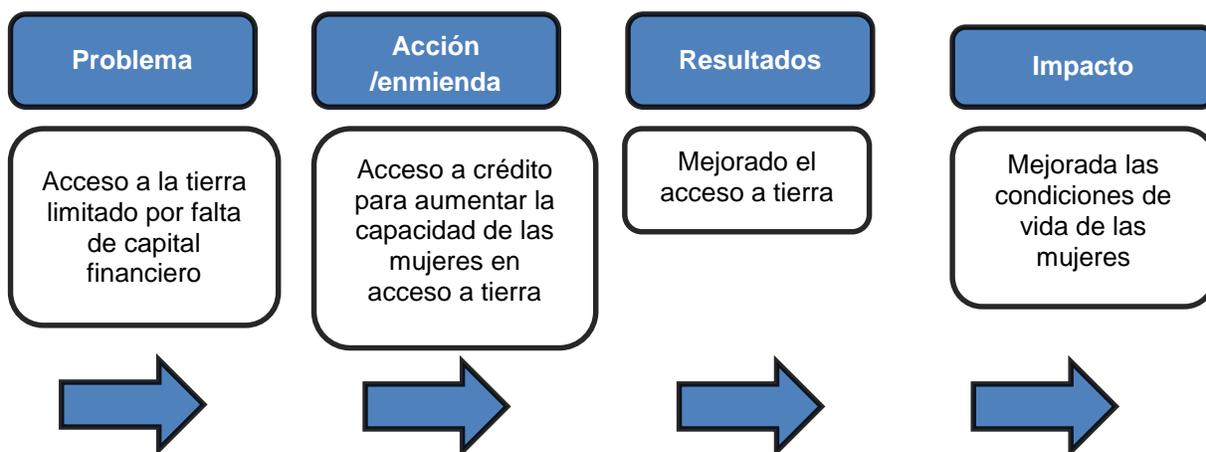
Resumen Ejecutivo .....	3
I. Introducción .....	6
II. Marco Legal de los mecanismos de acceso a tierra.....	8
2.1. Propiedad objeto de Legitimidad.....	8
2.2. Mecanismos de acceso a tierra.....	9
2.2.1. La herencia.....	9
2.2.2. Arrendamiento.....	10
2.2.3. Aparcería o mediería.....	11
III. El marco Institucional local.....	13
3.1. El acceso a la tierra a través de la herencia .....	13
3.1.1. Las prácticas de herencia en los territorios de incidencia del Proyecto .....	14
3.1.2. Consideraciones o criterios que toman en cuenta los padres en los procesos de herencia .....	14
3.1.3. Las consecuencias o impactos cuando los padres no practican la transferencia de los bienes en el momento apropiado.....	15
3.1.4. Beneficios de un proceso de herencia mejorado .....	16
3.1.5. Posible rol de las instituciones en mejorar las condiciones de acceso a la tierra por medio de la herencia.....	16
3.2. El arriendo como medio de acceso a la tierra.....	17
3.2.1. Las formas de arriendo de tierras y los costos del arriendo.....	17
3.2.2. Dificultades que enfrentan los inquilinos en las negociaciones de arriendo.....	18
3.2.3. Características de un arriendo mejorado.....	18
3.2.4. El rol de las organizaciones en el acceso mejorado a la tierra a través del arriendo .....	19
3.3. El acceso a tierra a través de mediería.....	20
3.3.1. Condiciones de la mediería .....	20
3.3.2. Limitaciones de los procesos de mediería .....	20
3.3.3. Condiciones factibles de mejorar en el acceso a tierra por mediería .....	20
3.3.4. Papel de las organizaciones en los procesos de mediería.....	21
3.4. El acceso a la tierra a través de la compra .....	21

IV. Estrategia y procedimientos acordados para la implementación de los mecanismos de acceso a tierra.....	23
Anexo-I. Instrumentos tipo para la aplicación de mecanismos de acceso a tierra .....	28
I.1 DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN.....	28
I.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INDIVIDUAL .....	30
I.3 CONVENIO DE APARCERÍA O MEDIERÍA DE PRODUCCION .....	32
I.4 CONVENIO DE USOFRUCTO DE PATRIMONIO FAMILIARES (UN MODELO DE PRE HERENCIA) .....	34

## Resumen Ejecutivo

En el diagnóstico inicial realizado en el proceso de formulación del Proyecto “Tierras para las mujeres, oportunidades para la vida”, se refleja que la falta de efectivo (liquidez) es una de las principales limitantes para que sectores rurales vulnerables (mujeres y hombres) accedan a la tierra mediante la compra, el arriendo, invertir en producción bajo arreglos de coinversión o mediería o para concretizar procesos de herencia. En este sentido, el propósito del Proyecto es mejorar la calidad de vida de las mujeres vulnerables de áreas rurales en la región Centro-Norte de Nicaragua, que carecen de acceso a la tierra, mejorando de esta manera sus medios de vida y las de sus familias. Desde este propósito se deduce que un supuesto implícito del Proyecto, es que mujeres que habitan en zonas rurales son vulnerables cuando estas basan sus estrategias de vida en las actividades agropecuarias y no tienen acceso seguro a la tierra. Plan de Negocios del Proyecto (Marzo 2015- febrero 2018).

### Esquema simplificado de la teoría de cambio respecto al acceso a la tierra



La teoría de cambio que subyace en la formación e implementación del Proyecto se podría resumir de la siguiente manera:

1. Diagnóstico/supuesto: el grupo meta (mujeres), no acceden a tierra por problemas de capacidad de inversión en compra, arriendo, herencia o inversión en mediería
2. Acción/ mejora: el Proyecto incide en el acceso mediante la disposición de recursos financieros para aumentar la capacidad de las mujeres para el acceso a la tierra bajo los mecanismos tradicionales; además, apoya procesos productivos con recursos complementarios, capacitación, acciones de incidencia, entre otros.
3. Resultados: con la facilitación de mecanismos de acceso a tierra, las mujeres tendrán más acceso a este recurso vía compra (36 beneficiarias), arriendo (160 beneficiarias), mediería (45 beneficiarias) y herencia (35 beneficiarias) y Legalización de propiedades (40 beneficiarias)

4. Impacto o propósito del proyecto: con un mayor acceso a la tierra, las mujeres lograran mejorar las condiciones de vida, porque podrán aumentar y diversificar la producción, mejorando así la seguridad alimentaria e ingresos.

En los grupos focales con beneficiarias del proyecto realizados en los cuatro territorios donde se implementan las acciones, se identificaron diversos problemas respecto a los mecanismos de acceso a la tierra, los cuales influyen en las oportunidades que tienen los grupos sin tierra. En primer lugar, se constata que la mayoría de las beneficiarias/os aspiran a tener un área de tierra en condición de propietarios, y uno de los mecanismos menos complejo para concretizar esa aspiración es la compra de tierra. Sin embargo, otra manera de acceso a la titularidad de tierra es a través de la herencia, pero este proceso no depende de un financiamiento o de la voluntad de las organizaciones que ejecutan el proyecto; pero, hay posibilidades de influenciar procesos de herencia desarrollando mecanismos innovadores, tales como el diseño de incentivos que motiven procesos de herencia, aumentando la capacidad de reflexión sobre ventajas y limitaciones de los procesos de herencia o la no herencia.

En el caso de los mecanismos de acceso a tierra a través de arriendo, se puso en evidencia que un alto porcentaje de las familias sin tierra participantes en los grupos focales (más de 80%), ya acceden a tierra a través de este mecanismos o a través de mediería, y aunque los recursos para pagar el arriendo es indispensable, este no parece ser el factor más importante a ser mejorado. Cuando se profundizó sobre qué se considera un arriendo mejorado para las familias que acceden a través de este mecanismo, surgieron elementos tales como:

- Los plazo del arriendo,
- El cumplimiento de los arreglos por parte del propietarios de la tierra,
- El impedimento para decidir libremente que cultivar en la tierra arrendada
- La regularidad de acceso a la tierra arrendada.

En los casos de familias que acceden a tierra a través de mediería, es una de las modalidades menos generalizada y se da más por relaciones de confianza; sin embargo, surgen dificultades en los arreglos de mediería que tienen que ver con:

- Inequidad en las proporcione de costos/inversión y repartición de los productos.
- Conflictos por incumplimientos de acuerdos de la relación de mediería.

Finalmente, el acceso a tierra a través de la compra de tierra está limitado principalmente por la poca capacidad de inversión de los grupos que demandan acceso a tierra; además, el sistema financiero carece de productos financieros apropiados para sectores vulnerables. En este sentido, sin una fuente de apoyo financiero alternativo, los pobres rurales y en particular las mujeres no tienen muchas esperanzas de acceso a la tierra través del mecanismo de compra.

En síntesis, los mecanismos a través de los cuales los pobres acceden a la tierra son diversos; los más generalizados tienen que ver con el arriendo, la herencia, la mediería y en menor medida la compra de tierras. El mercado de acceso a tierra a través de estos mecanismos enfrentan diversas barreras que bloquean el acceso, o hace que el mismo sea en condiciones desfavorables para los grupos vulnerables. Partiendo de esta realidad, entre las acciones a realizar dirigidas a mejorar las condiciones de acceso a la tierra de estos grupos, se encuentran el incidir en los factores que dificultan el acceso e implementar acciones que mejoren las condiciones de acceso. Estas soluciones tienen que ver con:

En el **arriendo**:

- Influir en el acceso bajo la modalidad de arriendo a plazos mayores a 1 año.
- Establecer acuerdos escritos que permitan respaldar los derechos y obligación de ambas partes: el arrendador y el arrendatario.
- En algunos territorios, mejorar los costos del arriendo. En territorios donde la oferta de tierra es escasa, la forma de arriendo es bajo acuerdos de pago en especie en la cual el arrendatario paga el arriendo con una parte de la producción, siendo el costo entre 2 y 3 veces más alto que el arriendo en efectivo; una alternativa es explorar la posibilidad de pago en efectivo y buscar reducir los costos del arriendo

En la **herencia**:

- Promover acciones que apresuren el proceso de herencia.
- Crear incentivos para motivar la negociación de acceso a tierra entre hijos y padres. Por ejemplo, es probable que la incidencia en inversiones a largo plazo dirigidas a jóvenes que no tienen tierra propia, pero que sus padres la tienen, puede incidir en que éstos negocien acuerdos de cesión de derechos de usufructo.
- Impulsar procesos de reflexión con las familias sobre el tema de la herencia.

## I. Introducción

El proyecto “Tierra para las Mujeres, Oportunidades para la Vida” aborda el tema de discriminación de género en los derechos a la tierra y recursos, en zonas rurales de alta vulnerabilidad en Nicaragua. El propósito es mejorar la calidad de vida de las mujeres vulnerables de áreas rurales en la región Centro-Norte de Nicaragua, que tienen dificultades de acceso a la tierra, mejorando de esta manera sus medios de vida y los de sus familias.

El proyecto aborda los temas de la pobreza y exclusión de las mujeres de áreas rurales, con un enfoque de cambio social; en éste sentido, se busca una contribución al empoderamiento de las mujeres para convertirse en defensoras vocales de sus derechos inherentes. En resumen, el Proyecto articula cuatro componentes:

- Fomento del acceso a la tierra por las mujeres rurales, mediante la adaptación y mejora de mecanismos habituales de acceso al recurso: compra de tierra, arriendo, mediería y herencia.
- Adopción de técnicas agrícolas sostenibles más resilientes al cambio climático, con el propósito de mejorar la productividad de las tierras y el incremento de la seguridad alimentaria.
- Apoyo a las mujeres para crear y desarrollar iniciativas económicas que aumenten sus ingresos y diversifiquen sus fuentes de ingresos.
- Fortalecimiento de las capacidades de cabildeo / incidencia de las mujeres lideresas y Organismos de Base Comunitarios (OBCs), con el fin de contribuir al debate de políticas sobre el derecho de las mujeres a la tierra.

La mayoría de acciones del proyecto se ejecutan en los departamentos de Nueva Segovia, Matagalpa y Madriz, por medio de entidades socias Trocaire: la Asociación para la Diversificación y Desarrollo Agrícola Comunal (ADDAC) en El Tuma la Dalia - Matagalpa, la Cooperativa de Ahorros y Créditos “Orfilia Vázquez” (COACOV) en Madriz, la Asociación Octupan (OCTUPAN) en Palacaguina, la Unión de Cooperativas de Productores y Agricultores de Quilalí (UGAQ) en Quilalí. Las metas del Proyecto en beneficiarias/os directas en los cuatro mecanismos de acceso a tierra suman 316 (ver tabla).

Tabla. Metas de beneficiarias por mecanismo de acceso a tierra por entidad socia

Entidad	Compra	Arriendo	Herencia	Mediería	Legalización	Total	% de beneficiarias
<b>ADDAC</b>	7	-	-	-	30	37	12
<b>COACOV</b>	15	140	20	25	-	200	63
<b>UGAQ</b>	6	15	5	10	10	46	15
<b>Octupan</b>	8	5	10	10	-	33	10
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>160</b>	<b>35</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>316</b>	

La intervención del Proyecto se sustenta en la evidencia de que las mujeres históricamente han sido excluidas del acceso y titularidad de la tierra, y otros recursos claves para desarrollar medios de vida que sustenten a sus familias. En zonas rurales, en donde las dinámicas económicas se basan en la explotación de la tierra, el acceso a este medio de producción es crucial; sin embargo, distintas experiencias ponen en evidencia que el simple acceso a la tierra no hace que las familias superen su situación de pobreza.



Los grupos más vulnerables en las zonas rurales indistintamente de su sexo (hombres o mujeres), son aquellos que carecen del acceso a la tierra, también se constata que las mujeres son, por tradición y cultura, excluidas de las dinámicas de acceso a este recurso, ellas tienen menos probabilidades de comprar tierra que los hombres, también son menos beneficiadas en los procesos de herencia dentro de sus núcleos familiares (Ruiz et al., 2015).

En tres de los cuatro territorios en donde el proyecto está siendo implementado, la mayoría de las beneficiarias/os participantes en los grupos focales tienen acceso a tierra a través de arriendo, mediería o herencia parcial de parte de sus padres. Sin embargo, a nivel agregado no existen estadísticas de acceso a tierra a través de estos mecanismos; los censos agropecuarios del país registran a los propietarios de la tierra y no a los que acceden a ella por diversos mecanismos, lo que limita poder hacer un análisis más detallado del acceso a la tierra por parte de las mujeres.

Según el cuarto Censo Agropecuario de Nicaragua (INIDE, 2011), solamente un 23% de las propiedades agrarias son propiedad de las mujeres; sin embargo, este dato de propiedad no proporciona la verdadera dimensión del acceso que las mujeres tienen a la tierra. Efectivamente, el ser propietarias de la tierra no garantiza el acceso a la misma; asimismo, el hecho de no ser propietaria de tierra no implica que no tenga acceso a ella.

## II. Marco Legal de los mecanismos de acceso a tierra

La importancia del abordaje de los mecanismos de acceso a tierra implica el reconocer la diferencia entre el derecho y el acceso a la tierra. El derecho de la propiedad es exclusivo porque sólo se le concede al propietario la facultad de usar, gozar y disponer un bien con autonomía; por eso, el derecho de la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley.

En cambio, el acceso a tierra se refiere al uso y disfrute de un área de terreno, sin ser el dueño de la propiedad; esto significa que tener acceso a la tierra no es lo mismo que tener la propiedad del recurso. El acceso difiere de propiedad en múltiples formas. La diferencia entre acceso y propiedad implica que los actores pueden beneficiarse de los recursos, sin tener necesariamente derechos de propiedad sobre ellos; siendo el acceso más amplio que el bien inmueble, que refiere únicamente a las relaciones legales” (Ribot Peluso, 2003).

### 2.1. Propiedad objeto de Legitimidad

Al hablar del derecho de propiedad es significativo tener presente que un documento realizado ante un abogado, ya se promesa de venta, compra - venta, herencia u otro, se convierte en un documento legal; sin embargo, no tiene legitimidad pública hasta que este se inscribe en el Registro de la Propiedad de Inmueble del departamento que le corresponde, para que la propiedad adquiera su número registral que convierte al dueño como único propietario de la tierra, teniendo efectos ante terceros adquirentes.

La Ley General del Registro Público<sup>1</sup> establece que los títulos objeto de inscripción son los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio, así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, promesas de venta, anticresis, derecho de superficie, propiedad, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real, que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o en el futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.

Asimismo, se establece el derecho de inscribir los títulos en los cuales conste el arrendamiento de inmuebles; también se establece que los títulos constitutivos de promesas de compra o de venta, deberán inscribirse como anotaciones preventivas para cerrar el tráfico jurídico de la finca respecto de las enajenaciones durante el plazo establecido en el contrato.

Además, se establece que títulos<sup>2</sup> referentes al mero o simple hecho de poseer, no serán inscribibles y no tienen acceso al Registro. Este es un artículo que directamente suspende la inscripción de todas aquellas propiedades que sólo tienen derecho de posesión.

---

<sup>1</sup>Ley 698, del 17 de diciembre de año 2009, artículo 73, La Gaceta 239

<sup>2</sup> Artículo 74, de la misma ley: títulos no inscribibles.

## 2.2. Mecanismos de acceso a tierra

### 2.2.1. La herencia

Es el acto de transferir los bienes de un propietario a sus herederos por voluntad propia. Pueden darse tres situaciones: 1. El Testador decide antes de morir como repartirá sus bienes y deja su voluntad de forma escrita (Testamento); 2. El testador, deja bienes pero no dejó por escrito su voluntad de partición ni declaración de herederos; 3. El testador transfiere parte de sus bienes gradualmente a sus herederos utilizando otros artificios legales (simulación de compra - venta o donación).

En aquellos casos en donde los hijos e hijas quedan en posesión de la tierra pero no existen documentos que soporte la herencia, debido a que el padre o madre falleció antes de ordenar su voluntad de herencia (testamento), el procedimiento a seguir es realizar una Declaratoria de Heredero ante un Juez competente. Con la ayuda de un abogado se procede a llevar un juicio de declaratoria de herederos ante el juzgado respectivo del lugar donde se encuentre dicha propiedad.

Es importante tener presente que los procedimientos para llevar a cabo este proceso son tardío no sólo por la burocracia jurídica, sino por los requisitos que los beneficiarios deben de presentar, entre los que se encuentran: acta de defunción del que va a heredar, documentos de propiedades, cédula de Identificación de los herederos, estar presente y conforme con la partición de los bienes, entre otros; estos documentos deben de estar listos y consensuados antes que el abogado realice las diligencias judiciales.

#### **Otras normativas vinculantes a Derecho de Herencia:**

El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro de la Propiedad Inmueble, es el Testamento y la Declaratoria de Herederos<sup>3</sup>. Esto implica en estricto derecho, que no se aceptan otros documentos para la sucesión hereditaria para su debida inscripción y validez para todos los efectos legales.

Además, para inscribir derechos hereditarios y legados, deberá determinarse con exactitud en escritura pública distinta al testamento o por sentencia judicial firme, los bienes o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero (Art. 78 Inscripción de Adjudicaciones Hereditarias).

En la práctica, muchos padres que heredan en vida lo realizan a través de otras estrategias legales, tales como la elaboración de documentos ante abogado público de compra venta, donaciones de la propiedades que desean entregar a los hijos e hijas.

---

<sup>3</sup> Artículo 77, Ley 698

### 2.2.2. Arrendamiento

El arrendamiento a largo plazo (varios ciclos productivos) está regulado por la legislación, definiendo que los contratos de arriendo no pueden traspasar los 10 años consecutivos<sup>4</sup>, ya que abre las posibilidades del arrendatario de gestionar de mero derecho la titularidad de la tierra, demostrando su tenencia por más de diez años consecutivos.

En este sentido, la disposición general establecida en el Arto. 2810 indica que se llama arrendamiento o locación el contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto.

En este contrato de arriendo intervienen dos actores fundamentales: el primero se llama arrendador o locador que da la cosa en arrendamiento, y locatario, arrendatario o inquilino el que la recibe<sup>5</sup>.

Las partes en el contrato de arriendo tienen derechos y obligaciones; el Arto. 2826 del Código Civil establece que el arrendador está obligado aunque no haya pacto:

1° A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada<sup>6</sup>.

2° A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias<sup>7</sup>.

3° A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables<sup>8</sup>.

4° A garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato<sup>9</sup>.

5° A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento<sup>10</sup>.

La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario<sup>11</sup>.

---

<sup>4</sup> Artículo 2820, Código Civil de Nicaragua.

<sup>5</sup> Artos. 879, 2443, 2444, 2823 y Arto. 2811, Código Civil de Nicaragua

<sup>6</sup> Arto. 2883, 2935, 2936, 2976, Código Civil

<sup>7</sup> Artos. 2837, 2936, 2937, Código Civil.

<sup>8</sup> Artículo 2936, Código Civil

<sup>9</sup> Artículos 2599 y siguientes: 2829, 2830, 2837, Código, Civil

<sup>10</sup> Artos. 2630 y siguientes: 2831, 2837, 2856 y 2827, del Código Civil

<sup>11</sup> Artos. 1855, 2585, 2586, 2935, Código Civil.

## Del Derecho y Obligaciones del Arrendatario<sup>12</sup>

El arrendatario está obligado:

- 1° A satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos<sup>13</sup>.
- 2° A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o las de sus familiares y subalternos<sup>14</sup>.
- 3° A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella<sup>15</sup>.

El contrato de arrendamiento queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes. Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compra-venta, es aplicable al contrato de arrendamiento<sup>16</sup>.

Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el día prefijado. Si después de terminado el arrendamiento continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año labrador<sup>17</sup>.

Del modo de terminar el arrendamiento<sup>18</sup>. El arrendamiento termina:

1. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada<sup>19</sup>.
2. Por convenio expreso<sup>20</sup>.
3. Por nulidad<sup>21</sup>.
4. Por rescisión.<sup>22</sup>

### 2.2.3. Aparcería o mediería

La legislación contempla una definición de lo que es la Aparcería: “El que cultiva un predio pactando a dividir los frutos con el arrendador, se llama colono o aparcerero, y el contrato que de esto resulta se denomina ‘‘contrato de aparcería o colonato<sup>23</sup>’’.

---

<sup>12</sup> Art. 2860, Código Civil. Establece las obligaciones del arrendatario.

<sup>13</sup> Artos. 2479, 2661, 2863, Código Civil

<sup>14</sup> Artos. 2511, 2512, 2518, 2519, 2875, 2880, 2881, 2890, 2891, 3427, Código Civil

<sup>15</sup> Artos. 713,1500, 1507, 2883, 2889, 2910, 2933, Código Civil

<sup>16</sup> Artos. 2537, 2538, 2539,2540, Código civil, Terminación del contrato

<sup>17</sup> Artos. 284 inciso 2° 2917,2919, 2927, 2928, 3140, 3415, Código Civil

<sup>18</sup> Art.2924, Código civil.

<sup>19</sup> Artos. 2821, 2894, 2895, 2896, 2917, 2918, 2958, 2965, 3444, Código Civil.

<sup>20</sup> Art. 2479, 2930, Código Civil.

<sup>21</sup> Art.2931, Código civil.

<sup>22</sup> Artos. 1885, 2874, 2906, 2932, 2933, 2938, 2940, 2943, Código Civil

<sup>23</sup> Art. 3123, Código civil.

En términos prácticos en las actividades agropecuarias este tipo de relaciones ocurre bajo distintas condiciones, puede darse entre un propietario de tierra y un agricultor que no tiene acceso a ella, pero que cuenta con otros recursos necesarios para cultivar la tierra (Mano de obra, semilla, conocimientos etc.), también puede darse sobre un predio de tierra alquilada y en la cual dos productores se juntas, alquilan la tierra, producen conjuntamente y se dividen los frutos.

La norma vinculantes a este tipo de mecanismo establecen que son comunes a este contrato las reglas establecidas en general para los arrendamientos de cosas, y particularmente para los de predios rústicos, con las siguientes modificaciones<sup>24</sup>.

La pérdida por caso fortuito de todo o parte de la recolección de frutos divisibles, se sobrelleva en común por el dueño y por el colono aparcerero, sin que dé lugar a ninguna indemnización en favor de uno contra el otro.

El colono no puede subarrendar ni ceder la aparcería si no se le concedió expresamente esta facultad en el contrato<sup>25</sup>.

Es caso de contravenir, tiene derecho el arrendador a tomar el uso de la cosa dada en aparcería y el colono aparcerero queda condenado al resarcimiento de daños originados, por la falta de cumplimiento del contrato.<sup>26</sup>

La aparcería, de cualquier modo que se haya hecho, no cesa nunca de derecho: pero el dueño puede despedir al colono, o éste marcharse dentro del tiempo fijado por la costumbre<sup>27</sup>.

Aunque sea fuera de tiempo, puede pedirse la rescisión de la aparcería cuando existan justos motivos para ello, como en el caso en que el dueño o el colono faltaren a sus compromisos, o también cuando una enfermedad habitual inhabilite al aparcerero para el cultivo, y en casos semejantes. La apreciación de estos motivos queda a la prudencia y equidad de la autoridad judicial.<sup>28</sup> .

Por la muerte del colono se extingue la aparcería al fin del año agrícola corriente; pero si la muerte hubiere acaecido en los últimos cuatro meses, corresponde a los hijos y demás herederos del difunto, si vivían con él, la facultad de continuar en la aparcería también el siguiente año; y en defecto de herederos que vivieren juntos o cuando éstos no puedan o no quieran usar dicha facultad, corresponde ésta a la viuda del colono<sup>29</sup>.

En todo lo que no se regule por las disposiciones precedentes o por contratos expresos se observarán las costumbres locales.<sup>30</sup>

---

<sup>24</sup> Art. 2909 y siguientes, 3124, 2873,2912, Código Civil.

<sup>25</sup> Art. 3125, Código Civil

<sup>26</sup> Art. 2884, 2885, Código Civil.

<sup>27</sup> Art. 3127, 1885, Código civil.

<sup>28</sup> Art. 3128, Código Civil.

<sup>29</sup> Art. 3129, Código Civil.

<sup>30</sup> Art. 3130, Código Civil

### **III. El marco Institucional local**

#### **3.1. El acceso a la tierra a través de la herencia**

Las empresas agropecuarias tienen, al igual que los seres humanos, un ciclo de vida que camina simultáneamente al ritmo de sus propietarios. En el sector agropecuario las empresas agrícolas son administradas por campesinos o empresarios; cuando estos propietarios llegan al final de su ciclo de vida, la mayoría de las veces tiene que transferir los bienes o patrimonio a sus herederos (hijos e hijas). Algunas veces los padres toman la decisión de transferir sus bienes anticipadamente a sus herederos y precursores de sus sueños familiares; sin embargo, en la gran mayoría de los casos esos procesos ocurren hasta el final del ciclo de vida de los padres. Las estadísticas sobre las edades de los agricultores al momento de heredar en la mayoría de los países latinoamericanos, muestran como los propietarios de fincas agropecuarias se resisten hasta el final de sus días por heredar sus tierras; en el caso de países como México, Argentina, Chile, las edades promedio de los agricultores son superiores a los setenta años, mientras que en Nicaragua las edades de los agricultores oscilan entre 46 y 50 años (Adib, 2015; Conferencia del Foro de Agricultura Familiar).

Estudios en Colombia han evidenciado que agricultores de avanzada edad han mostrado cierta resistencia a los cambios técnicos, en comparación con fincas que eran administradas por jóvenes agricultores. En república Dominicana la edad promedio de los caficultores es superior a los 60 años y una minoría de las fincas están administradas por agricultores jóvenes; muchos de los problemas de reactivación de la caficultura en contexto de afectaciones de la roya, tiene que ver más por la falta de estímulos que tienen estos viejos agricultores por reactivar sus fincas, y no tanto por la falta de viabilidad de renovación del café (Ruiz et al., 2014)

Los procesos de transferencia de las finca a las nuevas generaciones afectan las dinámicas de reactivación y modernización del sector agropecuario; pero también afecta las dinámicas de acumulación de las propias familias y de la instalación de los nuevos agricultores, que por su juventud tiene mayores aspiraciones por emprender nuevas ideas y por estar más familiarizados con los nuevos contextos económicos, sociales y técnicos están más abiertos a los cambios tecnológico en el sector. En este sentido, la redistribución temprana de las tierras es un gran desafío que determina en gran medida la modernización y dinamización del sector agropecuario.

La tardanza en los procesos de transferencia de la tierra a las nuevas generaciones tiene otras consecuencias; es un motor de expulsión de población rural, principalmente hombres y mujeres jóvenes, hacia los centros urbanos y/o hacia fuera del país; es una fuente de conflictos entre familiares, que luego que los padres mueren se disputan los bienes que éstos han dejado a la deriva.

### 3.1.1. Las prácticas de herencia en los territorios de incidencia del Proyecto

- a) Lo más común es el traspaso de las tierras a los hijos hasta que los padres mueren. En pocos casos, los padres logran hacer los procesos de herencia de manera anticipada, y con ello disminuir los problemas futuros.
- b) Es común que algunos padres ceden predios a los hijos que se van independizando, pero sin ningún soporte de herencia definitiva (pre-herencia).
- c) La herencia en vida a los hijos que van demandando espacio para construir sus propios medios de vida. Es más común en zonas donde las fincas son de mayor tamaño (Tuma - La Dalia y Quilalí)
- d) No hay herencia o sólo se hereda a parte de los hijos.

### 3.1.2. Consideraciones o criterios que toman en cuenta los padres en los procesos de herencia

- La herencia es acto mediante el cual los propietarios de bienes deciden de su propia voluntad transferir su patrimonio a los hijos u otra persona que el designa como sus herederos. Legamente, la herencia sólo ocurre cuando el dueño de los bienes a dar en herencia muere y éste deja por escrito la voluntad de partición de sus bienes entre todos sus herederos, o simplemente no deja un testamento y luego los familiares que se declaran como herederos tendrán que seguir un trámite legal para formalizar la partición de los bienes.
- En algunos casos los procesos de herencia o de transferencia de patrimonios se dan anticipadamente en vida de los propietarios; para poder concretar este proceso generalmente siguen trámites distintos a los de la herencia (compra venta ficticia o donación de bienes).
- A criterio de los participantes en los grupos focales existen varias razones o criterios por los cuales los padres no quieren heredar en vida, entre otros los que se encuentran los siguientes:
  - Temor a crear inconformidad entre los hijos. Generalmente los criterios para dar la herencia no es equitativa entre todos los miembros de la familia, ni entre hombres y mujeres.
    - A criterio de un padre, un hijo puede tener más derecho sobre los bienes según el esfuerzo que él ha invertido en la construcción de los patrimonios de la familia.
    - Otro criterio es el acuerdo implícito o explícito entre padre e hijo, de quién asuma la responsabilidad de cuidar a los padres, cuando ellos estén en incapacidad de mantenerse por sí solos; ese hijo merece más herencia (a este le dejo más porque es el que me va a enterrar).

- Las hijas mujeres generalmente no reciben herencia o reciben en menos proporción o no reciben tierras. Hay padres que heredan a las hijas mujeres con bienes diferentes a la tierra (casa en el pueblo, ganado, dinero en efectivo, entre otros).
- No heredo antes, porque no quiero ver que mi hijo vende lo que yo construí con mucho sacrificio (el temor de ver destruirse su patrimonio).
- El temor de perder capacidad de sobrevivencia con menos recursos. Parcelar la tierra que le ha dado ciertos niveles de vida, significa perder capacidad si el no cambia sus estrategia productivas.
- Interés del padre de retener a los hijos para seguir trabajando su finca. En este caso, hay padres que ceden espacio para que los hijos trabajen una parte de forma independiente; pero, a la vez los condicionan para que les sigan ayudando en sus actividades de la finca madre (en este caso es como un alquiler, tales como los casos en Jalapa).
- Cuando las tierras no tienen la misma calidad, es un problema la repartición. Dificultad para negociar con los hijos cuánto repartir y cómo repartir (caso de Quilalí). Su estrategia es ponerle valor a la tierra y en base al valor así le corresponde el área a recibir: si un hijo quiere tierra plana que vale más, este recibe una área menor y si uno quiere tierra ondulada recibirá más área porque su valor es menor.

### **3.1.3. Las consecuencias o impactos cuando los padres no practican la transferencia de los bienes en el momento apropiado.**

- a) Fuga de los jóvenes de la comunidad; se da migración hacia otros lugares, una gran parte a otros países (Costa Rica, El Salvador, Guatemala), otros migran a la frontera agrícola o a centros urbanos. Las fincas familiares y la comunidad pierde potencial de desarrollo, ya que los jóvenes son motor de cambio, son más abiertos a las innovaciones técnicas, están más dispuestos a experimentar y tomar riesgos. En la medida que envejecen los dueños de las fincas y los hijos salen de la unidad y las fincas no se fraccionan, estas se vuelven más extensivas en trabajo y pierden capacidad productiva. “Por eso vemos que las fincas de nuestros padres, en muchos casos ya no son las mismas fincas productivas, se van descapitalizando gradualmente”.
- b) Los hijos que se quedan esperando por la herencia, están obligados a resistir sin tener muchas oportunidades de aprovechar su juventud para mejorar sus condiciones de vida y de su familia.
- c) Se pierde oportunidades de inversiones a largo plazo. Un hijo que se queda en la finca del padre, aun cuando acceda a tierra temporalmente, este no invierte a largo plazo porque no está seguro de cuál espacio de la finca será de él. Casos de Jalapa muestran que cuando los hijos han recibido un espacio con seguridad, han invertido en cultivos de largo plazo, como el café.

#### 3.1.4. Beneficios de un proceso de herencia mejorado

Una intervención de acceso a tierra a través de la herencia debe disminuir tres efectos no deseables:

- a) Acelerar el proceso de acceso a tierra con más seguridad a los hijos en edad de independizarse. Esto implica buscar arreglos con los padres para que cedan espacio donde los hijos puedan desarrollar sus propias actividades con ciertas garantías de seguridad de acceso a la tierra, con autonomía en las decisiones y obviamente con responsabilidad de cumplir los requisitos que los padres puedan imponer como garantía para el acceso a la tierra.
- b) Disminuir la conflictividad entre familias en los procesos de herencia. Si los padres van tomando acuerdos con los hijos, previo a la entrega definitiva de la tierra, es muy probable que los conflictos futuros se disminuyan. Además, llegar a acuerdos de acceso a la tierra entre padres e hijos (aunque la transferencia no sea definitiva), puede incentivar a que los nuevos poseedores hagan inversiones, permitiendo más apropiación sobre la tierra, y por tanto que se disminuya la presión futura.
- c) Disminuir la fuga de recursos jóvenes de las unidades familiares beneficiarias, y por tanto de las comunidades en donde el proyecto estará interviniendo.

#### 3.1.5. Posible rol de las instituciones en mejorar las condiciones de acceso a la tierra por medio de la herencia

- a) Respalda procesos de reflexión sobre los problemas de la herencia.
  - Analizando los beneficios de promover el acceso más seguro y equitativo a la tierra, entre los hijos que tienen interés de emprender rutas de desarrollo basada en la actividad agropecuaria.
  - Analizando los efectos perversos en términos de innovación técnica, efectos negativos en el desarrollo de las familias y del territorio, fuentes de conflictos por no promover acuerdos negociados en los procesos de herencia temprana.
- b) Apoyar a las familias que quieren llegar a arreglos de pre-herencia. Tratar de fomentar el uso de arreglos escritos entre las partes; un buen arreglo escrito debe ser una garantía de protección de los derechos de ambas partes. Por ejemplo, el padre quiere protegerse que un hijo le venda la propiedad, y lo deje sin bienes; el hijo que busca acceso a la tierra, quiere seguridad de que su padre no lo va a expulsar de la tierra sin cumplir los acuerdos establecidos.
- c) Experimentar arreglos de inversión de largo plazo (por ejemplo, siembra de café o cacao), con algunos jóvenes que quieren estabilidad, negociando previamente con los padres el acceso a un área de terreno para hacer la

inversión. Una forma de apropiarse de la tierra es echando raíces en ella, y la mejor manera es haciendo inversiones de largo plazo.

## **3.2. El arriendo como medio de acceso a la tierra**

### **3.2.1. Las formas de arriendo de tierras y los costos del arriendo**

El alquiler de tierras es una práctica significativa en Quilalí, Palacaguina, Ocotál, Jalapa y en menor medida en el Tuma – La Dalia. Se encontró tres formas o modalidades de acceso a la tierra a través de arriendo:

1. Arriendo con pago en efectivo (Quilalí, Palacaguina, Jalapa )
2. El arriendo con pago en cosecha (Madriz)
3. El arriendo con pago en cosecha y trabajo (Madriz)

#### **Los costos del alquiler en Palacaguina**

En Palacaguina el alquiler de 1 mz de tierra cuesta entre 800 y 2500 córdobas por ciclo; los precios dependen de la zona, calidad de la tierra y de la oferta de tierra. En zonas donde no hay mucha tierra para alquilar y hay demanda, los dueños de la tierra elevan el precio; en zonas donde hay más oferta y hay interés de los dueños de tierra por convertir la tierra en pastos, el precio por alquiler es menor. Por ejemplo, en la comunidad Cusmají los arrendatarios pagan 800 córdobas/mz/cosecha; mientras que en la comunidad La Concepción pagan 2000 córdobas/mz/cosecha.

#### **Los costos de alquiler en Ocotál y Jalapa**

Las formas de arriendo son diversas y así también los costos del alquiler. Encontramos alquiler en efectivo como forma más común en la zona de Jalapa, y pago por cosecha y cosecha más trabajo en la zona de Ocotál

- Roberto Guillen de la comunidad El Arado alquila 1 mz de tierra a cambio de 8 qq de maíz y 3 qq frijol; adicionalmente, el inquilino tiene que dar 7 días de trabajo en ronda y cercado.
- En otras zonas en donde hay mayores posibilidades de alquilar el precio es menor, ya que se paga 2 qq de frijol y 4 qq de maíz por cosecha, y si se alquila en dinero se paga 3,000 córdobas/mz/cosecha.
- Otra forma de alquiler es pago en efectivo más trabajo, se paga 2,000 córdobas/mz/ciclo, y además tienen que trabajar en cercado 8 días por una mz de alquiler.
- En Guanacastillo y en Jalapa se paga 4,000 córdobas/mz, sólo dinero en efectivo.
- En El Zapote se paga según lo que se obtiene de cosecha, se paga el 25% de la cosecha, más 4 días de trabajo para el dueño de la tierra.

## Los costos de alquiler en Quilalí

En Quilalí, Ricardo Mejía alquila 300 mz de tierra y el costo es de 2,000 córdobas/mz/cosecha. Este productor alquila por negocio, de esta manera el no corre riesgos de pérdida; a sus inquilinos los tiene organizado por grupos, si uno le queda mal lo sacan del grupo y no vuelve a tener acceso a la tierra.

### 3.2.2. Dificultades que enfrentan los inquilinos en las negociaciones de arriendo

- a) Los **plazos del arriendo** es uno de los factores que más preocupa a los inquilinos; generalmente, en todos los territorios se alquila por el periodo de cosecha de cultivos de ciclo corto, en el periodo lluvioso que va de mayo a diciembre. Una de las consecuencias del alquiler por un período tan corto es que sólo se puede sembrar granos básicos, que son de ciclo corto.

En Palacaguina, por ejemplo, hay personas que trabajan en tierras alquiladas que han expresado que cultivar yuca podría ser menos riesgoso que sembrar maíz, pero no lo pueden hacer en tierras alquiladas; en primer lugar, por los periodos muy cortos de los arriendos, y en segundo lugar, porque los dueños de tierras tienen interés de alquilar para cultivos que la cosecha salga a más tardar a inicios de verano y que dejen rastrojos que les sirva para alimentar el ganado.

- b) Los **costos del arriendo**, en algunos territorios los costos son extremadamente altos, en relación al potencial productivo que existe en la zona. En la zona de Madriz es donde las familias tienen más dificultades de acceso a tierra, los costos y los riesgos productivos por factores climáticos son muy altos. En cambio, en otras zonas los problemas más importantes no están relacionados al costo del arriendo ni a los riesgos productivos; indican que aún hay margen para pagar más por el arriendo a cambio de conseguir mejores condiciones en el arreglo.
- c) Los propietarios de tierra ponen las condiciones y una de las más complicadas es la fecha tope para sacar la cosecha; “algunas veces presionan tanto, que los inquilinos tenemos que sacar la cosecha aunque no esté totalmente seca”. Esto es más marcado en finqueros que tienen ganado o que alquilan para ganado una vez que salen las cosechas.

### 3.2.3. Características de un arriendo mejorado

Un arriendo mejorado debe responder a mejorar condiciones de plazos del arriendo, la seguridad del arriendo y menor costo en algunos casos. En la mayoría de los territorios las familias que alquilan tierra, no tienen garantía de tener acceso cada año y en los casos que logran alquilar cada año, las tierras a las que acceden no es la misma, ya que sus dueños tienen interés de rotar los espacios que alquilan por interés en cambio de uso del suelo (interés de convertir tacotales a pastizales).

## Condiciones deseables de mejorar en cada territorio

Atendido por UGAQ	Atendido por COACOV	Atendido por Octupan
<ul style="list-style-type: none"><li>• Buscar acuerdos que garanticen acceso a más largo plazo</li><li>• Seguridad del acceso: una manera sería buscar negociaciones colectivas y apoyados por la institución (un modelo similar al caso de Quilalí que arrienda las 300 mz, sería un modelo ideal)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• En algunas zonas de trabajo de COACOV, el costo del acceso a la tierra es alto. Explorar el pago en efectivo puede ser una manera de bajar el costo.</li><li>• Mejorar negociación de plazos anuales, lo cual de garantía que el dueño de la tierra espere hasta que salga la cosecha.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mejorar los plazos del arriendo</li><li>• Negociar más seguridad de acceso anual a la tierra</li><li>• Hay margen de pagar más por el alquiler, a cambio de lograr un buen acuerdo en las condiciones de arriendo.</li></ul>

### 3.2.4. El rol de las organizaciones en el acceso mejorado a la tierra a través del arriendo

El producto más común en el arriendo de tierras que pueden ofrecer las organizaciones (UGAQ, Octupan, COACOV y ADDAC), es proporcionar crédito a mujeres para el pago del alquiler; sin embargo, no hay evidencia en los territorios que esta sea una de las principales limitaciones o preocupaciones en el acceso a la tierra vía arriendo. Por otro lado, el otorgamiento de crédito sin otra acción que modifique las condiciones de acceso, no es más que apoyar lo que ya existe o lo que efectivamente hacen las organizaciones actualmente.

Un aporte innovador de una acción que busca incidir en el ámbito de acceso a tierra a través del arriendo, debe buscar mejores condiciones de acceso a las que actualmente tiene la población local; en este sentido, será clave explorar arreglos que permitan:

- Mejorar la seguridad del arriendo
- Mejorar los plazos del arriendo

Estas dos condiciones podrían ser influidas mediante acuerdos colectivos entre potenciales beneficiarios y propietarios, asistidos por las organizaciones. Para emprender un proceso de asistencia en negociaciones de arriendo de tierras las organizaciones necesitan lo siguiente:

- Tener un diagnóstico por comunidad de los propietarios que dan tierras en arriendo, conocer el propósito de arrendar (por negocio o una forma barata de conseguir mano de obra para establecer pastos). Asimismo, conocer quiénes son los interesados en arrendar tierras, sus intereses, las condiciones de acceso deseadas y su disposición de pago para conseguir mejores condiciones de acceso.
- Formar a su equipo técnico en procesos y técnicas de negociación.

- Diseñar e implementar el establecimiento de acuerdos escritos entre las partes que arriendan tierras (arrendador y arrendatario).
- Otorgar crédito, como complemento a los procesos de negociación y establecimiento de acuerdos de arriendo.

### 3.3 El acceso a tierra a través de mediería

#### 3.3.1 Condiciones de la mediería

Dos modalidades de mediería han sido identificadas.

#### **Mediería para siembra de granos básicos en Quilalí, Palacaguina y Ocotal**

La mediería para cultivo de granos básicos (maíz o frijol) se da cuando uno de los medieros tiene acceso a tierra, pero no tiene semilla ni capital para comprarla. Las modalidades de arreglos son diversas, depende que recursos pone uno y cuales recursos pone el otro mediero. En este sentido puede haber mediería en donde uno pone tierra y trabajo, y el otro pone semilla, insumos y trabajo para la cosecha.

Otra forma es que uno pone tierra y luego los costos son repartidos entre las dos partes. Según los grupos focales, este tipo de relación puede ser la menos ventajosa, porque el mediero sólo obtiene la mitad de la cosecha.

#### **Mediería de cultivos de largo plazo**

Este tipo de mediería se logró identificar en la zona de Tuma - La Dalia, con el cultivo del café; uno de los medieros pone la tierra y el otro pone las plantas de café y el manejo del cultivo. Las primeras cosechas son únicamente para el mediero que pone el trabajo, y la mediería inicia hasta que el café produce 5 qq. Sin embargo, este tipo de mediería no es muy generalizada, requiere de lazos fuertes de amistad o confianza entre los medieros, y aun así no está exento de conflictos.

#### 3.3.2. Limitaciones de los procesos de mediería

- Inseguridad de acceso a la tierra todos los años, bajo este mecanismo.
- Los acuerdos son verbales, algunas veces no se respeta lo acordado y se generan conflictos entre las partes.
- En algunas zonas las medierías tradicionales son relaciones de oportunidad. Por ejemplo, un finquero que da tierra en mediería por un ciclo de cultivo el área que quiere convertir luego en pasto, no es una relación permanente o estable en el tiempo.

#### 3.3.3. Condiciones factibles de mejorar en el acceso a tierra por mediería

Las mejoras posibles en tema de acceso a tierra a través de la mediería van en las siguientes vías:

- Disminuir la conflictividad en los arreglos de mediería, introduciendo la práctica de acuerdos escritos (formalizar los acuerdos).
- Explorar la posibilidad de mejorar las condiciones de acceso, principalmente la seguridad o sistematicidad de acceso a la tierra.
- Mejorar las condiciones de producción de los medieros, mediante apoyo con insumos, mejores semillas y asesoría para planes de producción.

#### 3.3.4. Papel de las organizaciones en los procesos de mediería

- Apoyar en la búsqueda de acuerdos con propietarios de tierra interesados en entrar en relaciones de mediería con familias que no tienen acceso a tierra.
- Fomentar la formalización de acuerdos proponiendo escribir las reglas de la mediería y custodiar los acuerdos.
- Apoyar con inversiones la mejora productiva de los medieros.

### 3.4 El acceso a la tierra a través de la compra

De los cuatro mecanismos que el proyecto busca promover, la demanda de acceso a la tierra a través de compra parece ser el más generalizado en los cuatro territorios; la expectativa de los beneficiarios es adquirir tierra propia. Esto es normal cuando la oferta viene de un proyecto que promueve el acceso a la tierra para mujeres; además, no existe en la referencia de las familias rurales el precedente de instituciones que promueven el acceso bajo otras formas que no sea la compra de tierras.

Los demandantes son diferentes según los territorios; en el caso de Tuma - La Dalia, los potenciales beneficiarios son familias que tienen cierto acceso a la tierra, pero ante la oferta ven la oportunidad de ampliar sus áreas como patrimonio familiar. En otros casos, el interés viene de mujeres que no tienen titularidad de la tierra y ven en el Proyecto una oportunidad para tener una determinada cantidad de tierra a título propio.

En los otros tres territorios, las beneficiarias participantes en los grupos son mujeres que no tienen tierra y que en general acceden a ella mediante alquiler o bien los padres le ceden áreas temporalmente para que éstas puedan cultivar (principalmente granos básicos); en muy pocos casos se da el acceso a tierra por medio de la mediería.

Precios de la tierra

- En Palacaguina: entre 10 y 15 mil córdobas/mz.
- La Dalia: tierra limpia 35 mil y tierra con café hasta 80 mil córdobas/mz.
- En Quilalí: 2,000 dólares/mz.
- En Ocotal: 15 mil córdobas/mz.

### **Desventaja de este mecanismo**

- Buscar soluciones al problema de acceso a tierra vía la implementación de este mecanismo implica movilización de grandes cantidades de dinero.
- Con los limitados recursos del Proyecto, sólo se puede llegar a unas cuantas familias; en este caso se busca beneficiar exclusivamente a las mujeres.
- Inmoviliza el dinero por mucho tiempo, lo que impide hacer una rotación de capital y así poder aumentar en tiempos cortos el número de beneficiarias. Si bien es cierto, el Proyecto puede no poner presión a las contrapartes para rotar el capital, si pensamos en términos de efectos multiplicadores de la inversión, esto es una limitante real.
- Al menos tres de las contrapartes son entidades que utilizan el crédito como un mecanismo de operación (créditos productivos); éstas tienen interés en recuperar los recursos prestados a sus beneficiarias y además multiplicar sus recursos para poder llegar a un número mayor de familias. Estas contrapartes utilizarán una parte significativa de los recursos del Proyecto como medio de financiación de acceso a tierra y apoyos complementarios a las actividades productivas. Financiar compras de tierra, puede conllevar a riesgos más altos para la recuperación del financiamiento; también lo es el crédito complementario cuando las beneficiarias de compra de tierra son muy pobres y están en zonas de alto riesgo.

### **Ventajas de este mecanismo**

- Las instituciones tienen cierta experiencia en operaciones crediticias para compra de tierras.
- Permite más estabilidad en el acceso a la tierra a las beneficiarias.
- Permite que las beneficiarias puedan hacer inversiones de largo plazo, que incluyen acciones con enfoque ambiental.



## IV. Estrategias y procedimientos acordados para la implementación de los mecanismos de acceso a tierra

Mecanismo de acceso a tierra	Estrategias de las Entidades para la implementación	Procedimientos <sup>31</sup>
<b>1. Compra<sup>32</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibilizar a las familias beneficiarias para que vean el recurso tierra como un patrimonio familiar (ADDAC) y/o un patrimonio de la mujer (COACOV, OCTUPAN, UGAQ).</li> <li>• Complementar el crédito de tierra con planes de negocio de finca, crédito paralelo agropecuario y acompañamiento técnico y financiero.</li> <li>• Vincular a los beneficiarios de bancos de tierra a la Cooperativa para acceder a insumos: semillas, créditos y procesos de comercialización.</li> <li>• Promoción de las líneas estratégicas de trabajo (Género, promoción de la agricultura orgánica, relevo generacional y diversificación de fincas, organización campesina y cooperativa).</li> <li>• Facilitar el proceso de legalización</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El beneficiario identifica y negocia la compra con el vendedor.</li> <li>• Recepción de la solicitud de crédito por parte del socio.</li> <li>• La organización busca información sobre precios de tierra, razones de la venta, etc.</li> <li>• Inspección de la finca (características físicas, productivas y legalidad de la finca)</li> <li>• Recepción de papelería: Aval de actores locales (organización local u otro que decida usar la organización contraparte), copia de cedula, solvencia municipal, informe de inspección.</li> <li>• Llenado de formato de solicitud.</li> <li>• Comité de crédito da resolución de aprobación o no aprobación (solvencia moral, proyección y capacidad de pago, monto, plazo de forma anual).</li> <li>• Aprobación y entrega de crédito; el efectivo se entrega directamente al vendedor o dueño anterior.</li> <li>• Papelería de soporte del crédito: recibos de entrega, pagaré, contrato en el que se describe la forma de pago.</li> </ul>

<sup>31</sup> Los procedimientos reflejados en el cuadro, son los procesos que las Entidades socias Trocaire asumen como compromisos en la implementación de los mecanismos de acceso a tierra. En los casos en donde los procedimientos definidos reflejan solamente los procesos de otorgamiento de crédito, debe entenderse como la voluntad de la organización de solamente entrar en lo referente al crédito y por tanto no asume compromisos expresos de entrar en otros ámbitos. Por ejemplo, en el caso de herencia, aunque en la estrategia se menciona la posibilidad de fomentar acuerdos de pre-herencia, las organizaciones tienen grandes reservas para enfrentar ese desafío y por eso prefieren solo asumir la legalización de aquellos casos en donde ya los hechos están consumados y los vacíos son referidos a la tramitación legal.

<sup>32</sup> A excepción de ADDAC, las otras organizaciones participantes, no tienen experiencia en el mecanismo de acceso a tierra a través de compras; sin embargo el mecanismo de compras de tierras, tal y a como se concibe por la organizaciones no es más que acceso a crédito favorable para compra de tierra y en el tema de operaciones de crédito todas las organizaciones tienen experiencia.

Mecanismo de acceso a tierra	Estrategias de las Entidades para la implementación	Procedimientos <sup>31</sup>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Legalidad, el abogado hace el traspaso de la escritura a nombre de la pareja o de la beneficiara (criterio definido por cada organización). Toda la papelería se resguarda en la oficina central de la Entidad respectiva.</li> <li>• Elaboración de un plan de manejo de finca con la familia beneficiada.</li> <li>• Estudio de factibilidad de desembolso de crédito agropecuario complementario.</li> <li>• Seguimiento y asistencia técnica.</li> <li>• Acompañamiento financiero con el Programa de Crédito.</li> </ul>
<p><b>2. Herencia<sup>33</sup></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contribuir a la formalización de las herencias, acordadas entre padres e hijos, pero que aún no se han completado los trámites formales.</li> <li>• Fomentar procesos de acceso a tierra en arreglos de usufructo, animando la negociación entre familiares que voluntariamente quieren hacerlo o creando incentivos para fomentarlo.</li> <li>• Aumentar el conocimiento y la sensibilización en el tema de herencia entre las y los beneficiarios del Proyecto; promover talleres de reflexión con beneficiarias.</li> <li>• Usar incentivos innovadores para jóvenes que buscan acceso a tierra, para incentivar negociaciones de acceso de usufructo con sus padres; fondo condicionado a apoyo de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar un conversatorio y/o reflexión donde participen el heredero y el donador, con el fin de da a conocer el procedimiento legal a realizar para los trámites correspondientes.</li> <li>• Carta de solicitud al Consejo de Administración de parte del beneficiario, firmada por el donante, solicitando los trámites de herencia/ donación.</li> <li>• Revisión y trámite de la documentación legal por un abogado, para implementar el mecanismo.</li> <li>• Llenado de la solicitud de crédito.</li> <li>• Aval del Comité de Crédito de aprobación de la solicitud.</li> <li>• Formalización del crédito a nombre del beneficiario(a)</li> <li>• Garantía</li> </ul>

<sup>33</sup>En el caso de la herencia la mayoría de las organizaciones a excepción de Octupan, conciben su función en el ámbito de la legalización de aquellas propiedades en donde ya existe acuerdo explícito de las partes y lo que falta es la tramitación legal para transferir la propiedad al heredero. En el caso de Octupan, parece más dispuesto a explorar formas de promover el acceso a tierra en pre-herencia a través de la promoción de acuerdos de usufructo de la tierra o la aplicación de mecanismos de incentivos para estimular acuerdos

Mecanismo de acceso a tierra	Estrategias de las Entidades para la implementación	Procedimientos <sup>31</sup>
	<p>inversiones para jóvenes que puedan negociar acceso a tierra con sus padres, por medio de acuerdos escritos de usufructo.</p>	
<p><b>3. Alquiler<sup>34</sup></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incidir en el mejoramiento de las condiciones del arriendo (plazos, cumplimiento de acuerdos, condiciones de acceso sistemático). Explorar uso de incentivos, mejorar precios o seguridad al dueño.</li> <li>• Promover convenios/contratos escritos entre arrendador y arrendatario.</li> <li>• Mejorar la capacidad de arriendo con pago en efectivo, mediante el acceso al crédito (según la demanda declarada de la beneficiaria).</li> <li>• Mejorar la capacidad de inversión y cambio técnico, mediante el acceso a crédito anual individual y grupal para compra de insumos.</li> <li>• Capacitación y asistencia técnica para promoción de la diversificación de los patios y procesamiento de alimentos.</li> <li>• Mejora de acceso a mercados fomentando la participación de las beneficiarias en ferias agropecuarias.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reuniones comunitarias para categorizar a cada beneficiaria (dónde alquila, cuántas manzanas, a quién le alquila, valor del alquiler del ciclo productivo, conocer políticas/intereses de los dueños de la tierra.</li> <li>• Visitas a las áreas de trabajo.</li> <li>• Promover el uso de convenios escritos entre las partes: dueños de la tierra y el arrendatario.</li> <li>• Elaboración de Convenios de Arriendo en donde se logren acuerdos entre las dos partes.</li> <li>• Reuniones de trabajo para llenado de solicitudes y aprobación de créditos</li> <li>• Desembolso de los créditos.</li> <li>• Visitas de seguimiento y recomendaciones productivas.</li> <li>• Visitas a los dueños de tierra para futuras negociaciones.</li> <li>• Explorar otras áreas donde se puedan mejorar las negociaciones de arrendamiento.</li> </ul>

<sup>34</sup> El acceso a tierra a través de arriendo o alquiler es una de las formas más importantes en algunos de los territorios donde se ejecutara el Proyecto. Cundo no existen condiciones para el alquiler, surgen otras formas de acceso a tierra más desventajosas para los que no son dueños tierra, tales como la mediería, la tercería o el acceso a tierra por cosecha en condiciones muy extractivas, como el caso de Madriz. En los territorios en donde trabajan las organizaciones participantes, se identifican varios factores negativos en los proceso de arriendo de tierra que podrían ser mejorados bajo algunas condiciones. Al parecer, la falta de crédito no es el tema más sensible para el acceso a tierra a través del mecanismo de alquiler, sin embargo las condiciones de plazo, el incumplimiento de los términos de los acuerdos por parte de los propietarios y en algunos territorios los costos del arriendo (por ejemplo, cuando el arreglo se establece en pago de cosecha), son temas más importantes.

Mecanismo de acceso a tierra	Estrategias de las Entidades para la implementación	Procedimientos <sup>31</sup>
<p><b>4. Mediería<sup>35</sup></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para quienes incorporen este mecanismo, la Entidad puede brindar a las mujeres interesadas, el acceso a insumos y semillas mediante fondos revolventes, con políticas blandas (bajos intereses, flexibilidad en momentos de pérdidas) y acompañamiento técnico.</li> <li>• Facilitar Negociaciones por escrito entre los medieros donde se establezcan compromisos y se eviten conflictos. Valorar los resultados de la producción y motivar repartición equitativa.</li> <li>• Evaluar con quienes se involucren en este mecanismo (dueños y medieras o aparceras) y en base a resultados establecer periodicidad o continuidad del proceso.</li> <li>• Trabajar con los dueños de la tierra para incentivarlos al uso de nuevas tecnologías.</li> <li>• Análisis de costos y analizarlos con los medieros para razonar sobre los resultados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hacer análisis con beneficiarias sobre las formas de cómo se realiza la mediería en las zonas de intervención y sobre qué se puede mejorar.</li> <li>• Identificar las/os medieras.</li> <li>• Identificar condiciones de las áreas en las que van trabajar y rubros potenciales a cultivar, que permitan la generación de ingresos a corto y mediano plazo (diversos rubros potenciales).</li> <li>• Realizar análisis de costos de producción y plan de inversión sencillo, de los rubros a trabajar.</li> <li>• Formalizar los acuerdos entre medieros, mediante convenio.</li> <li>• Hacer solicitudes formales (formato), de los requerimientos que la institución va a facilitar a los/as medieras.</li> <li>• Aprobar las solicitudes, hacer inversiones.</li> <li>• Seguimiento a medieras o prácticas a realizar.</li> <li>• Evaluar por grupos o por parejas y definir continuidad bajo esta modalidad.</li> <li>• Entregar informe sobre seguimiento y un informe final sobre resultados del proceso ejecutado.</li> </ul>

<sup>35</sup> En el diagnóstico de campo se identificó que en los procesos de mediería se generan conflictos por desacuerdos en los procesos de división de las inversiones y de los productos que se generan en el proceso productivo. Una intervención innovadora debería buscar contribuir a disminuir los conflictos que se generan en el marco de la medierías; también debería de contribuir a mejorar las condiciones de producción de los medieros, que generalmente son los sectores más vulnerables y con menor capacidad de inversión; en este sentido, las funciones de las Entidades participantes deben buscar cómo hacer acciones que van más allá del simple otorgamiento de crédito a las medieras.

Mecanismo de acceso a tierra	Estrategias de las Entidades para la implementación	Procedimientos <sup>31</sup>
<p><b>Legalización</b> (Incluye la legalización de propiedades en los procesos de compra, de herencia y de otras formas de tenencia que no estén legalizadas)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibilización a las familias beneficiarias sobre la legalidad y legitimidad de sus propiedades.</li> <li>- Promocionar un porcentaje del costo de legalidad y legitimación en calidad inversión.</li> <li>- Facilitar la coordinación de los procesos de legalidad y legitimación de las escrituras de propiedades.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reuniones para reflexión y presentación de dinámica de la legalización de la tierra a las Juntas Directivas comunales. En estas reuniones se levanta la demanda de legalización y de herencia, se hace un solo paquete.</li> <li>- Recepción de copias de la escritura, para revisión con el abogado para valorar si se pueden legalizar o no. Cuando tenga de 5 a 8 documentos ir al abogado para dictaminar si se puede o no legalizar.</li> <li>- El abogado hará un dictamen por cada escritura, de si se puede legalizar o no.</li> <li>- Negociación de honorarios con el abogado por cada caso.</li> <li>- El costo del proceso de legalización se cargará al productor en calidad de crédito a un plazo de 1 a 2 años en dependencia del monto.</li> </ul>



## Anexo I. Instrumentos tipo para la aplicación de mecanismos de acceso a tierra

### I.1 DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

Fecha: \_\_\_\_\_

Nombre de la persona que llena el expediente: \_\_\_\_\_

#### 1. DATOS DEL DECLARANTE(S)

- Nombres y apellidos: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- Comunidad y Domicilio: \_\_\_\_\_

- Edad: \_\_\_\_\_ años      Oficio: \_\_\_\_\_

- Documento de identidad personal que posee:

a) Cédula de Identidad Ciudadana: \_\_\_\_\_

b) Otros: \_\_\_\_\_

#### 2. TIPO DE MECANISMO DE ACCESO A TIERRA SOLICITADO:

1. ARRIENDO: \_\_\_\_\_

2. MEDIERIA y/o Aparcería: \_\_\_\_\_

3. HERENCIA: \_\_\_\_\_

4. LEGALIZACION DE PROPIEDADES: \_\_\_\_\_

5. FONDO DE TIERRA: \_\_\_\_\_

#### 3. SITUACIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD:

- Ubicación: \_\_\_\_\_

- Área a acceder: \_\_\_\_\_

- Nombre del Dueño de la propiedad: \_\_\_\_\_

- Posee escritura de la propiedad: SI \_\_\_\_ NO \_\_\_\_

- Aprobado por Catastro: SI \_\_\_\_ NO \_\_\_\_,

- Inscrita en el Registro de la propiedad (LLENAR SOLO SI ES PARA HERENCIA, FONDO DE TIERRA O LEGALIZACION DE PROPIEDAD): SI: \_\_\_\_\_, NO: \_\_\_\_\_.

- En caso de estar inscrita, menciona el número de la finca inscrita: \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_, Lugar de la inscripción: \_\_\_\_\_

- Describa los linderos de la propiedad (LLENAR SOLO SI ES PARA HERENCIA, FONDO DE TIERRA O LEGALIZACION DE PROPIEDAD):

Norte: \_\_\_\_\_

Sur: \_\_\_\_\_

Este: \_\_\_\_\_

Oeste: \_\_\_\_\_

- Descripción del USO que va a dar la propiedad: (si es arriendo, mediería, Compra Herencia).

---

---

---

---

**4. VALORACION DEL TECNICO QUE VISITO EL CASO:**

---

---

---

---

---

**5. ESTRATEGIA A SEGUIR PARA PRESENTARLA A SU SUPERIOR:**

---

---

---

---

---

## I.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INDIVIDUAL

Yo, \_\_\_\_\_,  
mayor de edad, con cedula de identidad: \_\_\_\_\_  
y con domicilio en \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ quien en adelante se llamará  
"ARRENDADOR" (dueño de la tierra), y por el otro lado el Señor o Señora:  
\_\_\_\_\_, mayor de edad, del  
domicilio de: \_\_\_\_\_, con cedula de  
identidad: \_\_\_\_\_ y con domicilio en  
\_\_\_\_\_ que  
en adelante se llamará el ARRENDATARIO (solicitante del arriendo), quien actúa en  
su propio nombre y representación, han acordado celebrar el presente Contrato de  
ARRIENDO DE TIERRA, el que se registrá, por mutuo acuerdo, por las siguientes  
cláusulas o disposiciones:

**CLÁUSULA PRIMERA (OBJETO DEL CONTRATO)**, El objetivo del presente contrato es establecer las condiciones para realizar un arriendo de tierra bajo las condiciones que establezcan ambas partes. El arriendo se deberá de realizar con absoluto respeto a la legislación nacional vigente y en concordancia con la información brindada por cada uno de las partes. Los firmantes han decidido establecer el presente contrato.-

**CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO DEL ARRIENDO:** EL ARRIENDO consiste en facilitar una área de tierra, en la que ambas partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de la tierra; y la otra parte a pagar un canon por el uso y goce del arriendo por un tiempo determinado por ambas partes.-

**CLÁUSULA TERCERA.- COMPROMISO DEL ARRENDADOR:** Son compromisos del arrendador los siguientes: 1).- Definir el área de terreno para dar en arriendo, 2).- definir las limitaciones o condiciones para el uso de la tierra dada en arriendo. 3).- poner precio del arriendo, 4).- A no impedir de manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. 5).- A respetar el tiempo convenido del arriendo.

**CLÁUSULA CUARTA.- OBLIGACIONES DE ARRENDATARIO:** El arrendatario tiene las siguientes obligaciones para el uso y goce del arrendamiento objeto del presente convenio: 1° A satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos. 2° A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o las de sus familiares y subalternos. 3° A servirse de la cosa solamente para el uso convenido. 4°, A entregar el terreno arrendado en las condiciones pactada una vez que concluya el tiempo del arriendo.

**CLÁUSULA QUINTA.- PLAZO Y AREA DEL ARRIENDO:** El plazo de arriendo se ha pactado en \_\_\_\_\_Meses y por una cantidad de: \_\_\_\_\_ Córdoba netos, por una área de terreno de: \_\_\_\_\_Manzanas o metros.

**CLAUSULA SEXTA: SUSPENCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:** Si una de las partes decide suspender el presente Contrato anticipadamente tendrá la siguiente consecuencia para cada una de las partes:

1.- En el caso que el Arrendador, decide suspender el contrato antes del tiempo pactado, deberá de reconocer el valor de los productos que potencialmente podría generarse de la producción en curso la cual deberán de decidir de mutuo acuerdo en el momento de rescisión del contrato. (Gasto del arriendo, el costo de la producción y un valor estimado de la producción futura).

2.- En caso que el Arrendatario, decide suspender anticipadamente el contrato, deberá de informar al propietario de la tierra, y perderá todo derecho sobre los productos futuros que se generarse en el marco del presente arriendo.

**CLÁUSULA SEPTIMA.-** El presente Contrato entrará en vigencia a partir de la firma del mismo y expirará hasta la culminar el plazo objeto del convenio., y cualquier modificación al mismo se hará por medio de Adendum.-

Leído que fue el presente Contrato en presencia de los comparecientes, lo encontramos conforme en todas y cada una de sus partes, ratificamos y firmamos en la comunidad de \_\_\_\_\_  
a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_  
del año dos mil \_\_\_\_\_.-

Firma del ARRENDADOR: \_\_\_\_\_

Firma del ARENDATARIO: \_\_\_\_\_

### I.3 CONVENIO DE APARCERÍA O MEDIERÍA DE PRODUCCION

Yo, \_\_\_\_\_,  
mayor de edad, con cedula de identidad:  
\_\_\_\_\_ y con domicilio en  
\_\_\_\_\_.

Que en adelante se llamará MEDIERO "A" y por el otro lado el Señor o Señora:  
\_\_\_\_\_, mayor de edad, del  
domicilio de: \_\_\_\_\_, con cedula de  
identidad: \_\_\_\_\_ y con domicilio en  
\_\_\_\_\_. Que en  
adelante se llamará MEDIERO "B", quienes actúa en su propio nombre y  
representación, han acordado celebrar el presente Convenio de MEDIERIA DE  
PRODUCCION, el que se registrá, por mutuo acuerdo, por las siguientes cláusulas o  
disposiciones:

**CLÁUSULA PRIMERA (OBJETO DEL CONVENIO APARCERÍA O MEDIERÍA),** El objetivo del presente convenio es establecer las condiciones para realizar LA MEDIERIA de la producción de: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (nombre de la producción), bajos las condiciones que establezcan ambas partes. La Aparcería o Mediería, se deberá de realizar con absoluto respeto a la legislación nacional vigente y en concordancia con la información brindada por cada uno de las partes. Los firmantes han decidido establecer, a través del presente convenio, relaciones de cooperación.-

**CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO DEL APARCERÍA O MEDIERÍA:** La Mediería consiste en hacer un convenio de coinversión, en alas que ambas partes juntas sus recursos, con el objetivo de desarrollar una actividad productiva en las cuales se compartes los costos y los beneficios. En la relación de mediería ambas partes asumen los riesgos intrínsecos a la actividad que se esté desarrollando en el marco del convenio o acuerdo.

**CLÁUSULA TERCERA.-ACUERDO DE INVERSION DE LOS MEDIEROS:** Ambas partes se comprometen a facilitar los siguientes recursos: En Mediero A se compromete a facilitar los siguientes recursos:

- 1) \_\_\_\_\_,
- 2) \_\_\_\_\_,
- 3) \_\_\_\_\_

El Mediero B, se compromete a invertir los siguientes recursos:

- 1.- \_\_\_\_\_
- 2.- \_\_\_\_\_

3.- \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA CUARTA.- COMPROMISO DE DIVIDENDO DE LOS PRODUCTOS.:**

Ambas partes han decidió de mutuo acuerdo repartir los productos objeto de este convenio, de la siguiente Manera:

1.- \_\_\_\_\_

2.- \_\_\_\_\_

3.- \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA QUINTA.- DURACION DEL CONVENIO DE MEDIERIA.** El presente convenio tendrá una duración correspondiente al ciclo natural de la producción definidas en la cláusula anterior, definida en \_\_\_\_\_meses calendario.

**CLÁUSULA SEXTA.- SUSPENSION ANTICIPADA DEL CONVENIO DE MEDIERIA:**

Si una de las partes decide suspender el presente Convenio ante de concluido el ciclo productivo, y la otra parte continua en el proceso de producción, la parte que ha decidido suspender el acuerdo, perderá el derecho de dividendo de los productos generados en el marco del convenio.

**CLÁUSULA SEPTIMA.-** El presente Convenio entrará en vigencia a partir de la firma del mismo y expirará hasta la culminar el plazo objeto del convenio., y cualquier modificación al mismo se hará por medio de Adendum.-

Leído que fue el presente Convenio en presencia de los comparecientes, lo encontramos conforme en todas y cada una de sus partes, ratificamos y firmamos en la comunidad de \_\_\_\_\_  
a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_  
del año dos mil \_\_\_\_\_.-

Firma del MEDIERO "A": \_\_\_\_\_

Firma del MEDIERO "B" \_\_\_\_\_

## I.4 CONVENIO DE USUFRUCTO DE PATRIMONIO FAMILIARES (UN MODELO DE PRE HERENCIA)

Yo, \_\_\_\_\_,  
mayor de edad, con cedula de  
identidad: \_\_\_\_\_ y con domicilio en

\_\_\_\_\_,  
Quien es el Propietario y por el otro lado, el Señor o Señora:  
\_\_\_\_\_, mayor de edad, del  
domicilio de: \_\_\_\_\_, con cedula de  
identidad: \_\_\_\_\_ y con domicilio en

\_\_\_\_\_, Que en  
adelantes se llamará USUFRUCTUARIO. En este acto actúa en su propio nombre y  
representación y han acordado celebrar el presente Convenio, el que se regirá, por  
mutuo acuerdo, por las siguientes cláusulas o disposiciones:

**CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONVENIO,** El objetivo del presente convenio es establecer las condiciones para acceder a la propiedad bajo la figura legal del USUFRUCTO, bajo las condiciones que establezcan la ley en materia y los acuerdos que por mutuo acuerdo tomen ambas partes, se deberá de realizar con absoluto respeto a la legislación nacional vigente.

**CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO DEL USUFRUTO:** El Usufructo es el derecho de disfrutar de las cosas que a otro pertenece, pero con la obligación de no alterar su forma, es un acto entre vivos, que busca que el Usufructuario pueda usar y gozar del bien inmueble con el fin de hacerla producir a largo plazo.

**CLÁUSULA TERCERA.-DERECHO DEL PROPIETARIO:** El propietario tiene las siguientes obligaciones para el uso y goce del arrendamiento objeto del presente convenio

### **CLÁUSULA CUARTA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUTUARIO.**

El Usufructuario tiene las siguientes Derechos:

1.- El Usufructuario tiene derechos a todos los frutos naturales, Industriales y civiles de los bienes usufructuados, asimismo los frutos pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario, salvo acuerdo entre las partes.

2.- EL Usufructuario tiene derecho a constituir gravamen sobre los frutos que cultiva en la propiedad.

3.- El Usufructuario no tiene derecho para exigir que el propietario haga mejoras en los bienes de usufructos, ni reparación o gasto de ninguna clase.

Obligaciones del Usufructuario:

1.- El usufructuario, antes de entrar al goce de los bienes está obligado con citación del propietario, a levantar inventario de todo aquello que exista en el lugar donde se dará el Usufructo.

2.- El Usufructuario deberá de usar la cosa dada, como si fuera su propio dueño.

3.- Deberá de hacer los reparos indispensables para la conservación del bien dado en usufructo.

**CLÁUSULA QUINTA.- DURACION DEL USUFRUTO.** El presente convenio tendrá una duración de \_\_\_\_\_ años a partir de la fecha.

**CLÁUSULA SEXTA.- TERMINACION DEL USUFRUCTOS:**

El usufructo se extingue:

1.- Por muerte del Usufructuario,

2.- Por extinguir el plazo por lo que se constituyó,

3.- Por reunión del usufructuario y la propiedad en la misma persona.

**CLÁUSULA SEPTIMA.-** El presente Convenio entrará en vigencia a partir de la firma del mismo y expirará hasta la culminar el plazo objeto o en su defecto por acuerdo entre las partes. Cualquier modificación al mismo se hará por medio de Adendum.-

Leído que fue el presente Convenio en presencia de los comparecientes, lo encontramos conforme en todas y cada una de sus partes, ratificamos y firmamos en la comunidad de \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_.-

Firma del PROPIETARIO: \_\_\_\_\_

Firma del Usufructuario: \_\_\_\_\_



**Trócaire**  
Working for a just world.

LOTTERY FUNDED

## Proyecto

“Tierra para mujeres, oportunidades para la Vida”



“Por un Desarrollo Agrario  
Integral y Sostenible”



Asociación  
Octupan  
“Lugar de  
Grandes  
Caminos”

