

# Breve Historia de la Tenencia de la Tierra en Nicaragua

*Francisco Pérez Estrada*

*A Emiliano Zapata*

Reproducido de Pérez Estrada, Francisco. *Ensayos Nicaragüenses*, Managua: Banco de América, 1976. El editor de RTN envió mensajes a la dirección de correos en la UCA, de su hija María Dolores Pérez Canelo, sin obtener repuesta. El Dr. Jorge Eduardo Arellano, quien prologó el libro de Francis Pérez Estrada publicado por su hija dice que «ella estaría anuente a cualquier homenaje o recordación que se le haga a su padre». Posiblemente los derechos los tenga la Fundación UNO, pero el Fondo de Promoción Cultural ya no existe.

## INTRODUCCION

La Tenencia de la Tierra tiene importancia básica en Nicaragua, debido a que la tierra es la mayor y más inmediata fuente de producción. Desde luego, la técnica de explotación juega un papel muy grande, puesto que "son los instrumentos y los medios de trabajo que se desarrollan en un sistema de producción social".

Distribuir tierras entre los campesinos, significa aumentar el número de propietarios, es decir, de dueños de un medio de producción, y puede significar una disminución de la renta de la tierra.

Los indios precolombinos que habitaban la región que actualmente se llama Nicaragua, Nahuas, Chorotegas, Subtiavas, etc., tenían el Calpul como patrón de la Tenencia de la Tierra; propiedad común de un grupo familiar. El padre de familia traspasaba la posesión de la tierra al hijo que se casaba, definiendo la organización social en un patrilineaje local y territorial. Ello correspondía a una producción comunal ya una economía de consumo directo.

Es a grandes rasgos la situación de la tierra precolombina, cuya importancia económica estructuraba en gran parte, la antigua sociedad india.

El movimiento de la tierra en Nicaragua, se inicia virtualmente con la decisión de Isabel La Católica y con las bulas papales de Alejandro VI. La Reina española como empresaria y su Santidad, Alejandro, como suprema autoridad moral. Se trataba de la autoridad de la Iglesia Católica, aceptada y respetada por los países europeos. Era tan importante, que después de la primera bula Inter Coetera, los Monarcas españoles

gestionaron y obtuvieron una segunda con el nombre más expresivo: *Dudum Siquidem*, "Por las dudas".

Alejandro VI, dijo: "Entre todas las obras agradables a la Divina Majestad y deseables a nuestro corazón, esto es ciertamente lo principal: Que la Fe Católica y la Religión Cristiana sean exaltadas sobre todo en nuestros tiempos, y por donde quiera se amplíe y dilate, y se procure la salvación de las almas y las naciones bárbaras sean sometidas y reducidas a la fe cristiana... "Hemos sabido ciertamente, como vosotros, que desde hace tiempo os habéis propuesto buscar y descubrir algunas tierras i Islas remotas y de reducir sus habitantes y moradores al culto de nuestro Redentor y a la profesión de la Fe Católica, agrupados hasta hoy en la conquista del Reino de Granada....Mas reconquistado por fin predicho Reino por voluntad divina, y queriendo poner en ejecución vuestro propósito, designasteis al caro hijo Cristóbal Colón, no sin grandes trabajos, peligros y gastos .....donamos, concedemos y asignamos todas las islas y tierras firmes descubiertas y por descubrir, halladas y por hallar, hacia el Occidente y Mediodía, fabricando y construyendo una línea del Polo Ártico, que es el Septentrión, hasta el Polo Antártico, que es el mediodía, ora se hayan hallado islas y tierra firme, ora se haya de encontrar hacia la India, o hacia cualquier otra parte, la cual línea dista de las islas que vulgarmente se llaman "Azores y Cabo Verde", cien leguas al Occidente y Mediodía".

Esta autorización para ejercer dominio sobre posibles tierras a descubrir, inhibía a la vez, a los demás soberanos europeos, que, como don Enrique el Navegante, Rey de Portugal, tenía tanto derecho, cuanto podrían tenerlos los monarcas españoles, y un gran conocimiento geográfico y astronómico, que le permitía comprender mejor la teoría expuesta por Cristóbal Colón.

Los monarcas españoles corrieron el riesgo, y Colón pudo demostrar su teoría; teoría que, si tuvo gran importancia científica, fue disminuida por el gran éxito de la aventura que entregaba grandes extensiones de tierra y numerosos habitantes a los Reyes Españoles, Fernando e Isabel.

La potencialidad virtual del dominio español se concretó en realidad inmediata. Aparecieron tierras insospechadas en el trayecto del Almirante, que cayeron, por derecho consuetudinario de ese tiempo, bajo el dominio de la Corona Española. Se tomó posesión de ellas empleando una fórmula, improvisada, que fue decretada posteriormente por el Rey Felipe II. Este Monarca expresó su voluntad regia en la siguiente forma: "Ordenamos a los Cabos, Capitanes y las demás personas que descubrieren alguna Isla o Tierra firme, que saltando a tierra tomen posesión en nuestro nombre, haciendo los autos que convinieren, los cuales traigan en pública forma y manera que hagan fe". El ritual se completaba sembrando el asta de la bandera española en la virgen tierra americana.

A la posesión formal siguió la conquista, durante la cual, el rigor de la espada y las nuevas técnicas superiores, se impusieron a los indígenas, persuadiéndolos a aceptar la

autoridad regia sobre sus propiedades y personas, e imponiendo a sus creencias una nueva fe religiosa.

Las tierras así adquiridas por España fueron objeto de una cuantiosa legislación y del respectivo aparato administrativo.

El Derecho Indiano ha establecido que las nuevas tierras pertenecían a la Corona Española. También existe la interpretación de que dichas tierras habían sido adquiridas directamente por los Reyes de España, a título personal. De todos modos, el Nuevo Continente tuvo que someterse al dominio y administración de España. Teóricamente, fue parte del Imperio Español; de ese, en el cual no se ponía el sol.

Las ordenanzas recogidas por las leyes de Indias señalan las siguientes clases de tierras de Derecho Público: baldías; ejidales de ciudades y pueblos españoles; ejidos de pueblos indígenas; dehesas y propios.

Los decretos correspondientes son los que siguen:

"Los exidos sean en tan competente distancia, que si creciere la población siempre quede bastante espacio, para que la gente se pueda recrear, y salir los ganados sin hacer daño", (Ley XIIIJ. libro III, Título VII).

Habiendo señalado competente cantidad de tierra para éxido de población, y su crecimiento, en conformidad con los proveídos, señalen los que tuvieren facultad para hacer el descubrimiento y nueva población, DEHESAS, que confinen con los éxidos en que pastar los bueyes de labor, caballos y ganados, que los pobladores por ordenanza deben tener, y alguna buena cantidad más, que sea propios del Concejo... **(Ley XIII. Que señalen dehesas y tierras para propios)**.

La misma ley dice a continuación, "Que de estas tierras hagan los Virreyes separar las que parecieren convenientes para PROPIOS DE LOS PUEBLOS",

Estas son las divisiones de las tierras de Derecho Público a que hemos hecho referencia.

El funcionalismo de la tierra de Derecho Público: ejidos, dehesas, propios, fue muy limitado; casi inexistente. Primero porque no existía ganado, base o motivo del ejido, tan indispensable para la Mesta española.

La dehesa, existente aún en Madrid --"La dehesa de la Villa," tampoco tuvo la función, ni las copiosas disposiciones legales de que es objeto en la Península. Con los propios o Propios, sucedió igual.

La explicación no es difícil. España exportaba sus formas administrativas, políticas, y culturales, lo más fielmente posible, pero las condiciones del Nuevo Continente eran totalmente diferentes. De esa manera la aplicación de las categorías hispánicas a las realidades americanas, fallaron en gran parte, y en muchos casos. En el de las tierras de Derecho Público es muy claro. Desaparecieron en muchas ciudades y pueblos del país.

Donde se conservan todavía, no tienen carácter administrativo específico para que fue creado, o solo lo tienen en cierta medida.

Simultáneamente, la autoridad real expresó lo voluntad y conveniencia de repartir tierras en la siguiente forma: "Por 'nuestros vasallos se alisten al descubrimiento y población de las Indias, y puedan vivir con comodidad y conveniencia, que deseamos: Es nuestra voluntad, que se puedan repartir y repartan casas, solares, tierras, caballerías y peonías a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los Pueblos y Lugares, que el Gobernador de la nueva población, les fueren señalados, haciendo distinción entre escuderos y peones, y los que fueren de menos grado y merecimiento, y los aumenten y mejoren atenta la calidad de sus servicios, para que cuiden de la labranza y crianza; y habiendo hecho en ellas su morada y labor, y residido en aquellos pueblos cuatro años, les concedemos facultad, para que de allí en adelante los puedan vender y hacer de ellos a voluntad, libremente, como cosa suya propia; y así mismo conforme su calidad, el Gobernador, o quien tuviere nuestra facultad, les encomiende los indios en el repartimiento que hiciere para que gocen de sus aprovechamientos y demoras, en conformidad con los tasas, y de lo que está ordenado".

Además de estas tierras existía la llamada "Comunidad indígena", cuyo origen legal se encuentra en muchos decretos y ordenanzas reales, recogidas por las leyes de Indias. Como un ejemplo se puede citar la Ley XIV, libro IV, Título XII, que dice: "Ordenamos la venta, beneficio y composición de tierras se haga con tal antelación que a los indios se les dexen con sobra todas las que les pertenecieren, o si en particular, como por comunidades, y las aguas y riegos; y las tierras en que hubieren hecho acequias, y otro cualquier beneficio con que por industria personal suya se hayan fertilizado; se reserven en primer lugar, y por ningún caso no se les puedan vender, ni enajenar; y los jueces que a esto fueren enviados, especifiquen los indios que hallaren en las tierras y las que dexaren a cada uno de los tributarios viejos, reservados, Caciques, Gobernadores, ausentes y comunidades".

Pero lo que constituyó concretamente "LA COMUNIDAD INDIGENA" con carácter de Personero Jurídica, aún subsistente, fue la adquisición de tierras mediante compra o donación, por un grupo de indios. Cabe citar La Comunidad Indígena de Santiago de Boaco, que compró sus tierras a "vela y pregón", en pública subasta, por un quintal de cera, un azumbre de miel y un Águila de Castilla. La constitución de este organismo comunal se basa en el contrato de compra-venta que reunió todos los elementos legales. Fue la única forma de propiedad comunal de la tierra, dentro del movimiento que desarrollaba al máximo la propiedad privada individual e individualista.

Esta forma de Tenencia de la Tierra, la propiedad comunal, parece haber sido una concesión de España, que trataba de adaptar el antiguo sistema de vida de los indios, por otro aparentemente semejante, que quizá lo era en la forma, pero fundamentalmente distinto, en el fondo. Porque el indio estaba unido indisolublemente a la tierra, de manera que la propiedad comunal, para ellos, era la base de su concepción general de la vida, y de su organización social. Su mentalidad entremezclaba intereses, porque si un individuo

alteraba el ritmo social, mediante tabú u ordalía, comprometía a la tribu en sus consecuencias terrenales y metafísicas.

De acuerdo a esta concepción de la vida, todos tomaban parte en la producción, pues tanto el sacerdote, como el guerrero, tenían su actividad sin la cual no podía producir el esfuerzo físico y laborioso del campesino. Los indios precisaban guerreros que aportasen víctimas para la satisfacción de sus dioses; complacencia que permitía la vida, la salud y la buena cosecha, pero en base a la posesión superficial de la tierra.

Conquistadas y ocupadas las tierras por los españoles, con nuevas técnicas de producción, y una producción de tipo mercantilista en escala imperial, la nueva forma de Tenencia de la Tierra, asistida por las nuevas formas sociales, mudó integralmente la sociedad india.

La primera gran división de la Propiedad Privada, lo fue en peonías y caballerías; correspondía la peonía a quienes venían a pie y la caballería, para los que hacían la conquista a caballo. Eran dos formas de realizar un mismo fin.

Estas formas se tradujeron en grupos sociales, distanciados económicamente.

Las tierras para los caballeros y para los peones se encuentran establecidas en el siguiente decreto:

"Y porque podía suceder que al repartir las tierras hubiese duda en las medidas, declaráramos que una peonía es solar de cincuenta pies de ancho, y ciento de largo, cien fanegas de tierras de labor de trigo o cebada, diez de maíz, dos huebras de tierra para huerta, y ocho para plantas de otros árboles de sacadal, tierra de pasto para cincuenta puercas de vientre, cien vacas, veinte yeguas, quinientas ovejas, y cien cabras. Y ordenamos que se haga el repartimiento de forma, que todos participen de lo bueno y mediano, y de lo que no fuere tal, en la parte que a cada uno le debiere señalar. Y una caballería es solar de cien pies de ancho y doscientos de largo; y de todo lo demás como cinco peonías, que serán quinientas fanegas de labor para pan de trigo, o cebada, cincuenta de maíz, diez huebras de tierra para huertas, quarenta para plantas de otros árboles de secadal, tierra de pasto para cincuenta puercas de vientre, cien vacas, veinte yeguas, quinientas ovejas, y cien cabras".

Las caballerías otorgadas por venta o donación real, se prolongaron mucho más allá de sus medidas. En vista de esta conducta de los caballeros conquistadores, D. Felipe 1111, dio el decreto de 17 de Mayo de 1631 que dice "Considerando el mayor beneficio de nuestros vasallos, ordenamos y mandamos a los Virreyes y Presidentes Gobernadores, que en las tierras compuestas por sus antecesores no ninoven, dexando a los dueños en su pacífica posesión; y los que se hubieren introducido y usurpado más de lo que les pertenece, conforme a las medidas, sean admitidos en quanto al exceso, a moderada composición y se les despachen nuevos títulos y todas las que estuvieren por componer, absolutamente harán que se vendan a vela y pregón, y rematen en el mayor ponedor,

dándoselas a razón de censo al quitar, conforme a las leyes y pragmáticas de estos Reynos de Castilla".

A pesar de esta "composición", la depredación de tierras continuó hasta el presente, a todo lo largo de la colonia, y a todo lo ancho de la independencia.

Los que vinieron a pie para hacer la Conquista, tenían derecho legal para reclamar una peonía por cabeza, pero en el proceso de la tierra no aparece registrada una sola. Será porque esa medida de tierra no halagó a nadie, o porque reclamaron y obtuvieron otra forma mejor de compensación a su esfuerzo conquistador.

Como la tierra no produce en la medida de las necesidades humanas espontáneamente, hubo que buscar urgentemente las fuerzas del trabajo, Este se encontró en la Encomienda, cuya original y teórica intención se desvirtuó completamente,

Para completar la tierra -forma de tenencia- se repartió a los indios, después de pacificadas las tierras por orden de don Felipe II, diciendo que se repartiesen los indios entre los pobladores, "para que cada uno se encargue de los que fueren de su repartimiento",

Así fue el indio obligado a completar la propiedad agraria como fuerza de trabajo capaz de realizar, o poner en marcha, una economía mercantilista en escala imperial.

La propiedad urbana fue distribuida de acuerdo a la Ley XI, dada por Felipe II, en la siguiente forma: "Repártanse los solares por suertes a los pobladores, continuando desde los que corresponden a la plaza mayor, y los demás queden para Nos hacer merced de ellos a los que de nuevo fueren a poblar, o lo que fuere nuestra voluntad: y ordenamos, que siempre se lleve hecha la planta del lugar que se ha de fundar",

Distribuida la propiedad rural y la urbana a los españoles, la Monarquía Española no descuidó al elemento indígena. En muchas disposiciones legales los Reyes Isabel, Felipe II y Felipe III, recomiendan que se trate bien a los nativos en su persona y en sus bienes, de tal manera que en algunos casos hasta se les reconoció título de nobleza española,

Refiriéndose concretamente a la propiedad Felipe III decretó la ley XVIII, que dice: 'Ordenamos que la venta, beneficio y composición de tierras se haga con tal atención, que a los Indios se les dexen con sobra todas las que les pertenecieren así en particular, como por Comunidades, y las aguas y riegos; y las tierras en que hubieren hecho acequias, u otro cualquier beneficio, con que por industria personal suya se hayan fertilizado, se reserven en primer lugar, y por ningún caso no se les puedan vender, ni enajenar; y los Jueces, que a esto fueren enviados, especifiquen los Indios, que hallaren en las tierras y las que dexaren ó cada uno de los tributarios viejos, reservados, Caciques, Gobernadores, ausentes, y Comunidades.

Ni los decretos, ordenanzas, o simples recomendaciones tuvieron eco en la conducta de los conquistadores respecto a los indios. Fueron despojados de la mayor parte de sus tierras y luego se vieron obligados a solicitarlas como gracia a los Monarcas

Españoles, o comprarlas. los ejidos de los pueblos indios desaparecieron sin dejar ningún rastro. Probablemente fueron a parar a manos de conquistadores, 6 a integrar pueblos en crecimiento, ya de tipo hispánico.

La propiedad urbana fue distribuida de acuerdo a cánones que establecían una forma de urbanización, es decir, de poblamiento (1) la posesión se adquiría por donación, o compra, sujetándose a las ordenanzas que indicaban aún los materiales de construcción, y la posesión de cuatro años, también límite máximo para construir, so pena de perder el solar adquirido.

Al margen de la propiedad legalmente adquirida, existía la ocupación de tierras sin ningún título legal, aunque legalizable, tanto en tierras baldías, como en tierras propias. Ello se debía a la gran cantidad de tierras yola población escasa.

Así corrió la propiedad todo el período del colonizaje. los conquistadores dueños de las tierras en explotación y de encomiendas, y el indio, o las comunidades de indios, con pocos recursos y tiempo, ya que todo lo debían el conquistador que en carácter de Encomendero necesitaba muchos brazos para hacer producir su latifundio.

Esa forma de Tenencia de la Tierra, tanto superficial referida al agro, como la del Subsuelo, tuvo inmensas repercusiones, en todos los aspectos de la economía española, repercusión que se extendió al mercado europeo, debido a que España pudo ofrecer productos a mejores precios, al oro, la plata y las especias, adquiridos a un costo muy bajo de mano de obra.

## LA INDEPENDENCIA

La Independencia significó un cambio de Soberano, pero los países hispanoamericanos. las nuevas y distintas características políticas alteraron en su esencia las bases jurídicas de la estructura estatal. Como consecuencia, cambió el estatuto legal, la forma de adquirir posesión y la propiedad superficial de la tierra.

El Plan de Iguala proclamó como una de sus bases: "Sus personas y propiedad serán respetadas y protegidas" Artículo 175, Inciso 40.

Dos años después el 8 de Abril de 1826, el Estado promulgó una Constitución en la cual se confirma lo situación de la propiedad. Dice el Artículo 36: "la propiedad de los habitantes y corporaciones son garantizadas por la Constitución; ninguna autoridad puede tomarlas ni perturbar a persona alguna en el libre uso de sus bienes, sino es en favor del público, cuando lo exija una grave urgencia legalmente comprobada y garantizándose previamente la indemnización".

Posteriormente la Asamblea Ordinaria del Estado de Nicaragua, produce el decreto de 13 de Julio de 1832, con el objeto de que haya tierras comunes o ejidos en los pueblos del Estado. Es interesante trasladar literalmente las motivaciones que impulsaron a los Legisladores de ese tiempo para dar ese decreto. La introducción de dicho decreto dice:

"Deseando promover la felicidad pública, fomentando la industria rural: que se críen propietarios que aumenten la riqueza agrícola del país; que las costumbres se mejoren: que las tierras tomen el valor del que hasta ahora carecen y que el Estado reparta las ventajas que ellos le ofrecen.

El Artículo 1o. -establece el ejido: "Habrá tierras comunes o ejidos en todos los pueblos del Estado", En los siguientes artículos señala la extensión de terreno que corresponde a cada pueblo o ciudad según el número de habitantes, de la siguiente manera:

Artículo 2o. -En aquellos que sea posible, habrá ejidos para siembras cuyo terreno se señalara lo más próximo posible al poblado; y también habrá para cría de ganados y otros bestias, y a estos se señalaran a distancia de legua y media de los ejidos de labranza.

Artículo 3o. -Las poblaciones que no pasen de tres mil habitantes tendrán mil varas de tierra en circuito y alrededor del pueblo, para la labranza.

Artículo 4o. -Si no pudieren señalárseles alrededor del pueblo, por estar enajenadas o no ser propias para la labranza, se les señalará al lado y o la distancia que sea más propia, dos mil varas en cuadro.

Artículo 5o. -Estas mismas poblaciones tendrán dos caballerías de tierra a la distancia que se ha dicho en el artículo 20. destinadas para la cría de ganado común,

Artículo 6o. -las poblaciones que pasen de tres mil, y no excedan de siete mil habitantes, tendrán ejidos comunes para la labranza mil quinientas varas en cuadro, al lado y distancia que sea posible.

Artículo 7o. -Estas mismas poblaciones y las que no pasen de diez mil habitantes, tendrán tres caballerías de tierra, para la cría común de ganado.

Artículo 8o. -las poblaciones que pasen de siete, hasta doce mil habitantes, tendrán dos mil varas de tierra en circuito, si no fuese posible por las causas que se han expresado en el artículo 4, tendrán fuera de la población o al lado que sea posible, tres mil varas en cuadro.

Artículo 9o. -Todas las poblaciones que pasen de diez mil habitantes, tendrán para pasto común y cría de ganado, cuatro caballerías.

Artículo 10o. -Toda población que pase de doce mil habitantes, tendrán de ejidos comunes para la labranza, dos mil quinientas varas en circuito, o cuatro mil en cuadro.

Artículo 11o. -Cuando no pueda señalarse en un solo terreno toda la cantidad de tierra que corresponde a una población podrán señalarse porciones en diferentes lugares hasta completar lo que le corresponde a la población.

Artículo 12o. -los pueblos que están situados en terrenos áridos y no tengan tierras buenas para la labranza en el territorio de su jurisdicción o en el que les estuviere demarcado, podrán pedir se les señalen tierras que deban tener, del pueblo más cercano,

si este tuviera bastantes tierras baldías después que se les hayan señalados los ejidos que a él le corresponden; pero en este caso, los derechos sobre los frutos, a excepción del de primicias, corresponden al pueblo en cuyo territorio se haya la labranza.

En este último artículo hay que notar dos cosas: una, es que señala frutos llamados "**primicias**" de los cuales no habla ninguna ley, ni antes, ni después de esta. Posiblemente se refiere a la tributación voluntaria que donaban los católicos muy crédulos a sus respectivas parroquias, y esto ya no es propiamente referencia a la tenencia de la tierra, sino a su uso. Después, observemos el detalle que regula la propiedad de los frutos, circunstancia propia de la dehesa española. Ello significa que no se entendió el sentido del Ejido hispánico en su aplicación a Nicaragua, o que, si se entendió, no se supo expresar o aplicar, o se hizo confusamente. Porque, por otra parte, las tierras para la labranza que podrían haber sido "los propios", se distribuirán gratuitamente hasta a extensión de doscientas varas en cuadro, conforme el Artículo 16 del mismo decreto de 13 de Julio de 1832, que dice:

"Los Alcaldes Constitucionales repartirán las tierras de labranza entre los vecinos de cada pueblo, para que se cultiven, señalando a cada uno "doscientas varas en cuadro".

Este artículo tiene una gran importancia, la de establecer una medida patrón, al fijar doscientas varas cuadradas para solar. Luego esta misma disposición se completa con el Artículo 18: "Todo el que quiera tener más tierras que las señaladas en el Artículo 16, deberá pagar cada año DOS REALES PARA CADA CIEN VARAS de las que aumente; pero a ninguno podrá darse más de cuatrocientas de una vez; sino después de que haya cultivado todo lo que poseía antes".

La misma ley, en el Artículo 20 establece que el impuesto sobre los terrenos será a beneficio del fondo de PROPIOS de cada pueblo. Ello significa que el carácter de "propios o propios" con que designa la legislación española esta clase de tierras, ha cambiado en cuanto el precio no proviene directamente de lo que "renten", sino de los Impuestos que produzcan todas las tierras. Veamos lo que dice la Ley j, del Emperador D. Carlos a 26 de Junio de 1523:

"Que al fundar las nuevas poblaciones se señalen Propios."

"Los Virreyes y Gobernadores, que tuvieron facultad, señalen a cada Villa, y lugar, que de nuevo se fundare y poblare, las tierras y solares, que hubiere menester, y se le podrán dar, sin perjuicio de tercero para PROPIOS". Más tarde, la Ley VIII, de 13 de Agosto de 1597, aclara: "Las Ciudades, Villas y Lugares que tuvieren merced nuestra de las penas de Cámara, cuando por su parte se nos hubiere de pedir nueva prorrogación, envíen testimonio autorizado, en forma que haga fe, de los PROPIOS que tuvieren, y de lo que rentaren cada año ..."

Otra demostración del cambio de dirección del Estado sobre tierras de Derecho Público se encuentra en el artículo 12 de la antes citada ley, cuando dice que, si los pueblos están situados en terrenos áridos, se les otorguen del pueblo más cercano, pero

dejando los frutos para estos. Esta disposición sobre frutos, pendientes o caídos es propio de la dehesa aunque en la legislación nicaragüense se le haya adjudicado al ejido.

La Constitución de 1824, Art. 26 y subsiguientes, hablan de dehesas o de propios, por lo cual debe de considerarse que esta forma de tenencia de la tierra, desapareció con el nuevo Estado, es decir al llegar la Independencia Política de España.

El ejido indio, o de pueblo de indios, también desapareció como consecuencia de una causa de tipo ideológico, la cual establecía que el nuevo Estado era una República popular y que todos los hombres eran iguales y libres, lo cual no había habido en el Gobierno Monárquico, que discriminaba al indio, al mestizo y al mulato.

Estas tierras, de Comunidades Indígenas, estuvieron protegidas Jergalmente por la Constitución de 1826 que garantizaba la propiedad de los habitantes y las CORPORACIONES, en el Artículo 175, inciso 40. que dice: "Tomar la propiedad de ninguna persona ni turbarle en el libre ejercicio de sus bienes, si no es en favor del público cuando lo exijan una urgencia legalmente comprobada y garantizándose previamente la indemnización".

La Comunidad Indígena es una Corporación, es decir una persona jurídica, un sujeto de derecho y como tal ha existido desde la Colonia hasta esta fecha,

De modo que desde 1821, hasta 1838, ha prevalecido el Derecho de Propiedad, garantizado por las leyes de ese período, porque la Constitución de 1848 habla de "usar de sus propiedades sin más restricciones que las que imponga la ley", Un poco más tarde, aparecen claramente las imitaciones de que se ha hablado en general. El artículo 14o. de la Constitución de 1858 dice: "En Nicaragua no hay ni vinculaciones, ni destinos venales ni hereditarios".

Más tarde, la Constitución de 1893 acentúa la restricción anterior sobre la propiedad en el Artículo 54o. que dice: "Son prohibidas las vinculaciones y toda institución a favor de manos muertas".

A pesar de las continuadas afirmaciones o mandatos constitucionales sobre la garantía de la propiedad privada, el Presidente Pedro Joaquín Chamorro emite un decreto tendiente a destruir las Comunidades Indígenas. Dicho decreto dice en los artículos pertinentes:

Art, 1o. -Los poseedores o arrendatarios de terrenos de ejidos comunes i de comunidades de indígenas, que los hubieren acotado y cultivado poseyéndolos por más de un año, tendrán derecho a que se les dé en propiedad la parte en que hubieren verificado dicho cultivo, pagando por cada manzana no menos de dos, ni más de cinco pesos. Este precio se fijará por la Municipalidad respectiva, oyendo el dictamen de dos peritos valuadores de terreno.

Art. 2o. -Los demás terrenos ejidos, comunes o de comunidad indígena, que no estén comprendidos en el anterior artículo, serán puestos a la venta en licitación entre los vecinos o miembros de la comunidad, por lotes que no excedan de diez manzanas en

los terrenos de agricultura, i de cien los de crianza de ganado, siendo la base de la liquidación de cinco centavos por cada manzana de terreno para la agricultura i de sesenta para crianza de ganado.

Este decreto trataba de cambiar la propiedad comunal convirtiéndola en individual, al menos, teóricamente. Porque en verdad la tenencia de la tierra de Comunidades Indígenas, solo lo ha sido desde el punto de vista legal. Pues en todas ellas, los comuneros han poseído parcelas individuales que individualmente trabajan. No ha habido en ellas producción colectiva.

De todos modos, el Estado intervino arbitrariamente la propiedad Comunal Indígena, por otro decreto del mismo Pedro Joaquín Chamorro, que dice:

Art. 7o. -Los terrenos de comunidades indígenas se distribuirán en lotes proporcionales, a los individuos o familias que las componen; dejando siempre una parte de dichos terrenos, para venderse a beneficio de la instrucción primaria de los miembros de la misma Comunidad; todo según lo disponga el Poder Ejecutivo.

Es posible que estos decretos no se hayan reglamentado, o que reglamentados no se hayan puesto en práctica, pero sirven para demostrar la orientación agraria incapaz o por lo menos de intenciones verdaderamente equivocadas. Los indios continuaron poseyendo su propiedad común y explotando individualmente su parcela con permiso de las autoridades comunales, o arrendada, según el caso. (Gaceta de Nicaragua, Managua sábado 19 de Mayo de 1877).

Alternativamente, la Comunidad Indígena, fue asediada para su destrucción y reducida su propiedad con decretos cuya finalidad no aparece clara. Por ejemplo: Se decreta la extinción de la Comunidad Indígena de San Jorge por decreto del 19 de abril de 1918; se expropia a la Comunidad Indígena de Sébaco en la extensión de un mil hectáreas de tierras, para donárselas al pueblo de San Isidro en calidad de ejidos y últimamente, siendo Presidente el Doctor Juan Bautista Sacasa, decreta la siguiente ley:

Art. 1o. -Queda prohibido a los Municipios de la República la venta, enajenación y gravamen de sus terrenos ejidales por ningún motivo, pudiendo solamente darlos en arriendo, en uso o habitación.

Art. 2o. -los terrenos municipales ejidales no podrán ser objeto de embargo por obligaciones de cualquiera clase que contraigan los Municipios.

Art. 3o. -Las disposiciones de la presente ley son también aplicables a los terrenos de las comunidades indígenas.

Después de la Constitución de 1838, encontramos disposiciones referentes a la distribución de terrenos ejidales en varias leyes que se escalonan a todo lo largo del siglo y traspasan ese límite de tiempo, continuando hasta 1906. Ello demuestra varias cosas. Primero que el ejido no tenía ninguna importancia, segundo que la política agraria de los

gobiernos nicaragüenses se ha dirigido principalmente a fomentar la propiedad privada individual.

Donde la conquista, pasando por la Independencia, sobre todo durante esta última, no hubo preocupación oficial de parte del gobierno, y muy poca de parte de los particulares para la explotación del ganado, en escala comercial apreciable. Es difícil comprender las razones por las cuales el medio rural nicaragüense haya sido desaprovechado, cuando es Nicaragua uno de los países americanos mejor dotados para la ganadería. La inexistencia del ganado en la época precolombina y el poco desarrollo de la industria pecuaria en tiempos posteriores, explicaría en gran parte la ninguna o muy poca función del ejido como parte integrante y esencial de la Mesta.

Los terrenos ejidales continuamente vendidos o alquilados para la agricultura tuvieron más carácter de tierra de propios que del fin administrativo que le dio origen en España, y para el que fue creado en América.

Actualmente hay muy pocas ciudades de Nicaragua que tengan terrenos ejidales aun cuando ya hay una industria ganadera apreciable. Ello se debe a la forma especial en que se desarrollan las relaciones de producción de la ganadería en grande. Las vacas del campesino, son pastoreadas en los caminos o tierras baldías.

Hasta el 19 de Agosto de 1858, la propiedad privada de la tierra conserva gran disponibilidad, es decir, el derecho caso absoluto de la propiedad. Pero la Constitución promulgada en esa fecha restringe esa libertad. El Artículo 140. dice: "No hay vinculaciones", aunque el Artículo 830. de la misma dice que nadie puede ser privado de lo propiedad, sino previo juicio con arreglo a fórmulas establecidas.

Más tarde, la Constitución de 1893 acentúa la restricción anterior sobre la propiedad con el Artículo 54o.: "Son prohibidas las vinculaciones y toda institución a favor de manos muertas".

A pesar de las continuadas afirmaciones o mandatos constitucionales sobre la garantía de la propiedad privada, el Presidente Pedro Joaquín Chamorro emite un decreto tendiente a destruir las Comunidades Indígenas. Dicho decreto dice en los artículos pertinentes:

Art. 1o. -Los poseedores o arrendatarios de terrenos de ejidos comunes i de comunidades de indígenas, que los hubieren acotado y cultivado poseyéndolos por más de un año, tendrán derecho a que se les dé en propiedad la parte en que hubieren verificado dicho cultivo, pagando por cada manzana no menos de dos, ni más de cinco pesos. Este precio se fijará por la Municipalidad respectiva, oyendo el dictamen de dos peritos valuadores de terreno.

Art. 2o. -Los demás terrenos ejidos, comunes o de comunidad indígena, que no estén comprendidos en el anterior artículo, serán puestos a la venta en licitación entre los vecinos o miembros de la comunidad, por lotes que no excedan de diez manzanas en los terrenos de agricultura, i de cien los de crianza de

ganado, siendo la base de la liquidación de cinco centavos por cada manzana de terreno para la agricultura i de sesenta para crianza de ganado.

Este decreto trataba de cambiar la propiedad comunal convirtiéndola en individual, al menos, teóricamente. Porque en verdad la tenencia de la tierra de Comunidades Indígenas, solo lo ha sido desde el punto de vista legal. Pues en todas ellas, los comuneros han poseído parcelas individuales que individualmente trabajan. No ha habido en ellas producción colectiva.

De todos modos, el Estado intervino arbitrariamente la propiedad Comunal Indígena, por otro decreto del mismo Pedro Joaquín Chamorro, que dice:

Art. 7o. -Los terrenos de comunidades indígenas se distribuirán en lotes proporcionales, a los individuos o familias que las componen; dejando siempre una parte de dichos terrenos, para venderse a beneficio de la instrucción primaria de los miembros de la misma Comunidad; todo según lo disponga el Poder Ejecutivo.

Es posible que estos decretos no se hayan reglamentado, o que reglamentados no se hayan puesto en práctica, pero sirven para demostrar la orientación agraria incapaz o por lo menos de intenciones verdaderamente equivocadas. Los indios continuaron poseyendo su propiedad común y explotando individualmente su parcela con permiso de las autoridades comunales, o arrendada, según el caso. (Gaceta de Nicaragua, Managua sábado 19 de Mayo de 1877).

Alternativamente, la Comunidad Indígena, fue asediada para su destrucción y reducida su propiedad con decretos cuya finalidad no aparece clara. Por ejemplo: Se decreta la extinción de la Comunidad Indígena de San Jorge por decreto del 19 de abril de 1918; se expropia a la Comunidad Indígena de Sébaco en la extensión de un mil hectáreas de tierras, para donárselas al pueblo de San Isidro *en* calidad de ejidos y últimamente, siendo Presidente el Doctor Juan Bautista Sacasa, decreta la siguiente ley:

Art. 1o. -Queda prohibido a los Municipios de la República la venta, enajenación y gravamen de sus terrenos ejidales por ningún motivo, pudiendo solamente darlos en arriendo, en uso o habitación.

Art. 2o. -Los terrenos municipales ejidales no podrán ser objeto de embargo por obligaciones de cualquiera clase que contraigan los Municipios.

Art. 3o. -Las disposiciones de la presente ley son también aplicables a los terrenos de las comunidades indígenas.

Después de la Constitución de 1838, encontramos disposiciones referentes a la distribución de terrenos ejido les en varias leyes que se escalonan a todo lo largo del siglo y traspasan ese límite de tiempo, continuando hasta 1906. Ello

demuestra varias cosas. Primero que el ejido no tenía ninguna importancia, segundo que la política agraria de los gobiernos nicaragüenses se ha dirigido principalmente a fomentar la propiedad privada individual.

Donde la conquista, pasando por la Independencia, sobre todo durante esta última, no hubo preocupación oficial de parte del gobierno, y muy poca de parte de los particulares para la explotación del ganado, en escala comercial apreciable. Es difícil comprender las razones por las cuales el medio rural nicaragüense haya sido desaprovechado, cuando es Nicaragua uno de los países americanos mejor dotados para la ganadería. La inexistencia del ganado en la época precolombina y el poco desarrollo de la industria pecuaria en tiempos posteriores, explicaría en gran parte la ninguna o muy poca función del ejido como parte integrante y esencial de la Mesta.

Los terrenos ejidales continuamente vendidos o alquilados para la agricultura tuvieron más carácter de tierra de propios que del fin administrativo que le dio origen en España, y para el que fue creado en América.

Actualmente hay muy pocas ciudades de Nicaragua que tengan terrenos ejidales aun cuando ya hay una industria ganadera apreciable. Ello se debe a la forma especial en que se desarrollan las relaciones de producción de la ganadería en grande. las vacas del campesino, son pastoreadas en los caminos o tierras baldías.

Hasta el 19 de Agosto de 1858, la propiedad privada de la tierra conserva gran disponibilidad, es decir, el derecho caso absoluto de la propiedad. Pero la Constitución promulgada en esa fecha restringe esa libertad. El Artículo 140. dice: "No hay vinculaciones", aunque el Artículo 830. de la misma dice que nadie puede ser privado de lo propiedad, sino previo juicio con arreglo a fórmulas establecidas.

Más tarde, la Constitución de 1893 acentúa la restricción anterior sobre la propiedad con el Artículo 54o.: "Son prohibidas las vinculaciones y toda institución a favor de manos muertas".

Es posible que estos decretos no se hayan reglamentado, o que reglamentados no se hayan puesto en práctica, pero sirven para demostrar Jo orientación agraria incapaz o por lo menos de intenciones verdaderamente equivocadas. Los indios continuaron poseyendo su propiedad común y explotando individualmente su parcela con permiso de las autoridades comunales, o arrendada, según el caso. (Gaceta de Nicaragua, Managua sábado 19 de Mayo de 1877).

Existen además otras restricciones, la "utilidad pública", como causa de expropiaciones. Es decir, la propiedad va perdiendo cada día su categoría de derecho absoluto. Sin embargo, ello no afecta "la Tenencia de la Tierra". Se conservan íntegras las antiguas propiedades de origen colonial; sirven de categoría social, política y económica. los motivos de expropiación son pocos y la tierra es mucha y casi siempre improductiva, o poco productiva.

El 15 de Septiembre de 1898 la Constitución Política de los Estados Unidos de Centro América, Honduras, Nicaragua, y el Salvador, decretan el derecho absoluto de la propiedad privada. El Artículo de la ley en referencia 116J, dice: "Toda persona es libre para disponer de sus propiedades sin restricción alguna".

Esta libertad irrestricta, es difícil de comprender en un Gobierno que había dado leyes que cercenaban en gran parte las tierras de las Comunidades Indígenas, cuya propiedad estaba claramente establecida.

Las posteriores Constituciones de 1905, 1910 y 1911, continúan garantizando la propiedad privada, mientras decretos legislativos alteran continuamente la tenencia de la tierra comunal de Comunidades Indígenas y Ejidos Municipales. las tierras baldías nacionales administradas directamente por el Estado continúan siendo fuente de propiedad individual. Cualquier nicaragüense puede adquirir tierra a título gratuito, desde 1877.

Art. 24o. -"Todo individuo sin excepción alguna, nicaragüense o extranjero, puede denunciar y comprar terrenos baldíos en la República de conformidad con la presente ley. Son de cuenta del rematario todos los gastos que ocurran por la denuncia; el remate, el pago del terreno, la medida, los honorarios, el amojonamiento, la revisión, el testimonio del expediente, los impuestos municipales o locales i demás legales que puedan ocurrir'.

Los precios de estos terrenos eran: Artículo 540.: la medida superficial que la República adopta para los terrenos, es la manzana. Esta medida consta de diez mil varas cuadradas contenidas en un cuadro de cien varas por cada lado. Nadie podrá denunciar más de quinientas manzanas de terreno de pan llevar ni más de dos mil de terreno para crianza de ganado.

La base del precio por cada manzana de tierra baldía será: dos pesos la crianza de ganado; cuatro la de pan llevar; cinco la de pan llevar que contenga regadío; i una más por cada una de las clases referidas que tuvieren maderas utilizables de hule, tinte, construcción o marquetería. Cuando en alguna parte de la tierra denunciada hubiere regadío se tendrá por de regadío el todo.

Todo tenedor de vales de segunda clase tiene derecho a pagar con ellos los terrenos baldíos que denuncie. (Ley Agraria de 1877).

Igual disposición se encuentra en la ley Agraria vigente Artículo 340.

Esta forma legal de adquirir la propiedad superficial de la tierra fue usada algunas veces; otras, se recurrió al sencillo expediente de abarcar mayor cantidad que la establecida en el título de dominio, con la seguridad de que el Estado no intervendría; otras veces se adquirió la posesión por medio de títulos supletorios. Igual cosa 6 parecida sucedió con la mayor parte de los elidas de las ciudades y pueblos nicaragüenses; terrenos comunales que hoy se encuentran en manos de particulares.

Actualmente y conforme al Artículo 2o. de la Ley Agraria vigente: La propiedad que la Nación tiene sobre los terrenos baldíos es trasmisible, a título oneroso o gratuito, a nicaragüenses o extranjeros siempre que tales terrenos no deban emplearse en nuevas poblaciones, caminos, puertos, arsenales, parques, jardines o cualesquiera otros objetos de utilidad pública.

No pueden enajenarse: los terrenos comprendidos en una zona de dos kilómetros de latitud a lo largo de las costas de ambos océanos; y a orillas de los lagos y río, navegables en una latitud de ochocientos metros; y las islas de los mares territoriales y de los lagos; pero la zona reservada en la ribera sudeste del Gran lago, desde el río de Las Lajas hasta el Tule, y en cada uno de los lados del San Juan será de tres mil quinientos metros. Tampoco podrán enajenarse los terrenos comprendidos en una zona de cinco kilómetros de ancho a lo largo de la línea fronteriza con la República de Honduras.

La tenencia superficial de la tierra tiene dos etapas en Nicaragua: una, la precolombina; otra, la que se inició bajo la monarquía española. Ambas deben de ser tomadas en cuenta para ver con claridad la experiencia del proceso territorial en Nicaragua. Al momento podemos establecer que tanto en la iniciación de la conquista española, como en el período inmediatamente posterior, hubo su origen el latifundio improductivo o poco productivo. Se ve que en todo el proceso legal sobre la tierra hay una marcada intención de establecerla propiedad privada individual e individualista. Sobre todo, en lo que se refiere a las tierras de Derecho Público: baldíos nacionales y ejidos confusamente administrados desde el punto de vista de la función específica del ejido español, modelo del nuestro.

Hay que reconocer que la Legislación de Indias no se prestó a la formación del latifundio, pero tuvo que ceder ante la irremediable situación que creaba la distancia y los intermediarios administrativos. Ello lo demuestra todo un capítulo, el que se refiere a la Venta y Composición de tierras. Se explica la actitud de los conquistadores, iniciadores del latifundio porque habían realizado la más grande aventura de ese tiempo, como lo era, el cruzar un océano desconocido, con base a una problemática tesis científica; el haber desafiado y vencido una selva peligrosa y combatido encarnizadamente con la mayor seguridad de perder la vida en una región desconocida y absolutamente extraña.

Éste latifundio inicial, fue heredado a los descendientes de los conquistadores.

Pero, la Tenencia de la Tierra no se puede considerar aisladamente, ni aún en las más primitivas etapas culturales. Está siempre ligada al USO, técnica y relaciones de producción. la tierra en Nicaragua, es decir su propiedad o posesión, está ligada a ciertos productos.

Las grandes extensiones de tierra poseída con título legal o sin él, no tenían más valor de suyo, que el de la producción inmediata para satisfacer las necesidades de un pequeño mercado interno, cuyas exigencias se limitaban a la siembra y cosecha de unos pocos cereales: añil, cacao, zacate, arroz, frijoles, maíz y trigo, en épocas anteriores, actualmente se siembra además banano, café, caña de azúcar, algodón y ajonjolí. En

estas condiciones el valor de la tierra de alquiler era escaso, si no completamente nulo. la Renta de la tierra inmediatamente relacionada con la Tenencia, estaba en el más bajo nivel.

El añil y el zacate fueron las producciones de mayor importancia en los orígenes de la producción agraria. El primero por su mercado internacional, y el segundo como base de sustentación de la ganadería. En esos productos y en los posteriores actuales como la caña de azúcar, el banano, el algodón y el ajonjolí, se puede calcular la renta diferencial de la tierra. Este cálculo concreto puede dar gran parte de la historia económica de Nicaragua, no escrita, o por lo menos inédita.

En la etapa de la colonización, y la inmediatamente posterior los grandes terratenientes producían poco y tenían muchas limitaciones para la exportación de sus productos. Ello se reflejaba en el valor de la tierra, aunque de suyo era la más importante fuente de producción. la Tenencia de la Tierra era, talvez más, un elemento de prestigio social, pero sin duda de poderío económico y político, que a su vez estructuraba las clases sociales en Nicaragua.

La forma de Tenencia de la Tierra en Nicaragua es, como propietario, ocupante, colono, arrendatario, ejidatario y aparcerero. Existen datos estadísticos fáciles de copiar, pero hasta el momento no tenemos la certeza oficial que nos permita sostener esos datos.

La ley de Reforma Agraria viene a alterar únicamente la propiedad comunal, más que todo en lo que se relaciona a la extensión superficial de la propiedad. Por otra parte, acentúa la propiedad individual, tratando de multiplicar el minifundio. ■