

TEMA 2

TENENCIA DE LA TIERRA Y DERECHOS DE PROPIEDAD

UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA

FACULTAD DE AGRONOMIA

CATEDRA: ECONOMÍA AGRÍCOLA II, Secciones 1 y 2

Profesor: Tomás David Vargas

TENENCIA DE LA TIERRA

- Tenencia de la tierra es la relación, definida en forma jurídica o consuetudinaria, entre personas, en cuanto individuos o grupos, **con respecto a la tierra** (por razones de comodidad, «tierra» se utiliza aquí para englobar otros recursos naturales, como el agua y los árboles).
- La tenencia de la tierra es una institución, es decir, un conjunto de normas inventadas por las sociedades para regular el comportamiento. Las reglas sobre la tenencia definen de qué manera pueden asignarse dentro de las sociedades los derechos de propiedad de la tierra. Definen cómo se otorga el acceso a los derechos de utilizar, controlar y transferir la tierra, así como las pertinentes responsabilidades y limitaciones.
- En otras palabras, los sistemas de tenencia de la tierra determinan quién puede utilizar qué recursos, durante cuánto tiempo y bajo qué circunstancias.
- En la práctica, la Tenencia puede adoptar numerosas formas, desde arrendamientos formales de 999 años hasta acuerdos estacionales informales. Si la explotación agrícola está hipotecada, el acreedor puede tener uno de los derechos del «haz de derechos» que le permitiría recuperar el préstamo pendiente mediante la venta de la propiedad hipotecada en caso de impago. Un agricultor vecino puede tener otro de los derechos integrantes de ese «haz», como puede ser la facultad de hacer pasar el ganado a través de la tierra para llegar hasta el río.

LA TENENCIA EN SI CONSTITUYE REDES DE INTERESES CORRELACIONADOS

Intereses dominantes: cuando un poder soberano, por ejemplo, una nación o una comunidad, tiene facultades para asignar o redistribuir la tierra mediante expropiación, etc

Intereses superpuestos: cuando varias partes han recibido derechos diferentes sobre la misma parcela de tierra, por ejemplo, una parte puede tener derecho de arrendamiento y otra derecho de paso, etc

Intereses complementarios: cuando diferentes partes tienen el mismo interés en la misma parcela de tierra, por ejemplo, cuando los miembros de una comunidad comparten los derechos comunes a la tierra de pastoreo, etc.

Intereses enfrentados: cuando diferentes partes reclaman los mismos intereses en la misma parcela de tierra, por ejemplo, cuando dos partes reclaman independientemente el derecho a la utilización exclusiva de una parcela de tierra de cultivo. Los conflictos por la tenencia de la tierra suelen ser consecuencia de la existencia de reivindicaciones opuestas.

PROPIEDAD Y DERECHOS

De origen romano la concepción de la propiedad se toma en sentido subjetivo, como **sinónimo** de facultad o atribución correspondiente a un sujeto

Según **Andrés Bello**, el **derecho de propiedad** sería "*El derecho real en una cosa **corporal** para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.*" (¿ ?) (definición dada en el artículo 582 del **Código Civil de Chile**)

En Derecho, la **propiedad** es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la **ley**.

El objeto del **derecho de propiedad** esta constituido por bienes susceptibles de **apropiación**. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones:

- Que el bien sea **útil**, si no lo fuera, carecería de fin la apropiación;
- Que el bien exista en cantidad limitada;
- Que sea susceptible de ocupación (exclusión).

¿Qué son los Derechos de Propiedad?

Del **Derecho romano** (de su uso medieval) se considera que el ***derecho de propiedad pleno*** comprende tres facultades principales, en las que puede ser útil simplificar su representación:

derechos de uso: (*ius utendi*), derechos a **utilizar** la tierra para el pastoreo, producción de cultivos de subsistencia, recolección de pequeños productos forestales, etc.

derechos de control disfrute (*ius fruendi*): derechos a **tomar decisiones** sobre la forma de utilizar la tierra, en particular a decidir qué cultivos deben plantarse y a beneficiarse financieramente de la venta de los cultivos, etc.

derechos de transferencia disposición (*ius abutendi*): derecho a vender o a hipotecar la tierra, a cederla a otros mediante reasignaciones intracomunitarias, a transmitirla a los sucesores mediante herencia y a reasignar los derechos de uso y control.

TIPOS DE DERECHOS

En la práctica, puede haber numerosos derechos ostentados por diferentes personas o grupos. Ello puede dar lugar al concepto de «**haz de derechos**». Los diferentes derechos a la misma parcela de tierra, como el derecho a vender la tierra, el derecho a utilizarla mediante arrendamiento o a atravesarla, podrían describirse como «**astillas del mismo haz**». El titular de cada derecho puede ser una persona diferente.

- Este conjunto de derechos puede compartirse, por ejemplo, entre el propietario y un arrendatario para crear un mecanismo de arrendamiento o de aparcería que reconozca al arrendatario o aparcerero el derecho a utilizar la tierra en condiciones previamente especificadas.

- En muchas ocasiones, los miembros pobres de una comunidad tienen sólo derechos de uso. Puede ocurrir, por ejemplo, que una mujer tenga derecho a utilizar parte de la tierra para producir cultivos que le permitan alimentar a la familia, mientras que su esposo puede obtener los beneficios derivados de la venta de los cultivos en el mercado. (Guía FAO sobre la Tenencia de la Tierra)

FUNCION SOCIAL DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD

- Son un instrumento de la sociedad y su significación deriva del hecho de que ayudan a formarse las expectativas que se pueden sustentar razonablemente en las relaciones con otros.
- Estas expectativas encuentran su expresión en leyes, hábitos y costumbres de una sociedad. El propietario de ciertos derechos de propiedad posee el consentimiento de sus pares para permitirle actuar de determinadas maneras.
- Un propietario espera que la comunidad impida que otros interfieran en sus propias acciones a partir de que tales acciones no están prohibidas en la especificación de sus derechos.

EXTERNALIDADES Y DERECHOS DE PROPIEDAD

Una condición es necesaria para hacer que costos y beneficios sean **externalidades**: el costo de una transacción de derechos entre partes (internalización) debe exceder la ganancia de la internalización. Lo que convierte a un efecto benéfico o perjudicial en una externalidad es que el costo de hacer que gravite en la decisión de una o más de las personas interactuantes sea demasiado alto como para justificarse.

Los derechos de propiedad se desarrollan para **internalizar** externalidades cuándo las ganancias de la internalización son mayores que sus costos. La aparición de nuevos derechos de propiedad tiene lugar como respuesta a los deseos de las personas interactuantes de ajustarse a nuevas posibilidades de costos-beneficios.

La "internalización" de tales efectos está ligada a un proceso -usualmente un cambio en los derechos de propiedad- que permite a dichos efectos gravitar sobre todas las personas interactuantes. En general, el costo de la transacción puede ser grande en relación con las ganancias por las "naturales" dificultades del intercambio comercial, o bien puede ser grande por razones legales.

- Los ajustes que se efectúan en los derechos de propiedad PUEDEN SER el resultado de un intento consciente de superar nuevos problemas de externalidad.
- En las sociedades occidentales estos ajustes se han desarrollado, en gran medida, como resultado de cambios graduales en los hábitos sociales, así como en los precedentes jurídicos.
- Los DP conllevan el derecho a beneficiarse o perjudicarse a sí mismo así como a beneficiar o perjudicar a otros. Ningún efecto benéfico o perjudicial es externo al conjunto. Alguna persona siempre resulta perjudicada o beneficiada por tales efectos.
- En una sociedad jurídicamente organizada, la prohibición de negociaciones voluntarias puede hacer infinito el costo de las Transacciones.

TENENCIA Y DERECHOS SOBRE LA TIERRA

- Derecho a utilizar la tierra.
- Derecho a impedir que las personas no autorizadas utilicen la tierra.
- Derecho a controlar cómo se va a utilizar la tierra.
- Derecho a obtener ingresos de la tierra.
- Derecho a la protección frente a la expropiación ilegal de la tierra.
- Derecho a transmitir a los sucesores los derechos sobre la tierra (es decir, el derecho de los sucesores a heredar la tierra).
- Derecho a enajenar todos los derechos sobre la totalidad de la propiedad (por ejemplo, mediante venta) o sobre una parte de la misma (por ejemplo, introduciendo subdivisiones).
- Derecho a enajenar únicamente una parte de los derechos (por ejemplo, mediante arrendamiento)

TENENCIA Y DERECHOS SOBRE LA TIERRA (II)

- Derecho residual a la tierra, es decir, cuando vencen los derechos parcialmente enajenados (por ejemplo, termina el plazo de un arrendamiento), esos derechos vuelven a la persona que los enajenó.
- Derecho a disfrutar de los derechos de propiedad durante un período de tiempo indeterminado (es decir, es posible que los derechos no terminen en una fecha específica sino que duren perpetuamente).

DEBERES

- Deber de no utilizar la tierra en forma que sea perjudicial para otros miembros de la sociedad (es decir, se trata de un derecho de quienes no tienen derecho a utilizar la tierra).
- Deber de renunciar a los derechos a la tierra cuando éstos son anulados mediante un procedimiento jurídico (por ejemplo, cuando los acreedores se hacen con el derecho en caso de insolvencia, o cuando el Estado se convierte en titular del derecho en caso de impago de los impuestos).

Pueden distinguirse varias formas idealizadas o manifestaciones de propiedad

- Propiedad comunal
- Libre acceso
- Propiedad estatal
- Propiedad privada

PROPIEDAD COMUNAL

Se entiende por propiedad comunal un derecho que puede ser ejercido por miembros de la comunidad.

Puede existir un derecho colectivo dentro de una comunidad en que cada miembro tiene derecho a utilizar independientemente las propiedades de la comunidad. Por ejemplo, los miembros de ésta pueden tener derecho a llevar su ganado a un pastizal común.

Con frecuencia, los derechos de caza y de la tierra han sido de propiedad comunal. El derecho a caminar por ciudad es también un derecho compartido comunamente.

LIBRE ACCESO

No se asignan derechos específicos a nadie, ni se puede excluir a nadie. En este contexto se suelen incluir las actividades marinas, en que el acceso a alta mar está generalmente abierto a todos; pueden incluirse también los pastizales, bosques, etc., cuando todos gozan de libre acceso a los recursos.

Una diferencia importante entre libre acceso y sistema comunal es que en virtud de este último quienes no son miembros de la comunidad están excluidos de la utilización de las áreas comunes.

PROPIEDAD ESTATAL

Se asignan derechos de propiedad a una autoridad o entidad del sector público. Por ejemplo, en algunos países las tierras forestales pueden quedar bajo mandato estatal, sea el poder central o un gobierno descentralizado (¿qué tipo de derechos se asignan?)

La propiedad estatal implica que el Estado puede excluir a cualquiera del uso de un derecho, en la medida en que respeta procedimientos políticamente aceptados que determinan quién no puede utilizar propiedad de pertenencia estatal.

PROPIEDAD PRIVADA

- **Asignación** de derechos a una parte privada, que puede ser un individuo, una pareja casada, un grupo de personas o una persona jurídica, como una entidad comercial o una organización sin fines de lucro. Por ejemplo, dentro de una comunidad, las familias individuales pueden tener derechos exclusivos a parcelas residenciales, parcelas agrícolas y algunos árboles. Otros miembros de la comunidad pueden quedar excluidos de la utilización de estos recursos sin el consentimiento de quienes ostentan los derechos
- La propiedad privada implica que la comunidad **reconoce el derecho** del propietario a **excluir** a otros del ejercicio de tales derechos de propiedad privada.

Administración de tierras

Es la forma en que se aplican y ponen en práctica las normas relativas a la tenencia de la tierra. Esta administración, sea formal o informal, comprende sistemas, procesos y elementos:

Derechos sobre la tierra: asignación de derechos inmobiliarios; delimitación de los límites de las parcelas sobre las que se reconocen determinados derechos; transferencia de una parte a otra mediante venta, arrendamiento, préstamo, donación o herencia; adjudicación de casos dudosos y conflictos referentes a los derechos y límites de las parcelas.

Reglamentación del uso de la tierra: planificación del uso de la tierra, observancia de las normas y resolución de los conflictos sobre utilización de la tierra.

Valoración de la tierra e impuestos: recaudación de ingresos mediante formas de valoración de la tierra y de tributación y resolución de los conflictos relativos a la valoración de la tierra y a los impuestos.

ADMINISTRACIÓN, INFORMACIÓN Y DERECHOS

Ya que los derechos a la tierra **no existen** de forma física y deben representarse de alguna manera.

La *información* sobre la tierra, las personas y sus derechos es fundamental para una administración eficaz.

En un **contexto legal formal**, la información sobre los derechos, sean de individuos, familias, comunidades, el Estado u organizaciones comerciales y de otra índole, se mantiene mediante sistemas de registro de tierras y catastros, que pueden adoptar diversas formas.

En un entorno de **tenencia consuetudinaria**, la información puede ser conservada en forma no escrita dentro de una comunidad mediante la memoria colectiva y el uso de testigos. En algunas comunidades, aquellos que poseen estos derechos informales pueden contar con «pruebas informales», es decir, documentos aceptados por la comunidad pero no por la administración pública oficial.

INFORMACIÓN Y SEGURIDAD DE LA TENENCIA

La Seguridad de la Tenencia es la certeza de que los derechos de una persona sobre la tierra (y otros bienes) serán reconocidos por los demás y recibirán protección frente a impugnaciones específicas.

Quienes no tienen seguridad en la tenencia corren el riesgo de que sus derechos a la tierra se vean amenazados por reivindicaciones opuestas, e incluso se pierdan como consecuencia de una orden de desalojo.

Sin seguridad de la tenencia, los hogares se ven fuertemente limitados en su capacidad de garantizar alimentos suficientes y de disfrutar de medios de vida sostenibles.

TIEMPO Y ATRIBUTOS DE LA SEGURIDAD DE LA TENENCIA

La Seguridad de la Tenencia no puede medirse directamente y en buena parte, depende de la percepción de los propios interesados.

Los atributos de la Seguridad de la Tenencia pueden cambiar de un contexto a otro y pueden referirse a la duración de la misma.

Por ejemplo, una persona puede tener derecho a utilizar una parcela de tierra durante el tiempo necesario para recuperar el gasto de inversión un período de cultivo de seis meses y si esa persona está protegida frente al riesgo de desahucio durante ese tiempo, la tenencia es segura. Esta persona, con derechos de uso de seis meses, (MUY SEGURAMENTE) no plantará árboles, invertirá en obras de riego ni adoptará medidas para evitar la erosión de los suelos, ya que el tiempo es demasiado breve para que pueda beneficiarse (apropiar los beneficios) de la inversión.

Es una forma de tenencia que resulta insegura para inversiones a largo plazo, aun cuando sea segura para las de corto plazo.

SEGURIDAD, LARGO PLAZO Y PROPIEDAD

La importancia de la seguridad a largo plazo ha llevado a algunos a argumentar que la plena seguridad sólo puede darse cuando hay plena propiedad privada (por ejemplo, la propiedad absoluta) ya que, en tal caso, el tiempo durante el que se pueden mantener los derechos no está limitado a un período fijo.

Se considera que sólo el propietario disfruta de derechos seguros y los titulares de derechos de menor rango, como los arrendatarios, sólo detentan una tenencia insegura, ya que dependen de la voluntad del propietario.

¿Cómo se relaciona esta seguridad con los derechos de transferencia?

Ante ciertas potestades y discrecionalidades del Estado sobre la planificación y el ordenamiento territorial, ¿es tal tenencia y propiedad, siempre, 100% segura?

FUENTES DE SEGURIDAD DE LA TENENCIA

Una fuente importante es la comunidad y sus grupos específicos, como las organizaciones locales de campesinos y las asociaciones de usuarios del agua. Cuando los vecinos reconocen los derechos de una persona y exigen su observancia, la seguridad de esa persona aumenta.

En muchos sistemas de tenencia consuetudinaria, las personas obtienen derechos de propiedad mediante la inserción en las comunidades sociales. El mantenimiento de los derechos de propiedad confirma la pertenencia al grupo, de la misma manera que ésta facilita la adquisición y salvaguardia de los derechos de propiedad.

Los gobiernos representan otra fuente de seguridad, ya que pueden ofrecer el reconocimiento político de algunos derechos. Por ejemplo, un gobierno puede aceptar la expansión y asentamiento ilegal de una comunidad en tierras de bosques nacionales y comprometerse a no tomar medidas de desahucio.

Con ello, el gobierno normalmente reconoce el derecho de la comunidad a ocupar la tierra, pero no llega hasta punto de reconocer los derechos de cada uno de los individuos de la comunidad.

FUENTES DE SEGURIDAD DE LA TENENCIA (II)

Otra fuente puede ser la situación administrativa y el sistema jurídico formal. El Estado puede ofrecer seguridad en general afirmando los derechos de las personas y también con medidas específicas, como la protección frente al peligro de ocupación ilícita. Muchas veces se considera que la seguridad está basada en la protección ofrecida mediante sistemas catastrales y de registro de la propiedad, mientras que la resolución de los conflictos tendría lugar en el sistema judicial formal.

En algunos países, la seguridad se puede ofrecer mediante estructuras coercitivas, como los «señores de la guerra» que aparecen en ausencia de un Estado eficaz durante los períodos de disturbios civiles. Naturalmente, ésta no es la fuente más deseable de seguridad, ya que estas estructuras pueden a su vez impedir el desarrollo de comunidades y sistemas jurídicos sólidos, necesarios para una buena gobernabilidad.