

**ARRENDAMIENTO DE TIERRAS EN AMERICA LATINA:  
UNA ALTERNATIVA DE ACCESO A LA TIERRA  
PARA LOS POBRES RURALES?**

Análisis de la Legislación de Trece Países y Evidencia  
Empírica de Estudios de Casos en Cuatro Países de la Región

Santiago de Chile, Octubre 2002

Estudio elaborado por la Oficina Regional de la FAO para América Latina y el Caribe. En la elaboración de este informe participaron Manuel Díaz, Marco González, Karen Macours, Javier Molina y Héctor Robles.

## TABLA DE CONTENIDO

I.	INTRODUCCION
II.	OBJETIVOS
III.	METODOLOGIA
IV.	RESULTADOS: ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y ESTUDIOS DE CASOS
	A. LA LEGISLACION Y EL ARREDAMIENTO DE TIERRAS EN TRECE PAISES DE LA REGION
	A.1. Análisis del Marco Legal:
	Factores Legales
	1. Regulaciones
	2. Restricciones
	3. Legislación
	Factores Institucionales
	B. ARRENDAMIENTO DE TIERRAS: ESTUDIOS DE CASOS EN CUATRO PAISES DE LA REGION
V.	ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE EL MERCADO DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS EN LA REGION
VI.	CONCLUSIONES
	BIBLIOGRAFÍA
	APENDICES
	CUADRO 1
	CUADRO 2
	CUADRO 3

## I. Introducción

El acceso a la tierra, como un mecanismo importante para reducir la pobreza rural, ha vuelto a atraer la atención y la reflexión entre los especialistas de políticas de desarrollo. En muchos países latinoamericanos los altos niveles de pobreza rural y el reconocimiento del papel que han jugado las tensiones sociales derivadas de una distribución desigual de la propiedad han modificado la voluntad política de los gobiernos para abordar el problema de la polarización en el acceso a la tierra.

Si bien las reformas agrarias redistributivas, iniciadas en muchos países en los años sesenta, pueden todavía jugar un papel importante como una medida de política para promover el acceso de los pobres a la tierra, tales reformas son políticamente complejas y costosas y, por lo tanto, son poco viables. Las reformas agrarias “asistidas por el mercado” tal como las ha concebido y promovido el Banco Mundial en años recientes, ofrecen una alternativa interesante. Sin embargo, los altos costos financieros asociados a los préstamos que se otorgan a los beneficiarios para adquirir tierra en el mercado de bienes raíces, puede limitar el alcance de este tipo de programas.

A pesar de los programas de distribución de tierras llevados a cabo en varios países de América Latina, la distribución de la propiedad, expresada en coeficientes Gini (Ver Cuadro 3), continúa siendo altamente inequitativa. Esta distribución desigual de la propiedad se traduce en un acceso y posesión de la tierra bastante desigual. Por su parte y de acuerdo a la información censal disponible, el mercado de arrendamiento de tierra es bastante pequeño e irrelevante, lo que contrasta marcadamente con el tamaño de tales mercados en otras partes del mundo. La información censal indica que en Latinoamérica cerca del 10% de la tierra se arrienda, en comparación con 20 a 30% en Asia, 40% en los EUA y hasta 67% en Bélgica.<sup>1</sup>

La falta de dinamismo en el mercado de arrendamiento de tierras en América Latina es motivo de preocupación, pues la evidencia apunta a que éste puede ofrecer oportunidades para lograr mayor eficiencia, equidad y mejores ingresos para la población rural pobre. Tales ganancias pueden resultar de flexibilizar el acceso a la tierra en respuesta a la evolución de los ciclos de vida, oportunidades cambiantes y los cambios en la idiosincrasia de los dueños de la tierra. Más aún, los contratos de arrendamiento de tierras pueden ayudar a compensar las fallas del mercado, que pudieran afectar a los arrendatarios. Por ejemplo, en situaciones de escasez de crédito para la compra de tierras, puede preferirse el acceso a la tierra a través de contratos de arrendamiento fijo o asociación en aparcerías, ya que estos arreglos facilitan a los productores invertir en capital agrícola (maquinaria), en lugar de tener que invertir en la adquisición de tierra. Una mayor equidad en la distribución de activos inmobiliarios pueden beneficiar a los pobres y a los jóvenes a ganar acceso a la tierra en condiciones que sean menos desfavorables que las que se exigen para participar en el mercado de compra-venta de tierras. Finalmente, el acceso a la tierra puede constituirse en el punto de entrada al escalamiento de posiciones favorables en la actividad agropecuaria, lo cual conduzca eventualmente a la adquisición de propiedad (Sadoulet et al, 2001; de Janvry et al, 2001).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Hay un varias razones para creer que los datos de Censo reportan muy por de bajo la cantidad de tierra arrendada en América Latina (Ver Sección 4). Sin embargo, es poco plausible que la falta de información sobre la cantidad de tierras bajo arrendamiento explique las diferencias con otras regiones.

<sup>2</sup> Es importante notar que muchas de las ventajas típicamente asociadas con el acceso a las tierras como propietarios, como una fuente de ingreso y de seguridad alimentaria, pueden resultar también al tener acceso a las tierras a través del mercado de arrendamiento de tierras.

Los resultados de varios estudios empíricos que analizan el funcionamiento de los mercados de tierras en el contexto Latinoamericano, sugieren que los mercados de arrendamiento pueden cumplir una función de eficiencia y equidad. Carter y Salgado (1998) muestran que en Paraguay, el mercado de arrendamiento es progresivo, es decir, redistribuye tierras de terratenientes entre hogares sin tierra, lo que contrasta con la naturaleza regresiva del mercado de compra-venta. Los mercados progresivos de arrendamiento de tierras también pueden encontrarse en la República Dominicana (Macours et al, 2002). Para el caso de Guatemala, Vakis (2002) muestra que el mercado de arrendamiento de tierras equivale a la tierra cultivada entre propietarios y arrendatarios. Deiniger y Chamorro (2000) muestran que el mercado de arrendamiento de tierras en Nicaragua mejora la equidad y la eficiencia mediante la transferencia de tierras a los productores más eficientes con tasas tierra/agua más bajas y niveles de rentabilidad más altos. Filho (1982) encuentra que la productividad de los aparceros en Brasil fue significativamente más alta que la de los propietarios. Aunque no hay evidencia empírica directa acerca de las ganancias dinámicas derivadas de los mercados de arrendamiento de tierras en América Latina, la evidencia de éste fenómeno en otras partes del mundo es consistente con la existencia de escalonamientos de posiciones en la agricultura (por ejemplo Spilman (1919) para el caso de EUA, Shearer y Barbero (1996) para el de Italia).

En general, los estudios sobre el tema indican que los mercados de arrendamiento de tierra en América Latina no sólo son pequeños, sino que también se caracterizan por un alto nivel de segmentación e informalidad (con muy pocos contratos escritos), así como por el predominio de la contratación a corto plazo y dentro de círculos de confianza bastante cerrados (a nivel local, de las comunidades rurales). La segmentación de los mercados de arrendamiento de tierras puede limitar su potencial redistributivo y de eficiencia, especialmente en la medida que grandes propietarios le renten a otros grandes y los pequeños propietarios a otros pequeños. Esto sólo genera mejoras marginales en la distribución de la tierra (Carter y Chamorro, 2001).<sup>3</sup>

Por otra parte, la informalidad en los contratos y, en particular, su naturaleza de corto plazo, impone además severas restricciones, ya que esto frena las inversiones en el mejoramiento de la tierra, lo que a su vez ocasiona un uso poco óptimo y el empobrecimiento de la calidad de la tierra (Bandiera, 2001). Es, sin embargo, importante indicar que existen también experiencias exitosas en el arrendamiento de tierras en América Latina donde innovaciones institucionales han ayudado a minimizar algunos impedimentos existentes. Además, en muchos países la contratación informal a corto plazo entre familias o amigos, coexiste con arrendamientos más formales y comerciales.

---

<sup>3</sup> Dentro de cada estrato puede haber una transferencia muy dinámica de tierras y movilidad social, por ejemplo pequeños y medianos terratenientes que ofrecen sus tierras, y arrendatarios pobres que mejoran sus condiciones de vivir a través del acceso a esas tierras basándose en diferentes arreglos (contratos de aparcería, préstamos, arrendamientos). Un problema de mercados tradicionales informales entre los terratenientes pobres de capital y los arrendatarios es el acceso a otros factores y la eficacia de largo plazo. Por ejemplo, en los ejidos productores de café en Veracruz, México, los campesinos sin tierra, a través de diferentes arreglos tradicionales (arrendamientos fijos, aparcería y préstamos de tierra a cambio de trabajo, tienen el acceso a la tierra bastante extenso, sobre el cual ellos pueden plantar cultivos perennes como el café o árboles cítricos; y en algún momento ellos son capaces de comprar la tierra o vender las plantas y comprar la tierra en otra parte (Díaz, 2000).

Por su parte, es claro que el marco legal de cada país puede influir directamente en el mercado de tierras por medio de disposiciones legislativas que buscan regular los contratos de tierra, o proteger los derechos de los arrendadores y/o arrendatarios que establecen entre sí algún tipo de contrato de arrendamiento de tierras. Brandão y Feder (1995), FAO (1999) y Swinnen (2002) describen cómo los cambios en la regulación agraria en Europa Occidental han derivado en cambios en el mercado de arrendamiento de tierras. Ravenscroft y otros (1999) señalan que especialmente en los sistemas con grandes propiedades, tales como en Inglaterra y Gales, es importante que la legislación provea tanto de flexibilidad suficiente a los propietarios, como de cierta seguridad de acceso o protección a los arrendatarios.

Partiendo de la premisa que los mercados de arrendamiento de tierras ofrecen una alternativa de acceso a la tierra para los pobres rurales (y así reducir los niveles de pobreza que afectan a esta población), el presente estudio busca conocer en qué medida la legislación existente en los países de la región facilitan el funcionamiento de dichos mercados. Eso es, en qué grado el marco legal vigente en los países del área hacen posible que propietarios y arrendatarios puedan establecer contratos de arrendamientos de tierra que sean mutuamente provechosos garantizando sus derechos correspondientes a cada una de las partes.

De forma complementaria el estudio examina la dinámica del mercado de arrendamientos en algunas comunidades en cuatro países de la región. Este análisis aporta evidencia empírica sobre el funcionamiento de dicho mercado en el actual contexto (tanto legal como económico), permitiendo extraer algunas lecciones y recomendaciones de política sobre el tema. Así el presente estudio se planteó los objetivos que se describen en el siguiente apartado.

## **II. Objetivos**

El objetivo de este estudio es analizar la legislación de los países en donde se aplicaron las encuestas (13 países en su conjunto) a fin de identificar en qué medida el marco legal de esos países facilitan (o por el contrario, obstaculizan) el funcionamiento del mercado de arrendamiento de tierras. Específicamente, el estudio buscó:

- a. Determinar en qué medida las leyes vigentes en esos países ofrecen un contexto que garanticen el establecimiento y cumplimiento de contratos de arrendamiento de tierras.
- b. Identificar hasta que grado los mecanismos establecidos por la legislación para la resolución de conflictos (derivados de contratos de arrendamiento), son efectivos y accesibles a los potenciales usuarios.
- c. A partir de lo anterior, identificar medidas de políticas que puedan contribuir a crear un contexto legal que propicie los arrendamientos de tierra, como un medio para facilitar el acceso a la misma por parte de los pobres rurales y así contribuir a incrementar la inversión en la agricultura y reducir la pobreza en ese sector.

## **III. Metodología**

El estudio está basado en la aplicación de un cuestionario sobre la legislación agraria vigente en los 13 países analizados en esta investigación, el cual fue desarrollado por expertos en el tema en cada uno de los países participantes. Como complemento, se llevaron a cabo estudios de casos en algunas comunidades rurales en tres países de la región, las cuales permitieron

obtener información en detalle sobre el funcionamiento del mercado de arrendamiento de tierras de dichas comunidades. De esta forma se pudo desarrollar una visión más amplia sobre el tema, contribuyendo a obtener un mayor entendimiento sobre la dinámica del mercado de arrendamientos en los países de la región.

En relación al cuestionario, éste contuvo preguntas sobre los diferentes niveles en los cuales el marco legal e institucional de cada país podría crear incentivos o obstaculizar a los arrendamientos y cubrió los siguientes puntos: 1) debilidad general de derechos de propiedad y cumplimiento de los derechos de propiedad; 2) leyes que restringen o favorecen los arrendamientos; 3) leyes que protegen a los arrendatarios e inquilinos de la tierra y 4) carencia de especificación formal y cumplimiento de contratos de arrendamientos. El objetivo de los cuestionarios fue identificar exactamente las leyes y los fallos de los tribunales, para obtener información específica para cada caso. Además, algunas preguntas de opinión fueron añadidas para poder saber y conocer más de cerca los diferentes puntos de vista de los expertos jurídicos en materia agraria.

En respuesta a ese cuestionario, se obtuvieron informes por cada uno de los 13 países. En el resto de este documento, nos referimos a estos como "los informes de país". Para complementar la información cualitativa obtenida de estos informes de país, también utilizamos una serie de estudios de mercado de tierra realizados por la CEPAL en 1999, y fuentes de datos secundarias (datos de censo y de la encuesta del World Bank Business Environment) que es identificado en el texto y en los cuadros.

Para fines analíticos, se diferencian los problemas en la legislación misma de los problemas institucionales que conducen a que una ley se cumpla y se ejerza de manera débil. Es importante indicar que otros factores podrían afectar la oferta y demanda en los mercados de arrendamiento de tierras. La percepción y el conocimiento de la legislación y el funcionamiento de las instituciones hacen que probablemente tengan un impacto mayor en los propietarios que estén considerando arrendar (oferta) y sobre arrendatarios potenciales que consideran arrendar (demanda).

En relación a los estudios de casos, éstos consistieron en analizar la oferta y la demanda de tierras en comunidades específicas en dos regiones diferentes en los países donde se llevaron a cabo (Brasil, Chile, Costa Rica y México). De esta manera se pudieron identificar y tipificar al tipo de demandante de tierras al igual que al ofertante, las actividades económicas realizadas en las tierras arrendadas, tipos de contrato, mecanismos de control y periodicidad en la demanda. Indudablemente que ello aportó valiosa información empírica de primera mano que hace posible obtener algunas reflexiones y recomendaciones sobre el tema.

Por otra parte, para efectos de este estudio la definición de contratos de arrendamiento hace referencia no sólo a las transacciones donde media un contrato por escrito entre arrendador y arrendatario, sino también a aquellas en donde el propietario cede los derechos de uso del inmueble al arrendatario por un determinado período de tiempo sin que medie ningún documento por escrito o pago en efectivo por los derechos de uso.

El informe está estructurado como sigue: primeramente se analizan los resultados obtenidos por los informes de país (análisis del marco legal, regulaciones, restricciones y rol del sistema judicial en el cumplimiento de la legislación); en segundo lugar se presenta la evidencia brindada por los estudios de casos previamente mencionados; seguidamente y a partir de lo

anterior, se ofrecen algunas reflexiones sobre el funcionamiento del mercado de tierras y finalmente, se presentan algunas conclusiones y recomendaciones de política sobre el tema.

#### **IV. Resultados: Análisis del Marco Legal y Estudios de Casos**

##### **A. La Legislación y el Arrendamiento de Tierras en los Trece Países De la Región.**

###### **A. 1. Análisis del Marco Legal**

En general, en los países en donde se aplicó el cuestionario referido se pueden identificar una serie de factores que inciden desfavorablemente en el comportamiento del mercado de tierras, los cuales pueden ser agrupados en dos grandes categorías: legales e institucionales. Grosso modo, entre los factores legales destacan regulaciones y restricciones jurídicas para ejercer plenamente el derecho sobre la tierra, como son leyes que restringen los arrendamientos de tierra (como son los casos en Honduras y Ecuador, por ejemplo) y que favorecen la prescripción de derechos de propiedad (como la legislación en Brasil) y Venezuela.

Por su parte, los factores institucionales guardan relación con la falta de vínculos o integración entre el catastro y los registros de propiedad (salvo en Uruguay), cobertura limitada por parte de los servicios de estas instituciones, y la falta de mecanismos locales para la resolución de conflictos. Todo ello en su conjunto condicionan notablemente el funcionamiento del mercado de tierras, parte del cual lo constituyen los contratos de arrendamiento. A continuación se analizan los factores asociados a cada una de las categorías antes señaladas.

##### **Factores Legales:**

###### **1. Regulaciones**

En principio, las leyes que afectan el funcionamiento de los mercados de arrendamiento de tierras son aquellas creadas con el fin de proteger tanto a propietarios como arrendatarios en un contrato de arrendamiento. En todos los países, la legislación sobre la tierra agrícola y las normas que regulan la tenencia de tierra es determinada en primer lugar por las reglas generales sobre bienes inmuebles basándose en el Código Civil, que por lo general no distingue las diferentes formas contractuales (arrendamiento fijo, aparcería, acuerdos asociativos, préstamos de tierra a cambio de servicios de trabajo, y otros tipos de concesiones, etc.).

En la mayoría de los países de América Latina esta legislación está bastante influenciada por el Código Napoleónico. En el Siglo XIX, el Código Napoleónico fue impuesto en los países que eran la parte del imperio francés, y posteriormente fue adoptado voluntariamente, aunque con modificaciones considerables primero en Haití y República Dominicana y más tarde en Chile y Bolivia. Los Códigos Civiles en Brasil, México y Perú que provienen a partir del principio del Siglo XX incorporan una mezcla de ideas de los Códigos Civiles alemanes, francés y suizos.

La libertad individual, la libertad de contratación y la inviolabilidad de los derechos de propiedad son los principios fundamentales del Código Napoleónico, que son reflejados en la

legislación que afecta la tierra agrícola en América Latina. El principio de protección de la propiedad individual, sin cualquier otro tipo de límites que los impuestos por los dueños y la ley, y el principio de autonomía de contratación por ambas partes, por ejemplo la determinación de los términos de los contratos que llegan a un acuerdo general por ambas partes sin la regulación por la ley, es reflejado en los Códigos Civiles de la mayor parte de países. Sin embargo, la mayor parte de países realmente imponen ciertas normas contra la contratación, para poder garantizar la seguridad de los derechos de propiedad del propietario y la protección suficiente para el arrendatario.

Además, las políticas de reforma agraria muy frecuentemente ha introducido medidas de sobre protección a favor de los arrendatarios (por ejemplo en México, Bolivia, Ecuador y Brasil) pero que dan lugar a litigios sobre derechos de propiedad. En algunos países estas leyes aún persisten y aquellos donde han sido derogadas de la legislación agraria, prevalecen en otra legislación secundaria, lo que puede inhibir el establecimiento de contratos de arrendamiento en tanto éstas dan lugar a litigios sobre derechos de propiedad rural.

Una revisión rápida de las regulaciones encontradas en los diversas legislaciones analizadas muestra lo siguiente:

- Existencia de Controles Sobre Arrendamientos (Precio, Duración y Tamaño)

Existen diferentes tipos de controles sobre arrendamientos en los distintos 13 países que abarca este estudio (Ver Cuadro 1). Guatemala y Colombia tienen controles específicos de arrendamiento (por ejemplo precios máximos de arrendamiento) en su legislación.<sup>4</sup> En contraste con las regulaciones de arrendamiento en muchos países de la Europa Occidental, pocos países latinoamericanos regulan la duración mínima de los contratos de arrendamiento. Sólo Argentina y Brasil imponen la duración mínima de 3 años y en Argentina, permiten contratos más cortos durante un período máximo de 1 año (2 estaciones) bajo la condición que no sean renovados con el mismo arrendatario. Es importante señalar que son más los países que establecen una duración máxima de contratos de arrendamiento, que varían a partir de 10 años como en el caso de Perú, Nicaragua y Argentina, y 15 años en el caso Uruguay.<sup>5</sup> En algunos países las duraciones máximas sólo se aplican a ciertas categorías o tipos de tierra, con restricciones para la tierra en comunidades indígenas en Chile de 5 años, y para la tierra de la reforma agraria de 15 años en Costa Rica y 30 años en México (aunque renovables).

Costa Rica tiene límites máximos en cuanto a la superficie que puede ser arrendada en las tierras de la reforma agraria, mientras Honduras establece límites sobre la cantidad total de tierra que puede ser cultivada por un hogar. Por el contraste, en Argentina un tamaño mínimo de parcela tiene que ser respetado y tiene que ir de acuerdo con una “unidad productiva económica”, la cual es definida por cada una de las provincias. Uruguay tiene controles aplicables a arrendamientos sobre la productividad mínima requerida por el tipo de tierra y cultivo. Al parecer Uruguay es el único país que formalmente permite subcontratar la tierra (Ver Apéndice 5).

<sup>4</sup> Paraguay es otro país con controles específicos de arrendamiento, por ejemplo el 12 % de valor fiscal de tierra para contratos fijos de arrendamiento, 20 % de los productos en la aparcería y el terrateniente aporta el 50 % de los costos de los insumos (Molinas, 1999).

<sup>5</sup> Uruguay tiene provisiones para casos excepcionales para los de inversión prioritaria: término mínimo (contratos de 4 años para producción de leche), a corto plazo (aparcería anual, etc.) y contratos de más largo plazo (contratos de 30 años para captaciones, etc.).

- Cláusulas de Terminación y Compensación

En varios países (Ecuador, Guatemala, Honduras, Uruguay y México), el registro de los contratos es obligatorio (Ver Apéndice 6), y a menudo la ley establece una serie mínima de condiciones que necesitan ser especificadas en los contratos, como las cláusulas de terminación, la forma, la cantidad o la parte de pago y los términos de compensación.<sup>6</sup>

Además, el Código Civil frecuentemente contiene un número de artículos que regulan algunas de estas condiciones, independientemente de que si existe un contrato escrito o no. Por ejemplo en Uruguay, los arrendatarios son protegidos contra el temprano desahucio por 1 año, o en caso del incumplimiento por 60 días. En Honduras, la temprana terminación de un contrato de arrendamiento es sólo posible debido a la falta de pago por parte del arrendatario, o por la necesidad de hacer reparaciones o por orden jurídica. En Nicaragua, los contratos no pueden ser terminados antes de la cosecha, y en Colombia, compensación por daños es especificada en las leyes.

En breve, en casi todos los países existen regulaciones para los contratos de arriendo las cuales no necesariamente guardan relación con la práctica social observada por la población rural a la cual están dirigidas, tal y como lo sugieren los estudios de casos discutidos posteriormente en este informe. Por otro lado, es importante anotar que en todos los países analizados en este estudio, la ley o los contratos individuales, especifican cláusulas de terminación (excepto Venezuela) y las reglas para la compensación del valor residual de inversiones son hechas por el arrendatario (excepto en Costa Rica en el sector donde la reforma agraria no ha afectado, Venezuela y México).

## 2. Restricciones

En este apartado se identifican aquellas disposiciones en la legislación de los países estudiados que explícitamente inhiben, en una u otra medida, los contratos de arrendamiento. Estas disposiciones han sido clasificadas de acuerdo a la naturaleza de las mismas.

- Prohibiciones

Existen disposiciones en las leyes analizadas, que directamente prohíben ciertos tipos de arrendamientos y/o arrendamientos sobre ciertos tipos de tierra. Mientras la prohibición directa de contratos fijos de arrendamiento no existe en ningunos de los 13 países en cuestión, la legislación en Ecuador y Honduras prohíbe contratos de aparcería.<sup>7</sup> Además, en Argentina cualquier contrato con pagos otros que a un precio fijo o una parte fija es prohibido. En Chile, el arrendamiento de tierras a extranjeros es prohibido en zonas fronterizas, mientras el

---

<sup>6</sup> Cuando el registro podría ser formalmente obligatorio, no es necesariamente constitutivo de derechos, ya que algunos países permiten - generalmente o extraordinariamente - juicios verbales.

<sup>7</sup> En Honduras, sin embargo hay un cierto tipo bien definido de contrato de aparcería que es permitido y se llama, el "contrato de co-inversión". Este contrato requiere que este por escrito el pago actual del arrendamiento para la tierra, la especificación de este arrendamiento, y la parte compartida de entradas, ventajas y pérdidas en el contrato.

arrendamiento de tierra indígena es restringido a ciertos tipos de arrendatarios. En otros países, como Guatemala y Ecuador, el arrendamiento de tierras es prohibido o fuertemente restringido en reservas naturales o áreas protegidas por motivos de seguridad nacional o ambiental. Estas áreas incluyen las fronteras, tierras costeras, islas, y otras formas de propiedad pública (Ver Apéndice 1).

- Limitaciones a las Tierras de la Reforma Agraria

En varios países existen limitaciones sobre el arrendamiento sobre tierras adquiridas para las Reformas Agrarias. Esto varía desde la prohibición directa permanente (Brasil), o la prohibición a los contratos que cuenten con la aprobación del Instituto de Reforma Agraria (Uruguay), a la prohibición temporal hasta que las deudas sobre la tierra sean totalmente pagadas y se adquiera o reciba un título sobre la tierra (Honduras, Nicaragua, Colombia y Costa Rica).<sup>8</sup> En países donde los títulos de tierra fueron distribuidos a grupos de beneficiarios y no a individuos otra limitación que se identifica es la necesidad de contar con un acuerdo general del grupo de beneficiarios como pre-requisito para que la tierra pueda ser arrendada a terceros, como ocurre en los ejidos mexicanos y en las tierras de la Fase I de la Reforma Agraria en El Salvador (Ver Apéndice 2).

- Función Social de la Tierra

La legislación de reforma agraria en casi todos los países también refleja el principio “de la función social” de tierra. Este principio, que puede ser usado para expropiar la tierra que no es usada según su función social, es todavía reconocido expresamente en la legislación (en ciertos países está incluido en la Constitución) en todos los países excepto Chile, Guatemala, México, Perú y Nicaragua. Mientras en algunos países la expropiación sólo puede ocurrir en ciertos casos específicos y de forma limitada y por lo tanto no tienden a afectar los mercados de arrendamiento de tierras (por ejemplo en Argentina y Uruguay), en otros las reglas son mucho menos claras y pueden ser interpretadas a discreción, causando un efecto de disuasión sobre el arrendamiento de tierras.

Así por ejemplo, en Brasil, la amenaza de expropiación es el resultado de que la legislación tiene como objetivo la expropiación en áreas con muchos arrendatarios, causando un efecto similar, aunque menos directo. Finalmente, vale la pena mencionar que la idea de la función social de tierra, como un principio clave de la legislación agraria durante la mayor parte del siglo pasado, todavía podría estar muy viva en comunidades rurales y en la agenda política de ciertos movimientos rurales sociales (en particular de grupos indígenas) y en aquellos países que la han sacado de la legislación (por ejemplo Perú, México, y Nicaragua). Por lo tanto todavía es muy probable que afecte las decisiones de los agentes en el mercado de arrendamiento de tierras (Ver Apéndice 3).

- Derechos de Posesión

Casi todos los países conceden derechos de posesión a los inquilinos después de un cierto número de los años de ocupación y bajo ciertas condiciones. Las leyes que conceden derechos a los inquilinos son a menudo usadas para legalizar títulos informales o títulos

---

<sup>8</sup> De hecho tal prohibición legal no podría ser relevante actualmente, ya que en el caso de Nicaragua las deudas sobre toda la tierra de reforma agraria han sido canceladas.

obtenidos a través de invasiones o ocupaciones ilegales de la tierra (*ley de usucapión o prescripción de derechos*).

Mientras estas leyes pueden ser un instrumento importante para programas de titulación, los problemas surgen en aquellos países donde la ocupación por acuerdos de arrendamiento no es explícitamente excluida (por ejemplo en Brasil) o donde el uso inadecuado de estas leyes (debido a registros o fallos no fiables o incompletos) pueda llevar a la concesión de derechos de posesión a arrendatarios a los cuales las leyes de prescripción de derechos no aplica (por ejemplo en Guatemala y Ecuador). La informalidad de los contratos de arrendamiento podría contribuir a este efecto, como en el caso de contratos no escritos, ya que los terratenientes pudieran encontrar difícil demostrar que la ocupación se debió a un arreglo de arrendamiento.

Los problemas también probablemente son más grandes en aquellos países donde los derechos de posesión son concedidos después de un corto período de tiempo (por ejemplo 5 años en Ecuador, Brasil y México, comparados a 20 años en Colombia) y sin la verificación apropiada de las reclamaciones de propiedad existentes, como lo ilustra el caso de Perú (Ver Apéndice 4). Los problemas más severos existen en Venezuela y Bolivia (Munoz, 1999) donde la ley agraria otorga inmediatamente derechos de uso a los arrendatarios, causando que los terratenientes no quieran arrendar a terceras personas por miedo de perderla, así como en Brasil, donde los arrendatarios pueden reclamar la propiedad tanto por el medio legal como político.

### 3. Legislación

Además de las leyes específicas que ya han sido discutidas previamente, el marco global legal puede causar inseguridad en los derechos de propiedad, debido a las inconsistencias entre las diferentes partes de la legislación, o debido a la falta de garantías constitucionales contra los frecuentes cambios legales, con la consecuente incertidumbre que ello genera. Estas inconsistencias y cambios pueden resumirse como sigue.

- Inconsistencias

Los mercados de tierra en América Latina fueron inicialmente regulados bajo las normas generales de los bienes inmuebles en el código civil. Sin embargo, ocurrieron cambios legales importantes en el Siglo XX. México junto con Italia en 1917 fueron entre los primeros países que introdujeron un sistema agrario jurídico, independiente del Código Civil.

La evolución de la ley agraria en México fue fuertemente influenciada por la lucha por tierras durante la revolución. Esto explica los tres principios básicos del artículo 27 de la constitución Mexicana sobre derechos de propiedad: 1) la propiedad proviene con el Estado, y por lo tanto el Estado puede imponer límites a la propiedad de interés público; (2) derecho de restitución de tierras para los indígenas y el acceso de tierras para los campesinos para su subsistencia; y (3) la importancia de la función social de la tierra y de la comunidad rural. Inspirado por el ejemplo mexicano, muchos países latinoamericanos, crearon leyes especiales agrarias durante el Siglo XX, a menudo como la piedra angular para las reformas agrarias.

Mientras el Código Napoleónico parte del principio fundamental de la propiedad privada, las leyes agrarias en México, y las adaptaciones en otros países se originan del principio diferente que la propiedad proviene con la nación. La coexistencia del Código Civil y las leyes agrarias conducen a un número de inconsistencias entre las legislaciones. En México, el

sector reformado es regulado por la ley agraria, mientras el sector no reformado es regulado por el Código Civil. Los problemas de inconsistencias surgen cuando se trata de establecer la jurisdicción de cada uno particularmente en casos de litigios.<sup>9</sup> En otros países, las leyes agrarias son aplicadas para toda la tierra rural, y las contradicciones e inconsistencias entre los dos sistemas dejan un amplio espacio para la interpretación discrecional, creando incertidumbre e inseguridad sobre los derechos de propiedad en esas tierras.

Mientras algunos países han llevado a cabo reformas legislativas al principio de los años 90 y estas reformas suprimen las leyes de reforma agrarias (Perú) o corrigen algunas carencias (Argentina, Uruguay, Chile, Costa Rica y Colombia), las inconsistencias son todavía muy marcadas en otros países (por ejemplo, en Brasil donde dos sistemas diferentes de legislación agraria cohabitan), o han sido agravados con cambios legislativos más recientes, como la adopción de una nueva ley agraria en Venezuela en diciembre de 2001.

De igual forma, la legislación de algunos países contienen contradicciones las cuales provienen de la adopción subsecuente de los diferentes tipos de regímenes de derechos de propiedad a través de la historia. Por ejemplo en República Dominicana, los derechos de propiedad originalmente fueron regulados por el Código Civil de tipo Napoleónico, en el cual los derechos de propiedad fundamentalmente resultan por posesión. Sin embargo, al principio del Siglo XX, durante la ocupación americana, el sistema "Torrens" fue adoptado y los derechos de propiedad resultan fundamentalmente por el título y no la posesión. Como el Código Civil permaneció en su lugar, esto claramente causa inconsistencias, y múltiples posibilidades para contradecir reclamos sobre la misma tierra. La situación en República Dominicana fue agravada más con la legislación de reforma agraria de la década de 1960, la cual creó otro tipo de título (el título de reforma agraria) para los beneficiarios de dicha reforma. Esa tierra frecuentemente fue expropiada de manera no apropiada en donde los dueños anteriores todavía tenían los títulos de la tierra (Gil, 2000). La superposición de títulos, resultado de las diferentes fases de reforma agraria es también muy severo en Nicaragua (Molina 1997).

Finalmente, la mayoría de los países tienen alguna forma de propiedad comunal, que al mismo tiempo no corresponde en una legislación basada en el Código Napoleónico que fundamentalmente se base en la propiedad privada. Esto causa problemas, por ejemplo en Perú, donde el Código Civil no proporciona reglas para la resolución de conflicto entre los miembros de la comunidad (Zegarra Mendez, 1999).

- Cambios Frecuentes en las Leyes

Los informes de país de Venezuela, Perú, y Argentina identificaron la posibilidad frecuente de cambios de leyes como una razón principal de la incertidumbre y la inseguridad en los derechos de propiedad. Tales cambios son el resultado de la probabilidad de que cada nuevo gobierno pueda cambiar las leyes según sus intereses específicos, y hasta "generar" leyes específicas, como ilustran los casos de expropiación en Paraguay (Molina Vega, 1999).

---

<sup>9</sup> Deininger, Diaz y Lavadenz (2001) argumentan que en México persisten inconsistencias en la legislación agraria inclusive después de la reforma constitucional del Artículo 27 de 1992, la cual tenía como objetivo fomentar los mercados de tierra e inversión en áreas rurales. Los derechos ejidales de propiedad son limitados (la tierra ejidal que es dada como garantía de pago no puede ser entregada como parte del pago, las transacciones de tierra sólo pueden aplicarse entre miembros del ejido), mientras las barreras institucionales realmente persisten para que los ejidos adopten el dominio pleno (derechos de propiedad privada).

Costa Rica ofrece un ejemplo contrario interesante ya que adoptó un mecanismo que limita la posibilidad de cambios frecuentes. La Sala Constitucional revisa toda la nueva legislación para verificar su consistencia con la Constitución, y de esta manera aumenta la seguridad legal, y elimina la arbitrariedad en la jurisdicción.<sup>10</sup>

### **Factores Institucionales:**

Dentro de esta categoría, el sistema judicial y las instituciones encargadas de la administración de tierras aparecen como los principales factores que afectan negativamente el funcionamiento del mercado de arrendamientos. En los siguientes acápites se analiza la forma en que éstos factores afectan a dicho mercado.

- El Sistema Judicial

Los problemas derivados de la puesta en práctica y falta de cumplimiento de las leyes por parte del sistema judicial fueron identificados como los principales obstáculos en todos los países, excepto Uruguay, para resolver demandas o juicios relacionados con conflictos de arrendamiento. Los procedimientos para la resolución de conflictos son generalmente regulados por el Código Civil, ya que en todos los países se prevé una resolución judicial, pero en algunos casos también define posibilidades para la resolución por la conciliación (por ejemplo en México, Uruguay y Argentina), o el arbitraje (por ejemplo en México, Costa Rica, Chile, Perú). A pesar de estas provisiones legales, a menudo surgen problemas con la aplicación de la justicia en términos de resolver los litigios sobre derechos de propiedad y uso de la tierra.

Los informes de país muestran que los sistemas jurídicos tienden a sufrir de una carencia de accesibilidad, altos costos, lentitud, y en muchos países también corrupción, la arbitrariedad o el control político por parte de alguna institución. En Brasil, Ecuador, Honduras, Nicaragua y Perú, los costos y la lentitud del sistema jurídico fueron identificados como un impedimento principal para el desarrollo de los mercados de arrendamiento de tierras.

Como referencia, en el Cuadro 2, se presentan algunos indicadores de calidad sobre gobiernos y tribunales, corrupción y de la previsibilidad de leyes y regulaciones del censo del World Bank Business Environment.<sup>11</sup> Los indicadores muestran la calidad institucional baja en Ecuador y sobre todo en Venezuela. Chile, Costa Rica y Uruguay parecen tener relativamente mejores instituciones. La accesibilidad de los tribunales demuestra un patrón similar, con Nicaragua, Perú, Brasil y Argentina con una anotación baja. Brasil y Argentina parecen tener sistemas de tribunales particularmente lentos. En síntesis, un sistema jurídico deficiente cuya credibilidad es cuestionada, claramente impide la resolución de conflicto adecuada, aumentando la inseguridad en los derechos de propiedad. Lamentablemente ese parece ser el caso de una parte de los países incluidos en este estudio.

---

<sup>10</sup> Otro mecanismo que limita cambios frecuentes de la ley es “un candado constitucional” que impide que las leyes se cambien dentro de los primeros 2 años de su adopción.

<sup>11</sup> Este es un censo expresamente diseñado para recoger datos de una muestra de firmas de manufactura y de servicios en cada país para poder comparar los indicadores de limitaciones que afrontan los negocios. Las firmas del muestreo no incluyen granjas, y por lo tanto tiene que ser interpretado con cuidado en el contexto de nuestro estudio. Sin embargo, los resultados podrían ser un indicador para la percepción total de calidad de instituciones en los países donde se llevó a cabo el estudio.

- Instituciones de Administración de Tierras

La debilidad institucional de los organismos de administración de tierra es otro factor que contribuye a la inseguridad en los derechos de propiedad, afectado en una u otra forma el mercado de arrendamiento de tierras. Lo anterior es más relevante cuando estas instituciones no están capacidad de proporcionar certeza respecto a los derechos de propiedad sobre la tierra y/o la identificación exacta de las parcelas (quién es dueño de qué).

Problemas de falta de títulos actualizados fueron identificados en todos los países donde se realizó este estudio, excepto Uruguay. Mientras en algunos países, como Argentina, Chile, Colombia y Costa Rica, los problemas son concentrados en ciertas regiones del país o en ciertos sectores (tierra comunal y la propiedad privada en México), en la mayoría la falta de titulación de tierras afecta a amplias regiones de esos países. Así, por ejemplo, en Perú, Guatemala, Honduras, Venezuela y Ecuador, la mayoría de la tierra agrícola no tiene un título regularizado, actualizado y registrado en el registro de la propiedad (Ver Cuadro 2). Además, en muy pocos países hay una cobertura suficiente y actualizada de la tierra agrícola en el registro catastral. La falta de registro y actualización de títulos de propiedad, no sólo aumenta la inseguridad en la tenencia, ya que las posibilidades para compensar reclamaciones sobre la tierra son abandonadas, pero también porque esto conduce a problemas de transparencia y de información.

En algunos países, los problemas con las instituciones de administración de tierras guardan relación con el hecho de que no existe una obligación específica (mandato de ley) de registrar la tierra y en los casos donde existe, la falta de cumplimiento de la misma (Ver Cuadro 1).<sup>12</sup> Esta falta de registro obligatorio es importante dado los altos costos que a menudo son asociados con el registrar un terreno o parcela. Estos costos no están solamente relacionados con los honorarios administrativos que frecuentemente tienen que ser pagados, sino que también con los salarios de abogados y notarios. Los servicios de tales profesionales son en repetidas ocasiones indispensables debido a la complejidad y la carencia de transparencia de la administración de tierras. Por otra parte, las organizaciones de administración de tierras muchas veces están centralizadas en oficinas ubicadas en la capital, disminuyendo aún más el acceso y aumentando los costos de registro. Finalmente, el registro de tierra podría implicar la obligación de pagar impuestos, lo que probablemente desalienta el registro.<sup>13</sup>

Por otro lado, aún y cuando los títulos son registrados en el registro, un problema adicional proviene por la falta de una especificación apropiada de las características de las parcelas, como sus linderos exactos (rumbos y distancias geo-referenciadas). Como resultado, propiedades debidamente inscritas pueden en la práctica yuxtaponerse, generando así litigios sobre áreas y linderos. La falta de actualización de los sistemas y registro de catastro aunado a la no inter-conexión de catastro con los registros de propiedad, amplifican esos problemas.

---

<sup>12</sup> Es importante distinguir entre la obligación formal de registro y el registro constitutivo. En el primer caso, los derechos de propiedad son reconocidos incluso cuando no estén registrados, pero la protección contra intereses de terceros no puede ser proporcionado por el estado. En el segundo caso, la propiedad no existe sin un título público para todos los efectos legales.

<sup>13</sup> Sin embargo, el ejemplo de Bolivia muestra que la política fiscal no necesariamente conduce a más informalidad, los pagos fiscales es una manera que se garantizan los derechos de propiedad ya que si no pagan impuestos durante 2 años puede inducir la expropiación (Munoz, 1999).

La falta de actualización puede ser exacerbada cuando no se registran subdivisiones o ajustes en las fronteras o linderos. En muchos casos, hasta este reporte de subdivisiones no se reporta en el registro de la propiedad. Un ejemplo de lo anterior lo brindan las herencias donde los títulos permanecen sin hacerse ninguna modificación, mientras en el campo la propiedad es parcelada.

Como se indicó previamente, existen problemas con la regularización y titulación en la mayoría de los países de América Latina, lo cual se debe en parte a la complejidad de definir los derechos de propiedad desde un punto de vista legal, técnico y político. Ello obedece a la limitada legitimidad e inconsistencias legales de los sistemas de derechos de propiedad, el apoyo débil institucional y las reclamaciones persistentes entre los desempleados rurales, indígenas, colonizadores, agro-industrias y actores urbanos (habitantes marginados, autoridades de vivienda y negocios inmobiliarios). Lo anterior en su conjunto introduce factores que distorsionan el funcionamiento de los mercados de arrendamientos de tierra, inhibiendo con frecuencia a propietarios que de contar con un entorno judicial confiable y con instituciones que garanticen sus derechos de propiedad, seguramente pondrían sus propiedades a disposición por medio de contratos de arriendo. La evidencia brindada por los estudios de casos parecen corroborar esa afirmación.

#### **B. Arrendamiento de Tierras: Estudios de Casos en Cuatro Países de la Región.**

Como se indicó previamente, se realizaron estudios de casos en cuatro países de la región (Brasil, Chile, Costa Rica y México) sobre el mercado de arrendamiento de tierras con el propósito de conocer la dinámica de dicho mercado. Eso es, conocer las características de los arrendatarios y arrendadores de tierra, los tipos de contrato por medio de los cuales se otorgan derechos de uso de la tierra, el tipo de conflictos (y la forma de resolución de los mismos) que puedan surgir bajo estos contratos y la relación que todo ello guarda con el marco legal respectivo. Así, los resultados de esos estudios complementan los análisis que se desprenden de los informes por país, permitiendo obtener un visión más global sobre el mercado de arrendamiento de tierras en la región.

Para realizar este estudio se tomaron como referencia comunidades localizadas en dos regiones diferentes en Chile, Costa Rica y México. En el caso de este último, 6 ejidos donde se entrevistaron a 56 personas y una tercera región no ejidal, es decir, de agricultores privados (no vinculados con la reforma agraria). En Brasil se analizó la experiencia de la Prefeitura del Municipio de Umuarama, Estado de Paraná, con el Programa de Arrendamiento de Tierra (PATER) por medio del cual la municipalidad trata de encontrar la oferta y la demanda de tierras bajo contratos de arrendamiento. Los resultados esos estudios de caso indican lo siguiente:

1) *Los contratos de arrendamientos (bajo su diversas modalidades) son bastante generalizados en las comunidades estudiadas.* Así, en México se encontró que en el sector ejidal existe un mercado de arrendamiento de tierras en donde se destacan dos tipos de actividades:

a) Arrendamiento de tierras a productores comerciales o a grandes empacadoras ajenos a la comunidad que producen vegetales para la exportación tales como brócoli, zanahoria y ajo. En este caso, los contratos son por ciclo agrícola y se formalizan a través de un documento no protocolario y en algunos casos, de forma verbal. Según el estudio, la mayor parte de los

propietarios que arriendan conservan una parcela para producción de autoconsumo y/o producción comercial. El precio por hectárea en este tipo de contrato parece ser bastante homogéneo en la zona estudiada.

b) Arrendamiento de tierras a personas de la misma comunidad que producen a escala pequeña para autoconsumo y/o fines comerciales. En estos casos los contratos son verbales y se establecen para trabajar la tierra de quien no lo pueda hacer por sí mismo (ya sea por la edad, o por ser una persona sola, o porque sus hijos trabajan fuera de la comunidad). El precio por hectárea está predeterminado y es bastante homogéneo en la zona en cuestión. En relación a las personas que toman la tierra en arriendo, éstas manifestaron que lo hacen para tener producción a una escala más rentable, además de ayudarle al vecino (al propietario).

De igual manera se registraron otras modalidades de ceder la tierra (mediería, préstamos) en las comunidades analizadas. Sin embargo, estas transacciones ocurren casi sin excepción solo entre familiares y vecinos. El tipo de contrato es verbal y generalmente por un ciclo agrícola.

Resultados similares mostró el análisis realizado en el sector de agricultores privados (no ejidales). De hecho en este sector los contratos de arrendamientos de tierra (bajo diversas modalidades) son generalizados y operan básicamente bajo la siguientes formas:

a) Contratos de mediería y aparcería: bajo estas modalidades se establecen convenios con vecinos conocidos de la región, lo cuales en muchos casos son campesinos sin tierra o que poseen únicamente tierra de temporal. Por su parte, los que ceden tierras son pequeños propietarios con una superficie promedio de 100 has de las cuales más del 80% son de riego y el resto de temporal. De modo que para poder trabajar una extensión de tierra de ese tamaño necesitan contratar mano de obra adicional para llevar a cabo todas las faenas. Al parecer, la opción que han tomado es diferir el riesgo y en vez de contratar establecen contratos de *tercería*, en donde la contraparte aporta su mano de obra y de mediería cuando además la contraparte pone a disposición su maquinaria u otros insumos e implementos de trabajo.

Este tipo de contrato se establece de forma verbal y únicamente por un ciclo agrícola, el cual es renovado dependiendo del éxito obtenido en el primer período. Los agricultores entrevistados para el estudio indicaron que bajo este tipo de contrato no tienen que pagar jornales y en caso de siniestros (incendios) o cosechas perdidas, el riesgo se comparte entre los socios. La mayor parte de los entrevistados manifestó asociarse en grupos que oscilan entre 10 y 20 familias y producen hortalizas y alfalfa principalmente.

Es relevante destacar que generalmente la tierra involucrada en los contratos antes descritos es la de riego, ya que aquellos campesinos que solo poseen tierra de temporal, la trabajan el ciclo correspondiente y luego están disponibles para trabajar el segundo ciclo de producción en la tierra de riego. De esta manera todos se benefician por los contratos; en el caso de los campesinos sin tierra, el acuerdo es provechoso ya que no tienen que hacer ninguna aportación en monetario ni tienen que arriesgar ningún capital financiero.

b) Contratos de arrendamiento establecidos con terceros quienes utilizan la tierra para producción comercial. Los contratos se hacen por un ciclo agrícola y según sea el tipo de arrendatario así es el contrato. Si el arrendatario es un vecino o persona conocida el contrato es verbal, en tanto si es un desconocido o una empresa grande el contrato se hace por escrito y se registra ante notario público. Sobre el arrendamiento a empresas, los entrevistados

manifestaron que arrendarles tierras es un mal negocio ya que utilizan mucho fertilizantes nitrogenados que agotan los suelos rápidamente.

A pesar de que en la práctica los arrendamientos de tierra se registran con frecuencia, los entrevistados indicaron tener reservas respecto a la renta de tierras ya que existe la percepción de que los arrendatarios buscan sobre-explotar la tierra y sus recursos. Además, algunas de las propiedades tienen cierta infraestructura (cercos, de riego, entre otros) y acceso a servicios (agua, luz) cuyo uso debe ser regulado claramente en el contrato. De otro forma, el arrendatario no cuida dicha infraestructura, no paga por los servicios recibidos generando problemas al propietario, o simplemente incumple con lo pactado.

No obstante, los propietarios reconocen que el ceder la tierra por medio de contratos de arrendamientos puede ser ventajoso para ellos. Estas ventajas se derivan de la posibilidad de obtener un ingreso en caso de ellos no puedan trabajar sus tierras (capitalizarse sin trabajar directamente la tierra) o de reducir el factor riesgo al trabajarla asociativamente con otros agricultores por medio de contratos de mediería.

Lo observado en las comunidades analizadas en México fue también encontrado en Chile y las comunidades estudiadas en el valle central de Costa Rica (en la provincia de San José) y Cartago. En este caso, los contratos de aparcería son generalizados particularmente en el cantón de Escazú, en tanto en Cartago el pago por la renta de la tierra se hace en efectivo. Al igual que en el caso mexicano, la mayoría de los contratos se hacen de forma verbal, entre conocidos y por el ciclo agrícola. Cuando se realizan con desconocidos o con empresas, éstos son por escritos y registrados ante un notario. Asimismo, se encontró la misma incertidumbre en relación al incumplimiento de los contratos y falta de conocimiento sobre cómo asegurar un buen contrato a fin de garantizar que se cumple con lo pactado.

*2) Los cultivos para los cuales se arrienda la tierra son bastante especializados, lo cual sugiere que los arrendatarios son productores experimentados con conocimiento de los cultivos y los mercados respectivos, lo que les permite manejar de mejor forma el factor riesgo.* En todos los casos estudiados (en los cuatro países), las tierras cedidas bajo contratos de arriendo (en sus diversas modalidades) a particulares o empresas son utilizadas mayoritariamente para cultivos comerciales especializados (hortalizas, legumbres) lo sugiere que estos contratos pueden o son rentables. No obstante, a juzgar por lo registrado en los estudios de caso, hace falta mayor información o asesoría respecto a los derechos y deberes que aplican a las partes involucradas (arrendador y arrendatario), a la regulación en el uso de los recursos en la tierra arrendada y a los mecanismos de resolución de litigios en caso de incumplimiento del contrato por algunas de las partes.

Si bien existe interés y disposición en establecer este tipo de contratos, como lo ilustra el caso en México o Costa Rica, existe incertidumbre por parte de los arrendatarios sobre como proceder en caso de conflicto. Es de suponer que la existencia de regulaciones claras sobre derechos y deberes de ambas partes así como mecanismos para resolver conflictos por incumplimiento de contratos, es un requisito para estimular el desarrollo del mercado de arrendamiento de tierras.

*3) Los contratos de arrendamiento ocurren tanto entre agricultores de un mismo segmento socio-económico como entre agentes provenientes de distintos segmentos.* El arrendamiento intra-segmentos fue registrado en México, Costa Rica y Brasil lo cual contrasta con la

percepción de que los contratos de arrendamiento ocurren fundamentalmente entre personas del mismo grupo socio-económico. La diferencia entre contratos con personas del mismo segmento versus intra-segmento radica en que en el primer caso es verbal, en tanto en el segundo, generalmente es por escrito y ante notario. Obviamente, en el caso de contratos entre conocidos factores como la confianza y el control social son suficientes garantías para asegurar el cumplimiento del acuerdo. No así en el segundo caso, en donde se requiere de garantías que son brindadas por un acuerdo legal.

En ese sentido y como se anotó previamente, una legislación que establezca claramente los derechos y deberes de arrendadores y arrendatarios así como procedimientos de resolución de conflictos puede incentivar los contratos de arriendos entre personas de distintos segmentos socio-económico. De esta forma se podría contribuir a que agricultores pobres puedan hacer uso de tierras que actualmente están ociosas y a las cuales no pueden tener acceso por medio de transacciones de compra-venta.

*4) Los gobiernos locales, según lo muestra el caso de la Municipalidad de Umuarama en el estado de Paraná, Brasil, pueden contribuir de forma activa a juntar la oferta y la demanda de tierras bajo contratos de arrendamiento.* Específicamente, por medio del programa PATER (Programa de Arrendamiento de Tierras) la Municipalidad de Umuarama facilita las negociaciones entre propietarios y campesinos sin tierra que desean acceder a la misma por períodos de tiempo determinados y bajo contratos de arrendamiento. En breve, la municipalidad ha promovido contratos de arrendamiento que otorgan garantías tanto al arrendador como al arrendatario con respecto al uso de la tierra de modo que el acuerdo resulta beneficioso para ambas partes. En este caso, lo que interesa destacar para fines de este estudio es el rol que puede jugar el estado en diseñar y hacer cumplir contratos de arrendamientos de forma confiable y expedita.

Como se mencionó previamente, existe una percepción bastante generalizada en relación a los riesgos de arrendar tierras a terceros (a desconocidos, empresas grandes) debido a que: a) los acuerdos por escrito parecen no ofrecer suficientes garantías sobre derechos y deberes de los arrendatarios, y b) no existen mecanismos rápidos y confiables para resolver conflictos que se desprendan del cumplimiento o aplicación de los contratos. En ese sentido, el ejemplo brindado por la municipalidad Umuarama es relevante en tanto constituye una referencia respecto a: a) tipos de contratos que pueden ser establecidos (normativas, regulaciones); b) el respaldo otorgado por el gobierno local a la resolución de litigios; y finalmente, c) el papel de facilitador que tiene el gobierno local para juntar la oferta y la demanda de tierras.

## **V. Algunas Reflexiones Sobre el Mercado de Arrendamientos de Tierras en América Latina**

El estudio del mercado de arrendamiento de tierras en América Latina se dificulta en tanto éste, como objeto de estudio, se presenta de manera difusa, imprecisa. Desde un punto de vista metodológico el primer reto es definir los elementos que constituyen dicho mercado. Eso es, el tipo de relaciones contractuales, los agentes involucrados y los términos de los contratos comprendidos en ese mercado. Así, si se toma como referencia los contratos por escrito y la información recogida a través de los censos nacionales, el mercado de arrendamiento de tierras se presenta como un fenómeno irrelevante en el cual participan un número muy reducido de agentes (tanto arrendadores como arrendatarios). Por el contrario, si la definición de dicho mercado incluye también contratos verbales a nivel de las

comunidades rurales, no registrados por censos y entre agentes cuyas propiedades cedidas a través de esos contratos, con frecuencia ni siquiera están tituladas y registradas, el fenómeno tiene una magnitud mucho mayor de lo sospechado.

Por ejemplo, según los datos de censos nacionales, la tierra que es arrendada a terceros es menos del 5 % (de la tierra agrícola) en todos los países, excepto Uruguay donde es la más alta (12.2 %) y Perú (0.9%) y Venezuela (1.7%) donde son las más bajas (Ver Cuadro 3). Un patrón similar es encontrado cuando se analiza la parte de propiedad arrendada por terceros. Curiosamente, en todos los países examinados, la parte de propiedad arrendada por terceros, para cual los datos estaban disponibles, es más alta que la parte de la tierra que es arrendada a terceros. Esto sugiere que el arrendamiento de tierra frecuentemente es limitado a relativamente pequeñas parcelas. La diferencia entre la parte de área arrendada por terceros y a terceros es en particular grande para Brasil y Guatemala.

Sin embargo, hay razones para creer que estos datos están reportando muy por debajo la realidad de acceso indirecto e informal a las tierras por las siguientes razones. Primeramente, la proporción de tierra en propiedad que no está registrada o se encuentra en posesión informal es mucho más alta que la mostrada en los censos. Además, en tierras no registradas (esta categoría podría incluir tierras en propiedad comunal, tierras del estado o tierras indígenas sobre las cuales aplican derechos consuetudinarios) es muy probable que ocurran contratos de arrendamiento diferentes al arrendamiento fijo, realizado por medio de contrato escrito. Los contratos de arrendamiento en propiedad nacional, áreas protegidas, tierras de reforma agraria, y tierras de acceso común, son por lo general muy rara vez reportados debido a las sanciones legales o la carencia de categorías para registrar diferentes arreglos de posesión como diferentes tipos de aparcería, transacciones entre inquilinos no titulados e ilegales, cosechas ilegales, agro-negocios informales.

Por otro lado, los datos de los censos son registrados por propiedad (unidades económicas de producción), y muchas veces no permite distinguir cuanta tierra es arrendada y si la propiedad tiene más de un tipo de tenencia. Por ejemplo, en México, en el caso de poseer tierra y alquilar tierra adicional, los datos del censo frecuentemente no diferencian entre ambos tipos de tierra y en el ejido donde las parcelas ejidales están compuestas de 2 a 5 terrenos, independientemente de tierras de uso común y tierras no ejidales (en este caso la llamada pequeña propiedad), por lo general son tratadas como un pedazo de tierra independientemente del tipo de tenencia. Por lo tanto, la suma de toda la tierra no en propiedad y la suma de toda la tierra con más de un tipo de tenencia, puede ser considerada como una cuota superior de la parte reportada como tierra arrendada. El Cuadro 3 muestra que aquellas cuotas superiores todavía son más altas para Uruguay, seguido de Venezuela, Argentina y Chile. Finalmente, el sub-reportar los contratos de arrendamiento también podría ser el resultado de ciertas prohibiciones sobre este tipo de contratos.<sup>14</sup> En este mismo cuadro también se muestra la importancia de la tierra de poco uso, como fue mostrado en los estudios de caso por país. En todos los países excepto Costa Rica, Argentina, Chile y Uruguay, había mucha tierra poco utilizada.

Si tratamos de relacionar estos datos comparativos con los factores legales e institucionales que afectan a los mercados de arrendamiento de tierras es muy útil distinguir entre los

---

<sup>14</sup> En algunos países, la tierra obtenida de ocupaciones ilegales no es considerada como tierra en posesión, por ejemplo en Paraguay la distinción fue hecha explícitamente. Esto también podría explicar la alta proporción de tierra arrendada en Venezuela.

factores que afectan la oferta (los terratenientes arrendando a terceros), la demanda, (los arrendatarios arrendando a terceros), o ambos. Las leyes que imponen prohibiciones a ciertos tipos de contratos de arrendamiento o restricciones a la tierra de la reforma agraria claramente tendrán un efecto negativo tanto en la oferta y la demanda. Los países donde las leyes que conceden derechos de prescripción expresamente no excluyen la posesión por arrendamiento (de jure y de facto) probablemente tienen un efecto negativo en la oferta. También el efecto de las leyes sobre la función social de tierra depende de la normativa específica de las mismas, lo cual tiene un efecto positivo en la oferta en los países donde arrendar tierra a terceros puede ser usado para evitar la expropiación, y tendrá un efecto negativo en la oferta en los países donde arrendar es tomado como una señal de uso inadecuado.

El efecto de las leyes que regulan el arrendamiento de tierra sobre el funcionamiento del mercado de arrendamiento de tierras es más ambiguo. Aunque existen argumentos que señalan que ciertas regulaciones tienen que estar presentes para que los mercados de arrendamiento de tierra funcionen correctamente (FAO 1999), existe la posibilidad también de efectos negativos como los siguientes: (1) las regulaciones restrictivas podrían disminuir la buena voluntad de arrendar por el lado de la oferta y de la demanda; (2) las regulaciones restrictivas también podrían conducir a más informalidad en los contratos de arrendamiento como una manera de evitar las reglas impuestas por la ley; y (3) los efectos negativos de equidad donde las reformas son puestas en práctica dentro de marcos institucionales débiles (información limitada y participación baja) y al mismo tiempo no complementado por medidas para equilibrar las asimetrías de poder. Las inconsistencias y los cambios frecuentes de leyes, así como las debilidades institucionales, probablemente tienen un efecto negativo sobre la oferta y demanda ya que aumentan la incertidumbre y la inseguridad en los derechos de propiedad.

No obstante y como se mostró en los resultados de los estudios de casos, la evidencia indica de que existe un mercado de tierras por medio del cual se ceden derechos de uso de la tierra por períodos de tiempo determinados en transacciones no registradas o “informales”, el cual parece ser más amplio de lo que indican los datos censales y los estudios previos sobre el tema. Ello ocurre en transacciones que no necesariamente se enmarcan en la legislación vigente (lo cual no significa que sean ilegales) y por lo tanto, no tienen ningún tipo de registro o documentación (base documental). Estas transacciones tienen lugar de forma constante y en algunos casos, entre los mismos agentes (arrendadores y arrendatarios) y están asociadas a actividades productivas especializadas que aparecen ser ventajosas para ambas partes.

Teniendo en cuenta lo anterior, cabe la pregunta si tiene caso abogar por la “formalización” de esas transacciones si hasta la fecha éstas en su carácter “informal” parecen funcionar tanto para arrendadores como para arrendatarios. Para responder a esa pregunta es necesario determinar si esas transacciones pueden ser fortalecidas y potenciadas (y por tanto optimizar sus resultados en términos de incentivar mayor inversión y un uso más eficiente de la tierra a favor de ambas partes) vía la formalización de las mismas. Lo anterior conduce a un análisis más detallado sobre la dimensión de la formalidad de los contratos de arrendamiento, lo cual se aborda en el siguiente apartado.

### **Informalidad en los Contratos de Arrendamiento de Tierras**

Una percepción común entre los estudios del tema, que los propietarios o arrendatarios con frecuencia no reportan la tierra que ceden bajo arriendo por un sin número de razones: a)

porque dichas transacciones bajo ciertas formas podrían estar prohibidas por la ley (como es el caso de la aparcería en Ecuador); b) porque el costo de registrar dichos contratos es alto y engorroso; c) porque los propietarios no tienen títulos registrados sobre la propiedad cedida en arriendo; y d) porque los propietarios temen perder su tierra debido a que la legislación y el sistema judicial no son lo suficientemente confiables para garantizar los derechos de propiedad en caso de litigio sobre tierras arrendadas. Cualquiera que sea la razón, existe una percepción generalizada de acuerdo a la cual un importante segmento de arrendadores y arrendatarios establecen contratos “informales” de arriendo de tierras. Además y según esa percepción, dichos contratos ocurren mayoritariamente entre pequeños agricultores (y a este nivel, entre amigos y familiares) y fundamentalmente para cultivos de subsistencia (granos básicos).

Tomando como definición de contrato informal, aquellos no sustentados en un acuerdo por escrito validado por un abogado o notario, los resultados del estudio ofrecen una visión un tanto diferente a la percepción antes descrita. Si bien la informalidad de muchos acuerdos de arrendamientos fue reportada en la mayoría de los informes de países, los estudios de casos muestran que una gran parte de dichos contratos ocurren entre una gama diversa de propietarios y arrendadores (pequeños, medianos y grandes). De modo que, según esta evidencia, no se concentra en el segmento de los pequeños agricultores y pequeños propietarios. De igual forma, es claro que la tierra es utilizada para una variedad de cultivos, incluso la agro-exportación y no solamente cultivos de subsistencia.

No obstante, el carácter informal de los contratos fue expresamente mencionado como uno de los factores de limitaciones para un mejor funcionamiento de los mercados de arrendamiento de tierras en los informes de país de Honduras, Guatemala, Colombia, Perú, Nicaragua, Costa Rica, Brasil y Ecuador. En ese sentido, la formalización de los contratos puede ayudar a prevenir conflictos o facilitar sus resoluciones ya que dejan menos espacio para los litigio en las interpretaciones de los términos de los contratos.

Ahora bien, es importante mencionar que las leyes que especifican regulaciones excesivas o inadecuadas probablemente aumentan la informalidad ya que esto podría ofrecer un camino alrededor de las regulaciones impuestas.<sup>15</sup> Lastarria-Cornhiel y Melmed-Sanjak (1999) reportan, por ejemplo, sobre como la legislación que reguló los arreglos de arrendamiento para proteger a los arrendatarios en Argentina en los años 40 indujo a los terratenientes para desahuciar a los arrendatarios existentes y volver a los contratos verbales de corto plazo.<sup>16</sup> En cualquier caso, es claro que la formalización de los contratos es un factor que pueden fortalecer el potencial del mercado de arrendamiento de tierras, como un medio para incentivar las inversiones y usar de forma más eficiente la tierra cedida por medio de contratos de arrendamiento.

### **Segmentación en el Mercado de Arrendamiento de Tierras**

En general, existe una percepción de que el mercado de arrendamiento de tierras está segmentado de acuerdo a los estratos socio-económicos así como a los círculos de confianza presentes en las comunidades rurales. Tal segmentación es considerada un obstáculo para un acceso o redistribución más eficiente de la tierra. Si bien es cierto que en los contratos de

<sup>15</sup> Otras razones por el alto índice de contratos informales podría ser el costo de registro, la carencia de títulos y los altos niveles de analfabetismo en las áreas rurales de algunos países.

<sup>16</sup> Reacciones similares a leyes restrictivas de arrendamiento han sido documentadas extensamente para la India.

arrendamiento (particularmente los verbales) ocurren entre personas del mismo segmento socio-económico, también es cierto que personas de diferentes segmentos establecen contratos de arrendamiento de tierras. Al parecer, la principal diferencia radica en que en el primer caso, debido a los vínculos personales el conocimiento directo entre las personas es suficiente base para ceder la tierra bajo un contrato verbal. Por el contrario, en el segundo caso, la falta de conocimiento personal entre ambas partes es compensada con un contrato formal por escrito (como garantía del cumplimiento del contrato). De modo que la segmentación guarda relación con la informalidad en los contratos en virtud de que contratos dentro de un mismo segmento tienden a ser informales que aquellos entre segmentos diferentes.

Ahora bien, si se toma en cuenta que en la mayoría de los países la legislación que regula este tipo de contrato no es lo suficientemente clara en cuanto a los derechos y deberes de ambas partes así como las serias deficiencias del sistema judicial para hacer cumplir dichas leyes, es de suponer que el establecimiento de contratos formales resulta poco atractivo. Por tanto, lo más fácil y seguro es hacer un contrato en donde no se requiera la legalidad o formalidad que conlleva un contrato por escrito, lo cual explica el hecho de que los contratos verbales (informales) prevalecen sobre los acuerdos formales. Esto a su vez refuerza la segmentación del mercado de arrendamiento en detrimento de una mejor o más eficiente distribución, acceso y uso de la tierra.

En ese sentido, es plausible suponer que una medida para incentivar los contratos de arrendamientos entre agentes de distintos segmentos socio-económicos (y así propiciar un mayor acceso a la tierra por medio del arrendamiento) consiste en establecer regulaciones claras sobre los derechos y deberes de los contractantes así como sobre los mecanismos para resolver litigios.

### **Duración de los Contratos.**

La duración de los contratos parece ser un factor que incide en la disposición de ceder tierras en arrendamiento. Por lo general, en todos los estudios de casos se encontró que la duración de los contratos es por un año, y dependiendo de cómo evolucione la relación entre las partes, éste es sujeto a renovación o no. En el caso específico de Chile, los contratos anuales o por ciclos productivos parecen ser los que mejores responden a las necesidades de los arrendatarios. Como lo indica dicho estudio (Ramírez 2002), el contrato anual o por ciclo les permite la especialización, lo cual en contratos de mediano y largo plazo sería posible solamente si éstos rotaran cultivos lo que los aleja de la especialización. Esto último no es considerado deseable debido a los costos productivos y a un mayor esfuerzo en las tareas de supervisión de los cultivos. En resumen, la duración de los contratos es una variable a tener en cuenta en el establecimiento de contratos de arrendamiento, para lo cual es preciso considerar la actividad económica y el ciclo de la misma, lo que por su parte afecta la capacidad de pago del potencial arrendatario. Considerando lo anterior se pueden diseñar modelos de contratos de arrendamiento que por un lado refleje las necesidades fijadas por el ciclo productivo (períodos de preparación de tierras, manejo de cultivos, cosechas) y por otro, los flujos de liquidez de los productores condicionados por dicho ciclo.

## VI. Conclusiones

Este estudio ha ilustrado la diversidad que existe entre los países analizados en términos de legislación e instituciones que afectan los mercados de arrendamiento de tierras. El análisis de los problemas con la legislación actual demuestra que aunque ningún país tiene el marco legal perfecto, el marco legal en Uruguay, Chile, Guatemala, México, Nicaragua y Perú es en gran parte compatible con un mercado de arrendamiento de tierras que funciona bien.

Por otro lado, la legislación en Brasil, Ecuador, Honduras, y Venezuela contiene importantes limitaciones para el desarrollo eficiente de un mercado de arrendamiento de tierras. Considerando el marco global institucional de los diferentes países en este estudio, podemos concluir que todos, excepto Uruguay, tienen problemas institucionales que obstruyen el desarrollo de los mercados de arrendamiento de tierras. Mientras los problemas en países como Chile, Argentina, Costa Rica o México son relativamente menores, en países como Colombia, Nicaragua y Perú el desarrollo de un eficiente mercado de arrendamiento de tierras es, a pesar de una legislación que es en gran parte favorable, seriamente obstruido debido a las debilidades institucionales.

Los resultados de este estudio permite obtener algunas recomendaciones para el diseño de una política de tierras que facilite el acceso a la tierra por medio de contratos de arrendamientos. Para aquellos países que tienen impedimentos legislativos para los mercados de arrendamiento de tierras es necesario una revisión de todas las leyes relacionadas con los derechos de propiedad. Un primer paso importante es reconsiderar las leyes que prohíben ciertos tipos de acuerdos de arrendamiento o contratos asociativos y las restricciones contra el arrendamiento de la tierra de reforma agraria. Un ejemplo interesante son los esfuerzos recientes en Brasil para hacer los cambios legislativos necesarios para poder permitir el arrendamiento por grupos de campesinos sin tierra en consorcios de tierras y condominios.

La legislación, que tienen sus orígenes en la reforma agraria, como las leyes que conceden derechos de posesión para inquilinos y las leyes sobre la función social de tierra, deberán ser cuidadosamente analizadas para evitar los efectos negativos que éstas puedan tener en el mercado de arrendamiento de tierras y ajustarlas donde sea necesario. De igual forma, las inconsistencias entre las diferentes leyes que existen dentro de un país deberían ser eliminadas y establecer medidas contra los frecuentes cambios de leyes.

Por otro lado, para que cualquier revisión de la legislación sea eficaz, es crucial que esta revisión considere las complejidades sociales y políticas de cada país para lo cual es necesario establecer instancias de consulta y de participación y de esta manera considerar los intereses de los diversos agentes involucrados tanto a nivel de los propietarios, los arrendatarios y el estado. Junto a ello es necesario medidas a nivel del sistema judicial de modo que éste pueda efectivamente hacer cumplir con la legislación vigente tanto a nivel del establecimiento de contratos de arrendamiento como de resolución de conflictos.

Reconociendo que las particularidades de cada país exigen estrategias diferentes en cuanto a reformas legislativas es necesario investigar los impactos y las lecciones potenciales de las reformas legislativas en Uruguay en 1991. Esto es muy significativo ya que éstas pudieron reducir las restricciones y las regulaciones del Estado en a los contratos de arrendamiento de tierras. Entre otras cosas, una legislación y mecanismos de supervisión más estrictos fueron

puestos en práctica para establecer sanciones creíbles contra prácticas insostenibles a fin de crear más capital para mejorar las tierras, así como incentivos de largo plazo.

En términos de recomendaciones de política, es posible desprender de este estudio algunas medidas para contribuir a crear un contexto que estimule y facilite el establecimiento de contratos de arrendamiento de tierras. Así se identifican las siguientes medidas:

- a) Introducir normativas en el marco legal que establezcan claramente los derechos y deberes de arrendadores y arrendatarios en contratos de arrendamiento. Estas deberían ser lo suficientemente claras y específicas que permitan consignar en dichos contratos disposiciones sobre el uso de los recursos en la propiedad arrendada, resarcimiento de bienes en casos deterioro o agotamiento de los mismos y compensaciones (a cualquiera de las partes) cuando procedan.
- b) En esa misma línea, el establecimiento de modelos de contratos en donde los propietarios y arrendatarios pudieran escoger el tipo de contrato que cubra sus necesidades puede ser una medida sencilla y eficaz. Estos contratos contendrían las garantías mínimas tanto para propietarios como para arrendatarios mientras que al mismo tiempo deberán ser lo suficientemente flexibles para ser adaptados a diferentes condiciones y escenarios.
- c) Junto a lo anterior, es preciso establecer mecanismos o procedimientos ágiles de resolución de conflictos que se puedan desprender de la interpretación o cumplimiento de los términos del contrato. Resultó evidente en los casos de estudios que el temor al incumplimiento del contrato y la falta de mecanismos claros y accesibles para resolverlos, son factores que inciden en la disposición de los agricultores en establecer este tipo de contratos.

En ese sentido, los mecanismos de resolución de conflictos en el ámbito local podrían ser un paso importante para mejorar la accesibilidad, transparencia y agilidad en el establecimiento y cumplimiento de estos contratos. Para que lo anterior sea factible es necesario la integración de esos mecanismos en el sistema judicial del país en cuestión.

Finalmente, a nivel macro la simplificación de procedimientos y la descentralización tanto de las instituciones de administración de tierra como la de los mecanismos de aplicación y cumplimiento de la leyes pertinentes se presentan como un paso necesario para asegurar los derechos de propiedad y por tanto, facilitar el establecimiento de contratos de arrendamiento. Mientras la descentralización podría ayudar a aumentar el acceso a los servicios prestados por estas instituciones, el establecimiento de instancias locales de resolución de conflictos ofrecería la certidumbre necesaria de que los contratos que se establezcan puedan ser cumplidos en el caso extremo de que se tenga que recurrir a una demanda por incumplimiento.

En cualquier caso, es claro que el acceso a la tierra por medio de contratos de arrendamiento es una vía factible que es utilizada por una gama variada de productores agrícolas. La forma y naturaleza de dichos contratos están moldeadas no sólo por el marco legal respectivo sino que también por el contexto donde tienen lugar, por los agentes involucrados y por las actividades económicas para lo cual las tierras arrendadas son utilizadas. No obstante es claro que la falta de regulaciones específicas que establezcan con precisión los derechos y deberes de las partes

así como la mecanismos de resolución de conflictos, inhiben el establecimiento de estos contratos de forma más generalizada. En ese sentido, reformas legales que respondan a esas necesidades pueden efectivamente incentivar al establecimiento de este tipo de contratos y por tanto, a facilitar el acceso a la tierra a productores agrícolas y al uso productivo de la misma, contribuyendo de esta forma al crecimiento económico y a la reducción de la pobreza rural.

## REFERENCIAS

- de Janvry, Alain, Jean-Philippe Platteau, Gustavo Gordillo and Elisabeth Sadoulet, 2001, "Access to Land and Land Policy Reforms", in A. de Janvry, G. Gordillo, J.-P. Platteau, and E. Sadoulet, eds., *Access to Land, Rural Poverty, and Public Action*, Oxford: Oxford University Press.
- Bandiera, Oriana, 2001, "Land Distribution, Incentives and the Choice of Production Techniques: Theory and Evidence from Rural Nicaragua", paper presented ad NEUDC, Boston, Sep 28-30.
- Brandao Antonio Salazar P. and Gershon Feder, 1995, "Regulatory Policies and Reform: The Case of Land Markets" in C. Frischtak (ed.), *Regulatory Policies and Reform: A Comparative Perspective*, The World Bank, Washington DC.
- Carter, Michael R. and Juan Sebastian Chamorro, 2001, "The Economic Consequences of Liberalizing Segmented Land Markets: Theory and Evidence from Nicaragua, mimeo, University of Wisconsin-Madison.
- Carter, Michael R., and Ramon Salgado, 2001, "Land Market Liberalization and the Agrarian Question in Latin America", in A. de Janvry, G. Gordillo, J.-P. Platteau, and E. Sadoulet, eds., *Access to Land, Rural Poverty, and Public Action*, Oxford: Oxford University Press.
- Coutinho, Filho, et al, 1982, "Adoção de tecnologia entre perceiros e proprietários: cultura do milho, Zona da Mata, Minas Gerais", *Revista Ceres*, v. 29, no. 164, p. 436-442.
- Deininger, Klaus and Gershon Feder, 2001, "Land Institutions and Land Markets", in B.L. Gardner and G.C. Rausser, *Handbook of Agricultural Economics*, Vol 1A, Elsevier: Amsterdam, The Netherlands.
- Deininger, Klaus and Pedro Olinto, 2000, "Asset Distribution, Inequality and Growth", *Policy Research Working Paper 2375*, World Bank: Washington DC.
- Deininger, Klaus, and Juan Sebastian Chamorro, 2000, "Land markets, land access, and the impact of policy: The case of Nicaragua", mimeo, World Bank and University of Wisconsin
- Deininger, Klaus, Manuel Díaz and Isabel Lavadenz, 2001, "Mexico's second agrarian reform: implementation and impact". Land Thematic Group, The World Bank..
- de Janvry, Alain, Karen Macours and Elisabeth Sadoulet, 2000, "Access to Land via Land Rental Markets in Latin America: The Puzzle of the Atrophy", paper prepared for Seminario Regional Sobre el Mercado de Tierras en América Latina y el Caribe, Santiago, Chile, November 30 and December 1, 2000.
- Diaz, Manuel, 2000, "Rural Elites and Small Coffee Producer's Strategies in Mexico 1989-1996", Submitted Ph.D. thesis, LSE: Development Studies Department.
- FAO, 1999, *Good Practice Guidelines for Agricultural leasing Arrangements*, FAO land tenure series, Rome.

- Feder, Gershon and David Feeny, 1991, “Land Tenure and Property Rights: Theory and Implications for Development Policy”, *The World Bank Economic Review*, 5(1): 135-153.
- Gill, Margarita, 2000, “República Dominicana: Tenencia y Mercado de la Tierra”. Santo Domingo: Inter-American Development Bank.
- Gonzalez, Marco, 2002, “Blue Agave Producers in the Tequila Agro-industry in Jalisco, Mexico, The Beginning of Production Alliances in the Context of the End of Land Reform”, Unpublished Ph.D. Thesis, University of Oxford: School of Geography.
- Katz, Elizabeth, 2000, “Social Capital and Natural Capital: A Comparative Analysis of Land Tenure and Natural Resource Management in Guatemala.” *Land Economics*, 76(1): 114-132.
- Lastarria-Cornhiel, Susana and Jolyne Melmed-Sanjak, 1999, “Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: A look at the Past and a View to the Future”, *Land Tenure Center Working Paper*, no 27, University of Wisconsin, Madison.
- Lopez, Ramon and Alberto Valdez, 2000, “Fighting Rural Poverty in Latin America: New Evidence of the Effects of Education, Demographics and Access to Land”, *Economic Development and Cultural Change*, 49(1): 197-211 (Oct).
- Macours, Karen, 2002, “Insecurity of Property Rights and Matching in the Tenancy Markets”, mimeo, University of California at Berkeley.
- Molina, Javier, 1996, “Tierra y Nada Más: La Reforma Agraria en Nicaragua y El Salvador”, en *Mercados y Políticas de Tierra. Experiencias en América Latina*. Compiladores B. Rendón y P. Ramos. C.Ampina, UNICAMP, Instituto Estadual de Economía.
- Molinas Vega, José R., 1999, “El Mercado de Tierras Rurales en Paraguay: Situación Actual y Perspectivas”, CEPAL, Serie Desarrollo Productivo 61, Santiago de Chile, Chile.
- Muñoz, Jorge A., 1999, “Los Mercados de Tierras Rurales in Bolivia”, CEPAL, Serie Desarrollo Productivo 61, Santiago de Chile, Chile.
- Putzel, James, 1999, Accounting for the 'dark side' of social capital : Reading Robert Putnam on democracy, *Journal of International Development*. Vol.9(7) 939 –949.
- Ravenscroft, Neil, Roger Gibbard and Susan Markwell, 1999, “Private Sector Agricultural Tenancy Arrangements in Europe: Themes and Dimensions – A Critical Review of Current Literature, *Land Tenure Center Working Paper* 28, University of Wisconsin-Madison.
- Ramírez, Eduardo. 2002. “El Mercado de Arriendo de Tierras en Chile. Estudio de Caso”. Mimeo. Estudio preparado para la FAO, Santiago, Chile.
- Sadoulet, Elisabeth, Rinku Murgai, and Alain de Janvry, 2001, “Access to Land via Land Rental Markets”. In A. de Janvry, G. Gordillo, J.-P. Platteau, and E. Sadoulet, eds., *Access to Land, Rural Poverty, and Public Action*, Oxford: Oxford University Press.
- Spillman, W.J. 1919. “The Agricultural Ladder”, *American Economic Review* (9): 170-79.
- Vakis, Renos, 2002, “Guatemala: Livelihoods, Labor Markets, and Rural Poverty” mimeo, World Bank, Washington DC.
- World Bank, 2000, *World Bank Business Environment Survey*, <http://www1.worldbank.org/beext/resources/assess-wbessurvey-alt.htm>
- Zegarra Mendéz, Eduardo, 1999, “El Mercado de Tierras Rurales en el Peru”, Serie Desarrollo Productivo 63, Santiago de Chile, Chile.

## APÉNDICES<sup>17</sup>

### Apéndice 1-Prohibiciones

- **Ecuador-** Aparcería quedo prohibido con la *Ley de Abolición de Trabajo Precario en la Agricultura* DS373 R054 del 7 de Septiembre de 1970.
- **Honduras-** La *Ley para la Modernización y Desarrollo del Sector Agrícola* en sus Artículos 54-58 establece que los contratos de arrendamiento y aparcería están prohibidos.
- **Argentina-** La *Ley de Arrendamiento (13.246)* establece que los contratos de arrendamiento no tienen ninguna restricción.
- **Chile-** En el Artículo 3 del *Decreto Ley 995* de 1975, modificado por la Ley N°18.985, se prohíbe los contratos de aparcería y arrendamiento en las zonas fronterizas a cualquier extranjero. En el Artículo 8 de la Ley la N ° 17.729 - *De los Indígenas y de las Tierras Indígenas* – se limitan los arrendamientos de tierra ya que establece que comunidades indígenas sólo pueden celebrar contratos de arrendamiento y de aparcería sobre parcelas que pertenezcan a sus comunidades, sólo si esta persona es un individuo indígena de la misma comunidad u otra comunidad o es el dueño de un parcela individual, o en el caso de una cooperativa campesina. En los casos mencionados,

---

<sup>17</sup> Toda la información presentada en estos Apéndices fue obtenida de los Reportes, que a su vez fueron basados en los cuestionarios enviados a los expertos legales de tierras para cada uno de los 13 países analizados en este estudio.

no se requiere un acuerdo entre comuneros pero si se necesita la autorización del *Instituto de Desarrollo Indígena*. Este instituto no da permisos por más de 5 años.

- **Guatemala-** No hay leyes que prohíban contratos de arrendamientos, excepto en tierras que formen parte de alguna reserva natural (*Capítulo II Condiciones de los Arrendamientos, del Decreto No. 126-97 del 3 de Diciembre, 1997*). Existen también restricciones contra toda la tierra que legalmente ha sido declarada como protegido y esto es encontrado bajo la administración de la *Secretaría Ejecutiva del Consejo Nacional de Áreas Protegidas –CONAP-* (*Capítulo IV Arrendamientos del Acuerdo Gubernativo No. 759-90, Reglamento de la Ley de Áreas Protegidas y sus reformas de Agosto 22, 1990*).
- **Ecuador-** Contratos de Arrendamientos están prohibidos en playas o en fronteras por la *Ley De Seguridad Nacional Art. 2 Reglamento de Emisión de informes del Comando Conjunto*. En cualquier caso, esto corresponde al Consejo Nacional de Seguridad el alquiler de bienes inmuebles en las zonas fronterizas o en las áreas reservadas, tierras costeras, islas y otras formas de propiedad pública.

## Apéndice 2. Limitaciones a la Tierra de la Reforma Agraria

- **Brasil-** Hay prohibiciones explícitas o restricciones contra arrendamientos de tierra sobre la tierra de reforma agraria por el *Estatuto da Terra (Lei 4504/64 seções I,II,II capítulo IV), Lei 4947/66 y Decreto 59.566/66* pero no hay control.
- **Uruguay-** De acuerdo a la *Ley de Colonización* (No. 11.029 del 12 de Enero de 1948) en su Artículo 70, arrendamientos de tierras o cualquier cambio en la tenencia de la tierra en la tierra que forma parte de la reforma agraria necesitan la autorización del *Instituto Nacional de Colonización*.
- **Honduras-** Según el Artículo 54 de la *Ley de Reforma Agraria*, todos los arrendamientos de tierra son permitidos a los beneficiarios de reforma agraria sólo si el valor monetario de la tierra ha sido pagado
- **Nicaragua-** Según el Artículo 23 de la *Ley 278 (Ley de Propiedad Reformada Urbana y Agraria)* publicado en el Diario Oficial el 16 de diciembre de 1997, toda la tierra no es alienable o cobrable durante un período de 5 años. En la mayoría de los casos, todas las deudas han sido canceladas.
- **Colombia-** Según la *Ley 160-94 o Ley de Reforma Agraria* prohíbe arrendamientos de tierra durante el tiempo que toma para los beneficiarios para pagar sus deudas. Esto por lo general toma 12 años.
- **Costa Rica-** Según el Artículo 67 de la *Ley de Tierras y Colonización*, los beneficiarios de la reforma agraria no pueden transferir, alquilar, o subdividir su tierra hasta que 15 años hayan pasado de la fecha de adquisición y todas las obligaciones con *Instituto de Desarrollo Agrario* hayan sido canceladas.
- **México-** En el caso de arrendar tierras comunales en los ejidos, es necesario tener la aprobación de la Asamblea General del Ejido según el *Artículo 23 V de Fracción de la Ley Agraria*.

## Apéndice 3: Función Social de la Tierra

- **Colombia-** La posibilidad de expropiar la tierra que no es usada según su función social sólo puede ser realizada si los límites de tamaño de tierra exceden los límites legales (Artículo 58 de la Constitución establece los límites de tamaño de la tierra). Además, la *Ley de Reforma Agraria 160 de 1994* establece que la tierra puede ser expropiada en caso de que sea clasificadas como tierra ociosa por el *Instituto Colombiano de la Reforma Agraria*. El Decreto 2303 de 1989 en el

Título X Artículo 136 trata con la expropiación de tierra. El *Código de Procedimiento Civil Título XXIV Artículo 451* explica los procedimientos para la expropiación de tierra. El *Artículo 2018 del Código Civil* establece sobre que situaciones la tierra puede considerarse admisible para la expropiación.

- **Honduras-** La posibilidad de expropiar la tierra que no es usada según su función social sólo puede ser realizada si los límites de tamaño de tierra exceden los límites legales o si la tierra clasificada como tierra ociosa (Artículo 51 de la Ley para la Modernización y Desarrollo del Sector Agrícola). Los límites en cuanto tamaño de la tierra difieren por zonas a través del territorio nacional y están entre 100 hectáreas en zonas de irrigación a 2,000 hectáreas en zonas de tierras de temporal (*Artículo 25 de Ley de Reforma Agraria*). En caso de tierras ociosas, es definido como la tierra ociosa toda la tierra que tiene el potencial para ser explotado con actividades agropecuarias.
- **Brasil-** *The Estatuto da Terra (Lei 4504/64)* puede expropiar tierra si los dueños no le están dando una función social o la subexplotan.
- **Ecuador-** Según *Ley de Desarrollo Agrario*, el *Instituto Nacional Agrario (INDA)* puede expropiar la tierra si no es usado según su función social. La tierra puede ser expropiada (1) si la tierra es trabajada en una manera precaria por trabajadores sin estabilidad de trabajo y quien da vuelta en parte de sus cosechas a cambio del uso de la tierra; (2) si la tierra es sobre explotada y causa la degradación de los recursos naturales, incluyendo el empleo inadecuado de tecnología y los insecticidas peligrosos que son prohibidos en Ecuador o en sus países de la fabricación; (3) si la tierra ha sido abandonada durante dos años consecutivos (las reservas protegidas y naturales, y también las tierras que tienen las inundaciones de experiencia están exentas de esto), (4) si la tierra no cumple con su función social o los proyectos oficiales para su utilización y sufre de la presión demográfica de centros de población campesina.

Después de la promulgación de *Ley de Desarrollo Agrario en 1994*, han reducido las expropiaciones de tierra. La nueva ley esta más enfocada en las funciones del *INDA* para legalizar propiedades agrícolas. Esta ley también contempla la expropiación en el caso que las tierras sean declaradas las áreas naturales reservadas del Estado. Sin embargo, en casos específicos, la tierra agrícola ha sido afectada según estas declaraciones, sin ser expropiado, pero sus actividades agrícolas productivas restringidas de un cierto modo, como en el caso de una hacienda en el Parque Nacional Cotopaxi.

- **Costa Rica-** El Artículo 45 de la Constitución establece que la tierra puede ser expropiada si esto es del interés público. La *Ley de Tierras y Colonización* establece la función social de la tierra a través del *Instituto de Tierras y Colonización*. Esta ley en su Artículo 141 declara que la tierra puede ser expropiada cuando los límites de tamaño de tierra exceden los límites de tierra legales o cuando la tierra ha sido clasificada como tierra ociosa.
- **Argentina-** La expropiación sólo puede ocurrir en cierto casos específicos y limitados. La expropiación sólo puede ser ejecutada si una ley específica es dictada. Esta ley tiene que definir una razón de interés público y especificar que darán una compensación económica justa al terrateniente.
- **Uruguay-** Como en el caso de Argentina, los derechos de tierra son protegidos por la Constitución. Por lo tanto, la expropiación sólo puede ser realizada si una ley específica es promulgada. Sin embargo, es importante destacar que según el marco legal de la *Ley de Colonización*, establece una serie de criterios de prioridad diversos para la tierra que será expropiada (Artículo 39). Al mismo tiempo, cuando los criterios son similares, las condiciones y las situaciones de los terratenientes serán tomadas en cuenta. Por ejemplo, si ellos han sido declarados como legalmente ausente o incapaz, si ellos no explotan su tierra personalmente, si

ellos han recibido su tierra por la donación, la herencia, la herencia por alguien que no es un primer miembro de familia de sangre, si el terrateniente sobrecarga al arrendatario o circunstancias similares antisociales.

#### Apéndice 4. Derechos de Posesión

- **Argentina-** Según el Código Civil, los derechos de propiedad pueden ser adquiridos después de 20 años de ocupación de arrendamiento si el inquilino reside en una jurisdicción diferente que el terrateniente, 10 años si los inquilinos como terratenientes residen en la misma jurisdicción.
- **Brasil-** El Artículo 98 del *Estatuto da Terra* establece que toda aquella persona que no tenga tierra urbana o rural por más de 5 años tiene el derecho de reclamar su posesión. (*Lei 4504/64-artigo 98*).
- **Chile-** El *Decreto Ley N°2.695 del 21 de Julio de 1979* establece las normas para la regularización y la posesión de la tierra. Los requisitos son estar en posesión de una manera continua y exclusiva durante al menos 5 años y acreditar que no hay ningún juicio pendiente acerca de la posesión de la tierra.
- **Colombia-** Según la legislación Colombiana cualquier persona que ha tenido 20 años de ocupación de tierra puede adquirir derechos de posesión.
- **Ecuador-** Si los inquilinos no tienen un contrato de arrendamiento y si ellos son inquilinos pacíficos, entonces ellos pueden obtener según la prescripción los derechos de posesión o según *Ley de Desarrollo Agrario* ellos pueden clasificarse como dueños y comenzar el proceso de juicio. Si ellos tienen un contrato de arrendamiento, la ley prohíbe que concedan a los arrendatarios derechos de posesión Si tal contrato no existe, entonces el derecho civil maneja el proceso de prescripción y la posesión.
- **Guatemala-** La *Ley de Títulos Supletorios* promulgado en 1944 y modificado en 1968 concede derechos de posesión a ciertas extensiones de tierras no inscritas cuando un individuo demuestra que él/ella lo ha ocupado por un periodo de años. Sin embargo, esta ley ha sido usada para hacer todo tipo de declaraciones falsas y fomento todo tipo de abusos y corrupción.
- **México-** Según los Códigos Civiles Federales y Estatales, una vez que los arrendamientos hayan durado más de 5 años y el arrendatario haya hecho mejoras importantes y esta al tanto de sus pagos, él/ella va a poder adquirir derechos de posesión según los términos del *Artículo 2448J del Código Civil Federal*.
- **Perú-** Desde 1991, el *Registro de Predios Rurales*, a través del *Decreto Legislativo la N° 667*, facilita a los inquilinos de las tierras obtener sus derechos de posesión a través de la *Prescripción Adquisitiva de Dominio de Carácter Administrativo*, que permite a un inquilino obtener posesión completa. Para obtener derechos de posesión, el inquilino tiene que demostrar que él/ella ha estado ocupando la tierra de manera directa, continua y pacífica durante al menos 1 año si la tierra en cuestión pertenece al Estado o 5 años si la tierra en cuestión propiedad privada.

#### Apéndice 5. Controles Sobre Arrendamientos (Precio, Duración y Tamaño)

- **Colombia-** Los contratos de arrendamiento están controlados por el Código Civil en *el libro cuarto, título XXVI, capítulos del I al X*; y también son controlado en algunos otros aspectos por el *Código Agrario Decreto 2303 de 1989*, y algunas otras leyes como la *Ley 56 de 1985, ley general de arrendamientos*. A lo que concierne al precio de los arrendamientos, las *leyes 56-86* establecen que el precio máximo de arrendamiento para una parcela es el 1 % de su valor comercial.

- **Guatemala-** El *Decreto 1551 (Ley de Transformación Agraria)* estipula en el Capítulo 6 todo lo que tiene que ver con arrendamientos de tierra. En cuanto el precio, se establece que el terrateniente no puede cobrar más del 6 % en efectivo o del valor total de los bienes de la producción por ciclo.
- **Argentina-** La *Ley 13.246 en sus Artículos 4 y 45* establece que el tiempo de duración mínimo para un contrato de arrendamiento es de 3 años. Esta ley no establece un tiempo máximo. Sin embargo, el Código Civil establece que los contratos de arrendamiento no pueden durar más de 10 años. Sin embargo, hay pocas excepciones por ejemplo cuando el arrendatario realiza mejoras principales sobre la tierra como nivelación, desmontada, inversión en infraestructura de irrigación, y estas mejorías toman más de 2 años para realizar. En cuanto los límites de tamaño de tierra, según el *Artículo 2326 del Código Civil* un tamaño mínimo tiene que ser respetado y que este en correspondencia con el de las unidades productivas económicas, como están establecido por cada provincia.
- **Brasil-** El *Estatuto da Terra (Lei 4504 artículo 95 y 96)*, establece la duración del contrato de arrendamiento, si no está definido, entonces será un mínimo de tres años.
- **Nicaragua-** El *Artículo 2820 del Código Civil* establece que el contrato de arrendamiento no puede durar más de 10 años.
- **Perú-** El Código Civil establece un tiempo de duración máximo de 10 años para contratos de arrendamiento sin tener un tiempo de duración mínimo.
- **Uruguay-** Según el *Artículo 1782 del Código Civil*, los contratos de arrendamiento tienen un tiempo de duración máximo de 15 años.
- **Chile-** Según el *Artículo 8 de la Ley la N° 17.729 - De los Indígenas y de las Tierras Indígenas* - establece que comunidades indígenas sólo pueden celebrar contratos de arrendamiento y aparcería sobre las parcelas que pertenecen a sus comunidades, sólo si la otra persona es un individuo indígena de la misma comunidad u otra comunidad o es el dueño de una parcela individual, o en el caso de una cooperativa campesina. En los casos mencionados, no se requiere un acuerdo entre todos los terratenientes comunales, pero si hay la necesidad de la autorización de *Instituto de Desarrollo Indígena*. Esta institución no puede conceder permisos más de 5 años.
- **Costa Rica-** De acuerdo a la *Ley de Tierras y Colonización* hay muchas restricciones en cuanto los arrendamientos de tierra. Una de aquellas restricciones es el tiempo de duración para contratos de arrendamiento para la tierra de la reforma agraria. Para arrendar este tipo de tierra, una autorización apropiada del *Instituto de Desarrollo Agrario* es requerida. La autorización, de ser dada, es durante sólo 15 años (Artículo 67). Los límites de tamaño de tierra para arrendar la tierra de reforma agraria son promulgados por el *Artículo 3 del Reglamento Autónomo de Arrendamientos*, 20 hectáreas por persona para el empleo agrícola y 50 hectáreas por persona para la ganadería.
- **México-** Según la Ley Agraria a través de la Asamblea de Ejidos y Comunidades Agrarias, el tiempo de duración máximo para contratos de arrendamiento es 30 años (renovables).
- **Honduras-** Los límites del tamaño de tierra acerca de la cantidad de tierra que puede ser cultivada son establecidos en el Artículo 25 de Ley de Reforma Agraria. La cantidad de tierra que puede ser cultivada por una casa es 10 hectáreas o sus equivalentes en otros tipos de tierra.

#### **Apéndice 6. Cláusulas de Terminación y Compensación**

- **Ecuador-** Todos los contratos de arrendamiento para garantizar la autenticidad y la seguridad deben ser registrados según la *Ley de Registro del 22 de julio de 1964*. El Código Civil en su Capítulo de Arrendamiento sirve como base para elaborar contratos. Según el Artículo 1903 del Código Civil, el terrateniente está obligado a pagar al arrendatario los gastos de reparación indispensables, pero el terrateniente no está obligado a pagar al arrendatario por mejoras que él/ella incurrieron..
- **Guatemala-** Según el *Artículo 1885 del Código Civil*, los contratos de arrendamientos no están obligados a ser registrados en el Registro de la Propiedad; sin embargo para evitar futuro desacuerdo es recomendable registrarlos. El *Capítulo III del Título VII Del Arrendamiento del Código Civil* establece los derechos y las obligaciones del arrendatario de la tierra. El *Capítulo V Del Modo de Terminar Arrendamiento* establece las provisiones para la terminación y la rescisión de contratos de arrendamiento. Además, el *Capítulo IV De las Mejoras del Título VII Del Arrendamiento del Código Civil* establece las condiciones y compensaciones para las mejoras hechas sobre la tierra alquilada.
- **Honduras-** El *Artículo 1681 del Código Civil* establece que el contrato de arrendamiento, cuando esto excede un precio total de L200.00 debería ser registrado. La *Ley del Registro de la Propiedad del 30 de Diciembre de 1964* establece que para que un contrato de arrendamiento tenga efectos legales y afectan a terceras personas debería ser registrado. El *Artículo 1701 del Código Civil* establece las condiciones y compensaciones para las mejoras hechas sobre la tierra arrendada.
- **México-** El Artículo 3042 Fracción III del Código civil establece que los contratos de arrendamiento que duran más de 6 años y los que reciben honorarios de arrendamiento adelantados de al menos 3 años tienen que ser registrados. El *Artículo 25 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional* establece que los contratos realizados por ejidatarios y comuneros deberían ser registrados.
- **Uruguay-** Según el Artículo 7 de la *Ley de Arrendamientos Rurales de 22 de octubre de 1991 (No 16.223)* los contratos de arrendamientos deberían ser registrados en Registro de Arrendamientos.

**Cuadro 1: Leyes que afectan el funcionamiento de los Mercados de Arrendamiento de Tierras**

	Argentina	Brasil	Chile	Colombia	Costa Rica	Ecuador	Guatemala	Honduras	México	Nicaragua	Perú	Uruguay	Venezuela
<b>RESTRICCIONES LEGALES</b>													
• Restricciones en los contratos de arrendamiento fijos	no	no	no <sup>4</sup>	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no
-En los derechos definitivos distribuidos por la Reforma Agraria	no	si	n.a.	no	no	no	no	no	no	no	no	si <sup>13</sup>	-
-En los derechos provisionales distribuidos por la Reforma Agraria	no	si	n.a.	si	si	no	no	si	no	si	no	si <sup>13</sup>	-
• Restricciones en Aparcería	si <sup>1</sup>	no	no <sup>4</sup>	no	no	si	no	si <sup>8</sup>	no	no	no	no	no
-En los derechos definitivos distribuidos por la Reforma Agraria	si <sup>1</sup>	si	n.a.	no	no	si	no	si <sup>8</sup>	no	no	no	si <sup>13</sup>	-
-En los derechos provisionales distribuidos por la Reforma Agraria	si <sup>1</sup>	si	n.a.	si	si	si	no	si	no	si	no	si <sup>13</sup>	-
• Títulos de Reforma Agraria incompletos/provisionales	no	si	no	si	si	si	si	si	no	si	si	no	si
• Función Social de la Tierra	si	si	no	si	si	si	no	si	no	no	no	si <sup>14</sup>	si
• Función Social impide el arrendamiento	no	no	n.a.	si	si	si	n.a.	si	n.a.	n.a.	n.a.	no	si
• Amenaza de Expropiación	no	si	no	no	si	si	no	si	no	no	no	no	si
• Derechos de Posesión para los ocupantes	si	si	si	si	no	si	si	si	no	no	si <sup>11</sup>	no	si
<b>REGULACIONES LEGALES</b>													
• Control de Arrendamiento	no	no	no	si	no	no	si <sup>7</sup>	no	no	no	no	no	no
• Limite Máximo en el Cultivo de la Tierra	no	no	no	no	si <sup>6</sup>	no	no	si	no	no	no <sup>12</sup>	no	si
• Tiempo Mínimo del Contrato	3 años <sup>2</sup>	3 años	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no <sup>15</sup>	no
• Tiempo Máximo del Contrato	10 años <sup>2</sup>	no	no <sup>5</sup>	no	si <sup>6</sup>	no	no	no <sup>9</sup>	30 años <sup>10</sup>	10 años	10 años	15 años	no
• Registro del Título de Parcela Obligatorio	-	no	-	-	si	si	si	-	si	-	no	si	-
• Registro del Contrato Obligatorio	si <sup>3</sup>	no	no	no	no	si	si	si	si	no	no	si	no <sup>16</sup>
• Cláusulas de Terminación Especificadas	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	no
Compensación Especificada	si	si	si	si	si <sup>6</sup>	si	si	si	no	si	si	si	no

n.a. : no aplicable

- : falta respuesta

<sup>1</sup>: Contratos con cualquier tipo de pagos distintos que a un precio fijo y/o parte compartida (por ejemplo: trabajo, prestamos, etc.) son prohibidos.<sup>2</sup>: Pero existen excepciones: 20 años en caso de mejoras sobre la tierra; contratos de temporada más cortos permitidos por 1 año (2 cosechas), y no renovables con la misma persona.<sup>3</sup>: Para contratos más altos que un cierto valor.<sup>4</sup>: Subarrendar esta prohibido; arrendar en zonas fronterizas esta prohibido y el arrendamiento de tierra indígenas esta limitado.<sup>5</sup>: Excepto en la tierra en las comunidades indígenas (5 años)<sup>6</sup>: Sólo para tierra de reforma agraria<sup>7</sup>: El precio máximo es fijado para contratos de arrendamiento fijos; los contratos de aparcería son regulados según las reglas de costumbres de las comunidades.<sup>8</sup>: La única forma de aparcería, el 'contrato de coinversión', se permite si es escrito y se establece el arrendamiento para la tierra, las entradas y las ventajas y pérdidas especificadas (No se comparten los productos).<sup>9</sup>: Excepto si el dueño es menor de 5 años.<sup>10</sup>: Únicamente en el Sector Reformado.<sup>11</sup>: Aunque oficialmente se excluye el arrendamiento, en la práctica esto realmente constituye una amenaza.<sup>12</sup>: Existe una ley donde se tienen que pagar impuestos para plantaciones mayores de 3,000 hectáreas, sin embargo hasta ahorita no se especifica cuanto y esto incrementa la inseguridad.<sup>13</sup>: Necesita la autorización del Instituto de Reforma Agraria para poder transferir la tierra que obtenida a través de la Ley de Colonización.<sup>14</sup>: La Ley de Colonización si especifica que después de satisfacer un numero de otros criterios de prioridad, la prioridad es dada a la tierra de dueños ausentes, o de tierra que no es utilizada por los dueños mismos.<sup>15</sup>: Existe un período mínimo de 4 años para la producción de leche; pero hay las posibilidad de diferentes tipos de contratos a corto plazo.<sup>16</sup>: Únicamente se tienen que registrar si son más de 6 años

**Cuadro 2: Indicadores de la Calidad Institucional**

	Argentina	Brasil	Chile	Colombia	Costa Rica	Ecuador	Guatemala	Honduras	México	Nicaragua	Perú	Uruguay	Venezuela
Tierra no formalmente registrado <sup>a</sup>	algo	algo	algo	algo	algo	algo	algo	algo	algo	algo	algo	ninguno	mucho
Títulos No Registrados <sup>a</sup>	algo	mucho	algo	algo	poco	mucho	mucho	mucho	algo	mucho	mucho	ninguno	mucho
% de Tierra sin Título	-	30	20-36	13	-	-	-	75	-	70	50-78	~0	-
Calidad del gobierno central <sup>b</sup>	3.6	3.5	3.6	3.4	2.9	<b>4.3</b>	2.9	2.8	3.3	3.9	3.0	2.8	3.6
Previsibilidad de leyes y regulaciones <sup>b</sup>	3.8	4.2	3.0	4.2	3.3	4.1	3.6	3.4	3.9	3.7	3.4	3.3	<b>4.4</b>
Corrupción <sup>b</sup>	2.6	2.5	1.9	2.8	2.5	<b>3.5</b>	2.6	2.8	3.3	2.9	2.8	2.1	3.0
Tribunales: calidad total <sup>b</sup>	4.2	4.3	3.5	4.1	3.5	4.3	4.3	3.8	3.9	3.9	4.3	3.7	<b>4.9</b>
Justo e imparcial	4.3	3.8	3.0	3.9	2.9	4.5	4.2	4.1	4.2	4.5	4.4	3.5	<b>4.6</b>
Honestidad	4.2	3.8	2.8	4.2	3.1	4.4	4.3	4.3	4.6	4.5	4.7	2.4	<b>4.8</b>
Rapidez	<b>5.5</b>	<b>5.5</b>	5.0	5.2	4.9	5.2	5.1	5.0	5.0	4.9	5.2	5.2	5.3
Costeable	4.3	4.6	3.2	3.9	3.0	4.1	3.8	3.5	4.0	4.2	4.3	3.3	<b>4.7</b>
Consistente	4.6	4.3	3.3	4.3	3.5	4.7	4.6	4.3	4.7	4.5	<b>4.8</b>	3.4	<b>4.8</b>
Capacidad de Ejecutar y Cumplir	3.9	3.4	2.7	4.0	3.5	<b>4.5</b>	4.4	4.2	4.3	4.2	4.3	2.7	4.2
Derechos de confianza serán mantenidos	3.5	3.3	2.2	3.2	2.5	3.5	3.3	3.8	3.4	<b>3.9</b>	3.7	2.8	3.7

a: Fuente: Reportes de los 13 países

b: Fuente: World Bank Business Environment Survey, 2000. (Indicadores están a una escala de 1-6 (1=mejor), excepto en el caso de corrupción que están a una escala de 1 a 4).

**Cuadro 3: Desarrollo de los Mercados de Tierras en 11 Países Latinoamericanos \***

	Honduras (1993)	Guatemala (1979)	Colombia (1988)	Perú (1994)	Costa Rica (1980)	México (1991)	Argentina (1988)	Brasil (1996)	Chile (1997)	Uruguay (1990)	Venezuela (1997)
% de la tierra arrendada	2.4	4.4	2.6	0.9	4.2	2.4	4.6	3.3	3	12.2	1.7
% de la tierra en calidad de NO tener dueño o que NO tenga un tipo de posesión similar a la de dueño	15.2	-	11.4	9.9 <sup>a</sup>	-	4.2	7.9	6.2	5.2	14.1	24.2
% del área no poseída o con más de algún tipo de posesión	15.2	-	15	12.5 <sup>a</sup>	-	4.2	24.5	6.2	19.8	42.7	25.2
% de parcelas arrendada de terceras personas	-	11.8	5.9	2.3	-	-	6.9	11.2	4.5	16.2	3
% de parcelas en calidad de NO tener dueño o que NO tenga un tipo de posesión similar a la de dueño	-	-	13.4	29 <sup>a</sup>	-	-	13.4	25.8	13.5	24.4	51.7
% de parcelas no poseída o con más de algún tipo de posesión	-	-	17.4	36.5 <sup>a</sup>	-	-	27.8	25.8	24.9	42.7	52.6
Importancia de tierra no utilizada	mucho	mucho	mucho	mucho	algo	mucho	algo	mucho	algo	algo	mucho
Gini de la Tierra	76.5	85.3	82.9	92.3	80.63	60.66	85.62	84.1	-	81.3	91.7

- : falta

\* : Datos para Nicaragua y Ecuador no fueron disponibles

<sup>a</sup>: Incluye parcelas bajo ocupación tribal o tradicional (22.8% de las parcelas y 6.9 % del área)

Fuente: % de las parcelas y del área: Censos Agropecuario; Importancia de la tierra no utilizada: Reportes de los 13 Países; Gini de la Tierra : Deininger and Olinto (2000)