



Conceptos sobre tenencia de la tierra

por John W. Bruce, traducido por
Citlali Cortés Montaña

1. Términos de tenencia de la tierra

El término “tenencia” (*tenure*) proviene del feudalismo inglés. Después de la conquista de Inglaterra en 1066, los normandos anularon todos los derechos existentes sobre la tierra y los reemplazaron con dotaciones otorgadas por la nueva monarquía. La palabra “tenencia” se deriva del término latino para “tener” o “poseer,” y tenencia de la tierra se refiere a los términos bajo los cuales se posee algo, es decir, los derechos y obligaciones del poseedor. Como término legal, tenencia de la tierra implica el derecho a poseer tierras, en lugar del simple hecho de tenerlas. Una persona puede tener derechos legales sobre tierra o recursos sin que esto implique que tomó posesión. El término tenencia de recursos se refiere a los derechos sobre la tierra, el agua, los árboles y otros recursos naturales.

Con la emergencia del capitalismo en Inglaterra, los poseedores de tierras lucharon para reducir sus obligaciones bajo el sistema de tenencia y forzaron a la monarquía a simplificarlo en dos formas básicas de tenencia: “*freehold*” (propiedad) y arrendamiento. (“*Fee simple*” y “*fee simple absolute*” son términos técnicos feudales que son prácticamente sinónimos de *freehold* y

Nota de editor: El original de este documento fue escrito en inglés para lectores interesados en conceptos y términos del derecho anglo sajón. Por eso, la perspectiva jurídica de este documento es el “Common Law” o Derecho Consuetudinario Anglo Sajón. Por lo tanto, algunos de los conceptos jurídicos en este documento pueden no ser relevantes para aquellos países que pertenecen a la tradición jurídica Románica, como es el caso en casi toda América Latina.

propiedad privada.) Bajo el régimen de *freehold*, la tierra es poseída sin obligaciones con el estado o la monarquía, lo que en la actualidad se conoce como propiedad privada. El arrendamiento ocurre cuando la tierra es alquilada, durante un periodo específico de tiempo, por alguien que no es el dueño.

En la literatura inglesa, se dice que la propiedad es un “*bundle of rights*” (atado o haz de derechos), ya que los derechos pueden estar en manos de diferentes personas o grupos.

Un sistema de tenencia de la tierra incluye a todos los tipos de tenencia reconocidos por un sistema legal nacional y/o local. En una localidad pueden encontrarse propiedades privadas como parcelas residenciales o de cultivos; rentas e hipotecas de propiedades residenciales o granjas; tierras de pastoreo de propiedad comunal; y parques y caminos propiedad del gobierno local o nacional. En algunas ocasiones, las áreas con acuerdos

***Tenencia
implica el
derecho a
poseer tierras***

Un cambio en la tenencia no implica necesariamente una reforma agraria

especiales de tenencia son llamadas “nichos de tenencia.” Un sistema de tenencia sólo puede entenderse en relación a los sistemas económicos, políticos y sociales de los que es producto y con los que interactúa. Los sistemas de tenencia pueden caracterizarse de acuerdo al país o tipo de sistema económico en el que se insertan, como formales—creados por estatuto legal—o informales—no escritos, tradicionales—; o como importados o indígenas.

La estructura agraria es el patrón de distribución de la tierra entre sus dueños. La estructura puede ser unimodal, en la que una mayor parte de las tierras está distribuida entre medianos propietarios, o bimodal, en la que la mayor parte de las tierras está distribuida entre pocos grandes propietarios y una pequeña parte de las tierras está en manos de muchos pequeños propietarios.

Reforma y cambios en la tenencia de la tierra

La reforma de la tenencia describe las reformas legales a la tenencia, ya sean implementadas por el estado o por las comunidades locales. Un cambio en la tenencia de la tierra no implica necesariamente una reforma agraria, ya que esta última incluye la redistribución de las propiedades y transforma la estructura agraria, mientras que un cambio en la tenencia permite que la gente mantenga sus tierras cambiando los derechos.

Seguridad en la tenencia indica que ni el estado ni personas físicas o legales pueden interferir con la posesión o uso de la tierra por parte de un individuo. La tenencia es segura independientemente de su duración, como el caso de una renta por un mes, durante el cual los arrendatarios tienen asegurada la posesión de la tierra. Ésto implica que hay confianza en el sistema legal y que no existe preocupación sobre la pérdida de los derechos individuales. Éste es el

uso más limitado del término, común en el ámbito de lo legal.

Los economistas usan el término “seguridad de tenencia” con frecuencia, añadiendo al factor de confianza descrito arriba un elemento nuevo, la duración prolongada. En este caso, se consideraría insegura la tenencia por un mes, debido a su brevedad en relación a los incentivos para la inversión. Por ejemplo, la gente con contratos de arrendamiento por un año no planta árboles en la tierra arrendada porque no hay expectativas de poder utilizar la madera. La seguridad de tenencia se relaciona al tiempo necesario para recuperar el costo de una inversión. Así, cuando la tenencia es demasiado corta o insegura para la mayoría de las inversiones, los economistas dicen que la tenencia no es segura.

Una tercera acepción del término le añade una nueva dimensión: el requisito de tener derechos totales sobre la tierra. Incluso si la tenencia está asegurada durante la vida del dueño y es heredable por sus hijos, puede considerarse insegura si las tierras no pueden comprarse ni venderse libremente. En este sentido, el término implica propiedad privada total. Este uso del término es común entre los defensores de la propiedad privada.

Propiedad

La propiedad es un conjunto de derechos y responsabilidades sobre algo, y también es el término usado para referirse a ese algo en sí. El término “derechos de propiedad” se usa para aclarar que se está hablando del conjunto de derechos y responsabilidades.

La legislación occidental reconoce dos tipos básicos de propiedad. Uno es la propiedad real (según la ley angloamericana) o inmueble (según la ley civil europea), que se refiere a las tierras y sus anexos, como árboles o

edificios. El segundo tipo es la propiedad personal (según la ley angloamericana) o mueble (según la ley civil europea), que se refiere a la propiedad sobre todas las otras cosas. Existen diferentes cuerpos de leyes para cada tipo de propiedad.

La propiedad privada es poseída por personas particulares, físicas o legales, como corporaciones o asociaciones. Propiedad individual se refiere a la propiedad de las personas físicas, mientras que propiedad pública se refiere a la propiedad poseída por cualquier nivel de gobierno.

Propiedad comunal

Propiedad comunal (*commons*—término originado durante el feudalismo inglés) es un área en la que todos los poseedores de tierras de una localidad tienen el derecho a llevar a cabo actividades como pastoreo o colecta de madera. Históricamente, ésto no es una forma de tenencia, sino un patrón de uso garantizado legalmente: todos los miembros de la propiedad comunal tienen el derecho a usar la tierra simultáneamente.

En 1968, Garrett Hardin introdujo el concepto de “*the tragedy of the commons*.” Él argumentaba que la propiedad comunal sería, inevitablemente, sobreusada o degradada. Este proceso de degradación del recurso sería inevitable porque cada usuario tiene todos los incentivos para

usar la mayor cantidad posible del éste. Como respuesta, algunos economistas de los recursos y otras personas argumentaron que la propiedad comunal por sí misma no implica un uso desregulado, sino que lo limita, otorgando el derecho de uso solamente a los miembros de la comunidad. Además, la propiedad comunal usualmente tiene reglas que limitan el uso de sus recursos—fijando límites, por ejemplo, a las temporadas de pastoreo o restringiendo los tipos de ganado a pastorearse. Así, se introdujo una nueva distinción: libre acceso, que se refiere a una falta de límites al uso de recursos, y propiedad comunal, que se refiere a una situación en la que sí hay controles sobre el uso de un recurso. El término propiedad comunal no es un término legal y no está definido tan claramente como otros términos de tenencia.

Tenencia consuetudinaria

El término tenencia consuetudinaria es usado para describir sistemas de tenencia tradicionales con un alto nivel de control de la comunidad sobre el uso de la tierra. La comunidad es dueña de las tierras y las distribuye a sus miembros para su cultivo, otorgando a los miembros derechos de uso o de usufructo. Ésto implica la dotación de un derecho de uso de la tierra a largo plazo a un individuo o una familia, y puede incluir derechos de herencia, pero no incluye el derecho a vender la tierra. En

la propiedad comunal por sí misma no implica un uso desregulado



La posesión sí puede tener consecuencias legales

algunas ocasiones, la comunidad puede mantener el derecho de reasignar los derechos de posesión entre sus miembros. Un sistema comunal de tenencia de la tierra generalmente incluye tanto los derechos de uso asignados a las familias o individuos como la propiedad comunal de otros recursos. El término tenencia consuetudinaria no es un concepto jurídico, sino un término desarrollado por los científicos sociales occidentales para describir sistemas de propiedad no occidentales.

Los términos propiedad comunal y libre acceso se usan en combinación con otros: un recurso puede describirse como propiedad comunal o de libre acceso, dependiendo del control que regule su uso. “Manejo de la propiedad comunal” se refiere a la forma en que la comunidad maneja la propiedad común, mientras que “institución de propiedad comunal” describe la organización que maneja la propiedad comunal o el acuerdo de tenencia comunal en sí.

Acceso, posesión y prescripción de la tierra.

Estos términos describen situaciones, y no se refieren a reglas. Tener acceso significa tener la capacidad de hacer algún uso de un recurso y es neutral en cuanto al derecho legal al uso del recurso. Posesión implica que se tiene control sobre la tierra o el recurso. Igualmente, este término no tiene connotaciones acerca de los derechos legales sobre el uso o posesión de los recursos.

Sin embargo, la posesión sí puede tener consecuencias legales. Si alguien posee tierra durante un periodo prolongado de tiempo, abiertamente y sin el permiso del dueño, y se comporta como dueño, la ley aceptará a esa persona como propietario. Ésto es prescripción, o adquisición prescriptiva de la tierra. El periodo de prescripción—el plazo de posesión requerida para que

la tierra sea prescrita—varía según el país, y por lo general va de 15 a 30 años.

Arrendamiento y renta

Arrendamiento es la apropiación temporal de la tierra a cambio de un pago, y es sinónimo de renta. El pago de una cantidad fija durante un periodo específico de tiempo se llama renta fija. El pago también puede hacerse a través de la cesión de una porción de la producción de la tierra. El arrendamiento a través del pago de una renta fija se llama arrendamiento de renta fija, mientras que el arrendamiento a través de la cesión de una porción de la producción de la tierra se llama *aparcería* o *mediería*.

Algunos tipos de arrendamiento se caracterizan por su duración. El arrendamiento anual requiere renovarse cada año, mientras que en el arrendamiento por tolerancia el propietario puede desalojar al arrendatario en cualquier momento.

Hipotecas

Una hipoteca es un contrato a través del que se consigna la tierra para garantizar el pago de un préstamo. Generalmente, las tierras quedan bajo el control del hipotecante siempre y cuando éste no deje de pagar la deuda. En algunos casos, el prestamista toma posesión de la tierra desde que se efectúa la hipoteca hasta que se paga la deuda (en inglés se llama “*possessory mortgage*”). Por lo general no se cobran intereses en este tipo de hipoteca porque el hipotecador puede obtener ingresos del uso de la tierra dejada en garantía.

Registro de la propiedad inmueble y levantamientos catastrales

El registro de la propiedad inmueble se refiere al registro legal de los derechos de propiedad. Un sistema de registro de

la propiedad es el sistema administrativo que mantiene y actualiza los documentos sobre los derechos de propiedad, inscribiendo las herencias y transacciones de tierras. Los registros ayudan en la comprobación de la validez de títulos cuestionados y aseguran a compradores potenciales que el vendedor es, efectivamente, el dueño.

La mayoría de los sistemas de registro de la propiedad se basan en la inscripción de escrituras públicas. Las escrituras públicas son contratos que transfieren la propiedad de la tierra. En otros sistemas de registro de propiedad, como el sistema Torrens, se inscribe el derecho de propiedad directamente en el libro de registro sin necesidad de escrituras públicas. En este sistema, el estado no solo registra las transacciones de propiedad, sino también determina y garantiza legalmente quién es el dueño de la propiedad.

El registro de las tierras por primera vez puede hacerse de manera esporádica o de manera sistemática. Cuando es esporádico, cada parcela se inscribe por separado y voluntariamente, por lo general por iniciativa y a cuenta del dueño. Cuando es sistemático (saneamiento sistemático o barrido), todas las parcelas son inscritas al mismo tiempo, de manera obligatoria, y por lo general sin costos para los dueños.

La mayoría de los sistemas de registro traen consigo un levantamiento de las parcelas, en el que se determinan y registran sus linderos y localización y cualquier disputa asociada a éstas. Un registro catastral permite generar un catastro, incluyendo mapa catastral que muestra las parcelas y sus dueños, y puede utilizarse como la base para el cálculo de impuestos prediales. Los mapas pueden combinarse con fotografías aéreas o imágenes de sensores remotos. Si existe un levantamiento geodésico—es decir, que considera la curvatura de la tierra—de la región, debe de existir una red

geodésica, y la localización de la parcela puede establecerse en referencia a varios puntos en dicha red que estén cerca de la parcela. Un sistema de geoposicionamiento (GPS) permite la localización precisa de los puntos utilizando satélites en órbita.

Propiedades, parcelas y su división

Una propiedad es toda la tierra poseída por una familia o persona, ya sea propia, arrendada o bajo cualesquiera otras condiciones. Una parcela es una unidad de tierra definida legalmente por su adquisición como unidad simple y contigua, avalada por un mismo título. Este título puede ser de propiedad, de renta o de algún derecho menor. Un campo de cultivo es un área de tierra contigua sembrada bajo un patrón uniforme de cultivo sin ninguna connotación legal. Campo de cultivo también se usa para referirse al área de cultivo de un campesino dentro de una parcela controlada por dos o más campesinos.

Las parcelas pueden dividirse en partes pequeñas. Este proceso, que puede ocurrir después de la herencia al dividirse la parcela entre los herederos o después de una venta parcial, se llama partición, desmembramiento, o subdivisión. En cambio, se dice que una propiedad está fragmentada cuando consiste de diferentes parcelas pequeñas y separadas ubicadas en diferentes lugares.

Herencia de la tierra

Herencia o sucesión es el proceso legal por el que la tierra pasa de un dueño fallecido a sus herederos. Si antes de morir el dueño elaboró un testamento especificando los herederos, la herencia se llama sucesión testada y cuando esto no ocurre, la herencia se llama sucesión intestada.

Una parcela es una unidad de tierra definida

2. Glosario de términos de tenencia

Acceso: Capacidad de usar la tierra o cualquier otro recurso.

Aparcería: Arrendamiento con renta que consiste en un porcentaje de la producción de la tierra.

Arrendador: Propietario que renta sus tierras a otros.

Arrendamiento: Tenencia asegurada durante un periodo específico de tiempo a través del pago de una renta al dueño, sea éste el estado o un particular.

Arrendamiento anual: Arrendamiento en el que las partes acuerdan renovar un contrato anualmente.

Arrendamiento de renta fija: Arrendamiento condicionado al pago de una renta fija.

Arrendamiento por tolerancia: Arrendamiento en el que el arrendatario puede dar por terminado en cualquier momento.

Arrendar: Hacer un contrato para uso temporal.

Arrendatario (o inquilino): Persona que renta tierras de otros.

Campo de cultivo: Tierra contigua bajo un patrón común de uso o de cultivo; puede ser una parcela o parte de una parcela.

Catastro: Sistema de información manual o computarizado que define las dimensiones espaciales de la parcela.

Contrato de arriendo: Acuerdo entre un arrendatario y un propietario, en el que el primero paga una renta por el uso temporal de un recurso al propietario o arrendador.

Co-propiedad: Propiedad compartida por más de una persona legal.

Escritura pública: Contrato de transferencia del título de propiedad sobre la tierra.

Estructura agraria: Patrón de distribución de la tierra entre sus dueños.

Estructura agraria bimodal: Patrón de distribución de la tierra en el que la mayor parte de las tierras está distribuida entre pocos grandes propietarios y una pequeña parte de las tierras está en manos de muchos pequeños propietarios.

Estructura agraria unimodal: Patrón de distribución de la tierra en el que la mayoría de las tierras está en manos de medianos propietarios.

“Fee simple” (y “fee simple absolute”): Término arcaico—de la terminología de tenencia del feudalismo británico—que se refiere al derecho de propiedad privada.

Fragmentación: Condición de una propiedad consituida por varias parcelas pequeñas y separadas.

“Freehold”: Régimen de propiedad donde la tierra es poseída sin obligaciones con el estado o la monarquía, lo que en la actualidad se conoce como propiedad privada.

Garantía: Propiedad del prestatario que se deposita con el prestamista para asegurar el pago del préstamo.

GPS (“Global Positioning System”): ver Sistema de Posicionamiento Global.

Heredero: Persona con derecho a heredar, a través de testamento o intestadamente.

Herencia: Proceso legal bajo el que se transfiere la tierra o cualquier otra propiedad de un dueño finado a sus herederos.

Herencia intestada: Reparto de la herencia especificado por la ley, para aquellos casos en los que no hay testamento o éste no es válido. La ley define los herederos, su orden de prioridad y las partes proporcionales que les corresponden.

Hipoteca: Contrato por el que un prestatario compromete tierras como garantía de un préstamo.

Hipotecador: Prestamista que acepta la tierra como garantía.

Hipotecario: Prestatario que hipoteca la tierra.

Inscripción: Aceptación e inscripción de la escritura pública en el registro.

Institución de propiedad comunal:

Organización que maneja la propiedad comunal o el arreglo de propiedad comunal en sí.

Levantamiento catastral:

Determinación de las dimensiones, los linderos, superficie, y localización de una parcela de tierra.

Levantamiento de propiedad:

Determinación de los linderos, localización, y superficie de una parcela.

Levantamiento geodésico:

Levantamiento de alta precisión que establece una red de puntos en la superficie de la tierra. Permite el uso de los puntos como puntos de referencia para establecer y redefinir la localización de una parcela.

Libre acceso: Uso sin reglas de la propiedad comunal.

Linderos fijos: Linderos fijados con referencia a mojones (puntos fijos) plantados en los vértices de una parcela.

Linderos generales: Linderos establecidos con referencia a características físicas del terreno, como ríos o setos.

Manejo de propiedad comunal:

Manejo de uno o varios recursos como propiedad comunal.

Mediero o aparcerero: Inquilino que paga una renta con un porcentaje de la producción de la tierra.

Nicho de tenencia: Área con acuerdos distintivos de tenencia, generalmente relacionados al uso particular al que se somete a la tierra.

Parcela: Área contigua de tierra adquirida como una unidad bajo el mismo título.

Partición (subdivisión, desmembración): División de una parcela en parcelas de menor tamaño, por división de herencia o por venta parcial.

Periodo de prescripción: Plazo mínimo de posesión necesario para la prescripción, generalmente dentro del rango de 15 a 30 años.

Posesión: Tener control de la tierra o cualquier otro recurso.

“Possessory mortgage”: Hipoteca bajo la cual el prestamista toma posesión de la tierra desde que se efectúa la hipoteca hasta que se paga la deuda, suele hacerse para cubrir el pago de intereses.

Prescripción: Adquisición de la propiedad de tierras a través de la posesión durante un periodo largo de tiempo, de forma abierta y sin permiso del dueño, durante el cual el poseedor actúa como si fuera el propietario.

Propiedad: Todas las tierras poseídas por una familia o persona bajo cualquier forma de tenencia.

Propiedad, derechos de: Conjunto de derechos y responsabilidades sobre una cosa, generalmente se habla de propiedad sobre una cosa para demostrar que son derechos de uno en contra de todos los demás.

Propiedad comunal: Propiedad de una comunidad en la que ésta tiene el control del uso y el derecho de excluir a los no miembros.

Propiedad inmueble: Propiedad en forma de tierras y sus anexos (según la ley civil europea).

Propiedad mueble: Toda la propiedad no real (acepción europea).

Propiedad personal: Toda la propiedad no real (acepción angloamericana).

Propiedad privada: Propiedad poseída por particulares, ya sean personas físicas o legales, libre de cualquier obligación con el estado, fuera del pago de impuestos y la observancia de los controles al uso de la tierra impuestos para el bien común.

Propiedad pública: Propiedad poseída por cualquier nivel de gobierno.

Propiedad real: Propiedad constituida por tierras y sus anexos (acepción angloamericana).

Recursos de libre acceso: Recursos de acceso abierto y sin reglas.

Recurso de propiedad comunal: Recurso manejado bajo un régimen de propiedad comunal.

Red geodésica: Red de puntos fijos establecidos en un levantamiento geodésico con coordenadas referidas a un sistema nacional.



Land Tenure Center

TENURE BRIEFS

Las *Tenure Briefs* son publicadas por el *Land Tenure Center*, un centro interdisciplinario de la *University of Wisconsin–Madison USA*. El Centro es una fuente de información aplicada para profesionales y estudiantes con interés en los temas de tenencia de la tierra y otros recursos, estructura social, instituciones rurales, y el desarrollo socio-económico.

Esta publicación es una traducción de LTC Tenure Brief #1: *Review of tenure terminology*, Julio 1998, por **John W. Bruce**. Esta publicación es de responsabilidad del autor.

Traductor:
Citlali Cortés Montaña

Un agradecimiento especial a **Susana Lastarria-Cornhiel, Joseph Thome, Grenville Barnes, y William C. Thiesenhusen** por sus sugerencias y comentarios sobre esta publicación.

Para pedir copias de esta publicación, ponerse en contacto con:

LTC Editor
1357 University Avenue
Madison, WI 53715
Tel: 608-262-3657
Fax: 608-262-2141
ltc-uw@facstaff.wisc.edu
www.wisc.edu/ltc

Editado por Kurt Brown
Composición por Jane Dennis

Reforma agraria: Término amplio que describe las tentativas de cambio de la estructura agraria, puede incluir reforma de la tenencia de la tierra y otras reformas de apoyo, así como reformas al sistema de crédito.

Reforma de tenencia: Tentativa de alterar y mejorar las reglas de tenencia.

Registro de la propiedad inmueble: Registro de los derechos de propiedad sobre la tierra y sus anexos.

Registro esporádico (saneamiento simple): Registro voluntario e independiente de una parcela, generalmente por iniciativa de y con costos para el dueño.

Registro sistemático (saneamiento sistemático, barrido): Registro sistemático de todas las parcelas de un área al mismo tiempo, suele ser obligatorio y no cuesta al dueño.

Renta: Pago que un inquilino hace a un arrendador por el uso temporal de la tierra arrendada.

Renta fija: Renta cuyo pago es fijo, en efectivo o en especie.

Saneamiento simple: ver registro esporádico.

Saneamiento sistemático: ver registro sistemático.

Seguridad de tenencia: Tenencia sin riesgo de pérdida; alternativamente, tenencia sin riesgos durante un periodo largo de tiempo (uso preferido del término); alternativamente, tenencia que se asemeja a propiedad privada total.

Sistema de Posicionamiento Global (GPS por sus siglas en inglés): Sistema de levantamiento que permite localizar y redefinir puntos en la superficie de la tierra utilizando satélites en órbita.

Sistema de registro Torrens: Registro llamado así en honor a su autor, Robert Torrens.

Sistema de tenencia de la tierra: Todas las formas de tenencia consideradas dentro del mismo sistema legal.

Sistema formal de tenencia: Sistema de tenencia creado por estatutos.

Sistema importado de tenencia: Sistema de tenencia basado en el de otro país.

Solvencia: Término usado para caracterizar la capacidad de pago de un prestatario.

Subdivisión: División de una parcela en parcelas de menor tamaño, por división de herencia o por venta parcial.

Sucesión: Proceso legal por el que la tierra y otras propiedades pasan de un dueño fallecido a sus herederos.

Sucesión intestada: Herencia intestada, aplicada por la ley.

Sucesión testada: Herencia regida por un testamento.

Tenencia: Derecho o derechos sobre un recurso.

Tenencia consuetudinaria: Sistema de tenencia de la tierra de origen local con un alto nivel de control de la comunidad sobre el uso de la tierra y otros recursos.

Tenencia de la tierra: Derecho o derechos sobre la tierra.

Tenencia de recursos: Derecho o derechos sobre la tierra y otros recursos incluyendo agua y bosques.

Testamento: Documento ejecutado por el dueño antes de su muerte, en el que se especifican los herederos y las porciones de las propiedades que recibirán una vez que se paguen las deudas.

Usufructo (o derechos de usufructo): Derechos de uso individuales o familiares que existen bajo sistemas de tenencia consuetudinaria.