

EL MERCADO DE LA TIERRA EN EL REINO UNIDO (1)

Por

Allan Harrison (*)

1. Aspectos generales

En comparación con la cantidad de reglas y regulaciones que se requieren normalmente en el momento de comprar, vender o arrendar explotaciones agrarias o tierras de cultivo en otros Estados miembros de la CEE, las existentes en el Reino Unido no sólo son pocas, sino que, además, son relativamente moderadas en la función de control que pretenden ejercer.

No existe límite para la cantidad de tierra que puede poseerse bien para ser directamente trabajada, bien para ser

(*) Universidad de Reading (Reino Unido).

(1) Este artículo trata sobre el mercado y sistemas de tenencia de la tierra en Inglaterra y Gales; los sistemas correspondientes en Escocia e Irlanda del Norte se tratan separadamente, pero con brevedad, donde difieren más significativamente de los anteriores aparte de los aspectos específicos que se tratan en el texto. Además, características más generales de los mercados de la tierra y sus sistemas de tenencia en Escocia e Irlanda del Norte se incluyen en el Apéndice A.

arrendada a otros; las instituciones, al igual que las personas físicas, pueden poseer tierras; las adquisiciones y ventas de explotaciones agrarias no necesitan ser «aprobadas» de una forma específica *ad hoc* o por un cuerpo supervisor general (2); se permite que los precios se fijen libremente entre el comprador y el vendedor, aunque se aplica un impuesto sobre la venta; la tierra se posee normalmente libre de cargas y puede, por tanto, emplearse libremente, usarse como garantía o traspasarla incondicionalmente o por un período de tiempo concertado (arrendamiento). Sin embargo, algunas tierras de labranza, especialmente las grandes fincas arrendadas como única propiedad agraria, pueden verse limitadas en el tiempo al período de una vida, o bajo algún tipo de contrato de propiedad. Los agricultores propietarios trabajan la tierra que poseen en su propio beneficio, y los arrendatarios pagan una renta a cambio del usufructo de la tierra y las edificaciones. Los arrendatarios se fijan a través de negociaciones individuales sin ningún control y sin la necesidad de aprobación o inscripción, aunque la legislación establece el procedimiento a seguir en caso de no llegar a un acuerdo. Una vez establecidas las rentas derivadas de los arrendamientos permanecen en vigor tres años (cinco años en Escocia hasta 1982) y la ley que gobierna las relaciones propietario-arrendatario se establece en las Leyes de Fincas Rústicas (Agriculture Holding Acts) que se han venido desarrollando durante un período de más de cien años. Los principales propósitos de las leyes han sido tres: dar

(2) Aunque el Registro del Título de Propiedad de la tierra apareció en Inglaterra y Gales en 1862, el comienzo efectivo no tuvo lugar hasta la aparición del Land Registration Act en 1925. El progreso ha sido lento de todas maneras, y aunque el registro es obligatorio en áreas que contienen a la mayor parte de la población rural, muchos condados agrícolas apenas se ven afectados. Además de las desventajas directas motivadas por la ausencia del registro de títulos, las estadísticas de sistemas de propiedad tienen que construirse sobre la base de estadísticas *ad hoc* a pequeña escala y son, por tanto, notablemente deficientes.

a los arrendatarios seguridad en el arriendo (de hecho, de por vida), garantizar el derecho a compensación por las mejoras introducidas y proporcionar normas de arbitraje que gobiernen la fijación de los precios del arriendo cuando surgen desacuerdos entre arrendador y arrendatario.

El derecho a la seguridad en el arriendo durante más de una vida estuvo en vigencia desde 1976 hasta 1984 y aún se aplica, excepto en el escaso número de contratos formalizados desde 1984 y, por lo demás, la seguridad está garantizada de por vida. Los arrendatarios no tienen derecho de tanteo en el caso de que los propietarios vendan las explotaciones agrarias que ellos ocupan, aunque su seguridad en el arriendo no se vea afectada por la transferencia de la propiedad. La presencia de un arrendatario en una propiedad tiende a devaluar su precio (lo que se denomina prima de propiedad desocupada). Este fenómeno se mencionará más adelante.

Cualquiera que compre una explotación agraria en el Reino Unido basará su oferta, en primera instancia, en los rendimientos que él crea que puede esperar que la tierra y sus edificaciones generen directamente, bien sea en forma de beneficios agrícolas o bien derivados de un arrendamiento y, en segundo lugar, en los beneficios no monetarios que se espera que surjan de la propiedad. Estos pueden derivarse de las instalaciones y de su inmediato y más general marco rural y de esparcimiento. De hecho, la compra de los edificios de una explotación agraria puede ser la única manera de obtener una vivienda acomodada en algunas zonas rurales con pocas residencias confortables a la venta y pocas posibilidades de obtener permisos para la construcción de otras nuevas. La caza, la pesca y la oportunidad de disfrutar de la flora y fauna naturales podrían incluirse como rendimientos adicionales derivados del esparcimiento (personales y/o en efectivo). Los posibles compradores también incluirán en el precio que ofrecen algún descuento debido a posibles desgravaciones fiscales u otra plusvalía a que la propiedad pueda dar lugar.

Además de las disposiciones fiscales sobre cuentas corrientes y de capital tal y como se aplican ahora y se espera que sean aplicadas en el futuro y de la presente y futura legislación relacionada con la planificación del uso de la tierra en general, al igual que aquella más directamente relacionada con la propiedad que va a ser comprada, un comprador potencial tendrá que estimar en términos de valores actuales los movimientos de los beneficios agrarios, tanto los provenientes de la explotación comercial directa como los obtenidos como resultado de la legislación. Tales medidas gubernamentales podrían incluir, por ejemplo, la fijación de los precios, cuotas, subsidios, concesiones y acuerdos crediticios especiales, incluyendo tipos de interés preferencial al igual que, y de manera creciente, las medidas inspiradas por la tendencia actual de la sociedad a apreciar los paisajes rurales y la vida al aire libre, lo que restringe los usos agrícolas en este tipo de tierras y/o permite el acceso a ellas del público en general. Cualquiera que compre tierra con el propósito de arrendarla necesitará, además de todo lo anterior, tener un buen conocimiento de la ley vigente en lo que concierne a propietarios y arrendatarios de explotaciones agrarias, así como la evolución que puede esperarse con el transcurso del tiempo.

Los agricultores con exceso de capacidad en maquinaria y otros equipamientos serán capaces de generar mayores márgenes de beneficios de la producción y ofrecerán, por tanto, precios más altos. No es casual, por tanto, que los agricultores colindantes tiendan a ser los principales compradores de tierras de labranza. El orgullo de la propiedad y las ligaduras sentimentales configuran para el propietario el valor de lo que un trozo de tierra representa para él, de ahí que tampoco sea casual el escaso número de ventas que se realizan cada año. Para la gran mayoría de los propietarios, el valor de reserva no se corresponde con las ofertas de los posibles compradores.

Los problemas al hacer esta clase de estimación, que se acaba de esbozar, son inmensos y darán lugar, inevitablemente,

a valoraciones enormemente diferentes. La existencia de un criterio de valoración de la tierra único y fácilmente identificable es difícil de encontrar e incluso engañoso.

La persona en posición de ofrecer el precio más alto por una parcela de tierra será la que crea que puede generar el máximo excedente a partir de ella, ya sea porque cree que el valor de su producción será mayor o porque el precio del trabajo y del capital es menor. O bien aquella persona para la que la posesión de esa tierra genere el mayor número de satisfacciones y beneficios no agrarios, en metálico o de otro tipo; aquella que crea que la tierra que compra se revalorizará, por cualquier razón, o aquélla que se enfrente con los costos financieros más bajos, una vez deducidos los impuestos y que, consecuentemente, aplica la tasa de conversión más alta (número de años de compra) para convertir los flujos de caja netos previstos en valores actuales netos o precio de compra.

Se ha sostenido frecuentemente, en el pasado que los precios de la tierra son «demasiado altos» en relación con las rentas agrarias, pero ésta es una aproximación muy simplista que falla a la hora de recoger adecuadamente el impacto sobre el precio de compra de cualquier crecimiento previsto de los ingresos reales.

La fórmula del valor actual que refleja lo anterior con más sencillez es como sigue:

$$V_0 = \frac{P_1 \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+i} \right)^n \right]}{i-g}$$

Donde i es la tasa real de descuento, g la tasa prevista de crecimiento de ingresos reales y P_1 los ingresos al final del primer año, incluyendo el crecimiento de ese año, g . V_0 en el límite se aproxima a: $P_1/i-g$ y, por tanto, puede con bastante lógica y acierto depender del nivel de ingresos actuales. Don-

de esto sucede, financiar la compra con esos ingresos actuales es una tarea difícil, si no imposible (3).

En comparación con tales complejidades aritméticas, los problemas legales y administrativos relacionados con la compra real son triviales. Las negociaciones pueden llevarse a cabo de forma privada entre los interesados o bien en subasta pública. La ayuda de un abogado será necesaria para establecer los acuerdos, verificar la escritura de la propiedad y comprobar si ésta se encuentra sujeta a alguna restricción o convenio, así como asesorar sobre cualquier plan de desarrollo que pudiera afectarla actualmente o en el futuro. Los miembros de la profesión legal especialistas en tales tareas están ya disponibles, al igual que empresas de tasadores y agentes estatales que inventarían y describen propiedades para su venta, y estimulan a vendedores y compradores a acudir juntos para completar sus transacciones. Existen empresas relativamente pequeñas con oficinas y personal bien informado en cualquier ciudad de cualquier tamaño, pero, además, existen grandes empresas, normalmente con la sede central en Londres, que no operan sólo como agentes de mercado, sino que son expertos en las tareas de planificación, desarrollo y gestión de la propiedad, tanto rural como urbana. Una misión importante de tales empresas es la gestión de las explotaciones en nombre de los propietarios, llevando los negocios agrarios de aquellos que no desean hacerlo personalmente o que carecen de la experiencia necesaria para ello.

(3) Se han hecho solo relativamente pocos trabajos econométricos sobre los precios de la tierra en el conjunto del Reino Unido y actualmente están, en cierta manera, anticuados. Estos trabajos se encuentran en «Land Values & Rents. The gains and losses from farm price support programmes» by W.B. Traill (University of Manchester, Dept. of Agricultural Economics Bulletin 175, agosto 1980). El modelo empleado especifica el precio de la tierra como una función positiva de la renta agraria neta, del crecimiento esperado de dicha renta y del precio futuro esperado de la tierra, y como una función negativa de los tipos de interés y de la cantidad de tierra ofrecida a la venta en cualquier período dado.

Las ventas por el procedimiento de subasta son dirigidas por un subastador (perteneciente a una de las empresas mencionadas) al que el vendedor le encarga que busque ofertas públicamente de parte de las personas interesadas, con el propósito de obtener la mejor posible. Las ventas por subasta son una forma común de efectuar transferencias de propiedad y se emplean regularmente en las ocasiones en que los vendedores no saben a ciencia cierta que precio puede tener su propiedad.

Es importante destacar que, aunque las reglas y regulaciones que afectan más o menos directamente a la rentabilidad de la actividad agraria — Política Agrícola Común —, deben mucho a la existencia de la C.E.E., aquéllas relacionadas más directamente con los sistemas de tenencia de la tierra (el uso y la transferencia tienen una raíz histórica fuertemente nacionalistas) deben poco, si es que deben algo, a la existencia de la C.E.E. (ver Comisión de las Comunidades Europeas: Información sobre Agricultura, n.º 86, «Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the member states of the European Economic Community», por Alan Harrison).

2. Cambios en la propiedad de la tierra en Gran Bretaña

Más del 90% de la tierra agrícola en el Reino Unido está en manos de particulares, a través de empresas establecidas en su nombre o por compañías. El 10% restante es propiedad de instituciones, de las cuales los Gobiernos locales y el Gobierno central juntos son los más importantes. Las industrias nacionalizadas son también importantes propietarios de tierra, en virtud de sus funciones como propietarias de las minas, ferrocarriles y embalses de agua, aunque no encajen completamente en el molde de los propietarios tradicionales como La Corona, Instituciones para la Conservación de la Na-

tural, Centros de Educación Superior e Instituciones Religiosas que todos juntos controlan alrededor del 2,5% de la tierra. En años más recientes, el 1% o el 2% de toda la tierra se ha concentrado en manos de Instituciones Financieras, y de estas propiedades, más de la mitad pertenecen a compañías de seguros.

Las estadísticas oficiales para el Reino Unido muestran que poco más del 60% de la tierra está ocupada por sus propietarios y el resto en régimen de arriendo (generalmente bajo la jurisdicción de las Leyes de Fincas Rústicas — Agriculture Holding Acts —). Sin embargo, esta clasificación se basa en la situación legal y no en la situación de hecho. Por ejemplo, los acuerdos familiares como las sociedades cuyos socios comparten el control de la explotación, son frecuentemente acuerdos en los que la propiedad es de los socios más viejos y esto no puede considerarse realmente como relaciones arrendador-arrendatario en el sentido estricto del término. El resultado de esto es que la explotación directa de la tierra por parte del propietario es un fenómeno seriamente subestimado, aunque no se dispone de estudios completamente fiables.

El aumento del número de agricultores-propietarios no es un fenómeno nuevo y todavía continúa produciéndose. A comienzos de siglo sólo el 10% de las fincas estaban explotadas por sus dueños y el resto se arrendaba. Se ha producido, por tanto, una revolución en el régimen de tenencia de la tierra en Gran Bretaña durante este siglo que, aunque incruenta y no específica, ni directa ni resueltamente conseguida a través de la legislación, ha provocado, en ocasiones, una actividad en el mercado de tierras equivalente a varias veces el nivel actual. Aunque en nuestros días la cantidad de tierra comprada y vendida cada año es pequeña, a veces reducida a un 1,5% del total por año (por debajo del 1% en 1975 y sólo el 0,6% de la tierra arrendada en 1976), un aspecto central del mercado de tierras en la actualidad es que las compras y ventas han tenido lugar entre grupos de compradores y vendedores, cuyo modelo de propiedad es significativamente diferente del

conjunto nacional. Aunque el mercado es de escasa amplitud, ha incorporado en los últimos años mecanismos que operan para que esto cambie. Además de estos mecanismos, tienen un significado particular, aunque indirecto, para ciertos tipos de agricultores, en concreto para los agricultores jóvenes, frecuentemente menos dotados, que están buscando explotaciones para arrendar, y para otros, en general recién llegados, que intentan reducir las cargas hipotecarias que gravan sobre su patrimonio mediante una venta o una operación de arriendo, probablemente mediante la intervención de una institución financiera. Los Cuadros 1 y 2, que se muestran a continuación, resumen la información disponible sobre la compra y venta de tierra en Inglaterra por el tipo de vendedor y el tipo de comprador en 1985 y 1978, respectivamente.

CUADRO 1

SUPERFICIE TOTAL DE TIERRA COMPRADA Y VENDIDA
EN INGLATERRA DURANTE EL AÑO QUE TERMINA
EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1985. CLASIFICADA POR EL TIPO
DE COMPRADOR Y VENDEDOR Y POR EL REGIMEN
DE TENENCIA: CON Y SIN ARRENDATARIO

	<i>Tierra sin arrendar</i>			<i>Tierra arrendada</i>		
	<i>Comprada</i>	<i>Vendida</i>	<i>+ —</i>	<i>Comprada</i>	<i>Vendida</i>	<i>+ —</i>
	<i>Ha</i>	<i>Ha</i>	<i>Ha</i>	<i>Ha</i>	<i>Ha</i>	<i>Ha</i>
Particular	81.786	82.054	—268	5.750	5.882	—72
Instituciones financieras	3.149	5.745	—2.596	2.514	3.725	—1.211
Otras compañías	16.054	11.689	4.365	1.084	1.330	—246
Autoridades Públicas Otras (incluidas no conocidas)	5.402	6.904	—1.502	1.882	352	1.530

En Gales, las instituciones desempeñan un papel muy pequeño en el mercado. En 1984, los particulares compraron 23.346 Ha de un total de superficie vendida de 25.112 Ha; lo que representa un resto neto de casi 2.000 Ha.

Sin embargo, las formas más recientes de comercio que se recogen en el Cuadro 1 y que muestran que las instituciones financieras eran vendedores netos, tanto de tierra arrendada como de tierra libre en 1985, deben compararse con lo sucedido en los años setenta, cuando éstas jugaban un papel diferente, a la vez que más prominente.

CUADRO 2

SUPERFICIE TOTAL DE TIERRA COMPRADA Y VENDIDA
EN INGLATERRA DURANTE EL AÑO QUE TERMINA
EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1978. CLASIFICADA POR EL TIPO
DE COMPRADOR Y VENDEDOR Y POR EL REGIMEN
DE TENENCIA: CON Y SIN ARRENDATARIO

	<i>Tierra sin arrendar</i>			<i>Tierra arrendada</i>		
	<i>Comprada</i>	<i>Vendida</i>	<i>+ —</i>	<i>Comprada</i>	<i>Vendida</i>	<i>+ —</i>
	<i>Ha</i>	<i>Ha</i>	<i>Ha</i>	<i>Ha</i>	<i>Ha</i>	<i>Ha</i>
Particular	98.100	113.500	— 15.400	15.400	23.900	— 8.500
Instituciones financieras	17.200	7.800	8.400	12.600	4.100	8.500
Otras compañías	18.300	10.300	8.000	4.000	3.600	400
Autoridades Públicas	3.300	5.300	— 2.000	1.500	2.000	— 500

Fuente: Basado en los Cuadros 3 y 4 de precios de la tierra en Inglaterra. MAFF Press notice, 10 de marzo de 1986.

No sólo los particulares eran vendedores netos en mucha mayor cantidad en 1978 que ahora, sino que también las instituciones financieras era compradores mucho más activos en los mercados de tierra arrendada como los de tierra libre.

Un examen completo de compras y ventas de la tierra por el tipo de principal y la calidad, si fuera posible, enfatizaría el hecho de que las compras efectuadas por las instituciones financieras, predominantemente tierra cultivable, tendían a concentrarse en las mejores zonas de Inglaterra y mucho menos en áreas de tierra pobre y explotaciones más pequeñas — como ha sido el caso en Escocia, Gales e Irlanda del Norte. Pero, más importante que las connotaciones nacionales o regionales de las compras de las instituciones financieras, tanto para la explotación directa como para arrendar, lo ha sido la extensión de las mismas, especialmente la tierra para arrendamientos.

Las instituciones financieras se han interesado principalmente en comprar tierra para arrendar y han intentado crear fincas de una forma y tamaño que se prestara a este propósito. Con este objetivo, a menudo se compraron explotaciones a sus antiguos dueños, a veces junto con más tierra que habían podido comprar libre de arriendos. El resultado es que estas instituciones han jugado un papel vital en el muy disminuido mercado de nuevos arrendamientos. Sin embargo, no han restringido su interés hacia este tipo de mercado y la estimación de que únicamente el 19% de sus tierras era cultivada directamente por los propietarios en 1977 (Northfield Report 1979, Report of the Committee of Inquiry into the Acquisition and Occupancy of Agricultural Land, Cmnd. 7599, London: HMSO) se trataba, probablemente, de una subestimación, además de ser un indicador poco adecuado del papel futuro de las instituciones a este respecto.

La tendencia a largo plazo de los propietarios de la tierra a reducir la cantidad de ésta que arrendaban a otros (bien vendiéndosela a los propios arrendatarios, bien cultivándola ellos mismos) y la tendencia más reciente de vendérsela a instituciones compradoras, particularmente financieras, debe de considerarse como un argumento en contra de la presunción de que las grandes fincas han permanecido en manos de algunas familias durante largos períodos de tiempo. En algunos casos,

la propiedad se ha extendido a través de los siglos, si bien los impuestos sobre el capital (impuesto de sucesión y en los últimos tiempos impuestos sobre las ganancias del capital y las transferencias de propiedad) han estado funcionando los últimos cien años más o menos, en algunos casos operando con unas tasas que, si se hubiesen aplicado en su totalidad, habrían confiscado las fincas más grandes casi completamente (ver Abecassis, Capítulo 2, Sección Cc en Commission of the EEC Report, n.º 74 en la serie, Information on Agriculture).

3. Precios de la tierra: Tendencias recientes y niveles actuales

La información relacionada con los precios de la tierra y las ventas de ésta aparece resumida en el folleto «Agricultural Land Prices in England and Wales», que prepara cada año el Departamento de Economía y Estadística del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (Economics and Statistics Group of the Ministry of Agriculture, Fisheries and Food) y los Servicios de la Tierra y el Agua del Departamento de Asesoramiento y Desarrollo Agrario (Land and Water Services of the Ministry's Agricultural Development and Advisory Service), junto con la Delegación de Gales (Welsh Office). Las ventas presentadas entre el 1 de octubre y el 30 de septiembre siguiente constituyen la base del informe y se han obtenido de los informes enviados a la oficina de valoración de la Junta de Ingresos (Board of Inland Revenue). Las ventas están clasificadas por tierra arrendada y no arrendada y por explotaciones con y sin edificaciones agrarias; también se clasifican de acuerdo con el área, tipo de vendedor, comprador y calidad de tierra.

Además de las cifras anuales, las estadísticas de los precios de la tierra y de su venta también se preparan y publican a intervalos regulares durante el año en una evaluación continua llevada a cabo por el Servicio Estadístico del Gobierno (Government Statistical Service). Estas publicaciones se presentan

en formato de prensa y están recogidas en los siguientes cinco cuadros. El primero, Precios de la Tierra Agrícola en Inglaterra analizadas por tamaño, régimen de tenencia y tipo de propiedad por períodos trimestrales y semestrales. El segundo, Precios de la Tierra Agrícola en Inglaterra y en cada Región Estadística Tipo, analizados por tamaño, régimen de tenencia y tipo de propiedad en períodos semestrales, terminando el 31 de marzo o el 30 de septiembre. Tercero, ventas de Tierra Agrícola en Inglaterra, analizada por el tipo de comprador en períodos anuales, terminando el 31 de marzo y el 30 de septiembre. Cuarto, Ventas de Tierra Agrícola en Inglaterra, analizadas por el tipo de vendedor en períodos anuales, terminando el 31 de marzo y el 30 de septiembre. Quinto, Ventas de Tierra Agrícola analizadas por el régimen de Tenencia en (a) Inglaterra y (b) Inglaterra y Gales.

El Apéndice B contiene un grupo de cifras seleccionadas de las estadísticas disponibles de los precios en el momento de redactar este artículo, a saber: las publicadas el 10 de marzo de 1986, que recogen el semestre 31 de marzo a 30 de septiembre de 1985 (de todas maneras, debido al tiempo consumido en informar y analizar, las cifras probablemente se refieren a los trimestres y semestres anteriores al mencionado). Las principales características a destacar en el Apéndice B son:

1. Las propiedades más pequeñas tienen valores mayores por hectárea que las grandes, debido a la gran influencia del valor de las edificaciones y otros equipamientos anejos.
2. La venta de tierra libre de arriendos demanda precios más altos que la sujeta a contratos de arrendamiento, si bien, el descuento es variable, y en algunos años imposible de determinar con alguna precisión a causa del pequeño número de propiedades vendidas en estas condiciones.
3. La cantidad de tierra comprada y vendida cada año ha disminuido durante la última década.

CUADRO 3

INDICADORES DEL PRECIO DE LA TIERRA EN INGLATERRA Y GALES

<i>Ventas efectuadas en el período</i>	<i>Precio medio de la tierra vendida £ por hectárea</i>	<i>Valor medio de la tierra £ por hectárea</i>	<i>Índice de precios en la venta de tierra abril-sep. 1980 = 100</i>
Abril 80-septiemb. 80	3.292	2.751	100,0
Octubre 80-marzo 81	3.287	2.937	98,1
Abril 81-septiemb. 81	3.040	2.540	90,2
Octubre 81-marzo 82	3.093	2.716	93,6
Abril 82-septiemb. 82	3.105	2.615	93,6
Octubre 82-marzo 83	3.337	2.800	97,7
Abril 83-septiemb. 83	3.305	2.760	98,2
Octubre 83-marzo 84	3.296	2.815	99,1
Abril 84-septiemb. 84	3.757	3.214	110,2
Octubre 84-marzo 85	3.724	2.828	109,2

Notas: Las cifras del Cuadro 3 comienzan en abril de 1980 porque esta fecha marca el cambio de las Regiones Administrativas definidas por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAFF), que se venían empleando hasta entonces, a las Regiones Estadísticas Tipo.

El precio medio de la tierra vendida es el valor total de las ventas dividido por el total de tierra vendida. Se ve afectado, por tanto, por la composición de la muestra en un año concreto, ya que esto, a su vez, conduce a ponderaciones variables para regiones distintas y para el tamaño de los grupos de parcelas. Los otros dos indicadores intentan corregir esta deficiencia pero de maneras distintas.

El valor medio de la tierra se obtiene para cada medio año mediante el cociente entre el precio medio de la tierra vendida en cada categoría, definida por su extensión, régimen de tenencia y región estadística tipo, y el área total en la catego-

ría correspondiente, como indican los resultados del Censo Agrario de junio (June Agricultural Census) más reciente.

Índice de los precios de la venta de la tierra. La serie se obtiene al reevaluar las ventas en un período anual que termina en septiembre con los precios de los semestres que terminan en ese septiembre y en los siguientes marzo y septiembre, enlazando los ratios sucesivos.

Cuando se deflactan los precios (usando el deflactor del PNB tal y como lo calcula el Servicio Central de Estadísticas — Central Statistical Office —), el alza moderada en precios corrientes de la tierra desde 1980 se convierte, aproximadamente, en un 30% de caída en términos reales.

Además de las conocidas series de precios de la tierra del Inland Revenue, en las cuales se basan los datos del Cuadro 3 y del Apéndice B, el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (Ministry of Agriculture, Fisheries and Food) distribuye de forma periódica otras series de precios actualizadas. Estas series están basadas únicamente en ventas de tierras sin arrendatarios y los datos son suministrados por el Departamento de Asesoramiento y Desarrollo (Agricultural Development Advisory Service), la Junta Hipotecaria Agraria (Agricultural Mortgage Corporation) y la Asociación de Propietarios Agrarios (Country Landowners' Association). En las series se incluyen las ventas de extensiones de 5 hectáreas y mayores, pero no así las que son vendidas para desarrollo o silvicultura, donaciones, herencias y ventas forzosas.

Las cifras cuatrimestrales para 1985 y los datos más recientes en el momento de redactar este artículo están reflejadas en el Cuadro 4.

La tendencia, ya descrita, de los precios a nivelarse se revela como una caída del 20% en precios reales en el período marzo 1985-abril 1986.

El Servicio Galés (Welsh Office) publica una serie trimestral para Gales, mientras que en Escocia es la Federación de Propietarios Escoceses (Scottish Landowners Federation) la que desde 1978 realiza estas publicaciones.

CUADRO 4

PRECIOS ACTUALES DE LA TIERRA AGRICOLA, SIN ARRENDAMIENTO, EN INGLATERRA

<i>Ventas efectuadas en el trimestre que termina en:</i>	<i>Ventas efectuadas (a)</i>	<i>Superficie vendida (1.000 Ha)</i>	<i>Precio medio £ /Ha (b)</i>	<i>Precio ponderado £ /Ha (c)</i>	<i>Indice de precios 1973 = 100 (d)</i>
1985					
Marzo	115	3,2	4.562	4.865	250
Junio	275	10,4	4.293	4.349	224
Septiembre	349	12,0	4.502	4.545	234
Diciembre	221	7,7	4.037	4.194	216
1986					
Enero	130	5,4	3.651	4.069	209
Febrero	90	3,4	3.745	4.030	207
Marzo	86	3,6	3.891	4.050	208
Abril	92	3,5	4.092	4.095	211

(a) El informe del número de ventas se refiere al trimestre actual. Las cifras de los trimestres más recientes son provisionales y están sujetas a revisión a medida que se dispone de más información sobre ellas en el mismo período. En particular el número de ventas efectuadas y el área total vendida es probable que aumente.

(b) El precio medio se obtiene al dividir el valor total de las ventas por el total del área vendida.

(c) Ya que este precio medio puede estar muy afectado por un pequeño número de ventas excepcionales, se calcula un precio ponderado al dividir el precio medio para cada región x de una categoría, por el área de tierra vendida en esa categoría en el período de tres años, 1976-1978.

(d) Este precio ponderado se expresa, entonces, como un índice relativo a 1973 = 100 (£ 1943/Ha).

La serie más larga de precios de la tierra no es ninguna de las descritas, sino la calculada y publicada por el Instituto de Economía Agraria de Oxford (Oxford Institute of Agriculture Economics). Comienza en 1954 y está basada en los informes semanales de ventas por subasta reflejados en la prensa agraria y de la propiedad. Actualmente los informes se obtie-

nen de la «Farmers'Weekly» y de la «Estates Gazette», aunque originalmente sólo estaba disponible esta última; desgraciadamente, estas publicaciones estaban excesivamente orientadas hacia las ventas en el Sureste de Inglaterra, sin embargo, actualmente esta deficiencia se ha solventado gracias a una ponderación regional y de superficies.

Además de cubrir un amplio período, The Oxford Institute Series (como se las conoce) arrojan abundante luz sobre la evolución temporal del precio de la prima de la tierra vendida sin estar sujeta a arriendo, sobre la tierra arrendada. Desafortunadamente, las ventas de tierra sujetas a contratos de arrendamiento en los años más recientes no han sido suficientes para establecer un precio medio fiable (N/S).

CUADRO 5

	<i>Sin arrendatario (£ /acre)</i>	<i>Arrendada (£ /acre)</i>
1950	80	3%
1955	80	52
1960	123	53
1965	235	149
1970	245	N/S
1975	539	N/S
1976	734	385
1978	991	489
1979	1.327	825
1980	1.769	1.102
1981	1.726	—
1982	1.729	N/S
1983	1.844	—
1984	2.082	—

4. Explotaciones agrarias en régimen de arriendo

Los precios de las ventas de tierra con y sin arrendamiento, constituyen sólo una parte del mercado de la tierra, el resto lo constituyen los contratos de arrendamiento acordados entre arrendador y arrendatario. Normalmente, éstos están sujetos a la ley como quedó establecido por medio de las Agriculture Holdings Acts, sin embargo, en años más recientes, un número creciente pero todavía pequeño de acuerdos han sido alcanzados fuera de la jurisdicción de esta legislación. Tradicionalmente, los pactos fuera de la jurisdicción se refieren casi exclusivamente a la contratación de pastos y otras actividades a corto plazo, esto es, arrendamientos estacionales, que han sido descritos, dependiendo de la zona de la que se trate como arrendamientos de «hierba», «parque» o «sustento». En los últimos tiempos los propietarios se han mostrado poco dispuestos a conceder arrendamientos bajo la jurisdicción de las Holding Acts, especialmente durante el intervalo comprendido entre 1976 y 1984, cuando la seguridad en el arrendamiento se extendía a más de una generación. En su lugar han buscado alguna modalidad de contrato agrario, asociaciones de gestión o asociaciones en las cuales los pagos de los derechos se acuerden y los beneficios sobrantes se repartan de acuerdo con el trabajo desarrollo y el capital aportado. En tales contratos, el concepto de arrendamiento es cuidadosamente evitado, tanto en la práctica como en los principios sobre los que se asienta el contrato, ya que de otro modo, la plena protección emanada de los Holdings Acts entraría en acción. Por tanto, al contrario que en otros muchos países, el mercado de los arrendamientos es muy pequeño y no es fácil saber donde se puede obtener este tipo de acuerdos o que forma precisa se espera que adopten. Sin embargo, aunque son pocos y hechos a medida de cada individuo, representan un valioso, flexible y arriesgado suministro de capital adicional al mercado de la tierra.

Como podría esperarse, la cantidad de información sobre

auténticos arrendamientos (Holding Acts) es mucho mayor que la existente sobre arrendamientos estacionales y asociaciones no tradicionales. Esta información se recoge en el informe anual publicado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAFF) y la Welsh Office, basada en la información recogida cada año desde 1959 por el Servicio de la Tierra y el Agua del Servicio de Desarrollo y Asesoría (Land and Water Service of the Agricultural Development and Advisory Service) de Inglaterra y Gales (subvencionado y apoyado por la Asociación de Propietarios Agrarios (Country Landowners Association), la Unión Nacional de Agricultores (National Farmers Union) y la Real Institución de Topógrafos Diplomados (Royal Institution of Chartered Surveyors)).

Las estadísticas más recientes sobre arrendamientos, disponibles en este momento, están contenidas en el folleto de la Delegación de Gales del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAFF): Rentas Agrarias en Inglaterra y Gales en 1984 (MAFF-Welsh Office Brooklet, «Farm Rents in England and Wales 1984»). Más adelante se encuentran destacadas algunas de las cifras más significativas. Estas cifras corresponden a mediados de octubre y versan sobre explotaciones agrarias en régimen de arrendamiento, cubriendo un área total de 1.463.633 hectáreas, alrededor del 33% de la tierra en estas circunstancias en Inglaterra y Gales. En ese momento el precio medio por hectárea arrendada en Inglaterra era de £ 85,78 y en Gales de £ 44,88, que suponen un incremento del 7,8% y 12,9%, respectivamente, sobre el año anterior. En 1975 los precios medios eran de £ 22,51 por hectárea.

Gran parte del informe está dedicado a describir los precios medios del arrendamiento por regiones (incluyendo las conocidas como áreas menos favorecidas) y por condados, para explotaciones de diferentes tamaños (por tanto, los arriendos son más altos en las pequeñas que en las grandes explotaciones y en las mejores que en las peores). Sin embargo, en cierto modo, las cifras más relevantes son las que muestran como caería

el precio del arrendamiento de acuerdo con el método empleado en la negociación del contrato:

Por ejemplo, en 1984, en Inglaterra había:

- Sólo 68 explotaciones en las que se produjo un cambio en el contrato de arrendamiento alcanzado sobre la base de una oferta propuesta por un nuevo arrendatario; en esos casos el precio del arrendamiento fue de £ 167,91/Ha, 73,3% por encima del precio del arrendamiento anteriormente existente.
- Sólo 263 explotaciones en las que se produjo un cambio en el contrato de arrendamiento alcanzado por acuerdo entre el propietario y el nuevo arrendatario; en esos casos el precio fue de £ 101,49/Ha, 36% por encima del precio del arrendamiento anteriormente existente.

Al menos:

- 6.758 explotaciones donde el propietario y el arrendatario asentado acordaron un aumento; estos precios fueron de £ 93,95/Ha y, por término medio, un 23% mayor que el precio que venían pagando.

Además había sólo:

- 47 explotaciones en las que no hubo acuerdo entre propietario y el arrendatario ya asentado sobre cuanto debería de aumentar el canon y recurrieron a un arbitraje para arreglar sus diferencias; en este caso los precios alcanzaron las £ 111,98/Ha, un 31,7% mayor que los niveles anteriores.

En conjunto, para algo más del 30% de las explotaciones agrarias que experimentaron aumentos en el canon, éste se fijó por término medio en £ 94,5/Ha, un 23,7% superior a su valor anterior y reflejando la superioridad, estadísticamente hablando, del grupo de 6.578 explotaciones donde el propietario y su arrendatario alcanzaron un acuerdo sobre el canon que debía pagarse.

La pérdida de tierras en el sector de tierra arrendada en Inglaterra y Gales en 1984 fue como sigue (la superficie perdida se expresa como un porcentaje del total de tierra en estas condiciones registrada en el censo).

CUADRO 6

	1984	(1983)
Trabajada por el propietario	0,6%	(0,8%)
Vendida sin arrendatario	0,3%	(0,5%)
Vendida con un arrendatario asentado	0,6%	(0,7%)
	1,5%	(2,0%)

Además, tanto en 1983 como en 1984, alrededor del 0,3% del sector de tierra arrendada, aunque permaneció en el sector, se anexionó a otras propiedades.

El último cuadro del informe muestra la fracción de tierra arrendada en Inglaterra y Gales, cubierta por la encuesta entre 1977 y 1984, la proporción de explotaciones en la muestra que han experimentado un crecimiento del canon y el porcentaje de este crecimiento durante cada año.

CUADRO 7

Año	% del sector de tierra arrendada cubierto por la encuesta	% de explotaciones agrícolas encuestadas en las que aumentó la renta	% de aumento de la renta
1977	31	37	49,0
1978	32	37	55,1
1979	34	33	55,2
1980	35	35	48,1
1981	35	36	40,0
1982	35	35	33,2
1983	34	33	29,1
1984	33	35	24,3

Con condiciones agrícolas menos prósperas es evidente que el número de explotaciones cuyos canones de arrendamiento aumentan está decayendo, al menos suavemente, y que estos aumentos están bastante por debajo de los conseguidos sólo cinco o seis años antes. De hecho, en 1978 y 1979 se acordaron incrementos de alrededor del 55 %, mientras que en 1982, 1983 y 1984 las cifras correspondientes fueron del 33,2 %, 24,1 % y 24,3 %, respectivamente. La publicación más reciente del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAFF), sobre la encuesta de tierra agrícola sólo para Inglaterra (hasta octubre de 1985), refleja una caída aún más marcada en el incremento de los precios de los arrendamientos, desde un 23,7 % en 1983 hasta un 18,4 % en 1984-85.

Aunque sólo un caso de cada 300 recurre al arbitraje para fijar el canon, una cifra que refleja en gran medida que las relaciones entre arrendador y arrendatario son de mutuo respeto y tolerancia, con todo, los cánones alcanzados por este procedimiento se siguen con interés y tienden a ejercer una influencia mayor que la que los números solos harían esperar. Los tasadores siguen varios caminos:

1. Una aproximación campo por campo para medir su productividad potencial, la versatilidad en su uso y, por tanto, la rentabilidad.
2. Una estimación del volumen bruto de ventas que podría generarse, entre el 8 % y el 10 %, del cual se considera como la parte que debe repartirse con el propietario.
3. La cifra del volumen bruto de ventas puede tomarse como base en el cálculo del beneficio bruto, en cuyo caso una distribución del 70 % para el arrendatario y un 30 % para el arrendador se juzga apropiado.

Aunque las estadísticas oficiales no han incluido durante mucho tiempo los arrendamientos estacionales, una buena cantidad de información recogida por el Departamento de la Tie-

rra y el Agua del Ministerio de Agricultura (Ministry of Agriculture's Land and Water Service of ADAS) relacionada con ellos está ahora disponible. Las cifras por regiones en 1985 son como sigue:

CUADRO 8

ARRENDAMIENTOS ESTACIONALES POR REGIONES 1985

<i>Región</i>	<i>Superficie</i>	<i>Media</i> <i>(£ /acre)</i>		
Norte	26.676	83,2		
Yorks, Humberside	3.169	64,5		
Midlands Este	4.401	75,4		
Anglia Este	2.863	63,3		
Sureste	3.727	40,3		
Suroeste	25.997	70,1		
Midlands Oeste	1.578	81,3		
Noroeste	1.655	81,1		
Gales	6.812	76,6		
				1984
Inglaterra y Gales	76.879	74,3	73,8	+ 0,4% de variación
Inglaterra	70.066	74,1	73,8	+ 0,7% de variación

5. Características actuales del mercado de la tierra

En la actualidad, la producción es excedentaria en los países miembros de la CEE y, por tanto, existe una presión a la baja en los precios agrarios. Sólo en 1984 la actividad agraria sufrió un deterioro del 4% en su relación real de intercambio, tanto en las inversiones a corto plazo como a largo plazo, y

aproximadamente un deterioro del 22% en la relación real del intercambio de capitales y un deterioro del 34% en la relación real de intercambio de trabajo durante la última década.

Los ingresos han disminuido y, por tanto, deben esperarse movimientos a la baja en los precios de la tierra y en los cánones de los arrendamientos. A pesar de este ambiente de caída de precios que afecta más o menos a toda la industria, tres nuevos progresos relacionados principalmente con los precios de la tierra y los cánones de arrendamiento requieren atención:

En primer lugar, se plantea la cuestión del papel que jugarán las Instituciones Financieras en una industria menos boyante. En general, el sector agrario representa una parte muy pequeña de la cartera de inversiones de tales instituciones y las empresas que decidan vender debido a restricciones financieras por imposiciones externas es probable que sean muy pocas: aunque un cierto número podría decidir reducir las tierras que tienen en propiedad, dadas las perspectivas de menores beneficios, menores cánones de arriendo y menores incrementos en los valores de mercado, no es probable que lo hagan tan rápidamente como para arriesgarse a hundir los precios, ya que estos caerían significativamente si lo hicieran. En cualquier caso, si realmente se desprendieran de sus propiedades agrícolas retirarían un elemento importante del mercado que proporcionaba flexibilidad y la oportunidad, aunque pequeña, de entrar en la industria sin tener que realizar una fuerte inversión en tierra libre de cargas. Por tanto, en el supuesto de que las Instituciones Financieras se deshiciesen de sus propiedades en tierra, la superficie total de tierra arrendada y las oportunidades proporcionadas a los menos dotados financieramente para entrar en la industria se verían correspondientemente reducidas. Además del hecho de que dejen de comprar tierras para arrendárselas a otros, actividad que habría continuado si se dieran unas condiciones financieras más prometedoras, retirarán virtualmente la única oportunidad para aquellos atrapados imprudentemente bajo fuertes hipotecas,

de poder vender y retirar el arriendo en unos términos que les permitieran no sólo sobrevivir, sino además acrecentar el conjunto de sus bienes de capital. Las facilidades ofrecidas se verán, en otras palabras, reducidas cuando más se necesitan.

En segundo lugar, existe la incertidumbre asociada con la introducción de las cuotas de producción lechera (por no mencionar su posible introducción en la producción de cereales en algún momento de un futuro no muy distante). Aparte de la cuestión del precio a ofrecer por una unidad de cuota — algo que el mercado parece estar resolviendo con bastante rapidez en términos bien distintos a los aplicados en Canadá, donde los acuerdos de mercado correspondientes han estado en vigor durante un período de tiempo considerablemente más largo —, la mayor incertidumbre en el momento actual reside en si las cuotas serán transferidas separadamente o si deben formar parte del contrato de transferencia de la tierra.

Hasta aquí, y a pesar de la intención aparente de la CEE, según la que dichas transferencias sólo podrían tener lugar a través del traspaso de la tierra, el mercado ha mostrado su acostumbrada ingenuidad, ya que las transferencias de tierra para traspasar la cuota de leche en primera instancia han sido seguidas por la transferencia de la cuota por el comprador y la posterior recompra de la tierra por el vendedor original. Al principio, el intervalo de posesión de la tierra por el receptor de la cuota era muy pequeño, después un período no inferior a once meses como parte de un contrato de transferencia y devolución parecía la norma aceptada. Hoy, sin embargo, las transferencias de cuotas se están empleando en los arrendamientos temporales de pastos. La visión global está lejos de ser clara, debido a las intenciones de la CEE de comprar 460.500 Tm de la cuota del Reino Unido, el derecho del gobierno de comprar hasta un 3% de la producción (la mitad para ser enviada a la CEE y la mitad para ser redistribuida) y los deseos de los propietarios de la tierra a tener el derecho de decidir si los arrendatarios deben ser libres para participar en este esquema o no.

En tercer lugar, existe un elevado grado de incertidumbre acerca de los efectos que tendrá sobre el precio de la tierra la demanda de ocio creciente en la sociedad y sus consecuencias: acceso a las áreas rurales y el deseo, también creciente, de la comunidad de preservar sin daño para las generaciones futuras los hábitat naturales y la flora y fauna que los habita. Recientemente, por ejemplo, la ley que prohíbe la entrada en finca ajena ha tenido un papel prominente en el debate sobre los derechos que se les otorgan a los propietarios de una parcela de tierra con respecto a los que la sociedad mayoritariamente puede decir que posee sobre ella. Ya existe legislación, en parte y de algún modo de tipo experimental, que restringen los usos a los que puede dedicarse la tierra en el sentido de preservar los factores del entorno ecológico (áreas de «interés científico especial» o de «excepcional belleza natural») o de la herencia cultural (antiguos monumentos, como pueden ser los túmulos). En ocasiones los incumplimientos son penados con multas, en otras los acuerdos para la gestión de propiedades sujetas a este tipo de restricciones repercuten en precios a la baja. Cualesquiera que sean los medios de control que la sociedad decida emplear afectarán a los valores, dependiendo del grado de restricción que impongan y de si el propietario-usuario es recompensado o multado por hacer o dejar de hacer algo.

Debe tenerse presente que, en el Reino Unido, los denominados Parques Naturales son explotados, ocupados y poseídos por particulares.

APENDICE A

Sistemas de tenencia y mercado de la tierra en Irlanda del N.

La agricultura en Irlanda del N. es mucho más importante, con respecto a otros sectores de producción y al empleo, que en cualquier otro de los tres países que componen el Reino Unido, ya que ocupa al 10% de la población activa y supone el 6% del Producto Nacional Bruto. El porcentaje que corresponde a todo el Reino Unido es sólo del 2,6%.

Los sistemas de tenencia de la tierra en Irlanda del N. sólo pueden entenderse desde una perspectiva histórica. Los arrendatarios en Irlanda no disfrutaron de una seguridad legal en el disfrute de la tierra durante la mayor parte del siglo XIX y los arrendamientos se concertaban de año en año, aunque estaban protegidos en la práctica por la «Ulster Custom» (Costumbre en el Ulster), a condición de que las rentas fueran pagada y revisadas periódicamente. Luego, en 1870, la Costumbre recibió el rango de estatuto y la primera de las Leyes de Compra de la Tierra (Land Purchase Acts) promulgada concedió el derecho a los arrendatarios a comprar sus explotaciones agrarias, en principio amortizable en treinta y cinco años sobre las dos terceras partes del precio y luego, eventualmente, en setenta y tres años sobre el precio total. Las leyes en 1903 y 1909 permitían la venta de fincas enteras; más tarde, en 1925, la Ley de Tierras de Irlanda del Norte (Northern Ireland Land Act) proporcionaba los instrumentos para la venta forzosa de tierra arrendada. Fue retirada en 1935, habiendo conseguido sus propósitos.

Como resultado de las Land Purchase Acts, los arrendamientos completamente legales no pueden llevarse a cabo en esta provincia. Sin embargo, en la práctica, los arriendos estacionales (once meses) ha estado en vigor durante largo tiempo bajo lo que se conoce como Conacre System. Tales arrendamientos eran originalmente de subsistencia, pero ahora involucran al 20% de los pastos y cosechas del país, proporcionando

un elemento de flexibilidad en la posesión y contratos de transferencia de la tierra que era muy necesaria.

Alrededor del 1,5 % del total de la tierra agrícola se compra y vende cada año.

Sistemas de tenencia y mercado de la tierra Escocia

Los sistemas de tenencia en Escocia están dominados por grandes haciendas y numéricamente, por lo menos, por pequeñas explotaciones. Veinticinco fincas en Escocia, juntas, totalizan más de un millón de hectáreas, muchas de las cuales han existido desde 1874. Además, las 100 fincas de mayor tamaño contienen el 21 % de la totalidad de la tierra, mientras 1.700 ocupan el 60 % de la superficie agrícola del país. De todas maneras, la ocupación para el uso agrícola no es un fenómeno a gran escala, ya que en el otro extremo del espectro de tamaños de las explotaciones agrarias se encuentran los «minifundios» escoceses de las Highlands.

Los «minifundios» son pequeñas explotaciones en las que el ocupante ha llevado a cabo, generalmente, todas las mejoras desde el estado inicial de colina desnuda a lo que hoy es. Los derechos al uso común de los pastos están casi siempre ligados al «minifundio». Los derechos de los arrendatarios eran tradicionalmente derechos familiares que no podían normalmente ser enajenados. Ahora, están codificados en las Crofting Acts de 1886 y 1908, proporcionando tanto al propietario como al arrendatario el derecho a solicitar un cambio en el canon de arrendamiento y la ayuda del Tribunal de Tierras (Land Court) para fijar uno adecuado. Los precios de los arrendamientos son bajos, ya que están restringidos al valor de la parcela en su estado original y no pueden revisarse con más frecuencia que cada siete años.

En 1955 la Crofters Act estableció la Crofters Commission responsable ante la Secretaría de Estado para Escocia de revisar, desarrollar y regular el sistema de «minifundios» con el

propósito de promocionar los intereses de los ocupantes. Desde entonces, la Crofting Reform Act ha conferido a los arrendatarios el derecho absoluto a comprar sus explotaciones por el precio de quince años de renta revisada (en la que se excluye cualquier valor atribuible al régimen de pastos comunales). La misma ley concede a los arrendatarios el derecho a la mitad del valor que por reformas realizadas por el propietario haya alcanzado la tierra.

Se debe resaltar que, generalmente, en Escocia los contratos de arrendamiento duraban cinco años (excepto algún acuerdo particular) hasta 1983 y tres años (como en Inglaterra y Gales) desde entonces. Hay pocos propietarios institucionales y el contrato de arrendamiento puede hacerse extensivo a los familiares. El resultado es que en los últimos años apenas han surgido nuevos contratos excepto sobre una base familiar.

Las ventas de tierra en Escocia son registradas en el Registro General de Sasines (General Register of Sasines); se envían copias a las oficinas de valoración del Inland Revenue y del Departamento de Agricultura de Escocia (Department of Agriculture for Scotland). Las estadísticas sobre los precios de la tierra están disponibles, gracias a ello, desde 1976 para propiedades mayores de dos hectáreas. Los precios tienden a ser menores que los de la tierra de calidad comparable en Inglaterra. Las ventas son usualmente consumadas en acuerdo privado por medio de ofertas selladas, un sistema popular entre los profesionales de la ley. En los últimos tiempos se ha vendido más tierra en subasta pública, pero el método aún es comparativamente poco empleado.

APENDICE B

CUADRO 1

PRECIOS DE LA TIERRA AGRICOLA EN INGLATERRA
POR SUPERFICIE, REGIMEN DE TENENCIA Y TIPO DE PROPIEDAD

<i>Transacciones-Todo Tipo de Propiedades</i>		<i>Terminando cada seis meses</i>	
		<i>31 Mar 85</i>	<i>30 Sep 85</i>
Número de transacciones ...		2.202	1.960
Superficie involucrada (Ha) .		62.444	55.177
	<i>Intervalo de Dimensión (Ha)</i>	<i>Precio Medio £ por hectárea</i>	
<i>Tierra y Edificaciones</i> Sin Arrendatario	5-9,9	6.726	7.599
	10-19,9	6.093	6.871
	20-49,9	4.920	4.799
	50-99,9	4.137	3.697
	100 en adelante	4.380	2.834
	Para todas		
	las superficies	4.591	3.893
Arrendada	5-9,9	5.198	*
	10-19,9	2.517	*
	20-49,9	2.696	2.837
	50-99,9	3.047	2.009
	100 en adelante	2.975	2.971
	Para todas		
	las superficies	2.966	2.778
Todo Tipo de Ventas	5-9,9	6.691	7.943
	10-19,9	5.907	6.775
	20-49,9	4.771	4.666
	50-99,9	4.030	3.533
	100 en adelante	4.074	2.862
	Para todas		
	las superficies	4.361	3.742
<i>Todo Tipo de Propiedades</i> Sin Arrendatario	5-9,9	4.628	4.696
	10-19,9	4.505	4.709
	20-49,9	4.387	4.259
	50-99,9	3.959	3.621
	100 en adelante	3.421	2.543
	Para todas		
	las superficies	4.042	3.728

CUADRO 1 (continuación)

Arrendada	5-9,9	2.950	2.659
	10-19,9	2.316	2.256
	20-49,9	2.661	2.885
	50-99,9	2.635	1.977
	100 en adelante	2.975	2.971
	Para todas las superficies	2.829	2.721
Todo Tipo de Ventas	5-9,9	4.580	4.637
	10-19,9	4.451	4.594
	20-49,9	4.269	4.184
	50-99,9	3.828	3.486
	100 en adelante	3.347	2.615
	Para todas las superficies	3.924	3.634

CUADRO 2

RESUMEN DE TODAS LAS VENTAS DE TIERRA ANALIZADAS
POR EL REGIMEN DE TENENCIA
ARRENDADA

Período	Precio medio (£ /Ha)	Número de transacciones	Superficie (Ha)
12 meses terminando a 30 de septiembre			
1975	961	203	9.832
1976	797	343	27.192
1977	1.019	511	37.622
1978	1.563	459	33.524
1979	1.687	363	26.690
1980	2.381	282	18.912
1981	2.336	216	16.934
1982	2.450	268	20.499
1983	2.490	262	16.992
1984	2.404	231	16.476
1985	2.780	196	11.229

CUADRO 2 (continuación)

**RESUMEN DE TODAS LAS VENTAS DE TIERRA ANALIZADAS
POR EL REGIMEN DE TENENCIA
SIN ARRENDATARIO**

<i>Período</i>	<i>Precio medio (£ /Ha)</i>	<i>Número de transacciones</i>	<i>Superficie (Ha)</i>
12 meses terminando a 30 de septiembre			
1975	1.330	2.662	64.162
1976	1.205	4.019	116.040
1977	1.472	4.332	124.259
1978	1.994	4.833	136.883
1979	2.602	3.947	118.730
1980	3.227	4.658	143.869
1981	3.470	4.103	108.309
1982	3.418	4.586	126.974
1983	3.669	4.947	132.126
1984	3.789	4.458	127.449
1985	3.895	3.966	106.391
1975	1.237	3.347	88.472
1976	1.125	4.915	164.478
1977	1.349	5.465	189.055
1978	1.909	5.292	170.407
1979	2.434	4.310	145.420
1980	3.129	4.940	162.781
1981	3.316	4.319	125.243
1982	3.283	4.854	147.473
1983	3.535	5.209	149.117
1984	3.631	4.689	143.924
1985	3.788	4.162	117.621

Resumen

Al contrario que en otros estados miembros de la CEE, en el Reino Unido, la compra y venta de tierra agrícola tiene lugar sin regulaciones formales, excepto en lo que concierne a la ley que regula los derechos y obligaciones de los propietarios y arrendatarios, que ha estado en vigor durante largo tiempo. Una consecuencia de esta relativa libertad en la manera de hacer las cosas es que el registro de la propiedad de la tierra apenas ha progresado y, como resultado, las estadísticas sobre la propiedad no están bien desarrolladas.

Por contraste, existen estadísticas completas y detalladas sobre los precios de la tierra; proporcionadas por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAFF), basadas en datos primarios obtenidos por las autoridades fiscales y la Junta Hipotecaria Agraria (Agriculture Mortgage Corporation), oficinas de valoración locales y la prensa agraria. La calidad de estas estadísticas ha aumentado considerablemente en las últimas décadas.

Estudios de los movimientos de los precios agrarios durante el período de gran prosperidad de la posguerra mostraron que estaban fuertemente correlacionados con la rentabilidad agraria y los bajos tipos de interés. La situación económica actual de la agricultura ha cambiado radicalmente para peor, de manera que los precios de la tierra han caído no sólo en términos reales, sino también en términos monetarios, a pesar de los continuos y modestos niveles de inflación.

La cantidad de tierra comprada y vendida a lo largo del año rara vez excede el 1,5% y tiende, en general, a consistir en transacciones de agricultor a agricultor.

A pesar de esto, altos beneficios y algos pagos por arrendamientos han atraído a las instituciones financieras, particularmente en los años setenta, aunque son sólo una minoría las instituciones propietarias (a nivel nacional el 90% de la tierra agrícola es privada y el 10% pertenece a alguna Institu-

ción). Su papel en el pequeño mercado de nuevos arrendamientos de tierras era hasta hace poco muy importante.

De constituir la tierra ocupada por sus propietarios el 10% del total en la segunda década de este siglo, ha pasado hoy a casi el 70%. La consecuencia es que la entrada en el sector agrario depende de las herencias y de la habilidad para financiar factores de producción a gran escala. En el período actual existe una gran incertidumbre sobre el precio que debe pagarse por la tierra, debido, también, a lo incierto de la futura rentabilidad de las explotaciones agrarias. Otros elementos de incertidumbre están relacionados con las cuotas de producción lechera y la propiedad de la tierra, y con lo que la sociedad podría exigir a los propietarios en la conservación del paisaje y de la reserva de tierra de la comunidad para actividades de ocio y recreo.