

MEDIDAS DE POLITICA QUE AFECTAN AL MERCADO DE LA TIERRA EN EL REINO UNIDO

Por

A. H. Maunder (*)

1. Introducción

El objetivo planteado en este seminario es el examen de la influencia de las medidas políticas en el mercado de la tierra, por lo tanto de la movilidad del factor tierra y, en base a ello, de las estructuras agrarias. El principal cambio estructural que puede observarse en la agricultura de los países industrializados es el crecimiento del tamaño de las explotaciones que se ha producido principalmente como respuesta a factores económicos. Sin duda, en este caso, uno de los factores determinantes han sido los rendimientos a escala crecientes, aunque solo para el intervalo de explotaciones de menor tamaño ya que la evidencia demuestra que en agricultura las

(*) Universidad de Oxford. Instituto de Economía Agraria (Reino Unido).

economías de escala se agotan pronto. Un segundo factor a considerar es la presión económica sobre los agricultores al objeto de que consigan una base de tierra más grande por medio de la cual puedan obtener mayores ingresos netos. Esto es particularmente urgente cuando los ingresos per cápita en el resto de la economía crecen con el incremento de la oferta conduce a una disminución de los precios e ingresos del sector agrario.

Frecuentemente se asume que la obtención de una base de tierra mayor sólo puede conseguirse mediante la compra de tierra adicional —los problemas relacionados con este tema serán objeto de estudio en este seminario—. En cualquier caso, un método igualmente importante (y en muchos países empleado más a menudo) para aumentar el tamaño de las explotaciones es el arrendamiento y de hecho, existe la evidencia empírica (Maunder 1984) que indica que en aquellas áreas donde predomina el arrendamiento, el aumento de tamaño de las explotaciones agrarias camina a un paso más rápido que en otras donde no es así.

Por lo tanto, aunque esta ponencia versa fundamentalmente sobre el mercado de la compra-venta de tierra, también incluirá alguna referencia a los otros mercados (arrendamientos), en los cuales y en lo que concierne al Reino Unido, las medidas políticas tienen una influencia mucho mayor.

2. El mercado de la tierra

2.1. Inglaterra y Gales

Aunque las conclusiones presentadas en esta ponencia se refieren al conjunto del Reino Unido, e incluso, a una zona más amplia, las estadísticas de precios de la tierra, arriendos e ingresos agrarios se reducen a Inglaterra y Gales. El uso de estos datos evita problemas globales ya que las variaciones en las áreas pequeñas, excepto en valores absolutos, son representativas de las más grandes.

Como sucede en la mayoría de los países, el mercado de la tierra es muy rígido y tan sólo se oferta aproximadamente un 2% de la superficie total en un año. Existen varias series estadísticas de precios de la tierra (Lund&Slater, 1979) pero los datos del Cuadro 1 y del Gráfico 1 se han tomado de las series preparadas por el Instituto de Economía Agraria (Institute of Agricultural Economics) de la Universidad de Oxford que están basadas en los informes publicados sobre las ventas por el procedimiento de subasta. Estas estadísticas tienen el mérito de cubrir un período extraordinariamente largo — desde 1781 — y reflejar precios corrientes, lo que quizás no hacen otras series. Su desventaja puede radicar en el posible sesgo introducido por la naturaleza peculiar de la forma de venta (subasta). En el Cuadro 1 y en el Gráfico 1 también están incluidos los datos sobre arrendamientos e ingresos netos de las explotaciones agrarias.

La pasada década y la mitad de la presente se ha caracterizado por un fuerte incremento de los precios de la tierra, de los arrendamientos y de los ingresos derivados de las explotaciones agrarias hasta hace poco tiempo. Los precios de la tierra mostraron incrementos anuales singularmente elevados en los comienzos del período, el aumento más notable (sobre el 120%) ocurrió entre 1971 y 1972. Este fenómeno se atribuyó a la entrada masiva en el mercado de Instituciones Financieras de forma poco características, pero probablemente se debió a una compleja combinación de factores (Clayton y Maunder, 1977). Cualesquiera que fueran las razones del alza, pronto se produjo un retroceso en los precios, aunque éstos comenzaron a recuperarse hacia el final de 1975. Los ingresos de las explotaciones agrarias también se incrementaron rápidamente al principio, llegando a crecer algo más del doble entre 1970 y 1972. Sin tener en cuenta las fluctuaciones anuales, la tendencia al alza en los precios de la tierra y en los arrendamientos fue en cierto modo similar pero sin embargo, la tasa de crecimiento de los ingresos de las explotaciones fue ostensiblemente menor.

CUADRO 1

PRECIOS DE LA TIERRA AGRICOLA, CANONES POR ARRENDAMIENTO E INGRESOS AGRARIOS NETOS, INGLATERRA Y GALES

£ por ha. a precios corrientes

	<i>Precio</i>	<i>Canon</i>	<i>Ingresos agrarios netos</i>
1970	605	12,7	25,6
1971	647	14,4	57,8
1972	1.473	15,1	76,6
1973	1.871	16,1	78,3
1974	1.572	18,3	62,2
1975	1.332	22,1	104,8
1976	1.814	26,5	111,9
1977	2.449	32,3	111,2
1978	3.279	38,3	151,2
1979	4.371	45,4	114,7
1980	4.265	53,4	123,6
1981	4.272	61,0	161,4
1982	4.557	68,7	182,4
1983	5.145	76,0	177,9
1984	4.888	82,0	217,4*
1985	4.781	87,2	169,0*

* Provisional.

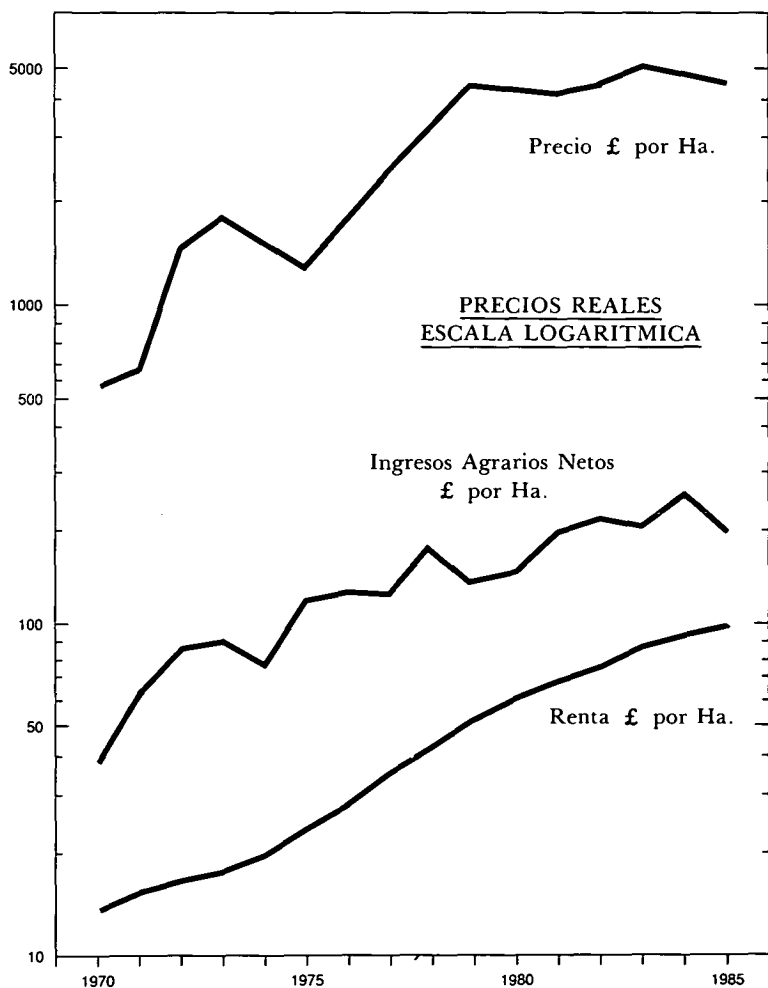
Precios - Explotaciones agrarias, 10 ha. y mayores, vendidas en régimen de subasta. Instituto de Economía Agraria, Oxford. (Institute of Agriculture Economics).

Cánones: Encuesta de arrendamientos agrarios, Instituto de la Tierra (Farm Rent Survey, Lands Service, ADAS).

Ingresos: Estimados sobre Ingresos Agrícolas en Inglaterra y Gales (Farm Incomes in England and Wales) (series anuales). Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (Ministry of Agriculture, Fisheries and Food).

GRAFICO 1

PRECIOS DE LA TIERRA DEDICADA A LA AGRICULTURA,
RENTAS E INGRESOS AGRARIOS NETOS, INGLATERRA Y GALES.
PRECIOS REALES, ESCALA LOGARITMICA...



El efecto directo de la inflación en los precios desde 1970 ha sido considerable; este factor está eliminado del cuadro 2 y del gráfico 2 donde los mismos datos se muestran a precios constantes tomando como base el año 1980.

La primera impresión que salta a la vista en los cuadros mencionados es la gran fluctuación en el precio medio de la tierra. Las explicaciones expuestas hasta ahora sobre este fenómeno no son, en general, características del mercado de la tierra, que normalmente presenta una gran estabilidad.

CUADRO 2

PRECIOS DE LA TIERRA, CANONES POR ARRENDAMIENTO E INGRESOS AGRARIOS NETOS, INGLATERRA Y GALES

£ por ha. a precios constantes (1980)

	<i>Precio</i>	<i>Canon</i>	<i>Ingresos agrarios netos</i>
1970	2.102	44,2	123,6
1971	2.068	45,9	184,8
1972	4.423	45,4	230,0
1973	5.182	44,5	217,0
1974	3.724	43,4	161,6
1975	2.548	42,3	200,4
1976	2.997	43,8	185,1
1977	3.524	46,5	160,0
1978	4.332	50,6	199,7
1979	5.088	52,8	133,4
1980	4.265	53,4	123,6
1981	3.837	54,8	145,0
1982	3.781	57,0	151,2
1983	4.060	59,9	140,4
1984	3.674	61,7	126,6*
1985	3.373*	61,5*	119,1*

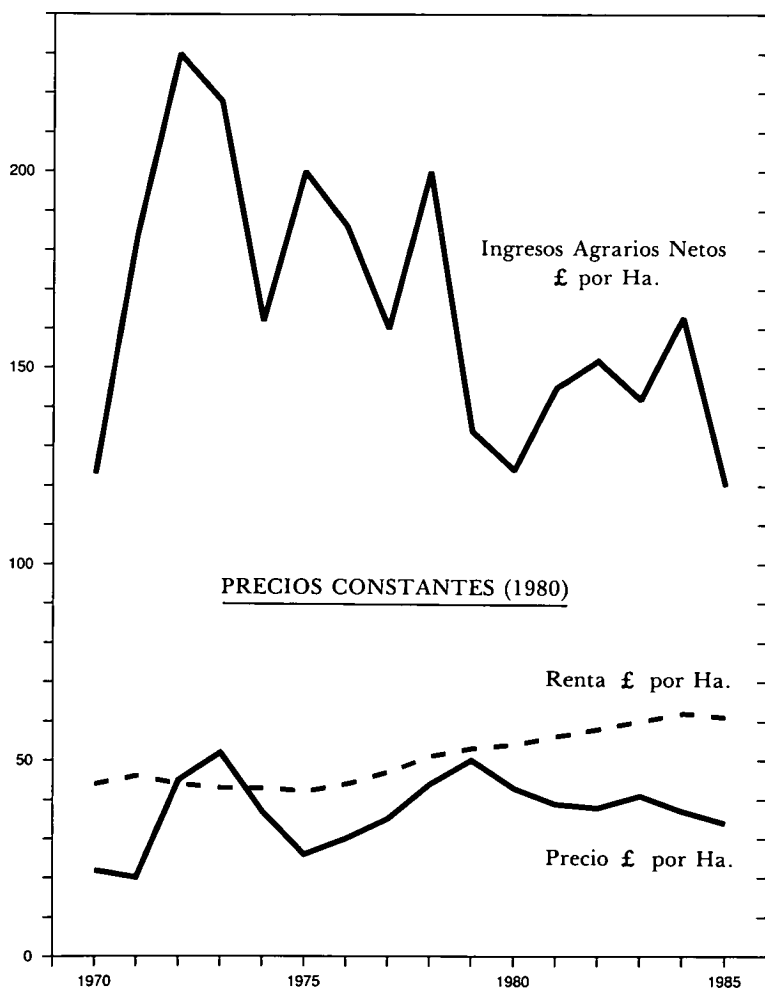
* Provisional

Fuentes: Idem Cuadro 1.

Los precios están deflactados por el índice de precios al consumo. (1980 = 100), CSO Blue Book, 1985.

GRAFICO 2

PRECIOS DE LA TIERRA DEDICADA A LA AGRICULTURA,
RENTAS E INGRESOS AGRARIOS NETOS, INGLATERRA Y GALES.
A PRECIOS CONSTANTES (1980)



La segunda impresión que se obtiene es la de una desviación entre el precio de las tierras de labor y los beneficios que se consiguen de ellas, que guardaban antes una estrecha relación. Mientras que los precios de la tierra han mostrado un incremento general en términos reales durante los últimos 50 años, en los ingresos agrarios se ha producido el efecto contrario. Si se comparan los primeros tres años con los últimos tres, se encuentra que mientras los precios de la tierra aumentaron en términos reales alrededor de un 30%, los ingresos reales netos de las explotaciones agrarias disminuyeron más del 20%. De todas maneras, existen indicios que señalan que los precios de la tierra empiezan a responder al declive de los beneficios agrarios y a las expectativas de futuro; en efecto, los precios medios alcanzaron un máximo en términos reales en 1983.

La tercera conclusión que puede extraer es la extrema estabilidad media en los arrendamientos, quizás, lo más sorprendente sea su crecimiento casi constante en términos reales (alrededor del 30% en todo el período considerado). Como se verá a continuación la explicación debe basarse en la demanda insatisfecha de posibles arrendatarios de pequeños extensiones de tierra.

2.2. Precios de la tierra arrendada y de la tierra sin arrendatario

Los controles en tiempo de guerra y las leyes posteriores que regulan las relaciones entre los propietarios de la tierra y los agricultores arrendatarios —generalmente en contra de los intereses de los primeros— han provocado una diferencia significativa de precio entre la tierra con un arrendatario establecido y la tierra libre de arriendos. Estas diferencias se muestran en el cuadro 3 donde los precios de la tierra arrendada se expresan como un porcentaje del precio de la tierra libre.

CUADRO 3

PRECIOS DE LA TIERRA ARRENDADA EXPRESADOS COMO % DEL PRECIO DE LA TIERRA LIBRE DE ARRIENDOS. INGLATERRA Y GALES

	%
1940-40	66
1950-59	55
1960-69	59
1970-79	65
1980-85	71

Fuentes: 1940-1969. Ventas en subasta, Instituto de Economía Agraria (Institute of Agriculture Economics).

1970-1985. Todo tipo de ventas, Ingresos, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (Inland Revenue, Ministry of Agriculture, Fisheries and Food).

Nota: Desde comienzos de los años setenta en adelante, las ventas de tierra arrendada por el procedimiento de subasta han sido insuficientes para permitir la construcción de series estadísticas fiables. Los precios proporcionalmente más elevados en todas las modalidades de venta de las series del Ministerio de Agricultura pueden deberse a diferencias de definición, en particular la forma de considerar las ventas a los arrendatarios asentados.

La diferencia esencial entre el precio de una parcela arrendada y el de la misma parcela sin arrendar, representa el mayor, si no el único, efecto **cuantificable** que la legislación del Reino Unido tiene sobre el mercado de la tierra.

3. Medidas Políticas

3.1. Medidas directas

La compra-venta de tierras en el Reino Unido no está regulada directamente mediante leyes. Ninguna persona u organización se ve excluida de la posibilidad de poseer u ocupar la tierra, de igual modo no existe una política fiscal dirigida a gravar las transacciones de propiedades (v.b. Impuesto de

Transferencia) que discrimine a favor o en contra de determinadas personas, clases o grupos. Esta libertad en el mercado de la tierra de labor contrasta fuertemente con la situación en otros muchos países europeos y en varios estados de los EE.UU. Por ejemplo, las restricciones legales en la compra y uso de las tierras de labranza son particularmente severas en Dinamarca (ver Floystrup - Jeusen y Dyreborg - Carlsen, 1981) y en otros muchos países se emplean impuestos discriminatorios para desincentivar la posesión y ocupación de las tierras por otros que no sean los propios agricultores (ver, por ejemplo, Grillenzoni, 1982, para la situación en Italia).

Por otra parte, la política fiscal en el Reino Unido discrimina en perjuicio de la propiedad y *no* ocupación de la tierra; pero en sentido estricto esta es una medida política indirecta.

Aunque no existe una política en el Reino Unido, recogida en la legislación, que afecte directamente al mercado de la tierra, esto no quiere decir que nunca se haya considerado tal posibilidad. Parece haber dos grupos de argumentos en favor de esta intervención —estructurales y sociales—. Los argumentos económicos y sociales giran alrededor de una mayor movilidad de la tierra al objeto de conseguir un uso más efectivo, particularmente a través de la fusión de explotaciones agrarias, que por su tamaño no resultan económicas, en unidades mayores y viables económicamente; y también por medio de la concentración de parcelas de tierra fragmentadas. Esto último, aunque no es un problema importante en el Reino Unido, sí lo es en otros países. Los argumentos sociales, cuando no son mero nacionalismo dirigido contra la posesión de la tierra por extranjeros, tiende a concentrarse en el otro extremo de la escala, es decir en explotaciones grandes, y generalmente tienen como objetivo la preservación de un modelo tradicional del medio rural en lo humano, lo institucional y lo biológico. Como queda dicho, ambos grupos de argumentos implican un grado de polarización; pero, de hecho, no son mutuamente excluyentes.

La conclusión lógica del grupo de argumentos estructurales es que la propiedad de la tierra, pero no necesariamente su ocupación, debe corresponder a un organismo estatal o semi-estatal. Esta fue la conclusión a la que llegó C.S. Orwin, el primer director del Instituto de Economía Agraria de Oxford (Oxford Institute of Agricultural Economics), (Orwin & Peel, 1925 y Orwin, 1942) y debe distinguirse de otros argumentos a favor de la nacionalización de la tierra por razones políticas o de equidad. De hecho, la ocupación estatal de la tierra por razones *agrícolas* estuvo limitada en cuanto al tiempo y a la extensión. Esto se refleja en la corta vida de las Comisiones de Desarrollo Agrario (Rural Development Boards), propuestas a finales de los años 60 en la Parte III de la Ley de Agricultura (Agriculture Act) de 1967, con poderes y funciones muy parecidas a las de las SAFER francesas o al sueco Lantbruksnamider. A tal efecto tan sólo se estableció una Comisión (agosto 1969), la Comisión de Desarrollo Agrario de la Región Norte de Pennines (The Northern Pennines Rural Development Board (1)), mientras que una segunda Comisión para el centro de Gales no llegó más allá de una petición pública de informes. En el verano de 1970 el gobierno laborista fue reemplazado por uno conservador y en enero del año siguiente The Northern Pennines Rural Development Board fue disuelta por una orden del Ministerio de Agricultura basándose en que «no podía ser justificado desde la filosofía del gobierno». Parece obvio que una buena razón para tomar esta decisión fue el derecho concedido a la Comisión para intervenir en el mercado de la tierra aprovechando su derecho de tanteo.

En el otro extremo del espectro, la adquisición y ocupación de tierra de labranza por individuos e instituciones no tradicionales, particularmente instituciones financieras y

(1) Para una exposición detallada de los orígenes de las Comisiones de Desarrollo Agrario (Rural Development Board) y la experiencia del funcionamiento de la Comisión para el Norte de las Pennines (North Pennines Board) ver Childs y Minay (1977).

extranjeras, fue la causa del establecimiento de la Comisión de Northfield (Northfield 1979); pero su informe, aparte de incluir algunas estadísticas útiles y recomendar la generación de otras, realmente sugería que no había buenas razones para que el gobierno interfiera en el estado actual de las cosas.

3.2. Medidas indirectas

Arrendamientos. Mientras que apenas existe una legislación que se ocupe de la posesión de la tierra en el Reino Unido, en el arrendamiento de tierras sucede todo lo contrario ya que la legislación actual regula con un considerable grado de detalle de relación entre los propietarios de la tierra que no se dedican a la actividad y sus arrendatarios. Esta legislación, desde su primera aparición en las Leyes de Fincas Rústicas (Agriculture Holding Acts) de 1875, ha ido reduciendo progresivamente las facultades del arrendador e incrementado las del arrendatario (2). La legislación incluye provisiones importantes que conciernen a la garantía en el arriendo y al arbitraje sobre el canon. El estado actual sobre este tema se recoge en el apéndice. La legislación sobre arrendamientos, junto con la política fiscal, ha obrado en contra de los intereses financieros de los propietarios y ha tenido dos efectos lógicos. El primero es la diferencia en el valor de la tierra con y sin arrendatario, que se mostró en el cuadro 3 de la sección anterior y el segundo es la disminución de la importancia relativa de la cantidad de tierra arrendada debido a la pérdida de tierra en este sector cuando un arrendatario la abandona o se muere. Este último proceso se ilustra en el cuadro 4, que muestra las posibles elecciones (voluntarias o involuntarias) adoptadas por los propietarios en 1984.

(2) Para una breve exposición de este proceso ver Peters y Maunder (1983).

CUADRO 4

TIERRA PERDIDA EN EL SECTOR DE TIERRA ARRENDADA, 1984

<i>Tierra previamente arrendada</i>	<i>Area %</i>
1. Nuevos arriendos no cualificados:	
a) a arrendatarios que no estaban en la propiedad .	12,9
b) a arrendatarios que ya estaban en la propiedad o a sus hijos	8,8
2. Nuevos arrendamientos sujetos a la legislación	22,3
3. Vendida sin arrendatario	20,4
4. Explotada por el propietario:	
a) Directamente	25,6
b) Con alguna asociación	10,3

Fuente: Encuesta de la Asociación Central de Tasadores Agrícolas (Central Association of Agriculture Valuers).

El resultado neto de este proceso, junto con la venta obligada de tierra arrendada para hacer frente a los impuestos sobre el capital, es que la cantidad de tierras de labranza en régimen de arriendo en Gran Bretaña ha disminuido desde el 90% hasta alrededor del 40% (3) de la superficie total en este siglo. Desgraciadamente, justo en el momento en que se necesita una mayor movilidad del factor tierra, una institución, como es el arrendamiento, capaz de proporcionarla esté acompañada por una legislación que a la vez que restringe esta movilidad a niveles no razonables provoca el declive de la propia institución.

(3) Estas cifras reflejan la situación de jure y exageran la situación de facto, que incluye, por ejemplo, acuerdos familiares que pueden ser de arrendamiento de una finca en un sentido estrictamente legal pero a fines prácticos pueden considerarse como explotación directa de la misma (Harrison 1981).

Estructurales. Además de las políticas estructurales de corta duración cuyo seguimiento corría a cargo de las Comisiones de Desarrollo Rural (Rural Development Boards), la Ley de Agricultura (Agriculture Act) de 1967 introdujo otras tres medidas diseñadas para mejorar la estructura agraria. Estas fueron: (i) Subvenciones para concentraciones voluntarias de propiedades. (ii) Venta voluntaria de tierras al estado para concentración de explotaciones. (iii) Plan de pagos para los agricultores que renunciaron a las tareas agrícolas y entregaron sus propiedades «no rentables» para hacer la concentración. Esto tuvo lugar cuatro años y medio antes que el Consejo de la CEE adoptase las Directivas 72/159 y 72/160 a las que tuvieron que ajustarse los planes originales en el momento oportuno. Un informe del impacto de estos planes hecho por Hine y Houston (1973) concluyó que sus efectos en la mejora de las estructuras de las explotaciones agrarias fue irrelevante. También debe concluirse que estas medidas indirectas tienen poca influencia en el mercado de la tierra.

Fiscales. Los impuestos en el Reino Unido son progresivos, con respecto tanto a los ingresos como al capital. En lo que concierne a los ingresos, los agricultores soportan las mismas cargas fiscales que otros hombres de negocios; pero mientras que los ingresos de los agricultores se consideran como «ganancias», los ingresos por arrendamiento de los propietarios no se consideran así, sufriendo por tanto mayores presiones fiscales. De forma similar, el capital inmobiliario, incluyendo la tierra, fue, bajo el impuesto de transferencia de capitales (introducido para reemplazar el Impuesto del Patrimonio en 1975) gravado más severamente en manos de un propietario no productor que en manos de cualquier propietario productor (Harrison 1981). De todas maneras la Ley Financiera (Finance Act) de 1986 ha restablecido la situación anterior, con lo cual las transacciones efectuadas en vida podrían quedar exentas de impuestos y toda la propiedad agrícola cumple los requisitos precisos para poder acogerse a ella. Por supuesto la escala progresiva de gravámenes mencionada afecta más sensiblemente

a las grandes propiedades y a través de los años ha sido la causa principal de su desmenuzamiento. Por otra parte, los impuestos a la propiedad en la agricultura son generalmente menores que a otras formas de propiedad y en lo que a impuestos locales se refiere, la tierra dedicada a la agricultura ha experimentado menores presiones fiscales desde 1929.

3.3. Política agraria general

Las políticas agrarias del Reino Unido y de la CEE se conocen lo suficientemente bien por lo que no se explicarán en esta ponencia. Las estadísticas sobre los precios de la tierra presentadas anteriormente proporcionan un buen ejemplo del efecto que tienen sobre ellos la confianza en los ingresos y en los precios agrarios garantizados. Tanto la teoría como la práctica confirman que el propietario de la tierra es el último beneficiario (Traill 1980). Merecen destacarse dos comentarios. El primero es que, en gran medida, uno de los factores responsables del incremento de los precios de la tierra en los años sesenta y setenta fue el deseo de los agricultores de ampliar sus explotaciones. Es sabido que el producto neto marginal de la tierra cuando ésta se añade a una explotación agraria ya existente es alto (Hyder & Maunder 1974). Incluso existen indicios (Northfield 1979) que revelan la importancia de la vecindad de los agricultores en el mercado actual de la tierra.

El segundo comentario está relacionado con la influencia de medidas específicas de política que afectan a zonas concretas a las cuales va dirigida la medida. Un viejo ejemplo es el precio relativamente más alto de una explotación agraria que posee una cuota de producción de lúpulo asignada por la Comisión de Comercialización del Lúpulo (Hops Marketing Board) y un ejemplo moderno es el peso artificialmente elevado de una explotación agraria con cuotas para producción lechera. En ambos casos el valor de la medida política se traslada al valor de la tierra.

3.4. Política de planificación de la tierra

Finalmente debe mencionarse el estricto control ejercido por las autoridades de planificación locales sobre el «desarrollo» bajo la Ley de Planificación Urbana y Rural (Town and Country Planning Act) de 1971.

Se define como «desarrollo» todo aquello que incluya cualquier cambio material en el uso de la tierra, por ejemplo, el paso del uso agrícola al uso industrial o residencial. Se reconoce que la elección entre agricultura y desarrollo debe considerarse como un aspecto central y el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAFF) debe de ser en lo que respecta al cambio de uso. Por lo tanto, existe una diferencia de precio considerable entre la venta de tierra agrícola con y sin permiso para el desarrollo, así en el caso escocés los datos indican que esta diferencia es del orden de 10 a 1. En Inglaterra y Gales no existen casos semejantes pero es indudablemente mayor en el Sureste de Inglaterra. Las cifras de los precios de la tierra del Cuadro 1 excluyen específicamente las tierras vendidas para desarrollo, pero la diferencia entre los valores de la tierra, en términos de los ingresos que se espera que ésta genere y los precios reales obtenidos en el mercado muestran la importancia de los factores no agrícolas. Un indicio de esta situación es el crecimiento continuo del precio de la tierra en el Sureste de Inglaterra, donde los precios comerciales y residenciales son mayores, mientras que en todo el país, considerado en conjunto, los precios medios han estado cayendo desde 1983 (Maunder, 1986).

4. Conclusión

Las políticas estructurales en el Reino Unido, diseñadas para incentivar la concentración de propiedades al objeto de producir unidades económicas viables, fueron dominantes en los años setenta. Las medidas adoptadas fueron fundamentalmente

indirectas, aunque las Comisiones de Desarrollo Rural (Rural Development Boards) con sus derechos a la intervención en el mercado de las tierras son un ejemplo de medida directa, aunque durara poco tiempo. En cualquier caso las presiones económicas generales fueron mucho más efectivas a la hora de provocar cambios estructurales que las medidas políticas, cuyos efectos como mucho fueron solo marginales. La importancia de los arrendamientos en el proceso de mejora estructural apenas ha sido reconocido y la legislación sobre tenencia de la tierra junto con la política fiscal no han hecho más que fomentar su declive.

Más recientemente, la atención ha tendido a concentrarse en una mayor preocupación por la conservación de las comunidades rurales, tanto en lo humano como en lo natural, y en el paisaje del campo. Hay varios motivos que lo justifican y que son complicados por involucrar conflictos entre los usos de la tierra y entre objetivos tanto económicos y sociales como públicos y privados que por razones de espacio no pueden explicarse aquí.

En la primera situación (conveniencia del cambio estructural) los objetivos son claros y si las imperfecciones en el mercado de la tierra impiden su consecución, el derecho de intervención en este mercado por medio del derecho de tanteo del Estado o alguna Institución Estatal es una solución obvia, a pesar de ser lenta e imperfecta. El fomento de los arrendamientos es otro camino para conseguir el final deseado, aunque solo un país de la CEE, Alemania, parece considerarlo deseable.

En la segunda situación los objetivos son poco claros y no parece adecuado resolverlo por medio de medidas políticas. Lo que si parece probable es que los acontecimientos irán en contra de los intereses a corto plazo de los agricultores y que los factores no-agrarios asumirán una importancia creciente en el mercado de la tierra.

BIBLIOGRAFIA

- CHILDS, G. y MINAY, C.L.W.: *The Northern Pennines Rural Development Board*. Oxford Polytechnic Department of Town Planning, 1977.
- CLAYTON, J. y MAUNDER, A.H.: «A Quarter of a Century of agricultural Land Values». *Estates Gazette*, vol. 242, 4-Junio, 1977.
- FLOSTRUP-JENSEN, J. y DYREBORG CARLSEN, B.: *Factors Influencing Ownership, Tenancy, Mobility and Use of Farmland in Denmark*, Commission of the European Communities, Information on Agriculture No. 73, Luxemburgo, 1985.
- GRILLENZONI, M.: Fattori che Influenzano la Proprietá, la Conduzione, la Mobilitá e l'uso delle Terre Agricole in Italia. Informazioni sull'Agricoltura no. 81, Luxemburgo, 1982.
- HARRISON, A.: *Factors Influencing Ownership, Tenancy, Mobility and Use of Farmland in the United Kingdom*. Commission of the European Communities, Information on Agriculture No. 74, Luxemburgo, 1981.
- HINE, R.C. y HOUSTON, A.M.: *Government and Structural Change in Agriculture*. Joint Report of the Universities of Nottingham and Exeter for MAFF. HMSO, Londres, 1973.
- HYDER, K. y MAUNDER, A.H.: «The price of farms» *Oxford Agrarian Studies*, Vol. III, 1974.
- LUND, P.J. y SLATER, J.M.: «Agricultural Land: its ownership, price and rent - a guide to sources of statistical information», *Economic Trends*, no. 314, Diciembre 1979.
- MAUNDER, A.H.: «Land Tenure and structural change in the EEC», *Oxford Agrarian Studies*, Vol. XIII, 1984.
- MAUNDER, A.H.: «Against the trend», *Estates Gazette*, 28 de junio, 1986.
- NORTHFIELD REPORT, *Report of the Committee of Inquiry into the Acquisition and Occupancy of Agricultural Land*, Cmnd. 7599, HMSO, Londres, 1979.

- ORWIN, C.S. y PEEL, W.R.: *The Tenure of Agricultural Land*, Cambridge University Press, 1925.
- PETER, G.H. y MAUNDER, A.H.: «Efficiency, equity and agricultural change with special reference to land tenure in Western Europe» in Maunder, A. y Ohkawa, K. *Growth and Equity in Agricultural Development*, Gowe, 1983.
- TRAILL, W.B., *Land Values and Rents: the gains and losses from farm price support programmes*, University of Manchester, Department of Agricultural Economics, Bulletin 175, 1980.

APENDICE

Legislación actual sobre arrendamientos agrícolas

1948 Leyes de Fincas Rústicas (*Agriculture Holdings Acts*).

Garantía en el arriendo: en efecto normalmente durante la vida del arrendatario.

Criterio de arbitraje sobre el canon del arriendo: «precio apropiado del arrendamiento». La impresión general es que los precios de las tierras arrendadas sujetos a arbitraje eran menores que aquellos que podían obtenerse en un mercado libre.

1958 Ley de Agricultura (*Agriculture Act*).

Criterio de arbitraje sobre el canon del arriendo: El precio apropiado del arrendamiento debería ser «el precio que... tendría la propiedad si fuera arrendada en un mercado libre por un propietario que lo deseara a un arrendatario que también lo deseara».

1976 Ley de Agricultura (*Agriculture Act*) (Varias disposiciones).

Garantía en el arriendo: (bajo ciertas condiciones) durante tres generaciones de arrendatarios.

1984 Ley de Fincas Rústicas (*Agriculture Holdings Acts*).

Garantía en el arriendo: Vuelta a las disposiciones de 1948 para los nuevos contratos de arrendamiento. Durante la vida del arrendatario sin derecho de sucesión.

Criterio de arbitraje sobre el canon del arriendo: El precio adecuado del arriendo debería ser «el precio por el cual la propiedad podría ser razonablemente arrendada por un propietario prudente que lo deseara a un arrendatario prudente que también lo deseara», teniendo en cuenta, «todos los factores relevantes incluyendo»:

1) Los términos del arrendamiento.

- 2) El carácter y situación de la finca.
- 3) La capacidad productiva de la finca (suponiendo que el arrendatario que la ocupa es competente y que pone en práctica un sistema de explotación adecuado para la finca) y su capacidad de producir ganancias (que sería, a la luz de dicha capacidad productiva, aquella que consiguiera un arrendatario competente en la explotación de la finca practicando un sistema determinado de cultivo).
- 4) El nivel actual de precios en propiedad comparables, descartando:
 - a) Cualquier elemento de los arrendamientos en cuestión imputable a una escasez apreciable de propiedades similares para ser arrendadas en esos términos, comparado con el número de personas que pretenden convertirse en arrendatarios de esas propiedades en esos términos.
 - b) Cualquier elemento de los arrendamientos en cuestión imputable al hecho de que el arrendatario, o la persona que pretende serlo, de cualquier propiedad similar, ocupe otra tierra en la vecindad que pueda ser convenientemente ocupada junto con esa propiedad; y:
 - c) Cualquier efecto sobre dichos arrendamientos imputables a cualquier concesión o reducción hecha en consideración a las cargas debidas a primas.

