

# **RASGOS INSTITUCIONALES DEL MERCADO DE LA TIERRA EN LOS ESTADOS UNIDOS**

Por  
Gene Wunderlich (\*)

## **1. Introducción**

La agricultura en los Estados Unidos se administra con un sistema de propiedad privada modificado. Mediante sus instituciones financieras, reguladoras, fiscales y de subvenciones, este sistema de propiedad especifica los términos de la tenencia, el uso, los precios y la transferencia de la tierra y por ello influye en la distribución de la riqueza y de las rentas de las tierras agrarias.

El sistema de la propiedad puede verse desde dos perspectivas. Una, la perspectiva del desarrollo, que pone de relieve la evolución constitucional e histórica del sistema de propie-

---

(\*) Servicio de Investigación Económica, Ministerio de Agricultura de los EE.UU. Agradecimiento a A. G. Bernat, Charles Gilliland, E. E. Lipinsky y Myron Wirth por sus comentarios y sugerencias.

dad y los orígenes de la importancia de los gobiernos estatales en la transferencia, reglamentación y tributación de la tierra. Otra, la perspectiva contemporánea que destaca el papel del sistema de propiedad en las decisiones económicas y de bienestar social del momento actual. En esta ponencia se hace únicamente una breve referencia a la perspectiva del desarrollo. En su mayor parte se examina la estructura y los procesos contemporáneos del mercado de la tierra.

La efectividad del mercado de la tierra y del sistema de propiedad en general mejora cuando se reducen o eliminan los retrasos, errores y costes de gestión en procesos tales como la adquisición de títulos de propiedad, seguros, venta, financiación, reglamentación y pago de impuestos. Los costes de transacción están siempre presentes en cierta medida. No obstante, son más bajos cuando el mercado de la tierra y el sistema de propiedad funcionan con eficacia.

Esta ponencia, al poner énfasis en la diversidad de las instituciones que afectan al mercado de la tierra en los Estados Unidos, muestra que las reformas o modificaciones del sistema, si han de tener lugar en modo alguno, deben tener un amplio alcance y afectar a diversos intereses. La diversidad se explica primeramente por la importancia histórica de los estados en el derecho agrario. Después de un breve bosquejo de la tenencia y valor de la tierra, el mercado de la tierra se describe como una estructura de muchos intereses. Luego se examinan los procesos de transferencia bajo los encabezamientos generales de transmisión, fijación de precios y financiación. Finalmente, las relaciones del sistema de propiedad con los sistemas de financiación, reglamentación, fiscal y de subvenciones ilustran la influencia de la política agraria pública y privada en el mercado de la tierra. Como mecanismo para la asignación de recursos agrarios el mercado de la tierra es eficaz en general. El que sea equitativo es otra cuestión que se plantea, pero que no se responde aquí.

## 2. El Sistema de Propiedad

«Aunque el sistema de la tierra en EE.UU. lleva cierto exceso de equipaje, es un sistema muy flexible que se ha adaptado a las necesidades variables de nuestra economía. Esta flexibilidad necesariamente crea cierta complejidad en el sistema de transferencia de tierras...»

(P. Harris, pág. 19)

Como institución, el sistema de propiedad despierta entre los individuos expectativas sobre el comportamiento de las «cosas» —en el presente caso— del territorio. Dichas expectativas se encuadran en las relaciones entre el ciudadano y el Estado, en la asignación de responsabilidades, en las obligaciones, beneficios y oportunidades y, en el nivel y distribución de los costes de transacción. Un sistema de propiedad estipula la conducción ordenada de los asuntos económicos, reduce la incertidumbre sobre las expectativas y en este contexto, asume la función de un sistema de información (1).

Más aún, el sistema de propiedad puede ser una expresión de otros valores tales como la legitimidad, la laboriosidad, el poder y la honradez (Lasswell y Kaplan, pág. 72). Estos otros valores asumen mayor significación al examinar el sistema de propiedad desde otras perspectivas que no sean las económicas. Para comprender la evolución de la propiedad de la tierra en los Estados Unidos deben tenerse en cuenta estos otros valores.

---

(1) Los muchos tratados especializados sobre la propiedad, antigua y contemporánea, no pueden analizarse, ni incluso referirse a ellos de forma detallada en este trabajo. Cada uno de los variados conceptos sobre la propiedad por lo general anticipan una perspectiva o propósito particular. Las ideas sobre la propiedad aquí producidas coinciden con las de Rheinhold Noyes, Richard Ely, Wesley Hohfeld y más recientemente con las de Alan Randall y Warren Samuels. Wunderlich 74 contiene una versión de la propiedad de carácter informativo.

Entre las fuerzas que afectan al desarrollo del sistema de propiedad de la tierra y, en consecuencia, a la condición del patrimonio y control agrario en los Estados Unidos están las leyes, las costumbres, la tecnología y la economía. Entre éstas, las leyes o el sistema jurídico deben citarse primero como el elemento que define los parámetros generales de la propiedad.

Las relaciones ciudadano-Estado se definen por un amplio espectro de leyes, pero fundamentalmente por la Constitución. Esta sintetiza la autoridad que tienen los gobiernos federales y estatales y los derechos de los ciudadanos en relación con el gobierno. Las circunstancias históricas durante la preparación de la Constitución inculcaron una filosofía del derecho natural, una visión liberal del papel del individuo en la sociedad y la economía, una preocupación por la protección del individuo contra los gobiernos autoritarios y una prolongación del punto de vista confederal para descentralizar los poderes del Gobierno. La Constitución, en general, protege a la propiedad privada, las decisiones en interés propio y un papel substancial del Gobierno estatal en la creación y apoyo de las instituciones relacionadas con la propiedad privada de la tierra (M. Harris, Geisler y Popper, Gates).

Sin embargo, ni la Constitución ni las leyes de los Estados Unidos omiten el papel del Gobierno federal en la propiedad o en los sistemas que la protegen. El Gobierno federal, así como el Gobierno estatal, tienen un papel preponderante, sujeto a ciertas limitaciones. En los Estados Unidos existe una cantidad substancial de terrenos públicos, aunque su utilización para la agricultura está casi enteramente regulada. El Gobierno federal no cobra impuestos directos por la tierra, sino que grava indirectamente a través de la renta y de los impuestos sobre el patrimonio. El Gobierno federal participa en las instituciones financieras y en el control de las mismas. Desempeña también un papel, si bien menor, en la transmisión de tierras y en el suministro y control de la información sobre la tierra.

El derecho agrario en la mayor parte de los Estados Unidos forma parte del derecho estatal. El derecho estatal señala las normas para la adquisición de títulos. El derecho estatal regula la formación de organizaciones, tales como corporaciones o sociedades. Controla también la concesión de licencias a los agentes de la propiedad inmobiliaria y regula muchas instituciones financieras. El control para la utilización de la tierra, que con frecuencia se aplica a nivel del Gobierno local, está bajo la autoridad estatal. El derecho estatal autoriza y controla la contribución territorial rústica, que se recauda, en gran medida, a nivel del Gobierno local.

Dentro de un contexto general del derecho, las decisiones sobre el uso, transferencia o administración de la tierra se realizan de conformidad con el hábito, la costumbre y los convencionalismos. Las normas de la costumbre y de la comunidad sobrepassan la estructura jurídica y de este modo aumentan la complejidad institucional dentro de la cual actúan los que adoptan las decisiones. En diverso grado, la renta o la riqueza que permite maximizar las decisiones de los agricultores y propietarios suele verse influida por los puntos de vista convencionales sobre la conservación, la legitimidad, la honradez, la familia y otros valores (Salamon, Haynes y Lanier).

El progreso tecnológico influye no solamente en las decisiones sobre la producción, de agricultores y propietarios de tierras, sino también en la estructura y procesos de muchas de las instituciones que respaldan el sistema de propiedad rústica. Las contribuciones y subvenciones, por ejemplo, se han adaptado a nuevos gastos y a nuevos niveles de productividad. La tecnología de los regadíos ha modificado los niveles del precios de la tierra y las diferencias de precios según la zona. Igualmente, la ingeniería genética podría cambiar el valor de los suelos salinos o áridos o el valor de las áreas marginalmente afectadas por las heladas. No sólo las instituciones que crean nueva tecnología, sino también las instituciones que distribuyen la información sobre la tecnología afectarán al mercado de la tierra.

Además de las leyes, las costumbres y la tecnología, el sistema de propiedad, que incluye el mercado de la tierra, está sujeto a las fuerzas de la economía agraria y de la macroeconomía. La depresión agraria de los años ochenta, por ejemplo, es en parte una función de la situación de la agricultura americana en el mercado mundial de la exportación de productos agrarios, tipos de cambio, tasas de interés, empleo no agrario y una multitud de otros factores de las economías nacionales e internacionales (USDA<sup>1</sup> 84, USDA 85) (M.º de Agricultura EE.UU.)

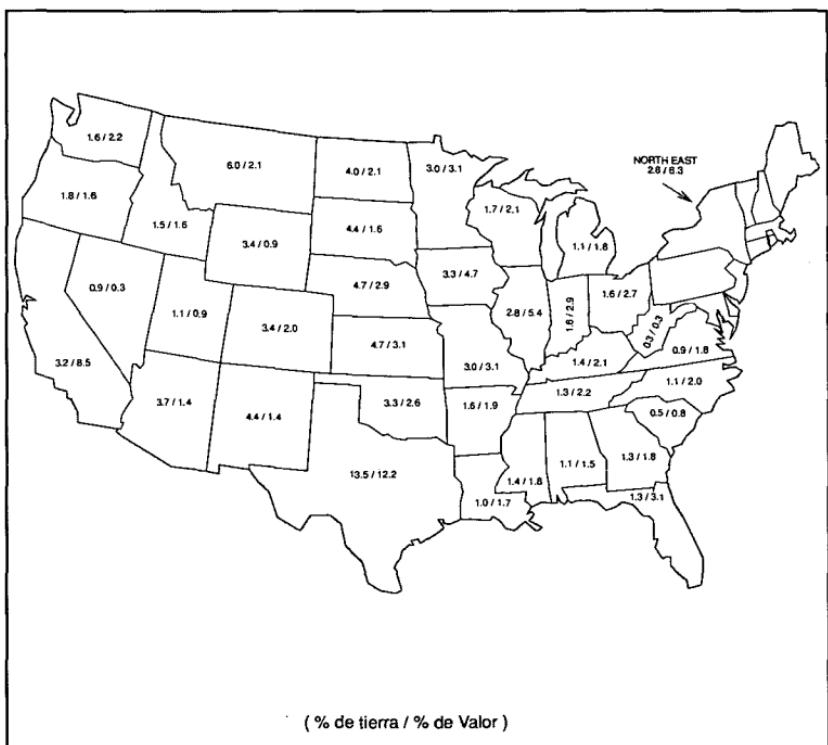
La estructura de la propiedad y del control agrario ha respondido a factores económicos y tecnológicos. Antes de mostrar la forma como el mercado de la tierra perfila los contornos de la propiedad y del control, conviene describir, de forma general, la distribución de intereses en el actual sector agrario.

### **3. Tierra agraria y valor de la tierra en los EE.UU.**

La diversidad de la tierra y de la agricultura en los Estados Unidos se refleja al comparar la distribución geográfica de la tierra en explotaciones agrarias y fincas con la distribución del valor asignado a dicha tierra. Estas diferencias, a su vez, explican algunas de las variaciones en el mercado de la tierra, como, por ejemplo, los precios en los dos sectores del mercado de la tierra, que se tratarán a continuación. La Figura 1 muestra, de forma general, las tierras agrarias más valoradas en el Corn Belt, California y en el Noreste, y la extensa cantidad de tierras agrarias menos valoradas en las Grandes Llanuras y en los Estados de las montañas. Los valores de la tierra agrarias en áreas como las del noreste reflejan influencias no agrarias.

El patrimonio de tierras agrarias en los Estados Unidos reside en, aproximadamente, 3,5 millones de propietarios particulares, principalmente trabajadores o propietarios

**FIGURA 1**  
**PORCENTAJE DE TIERRA AGRARIA Y VALOR POR ESTADO-1986**  
 (% de tierra/% de valor)



Fuente: Land in farms, USDA Agricultural Statistics 1985, Wash., D. C. Govt. Printing Office, cuadro 534, pág. 371. Value of land and buildings, USDA, Economic Research Service, Agricultural Land Values and Markets, AR-2, junio 1986, pág. 17.

individuales de explotaciones agrarias. La excepción es un área substancial de tierras de pastos en zonas de dominio público. Más de dos quintas partes de las tierras de pastos son de dominio público, en su mayoría federal. Prácticamente, toda la tierra de cultivo es de propiedad privada.

El Cuadro 1, siguiente, muestra que los trabajadores agrarios tienen en arrendamiento el 12% de la tierra y que el 88% de las tierras en arrendamiento pertenece a propietarios que no la explotan. La mayor parte del 1,5 millones de propietario lo son individualmente o son marido y mujer. Aunque los propietarios de cooperativas son dueños del 12% de las tierras arrendadas, ésto representa solamente el 3% de los propietarios. Alrededor del 90% de propietarios arriendan a únicamente un arrendatario. Casi un tercio de los propietarios están emparentados, por lo menos, con uno de sus arrendatarios.

La proporción de las explotaciones agrarias en arrendamiento se ha mantenido de forma notablemente estable durante mucho tiempo. La Figura 2 muestra una variación entre el 30 y el 45% de la tierra de explotaciones agrarias que está en arrendamiento, aproximándose los niveles actuales del mismo al límite superior histórico.

El rápido y continuo aumento de la importancia de los co-propietarios, que muestra la Figura 3, es una indicación de la creciente complejidad del funcionamiento de las explotaciones agrarias y de su interdependencia con otras empresas y actividades. El arrendamiento es sencillamente uno entre los muchos medios de que disponen las familias y los trabajadores agrarios para adquirir bienes y rentas. Los préstamos y los arrendamientos pueden sustituir a las formas de obtener acceso a la tierra y a otros recursos. Las casas de labranza pueden comprar o vender los servicios a la clientela. La tenencia no supone pertenecer a una clase social, sino que significa el acceso a la tierra.

A través de la propiedad y del arrendamiento, el tamaño de la unidad de explotación agraria mantiene un crecimiento continuo. La disminución del número de propietarios y tra-

CUADRO 1

**TIERRAS EN PROPIEDAD Y ARRENDADAS POR TENENCIA  
EE.UU. - 1982 (1.000 Hectáreas)**

<i>Tenencia</i>	<i>TIERRAS EN PROPIEDAD</i>			<i>TIERRAS ARRENDADAS</i>			
	<i>Tierra explotada</i>	<i>En propiedad</i>	<i>Explotadas</i>	<i>Arrendadas</i>	<i>En arriendo</i>	<i>Explotadas</i>	<i>Arrendadas</i>
Propietario total .....	121.775	133.228	121.775	11.711	258	0	258
Propietario parcial .....	210.639	107.711	102.828	6.159	109.087	107.811	1.276
Arrendatario .....	44.804	950	0	1.532	45.386	44.804	562
Propietario .....	0	135.330	0	135.330	0	0	0
Total .....	377.219	377.219	224.603	154.731	154.731	152.616	2.116
<i>PORCENTAJE DEL TOTAL</i>							
Propietario total .....	32	35	54	8	0	0	12
Propietario parcial .....	56	29	46	4	71	71	60
Arrendatario .....	12	0	0	1	29	29	27
Propietario .....	0	36	0	87	0	0	0
Total .....	100	100	100	100	100	100	100

FIGURA 2

PORCENTAJE DE TIERRA AGRARIA ARRENDADA

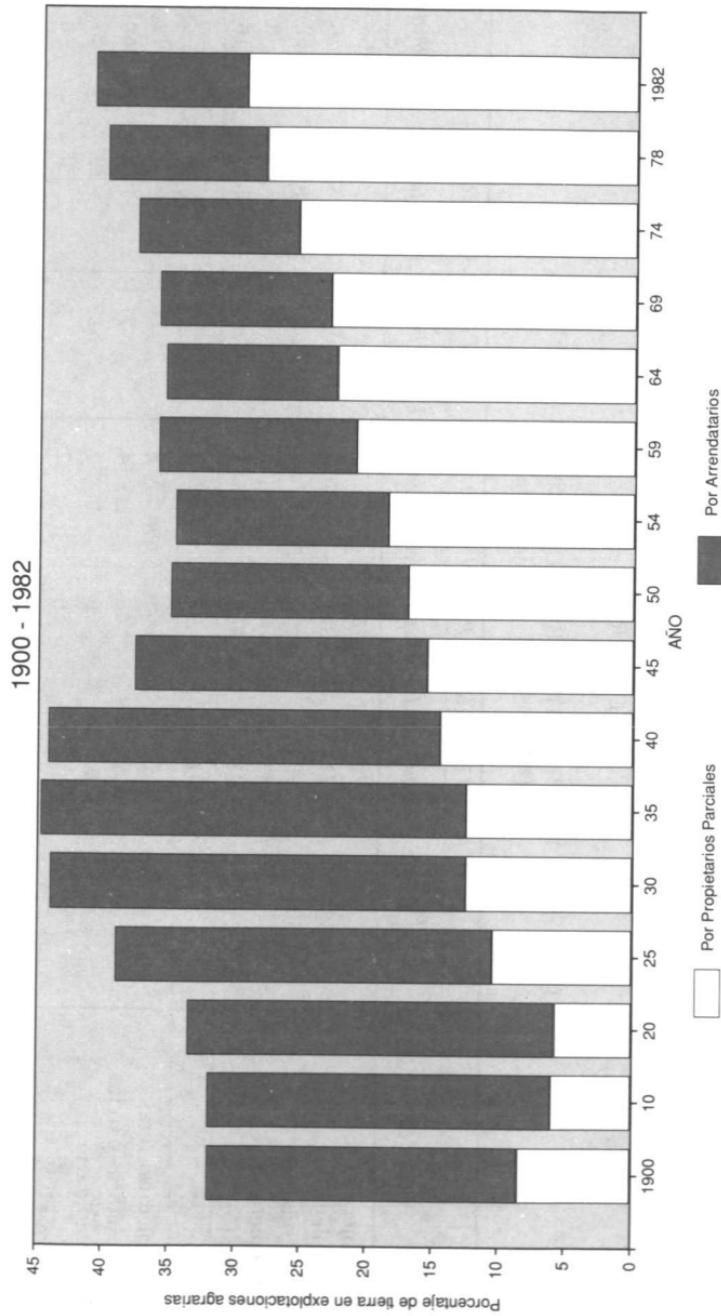


FIGURA 3

PORCENTAJE DE TIERRA AGRARIA POR TENENCIA

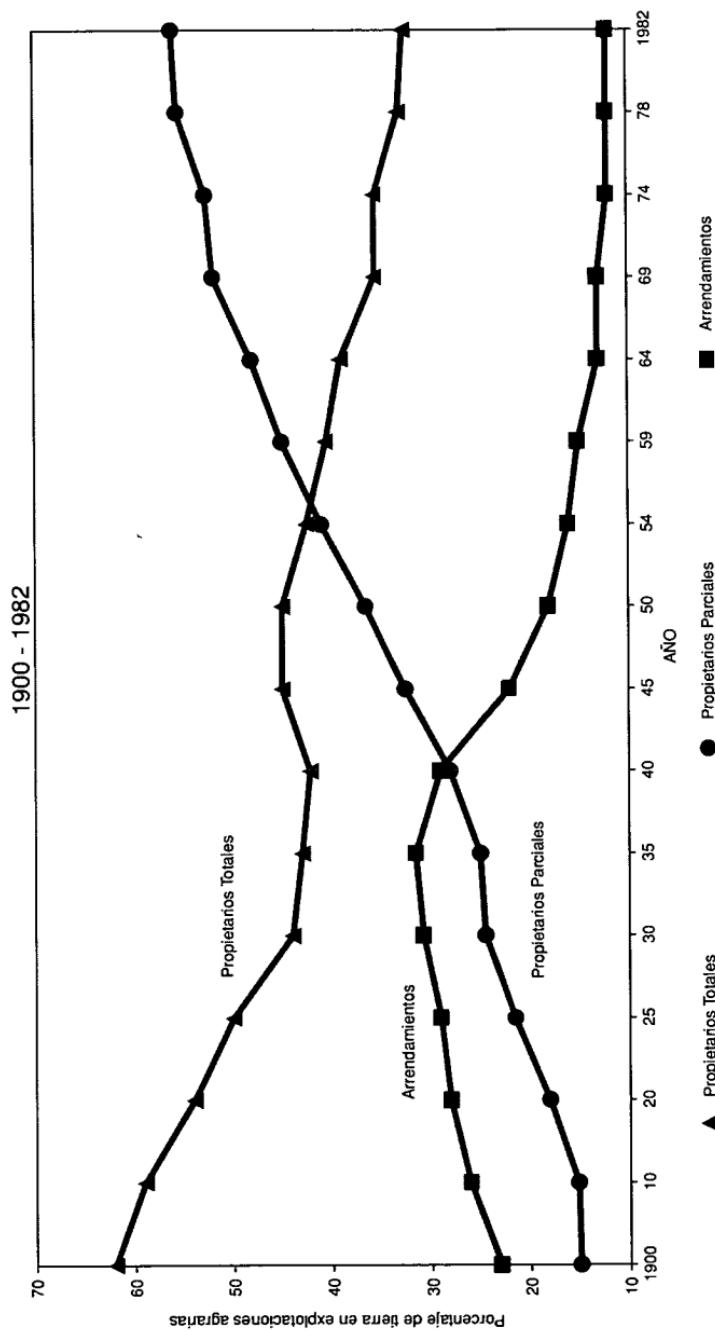
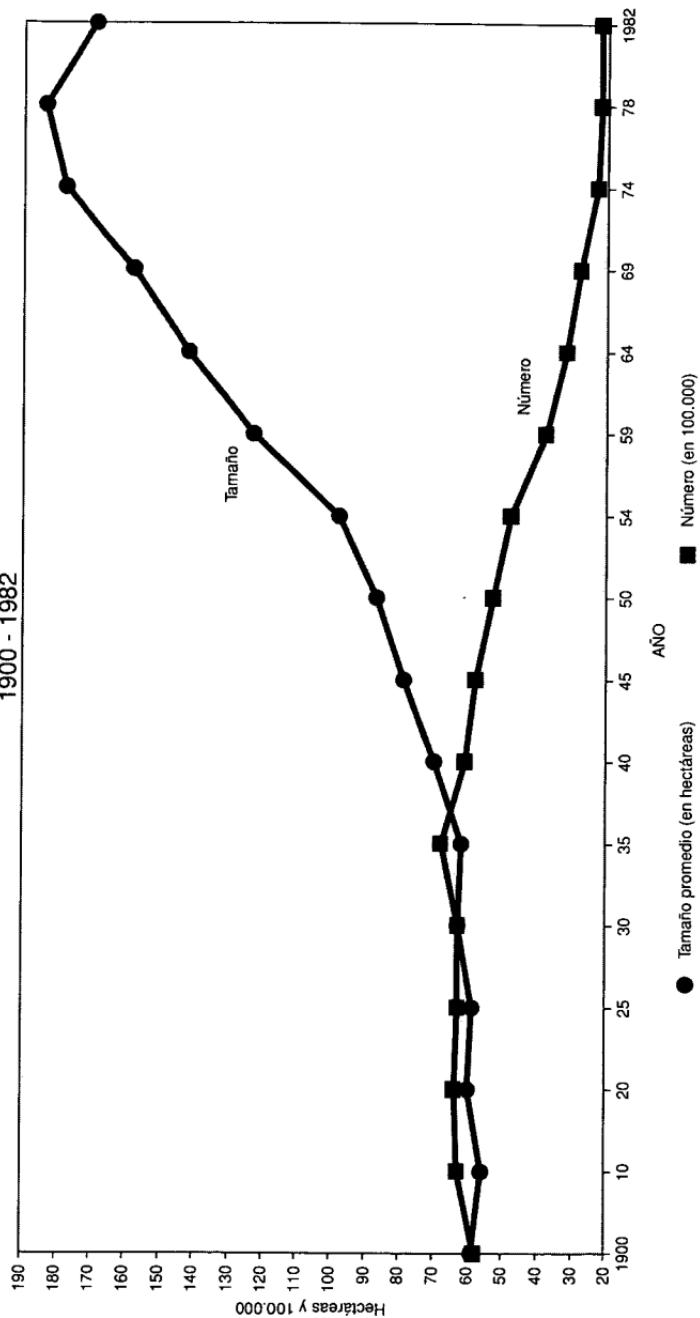


FIGURA 4

NUMERO DE EXPLOTACIONES AGRARIAS Y TAMAÑO PROMEDIO



bajadores y, más dramático aún, una menor proporción de propietarios de tierras en el conjunto de la población, ha acompañado a dicho crecimiento del tamaño de las explotaciones. Esta concentración y el consiguiente crecimiento del tamaño de las explotaciones puede resultar en beneficios financieros para las explotaciones que alcanzan el éxito. No obstante, dicho éxito se debe más al mayor acceso a la financiación y al poder del mercado que a una buena dosis de eficacia productiva. Es poco probable que un aumento del tamaño medio de las explotaciones agrarias resulte en beneficios productivos para el sector, considerando, por ejemplo, el rendimiento por acre.

La estructura de la propiedad y del control, a través del tiempo, es el producto de la transferencia de intereses en la propiedad de la tierra, arrendamiento, financiación, administración, reglamentación y tributación. De este «mercado de la tierra» y de las instituciones que lo sostienen se trata a continuación.

#### **4. La estructura del mercado de la tierra**

«Las transferencias de tierra son la piedra de toque de una economía de mercado».

(Raup)

El mercado de la tierra no es un mercado para comercializar la tierra, sino más bien un mercado para la adquisición de títulos sobre la tierra. Dichos títulos, aunque se refieren a unidades físicas de territorio, son conjuntos de derechos, privilegios, deberes y obligaciones particulares entre los poseedores y las demás personas (Hohfeld). La tierra es permanente e inamovible, mientras que los títulos tienen movimiento, en gran parte a través del mercado. Una de las razones para enfocar la idea de la adquisición de títulos es concebir con más facilidad la idea de la transacción, documentos e intereses. Otra es algo más filosófica: el enfoque en el objeto de la propiedad,

la tierra, tiende a tratar las transacciones en la perspectiva estrictamente utilitaria de las mercancías (2). Un enfoque en la adquisición de títulos transmite la noción, no solamente de la utilidad, sino de las perspectivas contractuales. De este modo, no solamente se atiende a la idea del comercio, sino que se da cabida más fácilmente a las ideas de justicia y equidad (3).

El recibir un título de propiedad puede incluir una serie de intereses en la tierra. Por lo general, la transferencia de tierras se define solamente en términos de propiedad. Sin embargo, si queremos representar adecuadamente al mercado de la tierra, es necesario incluir otros intereses condicionales, como las hipotecas e intereses del uso-ocupación, como los arriendos, que son los medios a través de los cuales se transmiten dichos intereses.

Las grandes parcelas con movimientos poco frecuentes resultan en un mercado de transferencias de tierra agraria pequeño en comparación con los bienes inmobiliarios residenciales y comerciales. De los más de 100 millones de parcelas de tierra de los Estados Unidos, menos de 15 millones son agrarias (USDC<sup>1</sup> 82) (M.º de Comercio de los Estados Unidos). Las ventas anuales de propiedades rústicas residenciales son de alrededor del 15%, mientras que las transferencias de tierras agrarias probablemente constituyen menos del 5% anual.

*Los cessionarios.* La mayoría de las transferencias de propiedad agraria son de vendedores a compradores dentro del marco del mercado. Normalmente, alrededor de dos tercios de la transferencia de tierras son ventas y, alrededor de un quin-

---

(2) El creciente volumen de literatura que analiza los valores de la tierra con una regresión hedonista está, en su mayor parte, dentro de la perspectiva utilitarista de la economía. Dos ejemplos recientes del análisis hedonista, uno teórico y otro empírico, son, respectivamente, Palmquist y Davidson.

(3) Además del renombrado tratado sobre la teoría de la justicia, de John Rawls (1972), el excelente pequeño ensayo de Nicholas Rescher (1982) mitiga los excesos del utilitarianismo. Los conceptos de Rescher se amplían a la propiedad de la tierra en Gene Wunderlich (1984).

to, son donaciones y herencias, siendo lo restante ejecuciones de hipotecas y otras transferencias que no entran en el juego del mercado (M.º Agricultura de los EE.UU. 81). Puesto que la mayor parte de tierras agrarias son de propiedad de los agricultores, no debe sorprender que los compradores sean principalmente —el 70%— agricultores (M.º Agricultura de los EE.UU., 1986). La mayor parte de no agricultores son personas individuales. Una muy pequeña proporción de propietarios de tierras agrarias —menos del 1%— son extranjeros (DeBral y Majchrowicz).

*Los intermediarios.* Es probable que el modelo de transferencia de propiedad de la tierra esté mucho menos claramente definido en el sector agrario que en el mercado residencial urbano. Además de los agentes, algún abogado, agricultor, empresario, subastador y otros, suelen realizar las funciones de la comercialización. El papel de los agentes, agrimensores, abogados y otros profesionales, suele variar según las regiones del país y según las comunidades.

El mercado de la propiedad de la tierra agraria continúa desplazándose de explotaciones agrarias enteras a explotaciones no completas. Aunque el tamaño de las unidades de la explotación agraria ha aumentado, el tamaño de la unidad que se transfiere continúa siendo el mismo a través de los años (Cuadro 2). Las recientes tensiones financieras del sector agrario

#### CUADRO 2

TAMAÑO MEDIO DE UNIDADES VENDIDAS FRENTE AL TAMAÑO MEDIO DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS EN LOS EE.UU.  
1970-1986 (hectáreas)

	1970	1972	1974	1976	1978	1980	1982	1984	1986
Tamaño medio vendido (hectáreas) .....	97	111	135	110	125	125	111	94	99
Tamaño medio de la explotación agraria ...	151	154	155	171	174	173	173	177	184

pueden influir en el tamaño de las unidades que se transfieren causando que algunos agricultores vendan parte de sus tierras para cubrir el pago de sus deudas. Otros vendedores de tierras, reconociendo la debilidad de los precios de la misma pueden tratar de mejorar su aceptación en el mercado ofreciendo unidades más pequeñas.

*El mercado del arrendamiento.* El mercado del arrendamiento es algo más activo en el sentido de que los contratos de arrendamiento cambian con más frecuencia que la propiedad. El arrendamiento típico es un contrato anual, automáticamente renovable, sujeto a un plazo de notificación por cualquier de las partes de treinta a noventa días antes de la conclusión del año de arrendamiento. Sin embargo, la mayoría de arrendatarios no se mudan cada año; el Censo Agrario de 1982 señaló que los arrendatarios habían permanecido en la misma explotación agraria un promedio de casi once años.

Prácticamente todos los receptores de los beneficios del arrendamiento son, por definición, agricultores. Por lo general, los propietarios de tierras no son agricultores, aunque no en su totalidad. En el Censo Agrario de 1979, alrededor del 8% de los propietarios se clasificaban a sí mismo como agricultores y el 33% como retirados de la explotación agraria. Al continuar disminuyendo la población agraria es probable que disminuya la proporción de propietarios con alguna experiencia agraria y que aumente la proporción de arrendamientos, lo que supone la intervención de algún intermediario, que incluye a los gestores agrarios profesionales.

Por lo general, los arrendamientos se negocian uno a uno entre el propietario y el arrendatario sin asesores jurídicos ni otros intermediarios. La mayoría de propietarios, el 90%, tienen solamente un arrendatario (M.º de Comercio de los EE.UU., 1980). Sin embargo, los gestores agrarios profesionales u otros agentes desarrollan y supervisan algunos de los arrendamientos. Algunos de dichos intermediarios pueden ser autoridades bancarias, agentes de la propiedad rústica, abogados u otras partes interesadas. Pueden tener actividad en

la administración o no hacer otra cosa excepto cobrar la renta. Los honorarios de gestión son típicamente del 5 al 10% de la renta bruta.

Con frecuencia, los arrendamientos son, o bien un pago fijo en efectivo o una participación en la cosecha/ganado y en los gastos. Con exclusión de los permisos para pastoreo en terrenos del dominio público, alrededor del 26% de tierras agrarias se contrata para pago en efectivo, el 13% para pago en participación y el 1% tiene otra forma de pagar la renta tal como una cantidad fija del producto. En toda la nación existe una gran variedad de rentas, participación en los gastos, toma de decisiones y participación en la inversión de los arrendamientos agrarios con el objeto de adaptar los diversos tipos de producción, clima y riesgo preferencial. A nivel local, los arrendamientos pueden limitarse a una o varias series de cláusulas con sólo variaciones menores.

Muchos de los participantes y de los ámbitos del mercado de la propiedad son los mismos que los del mercado del arrendamiento. Dichos participantes y procedimientos pueden describirse juntos como un sistema del mercado local de la tierra.

## 5. El procedimiento de transferencia

La transferencia de la tierra incluye el proceso de transmisión, la determinación del precio y la financiación. Dichos procesos se superponen y, en la práctica, pueden coincidir. La transmisión incluye buscar y hacer coincidir las partes del intercambio; la búsqueda y contratación con los intermediarios; el deslinde y descripción de la propiedad, y la legalización, seguro e inscripción del título en el registro. La determinación del precio puede abarcar la tasación, la negociación entre las partes y el pago de honorarios y gastos. La financiación incluye la búsqueda y selección de la fuente y método de financiación, la tasación, seguro, creación e inscripción en el registro

de los instrumentos de la deuda. Dichas etapas del proceso de transferencia consisten, a su vez, en muchas pequeñas actividades que generalmente suponen la actuación de un abogado o de un funcionario público.

### *Transmisión*

La transmisión de tierras, aunque de concepto simple, requiere muchas etapas rutinarias de búsqueda, legitimación y documentación. Dicha rutina es fuente de costes de transacción. El corretaje, la adquisición del título y su inscripción en el registro son ejemplos de rutinas dentro del proceso general de la transmisión que representan industrias, profesiones u oficinas enteras del Gobierno. Una breve descripción de unos cuantos rasgos de dichos procedimientos ilustrará como la mejora de la eficacia del sistema de propiedad depende menos de una sola reforma principal y más de una combinación de muchos pequeños cambios.

*Corretaje.* A excepción de las donaciones, juicios hipotecarios y otras transferencias en las cuales las partes se conocen por anticipado, la transferencia de tierras empieza típicamente por la búsqueda de un otorgante o adjudicatario. En una venta, el vendedor podrá contratar a un agente o tratará de poner la tierra en el mercado sin ayuda. Thompson y Dillman descubrieron que el 21% de las transacciones de tierra agraria emplean a una firma de bienes inmobiliarios (Thompson y Dillman, pág. 5). Gilliland estableció que los agentes, incluso en un mercado normal, manejan más del 40% de la venta de tierras agrarias (Gilliland, pág. 4). De igual manera, los compradores podrán emplear a alguien para que encuentre tierras para la compra o sencillamente responderán a los anuncios o a la información que tengan disponible. En el sector agrario del mercado de la tierra, los agricultores, por lo general, se enteran de las tierras disponibles que tienen más cerca a través de contactos informales. La publicidad local, o en el caso

de grandes unidades, la publicidad nacional o internacional acrecienta el tamaño del mercado. Los agentes inmobiliarios tienen más posibilidad de que se utilicen sus servicios para la venta en los mercados no locales.

Los honorarios de los agentes varían ampliamente según la región, el tipo de tierra agrícola y las circunstancias de la venta. Sin embargo, la mayoría de comisiones varían entre el 3 y el 10% del precio de venta. El vendedor usualmente paga como comisión un valor nominal. Los honorarios de los agentes son negociables. En cualquier región particular se podrá cargar un mayor porcentaje de honorarios para los tipos de propiedad que sean de menor movimiento o que requieran un mayor esfuerzo por parte del agente. Si las propiedades más valoradas se colocan fácilmente en el mercado puede cargarse un menor porcentaje de honorarios. Sin embargo, dentro de estas amplias consideraciones, los honorarios de corretaje de los bienes inmobiliarios no están directamente relacionados con el gasto de tiempo y dinero asociado con una propiedad específica. La competencia en el corretaje de bienes inmobiliarios se traduce en una mejor calidad del servicio y una mayor habilidad para obtener un precio alto por la propiedad que se vende. La negociación sobre los honorarios generalmente se sitúa dentro de una pequeña escala y hay muy poco margen dentro del sistema total de honorarios donde situar una activa competencia en la cuantía de dichos honorarios.

*Adquisición de título.* La transmisión requiere evidencia de la propiedad del objeto que va a transferirse. El examen del título, las prácticas del dictamen y de la garantía y el coste de dichas prácticas varían ampliamente según las regiones del país.

La adquisición de títulos incluye una serie de procedimientos jurídicos al transmitir la propiedad. Supone actividades tales como el examen del título, la investigación de todas las fuentes de información pertinentes al título, la preparación de la documentación, la emisión de un dictamen sobre el título y la representación del cliente en cualquier disputa.

En los Estados Unidos, la forma predominante de la adquisición de títulos es mediante la evidencia del mismo establecida a través de la inscripción del título en el registro u otra indicación de participación o de disminución de participación en la tierra. Aunque 20 Estados y Puerto Rico tengan o hayan tenido leyes para la inscripción del título en el registro (Torrens-Adquisición de títulos) las únicas jurisdicciones que registran títulos en cualquier cantidad son urbanas. Puesto que el sistema de Torrens implica altos costes de seguro y al sustituir los ordenadores los métodos de registro tradicionales, es poco probable que el tipo de registro de Torrens se convierta en el método de reforma de adquisición de títulos (Burke, págs. 107-9).

El coste de la investigación y transferencia de títulos varía ampliamente en todo el país. El extenso estudio de la transferencia de propiedades residenciales, muchas de las cuales son propiedades rústicas, emprendido por el Ministerio de la Vivienda y Desarrollo Urbano en los años setenta mostró la amplia diferencia de los costes finales. El coste de la adquisición de títulos para una transferencia relativamente no complicada de una propiedad agraria en Virginia es varias veces más alto que el de una propiedad similar en Dakota del Norte (4). La ventaja del coste del título en Dakota del Norte se debe en parte a la oficina de Extractos de Títulos en la cual existe un inventario al día de la tierra en un índice de orientación parcelaria. La inspección de registros que efectúa el abogado y el sistema del dictamen del título, prácticas comunes en gran parte del este y del sureste, son lentas, duplicativas y costosas.

*Inscripción en el Registro.* La fase culminante del proceso de transmisión es anotar el cambio de titulación en el registro

---

(4) Para la comparación del coste de títulos en general ver Burke, que describe el estudio HUD y su propio estudio de casos de Dakota del Sur y del Distrito de Columbia, y el simposio sobre Registro de Títulos, «American Law Review», vol. 22, n.º 2 (invierno en 1973).

público. El número de escrituras de transferencia inscritas anualmente se ha calculado en unos 10,6 millones (Majchrowicz, pág. 4), de las cuales tal vez 200 a 300 mil son del sector agrario.

El cargo público responsable de la aceptación y del registro de los títulos se denomina de forma diversa: «Registrador de Títulos de Propiedad», «Archivador de Títulos de Propiedad» o «Secretario del Tribunal» y, por lo general, es un cargo nombrado por el Gobierno del condado o por el Gobierno municipal. La inscripción en el registro de la escritura de transferencia supone que el cesionario entregue el documento al encargado del registro quien, contra el pago de los debidos honorarios, certifica y da entrada al documento en el registro. Las copias se guardan en el archivo, por lo general microfilm y la transacción se anota en el índice para posibilitar la futura inspección de los títulos.

Los índices más comunes son por otorgantes y cesionarios, siendo la teoría que las partes del acto de transferencia son la base para la constitución del título. Este único rasgo desatinado del procedimiento del registro explica una substancial cantidad de tiempo y de energía dedicado al proceso de la adquisición del título (Moyer y Fisher). Muchas jurisdicciones complementan ahora sus registros con un índice por parcelas, identificando así la propiedad por la cual se está efectuando la transferencia de intereses.

La incomodidad y dificultad de acceso a los registros públicos influyó en el desarrollo de bancos privados de títulos que adaptan la información de los registros públicos para ayudar en el proceso de garantía de la propiedad. Algunos bancos de títulos sirven a empresas particulares, otros lo hacen a usuarios múltiples. La industria de la garantía de títulos combina el registro y el seguro del título con una indemnización en caso de invalidez del mismo. Los prestamistas, por lo general, exigen el seguro del título y con frecuencia también lo adquiere el comprador.

## *Fijación del precio*

El precio aparece en la venta, pero también como equivalencia del valor de algunas donaciones, herencias, expropiaciones y contribuciones. El precio se determina por una serie de métodos en una serie de ámbitos. Dichos métodos pueden influir en el precio, pero también suelen determinar quién participa y quién absorbe el coste de transacción. La fijación del precio puede limitarse a un entendimiento personal —«trato privado»— entre dos partes. Puede también ampliarse mediante la publicidad a todas y cada una de las partes interesadas de todo el mundo. Los factores étnicos o las relaciones familiares pueden tener influencia en la fijación del precio. La atmósfera de una subasta puede influir también en la fijación del precio. El comprador y el vendedor pueden negociar los precios directamente o a través de un agente. Las tasaciones pueden usarse como base del pacto o como la última etapa de un acuerdo. Las condiciones actuales del mercado en los EE.UU. probablemente han dado origen al aumento del uso de las subastas para la fijación del precio y la venta de tierras agrarias. Aunque sería difícil determinar el coste de la fijación del precio, está claro que la información, negociación y acuerdo no son gratuitos.

Debido a la amplia variedad de las características de la tierra, así como a la multiplicidad de sus combinaciones, tales como su pendiente, producto, situación y tipo de suelo, las parcelas rústicas tienden a ser únicas en su género. Algunas parcelas urbanas son lo bastante parecidas como para estar clasificadas en categorías, pero las unidades de tierra agraria y rústica se valoran separadamente. La tasación, los métodos de negociación y las condiciones del precio reflejan la naturaleza única de una parcela particular. A través de un conjunto único de participantes y de circunstancias el mercado de la tierra puede producir precios únicos para parcelas igualmente únicas.

Para respaldar las transacciones específicas del mercado

la industria de recogida de información produce datos y modelo o generalizaciones sobre los precios del mercado. Varios Estados y el Ministerio de Agricultura de los EE.UU. producen series de datos sobre el valor de las explotaciones agrarias. Dichos Estados, el M.<sup>º</sup> de Agricultura y otros organismos configuran también el mercado de la tierra.

Recientemente Reynolds analizó prácticamente todos los estudios del modelo analítico y empírico de la fijación de precios de tierras agrarias (Reynolds). Robinson, *et al.*, modeló un mercado de la tierra de dos sectores, indicando la importancia de la influencia no agrícola en los valores de la tierra agraria y las diferencias regionales de dichos valores (Robinson *et al.*). La cuestión de los dos precios a veces se simplifica encuadrándola en la competencia entre el uso residencial y agrario. Sin embargo, las explotaciones agrarias de aficionados, las pequeñas explotaciones agrarias, los puntos industriales aislados y las viviendas de vacaciones complican el mercado de la tierra rústica (Healy y Short, Gilliland). La fijación de precios tal vez se concibe mejor como el resultado de dos demandas generales, la producción y el consumo. Las normas, métodos y participantes en estas dos demandas difieren suficientemente como parar separar el mercado.

### *Financiación*

Desde el punto de vista del traspaso de tierras, la financiación es una alternativa al arrendamiento. La financiación de la transferencia de tierras agrarias habilita al trabajador agrario para adquirir un patrimonio a la vez que obtiene acceso a la tierra para su explotación. La financiación permite también al propietario no productor adquirir capital patrimonial a la vez que cobra un renta. La financiación, por tanto, es una ampliación del sistema de tenencia.

La financiación para la transferencia de tierras por lo general procede de una de estas tres fuentes: autofinanciación

del comprador, financiación del comprador, con frecuencia en forma de un contrato de compra, o financiación de una tercera parte, usualmente en forma de una hipoteca dando la tierra como garantía. Casi una cuarta parte de las actuales transferencias de tierra agraria son autofinanciadas (por el comprador) en 1986, en comparación con alrededor del 10% en 1980 (M.º de Agricultura de los EE.UU., junio de 1986, pág. 25). Este aumento de la autofinanciación refleja un estrechamiento del crédito para las explotaciones agrarias y un debilitamiento de las condiciones financieras de las instituciones de préstamos rurales. La proporción substancial de autofinanciación puede indicar también que, por lo menos, una parte de la economía agraria disfruta de poder financiero. Las presentes condiciones financieras pueden jugar a favor de los agricultores relativamente boyantes que se encuentran libres de endeudamiento y de otros que disponen de recursos. Los datos disponibles no revelan la porción de compras autofinanciadas procedentes de los no agricultores.

Del 76% de la transferencia de tierras financiadas con créditos, los vendedores financian casi un tercio (M.º de Agricultura de los EE.UU., junio 86, pág. 26). Aunque no absorben la mayor participación de la deuda pendiente, los vendedores ciertamente financian la mayor proporción de transferencias entre los principales tipos de entidades de crédito. Aproximadamente la mitad de las transferencias financiadas por el vendedor se efectúan mediante el contrato de compra y la mitad restante mediante hipoteca. La principal diferencia entre los dos métodos es la facilidad de que el vendedor recupere la propiedad en caso de incumplimiento. El incumplimiento de las condiciones del pago, de conformidad con el contrato de compra, puede resultar en una reversión sumaria de la propiedad al vendedor y en la pérdida de todo el patrimonio para el comprador que no ha cumplido con su obligación. La ejecución de la hipoteca, no obstante, puede resultar en un dilatado procedimiento legal, dando la oportunidad de rehabilitación al comprador que no haya cumplido con sus obligaciones.

La financiación por terceros representa algo más de la mitad de las transferencias de tierra agraria. Principalmente son instituciones de crédito tales como bancos, compañías de seguros, y bancos de tierras federales. Las circunstancias, los prestatarios y las normas de sus estatutos y directivas suelen servir de guía para establecer los términos del crédito. Aunque la financiación mediante hipoteca es económicamente similar al arrendamiento, las dos instituciones funcionan según costumbres y procedimientos claramente distintos. La reforma de dichas costumbres y procedimientos podría facilitar sustituir el pago de la renta por el pago de la hipoteca y el pago del arrendamiento por el del crédito.

Las instituciones financieras tradicionalmente reflejan la perspectiva del banquero respecto de la tierra como un activo. Las reformas del mercado de la tierra deberían incluir cambios en la perspectiva financiera respecto del uso y gestión de la tierra. Neil Harl, por ejemplo, ha sugerido la formación de una corporación financiera federal para reducir las tasas de interés y adquirir tierras procedentes de la ejecución de hipotecas para volverlas a arrendar a los agricultores desalojados; dichos esquemas tienen la finalidad de suavizar la depresión agraria resultante del concepto tradicional que se adjudica a la ejecución de hipoteca (Harl, 86).

Los procedimientos subordinados, tales como la agrimensura, tasación, inspección estructural y financiación, tienen cada uno de sus propios requisitos legales, administrativos y profesionales. El originar cualquier cambio ventajoso en el proceso de transmisiones puede crear una importante polémica en alguna profesión o industria.

## 6. Los sistemas de sostenimiento

El mercado de la tierra, según se indica antes, no funciona dentro de un vacío institucional. El mercado de la tierra, en realidad el sistema de la propiedad en general, está rela-

cionado con otros sistemas. Las normas y prácticas relacionadas con la financiación, regulación, contribución o subsidio suelen influir en las condiciones y valores de las transferencias de tierras.

### *Financiación*

La relativa importancia de los varios componentes de la estructura financiera agraria se puede expresar desde el punto de vista de la deuda agraria pendiente. Los bancos de tierras federales son la fuente predominante de la financiación de tierras agrarias, equivalentes a la combinación de bancos comerciales y compañías de seguros de vida (Cuadro 3). La Dirección de Agricultura, cuyo propósito es actuar de prestamista como último recurso, tiene aproximadamente la misma cantidad de deudas que los bancos comerciales y las compañías de seguros.

*CUADRO 3*

PORCENTAJE DE LA DEUDA DE LA PROPIEDAD RUSTICA  
POR INSTITUCION FINANCIERA, 1986

Bancos comerciales .....	10,4
Bancos de tierras federales .....	42,2
Dirección de Agricultura .....	10,0
Compañías de Seguros de Vida .....	11,1
Personas individuales y otros .....	26,4
	100,0

Fuente: M.º de Agricultura EE.UU., 1986, pág. 22.

Presumiblemente, el volumen de transferencias de tierra agraria suele verse afectado por las condiciones disponibles para la transferencia y por la oferta de tierras agrarias disponibles para la venta. En épocas en que los tipos de interés hipoteca-

rio sean bajos, el potencial de compradores tendrá un incentivo para financiar la compra de tierras con una deuda, si hay expectativas de que aumenten los tipos de interés y si el rendimiento de la tierra es suficiente para cubrir los gastos de un crédito. A mediados de los años ochenta, los tipos de interés descendieron en general, pero los intereses sobre tierras que carga el banco de tierras federal (el prestamista predominante) no descendieron tan rápidamente como los otros tipos de interés. De este modo, cuando la agricultura estaba pasando por un período de tensión debido al bajo rendimiento de la tierra, el coste de los créditos continuó relativamente alto y la oferta de tierras con ejecución de hipoteca y embargadas incrementó el volumen normal de ventas. Estos factores se combinaron para causar una espiral descendente del precio de tierras agrarias. El sistema financiero no causó la depresión de los precios de tierras agrarias, pero ciertamente no la hizo más lenta.

La Dirección de Agricultura (FmHA-Farmers Home Administration-EE.UU.) ofrece garantías de créditos y créditos directos para la propiedad, producción y para aquellas necesidades que son el resultado de desastres naturales diversos. En la medida en que la FmHA respalda los créditos para la propiedad agraria de aquéllos que no logran obtener créditos de otras fuentes, el riesgo se traslada al público en general. Si los tipos de interés se mantienen por debajo de los tipos de interés del mercado, entonces el gasto público tiene que soportar un coste adicional por la propiedad de los trabajadores agrarios.

Las normas, tasas y condiciones de financiación afectan al mercado de la tierra en más aspectos de los que se puede explicar en esta ponencia. La ejecución de hipoteca, por ejemplo, reúne al sistema financiero y al de la propiedad en una transferencia de tierras, pero el papel de la ejecución de hipoteca produce no simplemente una transferencia de tierras, sino una profunda tragedia humana. Aparte de la identificación psicológica con la tierra, hay una serie de incómodos procedimientos que agravan la situación causada por la ejecución de

hipoteca. Muchas de las instituciones de crédito no tienen ni la organización ni la inclinación a poseer tierras o a trabajarlas. Como agencias de préstamos les falta la flexibilidad para ser propietarios o gestores agrarios. La desgana de la FmHA para asumir la propiedad, por ejemplo, deja al trabajador agrario con la incertidumbre de la tenencia, lo cual interfiere con el funcionamiento, así como con la gestión financiera. Una ejecución de hipoteca y un rearrendamiento rápidos y tranquilos, por ejemplo, podrían ser una estrategia efectiva para mejorar los problemas financieros, fomentar la recuperación y facilitar los reajustes administrativos.

### *Imposición de Impuestos/Subvenciones*

Los impuestos sobre la tierra son reclamaciones del gobierno previas al rendimiento de la tierra. La exoneración de dichas contribuciones y otras formas de subvenciones con frecuencia se usan para influir sobre el uso de la tierra o de alguna manera afectar la distribución de la riqueza y de la renta. Las contribuciones y subvenciones pueden afectar no solamente a los precios de las tierras agrarias, sino también a los métodos, oportunidad y condiciones de la transferencia.

Prácticamente en todos los estados, hay cierta forma de tasación preferencial que se adjudica a la tierra para uso agrario y para los espacios abiertos. Las disposiciones para este trato preferencial varían ampliamente, pero en su mayoría tienen el propósito de contrapesar el efecto de las fuerzas no agrarias sobre el valor y, por tanto, sobre la tasación de las tierras agrarias (Anderson, Grillo *et al.*). La intención de la mayoría de las leyes sobre los impuestos preferenciales es reducir la carga fiscal del agricultor y/o preservar el uso de las tierras agrarias o el de los espacios abiertos. Con toda probabilidad, los propietarios de tierras agrarias en la época de la aprobación de las leyes de valoración preferencial se beneficiaron de éstas. Es mucho menos seguro si hubo algún beneficio posterior pa-

ra los compradores de tierras agrarias, cuyo precio de compra incluía el valor capitalizado preferencial.

Las contribuciones sobre la propiedad de la tierra se consideran como impuestos directos y, por consiguiente, la Constitución prohíbe que el Gobierno federal cobre dichos impuestos. Sin embargo, el Gobierno federal, grava la renta de la tierra y el patrimonio de tierras a través de los impuestos sobre sucesiones. Las subvenciones en forma de desgravaciones de los impuestos sobre la renta pueden tener lugar por aspectos depreciables de las propiedades rústicas tales como minerales, edificios y bosques. Las facilidades para la conservación pueden considerarse como donaciones y se desgravan del impuesto sobre la renta (Daugherty).

El Gobierno federal influye en los precios de tierras agrarias a través del sostenimiento del precio de los productos de tierras agrícolas y a través de su contribución al coste de las prácticas de conservación. La más reciente expresión de política agraria es la Ley de Garantía Alimentaria de 1985, un decreto colectivo que combina el sostenimiento de los precios de los productos y las medidas conservacionistas con disposiciones de cumplimiento mutuo. El Título XII de dicha Ley, la disposición de la Reserva para la Conservación, pretende retirar de la producción agraria de 40 a 45 millones de acres (16 a 18 millones de Ha) de tierras sumamente erosionables (Glaser, pág. 47).

La Reserva para la Conservación y las disposiciones conexas suelen influir no solamente en el precio de las tierras agrarias (la licitación tuvo como propósito mantener los precios al nivel del mercado) sino también en la forma en que funciona el mercado de la tierra. Por ejemplo, la tierra cuya propiedad haya cambiado en los tres años anteriores al primer año del contrato no podría beneficiarse de esta disposición. Igualmente, la relación entre el propietario y el arrendatario podría modificarse, el pago de la renta en forma de participación en el producto, por ejemplo, sería imposible, puesto que los arrendatarios, de conformidad con el programa, recibirían pago por

la tierra no utilizada y, a su vez, tendrían que pagar el arrendamiento, bien en efectivo o en una renta fija en especies.

### *Ordenamiento*

El mercado de tierra agraria funciona con relativamente pocas restricciones. Algunos estados impiden o limitan el acceso a la propiedad a corporaciones, extranjeros o menores de edad. Todos los estados tienen disposiciones para el registro de títulos o de otras materias que afectan al mismo. En general, la falta de registro del título puede comprometer la reclamación del mismo por el comprador, pero no invalida el mismo. Solamente un estado, Iowa, tiene un requisito obligatorio de inscripción en el registro punible con una multa de \$100 por día de incumplimiento. Sin embargo, incluso en Iowa, la no inscripción en el registro no invalida un título que de otro modo sea válido. La mayoría de los Estados tienen leyes relacionadas con las condiciones de las hipotecas y de las incautaciones. La venta de tierras, los intercambios o donaciones están más limitados por la ley general de contrataciones que por cualquier ley exclusivamente de la tierra.

Las restricciones sobre el uso de la tierra afectan al funcionamiento del mercado, por lo menos indirectamente. Los reglamentos, de conformidad con los poderes policiales del estado referentes a actos perjudiciales, tales como la existencia de hierbas nocivas o la contaminación del agua subterránea pueden afectar al mercado pero de una manera relativamente menor. Los controles para el uso de la tierra más significativos son las medidas para la preservación de la tierra agraria. Aunque las tradicionales leyes de planificación se diseñaron principalmente para apoyar el ordenamiento local de áreas urbanizadas, la planificación, en años recientes se ha ampliado a la conservación de la tierra agraria. Coughlin y Keene señalaron, en 1980, que por lo menos 270 jurisdicciones tenían planes de protección de la tierra agraria (Coughlin y Keene, pág.

104). La mayor parte de la planificación agraria no es excluyente, es decir, que se permite la utilización no agraria, aunque de forma limitada. Por ejemplo, los lotes para residencias deben ser de gran tamaño, las industrias no agrarias deben tener una orientación agrícola y debe limitarse la densidad. El mercado de la tierra estaría de este modo limitado desde el punto de vista del tipo de propietario capaz de actuar dentro de dichas restricciones.

Tal vez la más interesante mezcla de planificación, regulación y mercado de la tierra sea el TRD (Transferable Development Right-Derecho de Urbanización Transferible). De forma más simple, el TDR es un derecho de construcción que puede transferirse de una parcela a otra. Una jurisdicción con una ordenanza TDR requiere que un promotor tenga un número dado de derecho de urbanización con el fin de construir en un área señalada, presumiblemente de alta densidad. El urbanizador trata de comprar los derechos de construcción de otros propietarios de tierras de áreas de poca densidad. Con el procedimiento del TDR se pretende redistribuir el efecto de una intensa urbanización, sobre el precio de la tierra, entre un gran número de propietarios de la jurisdicción. De este modo, se trata de reducir la urgencia por urbanizar solamente para aprovechar la ganancia inesperada de una subida del precio de la tierra. La separación de una parte de la «urbanización» y su traslado a otra parcela tiene el efecto de crear un mercado especial de títulos. Por muy interesante que sea en teoría, el TDR ha sido hasta ahora poco significativo. Solamente seis Estados del noreste han decretado la legislación TDR y solamente tres jurisdicciones locales están actualmente utilizando (Hiemstra y Bushwick, pág. 63).

Los planes TDR tienen el propósito de concentrar las áreas urbanizadas a la vez que distribuyen de forma más amplia los valores económicos que se acumulan en la tierra como resultado de la urbanización. De este modo, un plan TDR trata de hacer con cohechos lo que la contribución sobre el valor del suelo trata de hacer con los impuestos.

El TDR, la planificación urbana, los códigos de construcción, las leyes sobre actos perjudiciales, la planificación del uso de la tierra, los impuestos preferenciales sobre la propiedad rústica, las desgravaciones del impuesto sobre la renta, las exenciones tributarias sobre el patrimonio, una serie de programas de subvenciones, la institución financiera, y de un organismo de daños legales a particulares y de leyes sobre contratos, forman un entramado de fuerzas que influyen en la naturaleza y en el comportamiento del mercado de la tierra.

## 7. Carácter equitativo

En esta ponencia se ha examinado el mercado de la tierra desde el punto de vista de su eficacia en la transferencia del control de la propiedad entre las personas. Prácticamente no se ha dicho nada sobre el impacto del mercado en la distribución de la propiedad y del control de la tierra, su equidad o justicia (Wunderlich, 84). Sin embargo, estos temas pueden muy bien eclipsar las materias de la eficacia o de la efectividad de la transferencia en el desarrollo de la política agraria.

## 8. Conclusión

El mercado de la tierra agraria en los Estados Unidos es esencialmente privado, en el cual incluso las compras o los arrendamientos de los organismos públicos se inspiran en el mercado privado para establecer las normas de precios y condiciones. Aunque el Gobierno no controla ni los precios ni las condiciones, éstos pueden estar influidos por los programas del Gobierno. En la máxima medida, el mercado de la tierra es esencialmente libre — libre en el sentido de que los muchos participantes y ámbitos, leyes y costumbres, condiciones e intereses, son tan diversos que ni una sola influencia puede arrollar a las demás —.

El sistema de propiedad cambia los usos de la tierra a otros que la economía considera necesarios. El sistema de propiedad especifica el nivel de costes y beneficios, así como designa al que debe soportar dichos costes y recibir dichos beneficios. Los fallos del mercado y otras faltas son del sistema, es decir, son parte del sistema total de la propiedad y de las instituciones de finanzas, tributarias y de regulación que lo sostienen. El mercado de la tierra es un sistema de información. Dicho sistema de información requiere recursos y, en el mejor de los casos, sus costes de gestión pueden solamente reducirse, nunca eliminarse. Las reformas, si son necesarias y en la medida en que lo sean, probablemente serán un complejo proceso.

Las reformas o la modernización de cualquiera de las rutinas del mercado de la tierra significarán muy poca diferencia en la eficacia del sistema en su totalidad. Una reforma de importancia del mercado de la tierra implicaría a muchos partícipes. Algunos de estos partícipes tienen firmes intereses creados en los procedimientos existentes.

## BIBLIOGRAFIA

ANDERSON, WILLIAM: «Use Value Assessment in Perspective», en Derr, Donn (editores). Proceedings of Use-Value Symposium, Northeast Agricultural and Resource Economics Association, junio 1986.

REYNOLDS, JOHN, DAVIDSON, LEON, & DILLMAN, BUDDY: «The Farm Real Estate Market», Southern Natural Resource Economics Committe, Pub. n.º 21, abril 1986, including:

BARNARD, CHARLES: «Data Sources for Farm Real Estate Market Studies» (editores).

DAVIDSON, LEON: «Using Hedonic Pricing to Explain Farmland Prices».

- PALMQUIST, RAYMOND: «Heterogeneous Commodities, Hedonic Regression and the Demand for Characteristics».
- THOMPSON, C. STASSEN, & DILLMAN, BUDDY: «Institutional Framework of the Farmland Real Estate Market of South Carolina».
- «Analytical Studies of Factors Affecting Farm Real Estate Values».
- BARNARD, CHARLES: USDA Farm Real Estate Market Research en Ongoing Farmland Market Research: A Handbook», North Central Regional Research, Pub. n.º 306, septiembre, 1985.
- BERNAT, G. ANDREW, & WUNDERLICH, GENE: «Tenure and Ownership of Agricultural Land», in the U.S. USDA AGES (en prensa).
- BOSLEY, ROBERT: «Separating Land Ownership and Farm Operation», en *The Farm and Food System in Transition*, ECOP series. East Lansing: Michigan State University (en prensa).
- BURKE, D. BARLOW: «American Conveyancing Patterns», Lexington: Lexington Books, 1978.
- Farmland: A Reference Guidebook for State and Local Governments», Washington, D. C.: Government Printing Office, 1981.
- DAUGHERTY, ARTHUR: «Preserving Farmland Through Federal Income Tax Incentives», *National Tax Journal*, 33, n.º 1 (marzo, 1980): 111-115.
- DEBRAAL, PETER, & MAJCHROWICZ, T. ALEXANDER: «Foreign Ownership of U.S. Agricultural Land Through December», 31, 1984. AGES850320, abril, 1985.
- ELY, RICHARD: «Property and Contract in Their Relations to the Distribution of Wealth», New York: MacMillan Co., 1914.
- GATES, PAUL: «History of Public Law Development», Washington, D.C., U.S. Government Printing Office, 1968.
- GEISLER, CHARLES, & POPPER, FRANK: «Land Reform, American Style», Totowa, N.J.: Rowman and Allenheld, 1984.

- GILLILAND, CHARLES: «The Texas Rural Land Market: How Information is Gathered and Exchanged», College Station: Texas Real Estate Research Center TRERC 486-1M-514, abril, 1986.
- GLASER, LEWRENE: «Provisions of the Food Security Act of 1985», U.S. Department of Agriculture AIB 498 (abril, 1985).
- GRILLO, KIMBERLY; SEID, DAVID, & DEBRAAL, J. PETER: *State Preferential Tax Assessment Laws*, AGES (en prensa).
- HARL, NEIL E.: «A Proposal for Interim Land Ownership and Financing Through an Agricultural Financing Corporation», *Journal of Agricultural Taxation & Law*, 8, n.º 1 (primavera de 1986): 19-32.
- HARRIS, MARSHALL: *Origins of the Land Tenure System in the United States*, Ames: Iowa State College Press, 1953.
- HARRIS, PHILIP: «A Legal View of the U.S. Property Systems», en Transfer of Land Rights (ed), D. Moyer & G. Wunderlich, Chicago: The Farm Foundation, 1985, págs. 9-20.
- HAYNES, RICHARD, & LANIER, RAY: *Agriculture, Change and Human Value*, Gainesville: University of Florida, 1985, eds.
- HEALY, ROBERT G., & SHORT, JAMES L.: *The Market for Rural Land: Trends, Issues, Policies*, Washington, D.C.: The Conservation Foundation, 1981.
- HIEMSTRA, HAL, & BUSHWICK, NANCY: «How States are Saving Farmland», *American Land Forum Magazine* (primavera de 1986).
- HOHFELD, WESLEY: *Fundamental Legal Conceptions* (1914), New Haven: Yale University Press Paperback, 1964.
- LASSWELL, HAROLD, & KAPLAN, ABRAHAM: *Power and Society*, New Haven: Yale University Press, 1950.
- MAJCHROWICZ, T. ALEXANDER: «Information Contained in Real Property Transfer Records», ERS Staff Report AGES 840711.
- MOYER, D. DAVID, & KENNETH FISLES: *Land parcel Identifiers for Information Systems*, Chicago: American Bar Foundation, 1973.

- NOYES, C. RHEINHOLD: *The Institution of Property*, London: Longmans Green, 1936.
- RANDALL, ALAN: «Property Institutions and Economic Behavior», *Journal of Economic Issues*, 12, n.º 1 (marzo, 1978): 1-22.
- RAUP, PHILIP: «Foreword», de Transfer of Land Rights (ed), D. Moyer and G. Wunderlich, Chicago: The Farm Foundation, 1985, págs. iii.
- ROBISON, LINDON J.; LINS, DAVID A., & VENKATARAMAN, RAVI: «Cash Rents and Land Values in U.S. Agriculture», *American Journal of Agricultural Economics*, 67, n.º 4 (noviembre, 1985): 794-805.
- SALAMON, SONYA: «Ethnic Differences in Farm Family Land Transfers», *Rural Sociology*, 45 (1980): 290-308.
- SAMUELS, SONYA: «Information Systems, Preferences and the Economy», *Journal of Economic Issues*, 12, n.º 1 (marzo, 1978): 23-42.
- U. S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE, ECONOMIC RESEARCH SERVICE: Agricultural Land Values and Markets AR-2 (junio, 1986).
- — —, Economic Research Service. Analysis of Policies To Conserve Soil and Reduce Surplus Crop Production. AER 534, abril 1985.
- — —, Economic Research Service. Agricultural Finance AFO-26, marzo 1986.
- — —, Farm Real Estate Market Developments CD-86 (agosto, 1981).
- — —, Economic Research Service. History of Agricultural Price Support and Adjustment Programs, 1933-84. AIB 485, diciembre 1984.
- U. S. DEPARTMENT OF COMMERCE: Bureau of Census, Census of Agriculture, 1982, vol. 1, part 51 (1983).
- — —, Bureau of Census, Farm and Finance Survey, 1979, vol. 5, part 6 (1980).
- — —, Bureau of Census, Census of Governments. Taxable Property Values and Assessment-Sales Ratios, vol. 2 (1982).

- WUNDERLICH, GENE: «Fairness in Land Ownership», *Journal of Agricultural Economics*, 66, n.º 5 (diciembre, 1984).
- WUNDERLICH, GENE: «Property Rights and Information», *The Annals*, 412 (marzo, 1974): 80-96.

