CENTRO INTERNACIONAL DE ESTUDOS
DE DOUTORAMENTO E AVANZADOS
DA USC (CIEDUS)

TESE DE DOUTORAMENTO

A MOBILIDADE DOS DEREITOS DE PROPIEDADE DA TERRA RÚSTICA EN GALICIA

MARÍA JOSÉ ENRÍQUEZ GARCÍA

ESCOLA DE DOUTORAMENTO INTERNACIONAL

PROGRAMA DE DOUTORAMENTO EN XESTIÓN SUSTENTABLE DA TERRA E O TERRITORIO

LUGO

2018

DECLARACIÓN DA AUTORA DA TESE

A MOBILIDADE DOS DEREITOS DE PROPIEDADE DA TERRA RÚSTICA EN GALICIA

Dna. **MARÍA JOSÉ ENRÍQUEZ GARCÍA**

Presento a miña tese, seguindo o procedemento axeitado ao Regulamento, e declaro que:

1) A tese abarca os resultados da elaboración do meu traballo.
2) De selo caso, na tese faise referencia ás colaboracións que tivo este traballo.
3) A tese é a versión definitiva presentada para a súa defensa e coincide coa versión enviada en formato electrónico.
4) Confirmo que a tese non incorre en ningún tipo de plaxio doutros autores nin de traballos presentados por min para a obtención doutros títulos.

En LUGO, ….. de …….. de 20…….

Asdo.....

AUTORIZACIÓN DO DIRECTOR E TITOR DA TESE

A MOBILIDADE DOS DEREITOS DE PROPIEDADE

DA TERRA RÚSTICA EN GALICIA

D. **EDUARDO CORBELLE RICO**

INFORMA:

Que a presente tese, correspóndese co traballo realizado por Dna. ***MARÍA JOSÉ ENRÍQUEZ GARCÍA****, baixo a miña dirección, e autorizo a súa presentación, considerando que reúne os requisitos esixidos no Regulamento de Estudos de Doutoramento da USC, e que como director desta non incorre nas causas de abstención establecidas na Lei 40/2015.*

En LUGO, ... de ..... de 20.....

Asdo.....

O presente traballo foi codirixido polo **Prof. Dr. Rafael Crecente Maseda**, quen supervisou e participou activamente na elaboración e deseño da proposta de investigación e no ideario xeral dos capítulos. Quen tivese a oportunidade de coñecer a súa traxectoria profesional coido que identificará facilmente a súa pegada.

Ós dous ausentes: Carlos e Rafa.

Agradecementos

«Deberías estar agradecida». A frase resoou en min. Abandonei aquela conversa cunha enorme tristura por non sentirme agradecida na medida en que se esperaba ou, máis inda, por non saber proxectalo na medida en que o sentía. Escribo estas liñas dende esa mesma tristura porque sei que estes parágrafos non farán xustiza ó apoio recibido.

Ós meus directores. A Rafa, sen o seu impulso nunca me tivera embarcado na aventura e se non fora polo compromiso que con el adquirín tampouco a tería rematado. A Eduardo, polas ferramentas e por respectar os ritmos e a complexidade.

Vaia o meu agradecemento para aquelas institucións que sosteñen o traballo de investigadores/as durante anos de profunda crise do financiamento público, máis para as que traballan especificamente *por* e *para* o rural.

Á Fundación Juana de Vega, á Consellería de Medio Rural (a AGADER e o Banco de Terras) por teren cofinanciado o proxecto «*Propiedade, mobilidade de terras e valorización territorial*» (o «Proxecto Juana») que foi o xermolo da tese.

Á Universidade do Azuay (Ecuador), ó Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación do Goberno de Ecuador e ó Laboratorio do Territorio da USC (a Rafa!) por permitirme colaborar nas Avaliacións Termo-Medio e Final do proxecto SIGTIERRAS (Sistema Nacional de Información e Xestión de Terras Rurais e Infraestrutura Tecnolóxica). Esta foi, sen dúbida, a experiencia profesional (e persoal) máis esixente, apaixonante e didáctica das que teño participado.

Ó LaboraTe e a cada un dos LaboraTeiros/as. O seu talento, capacidades e habilidades, esforzo, entusiasmo, ansia e respecto polo traballo recoñéceos como Grupo Competitivo, cuxo financiamento me amparou durante períodos da tese, e como Grupo Cooperativo, cuxo capital humano e social é unha referencia de moito calado.

Por ridículo que pareza, á sociedade en xeral que a través das Axudas para o Desemprego financiou o período academicamente máis produtivo e animicamente máis difícil (no profesional e no persoal). Sen esa axuda o traballo non se tería rematado.

Á Fundación Barrié, por ter en marcha un programa de becas para estadías

predoutorais no estranxeiro aberto a quen non contamos con financiamento predoutoral público.

Á Prof. Violeta Dirimanova da Universidade de Plovdiv (Bulgaria) por abrirme as portas do seu despacho, as do despacho do Prof. Iván Penov e as do Grupo de Investigación do profesor Hagedorn na Universidade de Humboldt. Agradezo a acollida, a capacidade de escoita e a dedicación construtiva. Coido que a complexidade, a abstracción, a acidez e as ansias de novos paradigmas estarán ben representadas no traballo. Lamentablemente, tamén a imprecisión nos termos polo pouco termo compartido.

A Enxeñería Sen Fronteiras polo financiamento da miña asistencia como PCR-Redes ó «*Foro Mundial de Acceso á Terra*» en Valencia en 2016. A sesión última sobre mercados de terras permitiume ver as diferencias conceptuais e terminolóxicas de occidente respecto do resto do planeta. Sen dúbida, foi un punto de inflexión no traballo. Constatei a necesidade dunha linguaxe e metodoloxía inclusivas e, tamén, o risco de incredibilidade de quen optásemos por ese complexo camiño.

A todo o persoal técnico da administración e do tecido asociativo agroforestal que me acompañou no proceso, na reflexión, nos apuntamentos, nos acordos e nas discrepancias, no paso da abstracción á realidade e da realidade á abstracción.

A Xusto Rodríguez, do Servizo de Normalización Lingüística da Universidade de Santiago de Compostela, polo asesoramento e a revisión das partes principais.

Por último, para nada menos importante, a dous grandes mestres. A miña nai Ana e a meu pai Carlos. Oxalá algún día chegue a ser a metade da muller que educaron. Tamén á altura das mulleres bravas que me leron, debateron, corrixiron, escoitaron, arrouparon, coidaron e alentaron: ás Doutoras Sandra Buján, Inés Piñeiro e Ana Cabana.

Resumo

As sociedades constrúen a cuestión da terra a partir do contexto, moitas veces a equidade e a xustiza social no reparto da terra e outras moitas unha distribución que favoreza a competitividade nas economías internacionais. Para o caso galego, as expectativas sobre a mobilidade de terras rústicas son altas como mecanismo de reorganización, a razón da alta fragmentación da propiedade, e de redistribución, a razón de dúas dinámicas moi repetidas no discurso técnico-normativo: a pequena dimensión das explotacións en comparación coa contorna europea e a perda de superficie de uso agrario. No presente traballo engadimos outras tres: a transformación social dos espazos rurais con novos perfís de propietarios e novas demandas de uso, a especialización produtiva dos territorios e un contexto institucional no que a rendibilidade económica é tan importante como a responsabilidade social e ambiental da propiedade.

A emerxencia de dereitos de propiedade (e uso) como resultado da iteración dos axentes para axustarse a cambios no balance de custos-beneficios (económicos, sociais e ambientais) invita a revisitar as formas dos acordos con certa periodicidade, máis se se teñen producido transformacións significativas dos espazos rurais nesa intertemporalidade diagnóstica.

O presente traballo pretende descifrar como se move a terra en Galicia, aceptando dous supostos: 1) as formas de mobilidade estarán adaptadas á particular estrutura da propiedade e 2) en tanto que o rural sexa un espazo produtivo e reprodutivo existirá un equilibrio entre as lóxicas económicas, a responsabilidade ambiental e o benestar persoal, relacional e comunitario.

Os resultados revelan a forte compoñente territorial nas taxas e formas de transacción (compravenda, arrendamento e cesións). A compravenda está determinada pola competencia polo uso agrario e as cargas impositivas sobre a propiedade. Os réximes de tenza indirecta, en aumento dende finais dos oitenta, están determinados pola existencia de explotacións de maior base territorial e tamaño mediano, con personalidade xurídica no caso dos arrendamentos e menor produtividade agrícola por superficie no caso doutras formas de tenza. O valor neto das taxas de compravenda en Galicia é baixo e similar a outras zonas de alta fragmentación pero, en cambio, existen municipios con taxas e prezos similares ós de mercados estables como Francia ou Reino Unido. En calquera caso, as taxas deben estimarse respecto da superficie e do número de operacións e postas en perspectiva respecto de características como o uso, o absentismo e a copropiedade.

O perfil de explotacións máis dinámico xestiona terras baixo múltiples formas de mobilidade. A integración familiar representa unha boa parte das terras consideradas «en propiedade», os arrendamentos (fundamentalmente, orais) e as cesións (sen contraprestación) representan como mediana un 30 % da base territorial das explotacións, respectivamente, sen diferenzas entre eles respecto da duración e capacidade de decisión transferida.

A importancia dos mecanismos de marcado carácter social confirma as redes comunitarias como estrutura de gobernanza dominante (caracterizada por mecanismos de transacción relacionais, lóxicas da constelación de relacións comunitarias e estruturas endóxenas para a execución e control dos acordos), fundamentalmente por inexistencia de estruturas xerárquicas normativas (regulacións intervencionistas), de integración vertical (as cooperativas e sociedades non teñen como obxectivo a reorganización ou integración dos dereitos de uso da terra) ou de redes estratéxicas (que aproveiten o potencial relacional respectando obxectivos colectivos como plans produtivos, de ordenación de usos ou de reorganización).

O traballo conclúe coa identificación de dous potenciais desaproveitados: a integración dos rexistros de información de distintas institucións para obter unha visión territorial e as estruturas de gobernanza relacionais comunitarias como un potencial complementario (respecto dos sistemas de información de terras), alternativo (respecto dos altos custos de transacción dos sistemas formais) e estratéxico (respecto da execución e control dos plans de ordenación de usos e reorganización do parcelaria a pequena escala).

Publicacións

Enríquez García, M.J.; Corbelle Rico, E.J. (2016). **A compravenda de terras rústicas nas Zonas De Especial Interese Agrario de Galicia: os trazos dun novo mapa sobre un vello precepto**. *Revista Galega de Economía*, 25(1):103-120.

Corbelle, E.; Enríquez, M.J.; Ónega, F.J.; Crecente, R. (2016). ***Un enorme bazar. Mobilidade, prezos, e información sobre o mercado de terras en Galicia***. Santiago de Compostela: Servizo de Publicacións e Intercambio Científico da Universidade de Santiago de Compostela.

Enríquez García, M.J.; Corbelle Rico, E.J. (2016). **Una aproximación metodológica a los mecanismos endógenos de movilidad de tierras**. En: Pulpón, Á. R. R. y Tabasco, J. P. *Treinta años de Política Agraria Común en España: agricultura y multifuncionalidad en el contexto de la nueva ruralidad*. Ciudad Real: Asociación de Geógrafos Españoles (Grupo de Geografía Rural), pp. 635-649.

Enríquez García, M.J.; Corbelle Rico, E.J.; Crecente, R. (2017). **El diagnóstico del mercado de tierras rústicas en Galicia, una oportunidad frente a los retos de la fragmentación institucional y el puzle de once millones de piezas**. *Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros*, 256: 61-84.

Comunicacións en Congresos e Coloquios:

Enríquez García, M.J.; García Alonso, L.; Ónega López, F.J.; Corbelle Rico, E.J. (2013). ***Movilidad y mercados de tierras agrarias en Galicia***. Seminario Internacional Brasil-España-Portugal. Universidad de Santiago de Compostela, Universidad Federal de ViÇosa e Instituto Politécnico de BraganÇa. Lugo: 5-6 de Junio de 2013.

Enríquez García, M.J. (2013). **Atrancos á mobilidade de terras, mobilidade de dereitos de propiedade. Que atrancos a que dereitos?**. Xornadas sobre a propiedade da terra en Galicia. Implicacións para a xestión da terra e a xestión urbanística. Universidade de Santiago de Compostela. Lugo: 2-4 de setembro de 2013.

Enríquez García, M.J. (2014). **A mobilidade de terras en Galicia: unha reflexión sobre lóxicas cualitativas e extraeconómicas**. II Encontro de Mo-

cidade Investigadora. Universidade de Santiago de Compostela. Santiago de Compostela: 29-31 de xaneiro de 2014.

Enríquez García, M.J.; Corbelle Rico, E.J.; Crecente, R. (2015). ***A mobilidade de terras en Galicia e a súa gobernanza, un xogo de escalímetro***. II Congreso Internacional SETED-ANTE: Estado, territorio e desenvolvemento. O goberno dos territorios. Grupo de investigación Análise Territorial (ANTE GI-1871) da Universidade de Santiago de Compostela, Laboratório de Pesquisa Estado, Território e Desenvolvimento (LESTE) da Universidade Federal de Bahia (Brasil) e Grupo de Pesquisa em Geografia e Movimentos Sociais (GEOMOV) da Universidade Estadual de Feira de Santana (Brasil). Santiago de Compostela: 1-3 de xullo de 2015.

Enríquez García, M.J. (2015). ***El diagnóstico de la movilidad de tierras rústicas en Galicia, una oportunidad frente al desafío de la fragmentación institucional***. X Congreso de la Asociación Española de Economía Agraria: alimentación y territorios sostenibles desde el Sur de Europa. Córdoba: 9-11 de septiembre de 2015.

Enríquez García, M.J.; Corbelle Rico, E.J. (2016). ***Mercados de terras... construídos? Unha xanela as distintas facianas da realidade***. VI Congreso Internacional de Agroecoloxía: cambiando os modelos de consumo para construír sistemas agroalimentarios sostibles. Grupo de Investigación en Economía Ecolóxica e Agroecoloxía de la Universidad de Vigo. Vigo: 16-17 de xuño de 2016.

Enríquez García, M.J. (2016). ***Onde enraízan as diferenzas territoriais da mobilidade de terras?. Movéndonos alén dos preceptos clásicos***. IV Encontro de Mocidade Investigadora. Universidade de Santiago de Compostela. Santiago de Compostela: 9-10 de junio de 2016.

Enríquez García, M.J.; Corbelle Rico, E.J. (2016). ***Una aproximación a los mecanismos endógenos de movilidad de tierras***. XVIII Coloquio de Xeografía Rural: Treinta años de política agraria común en España. Agricultura y multifuncionalidad en el contexto de la nueva ruraliddad. Ciudad Real: 7-9 de semptiembre de 2016.

Índice xeral

Introdución 1

I Como aproximarnos ós mercados de terras rústicas? 11

1 Da teoría á praxe 13
1.1 Introdución 13
1.2 As múltiples dimensións do concepto terra 15
1.3 A teoría: as aproximacións ó mercado de terras rústicas 21
1.4 A praxe: o marco de análise proposto para a diagnose da mobilidade de terras rústicas 58

2 Do mercado á mobilidade 63
2.1 Introdución 63
2.2 Os dereitos de propiedade como obxecto de transmisión 65
2.3 As estruturas de gobernanza e os mecanismos de coordinación 76
2.4 A transacción como unidade de análise 83
2.5 Os contratos como mecanismos de transacción 91
2.6 Conclusións: do mercado á mobilidade 96

II A mobilidade de terras en Galicia: unha aproximación cualitativa 101

3 As institucións na teoría da mobilidade de terras: o caso galego 103
3.1 O enfoque institucional na análise da mobilidade de terras . . 103
3.2 A diagnose da mobilidade de terras rústicas en Galicia ata a actualidade 105

3.3 O enfoque institucional en Galicia 109
3.4 Conclusións 206

4 As estruturas de gobernanza e os mecanismos de coordinación para a mobilidade de terras: as estratexias de xogo dos galegos 211
4.1 Introdución 211
4.2 Método 213
4.3 Resultados e discusión 217
4.4 Conclusións 227

III A mobilidade de terras en Galicia: unha aproximación cuantitativa 229

5 A compravenda de terras rústicas en Zonas de Especial Interese Agrario de Galicia 231
5.1 Introdución 231
5.2 Materiais 233
5.3 Método 234
5.4 Resultados 236
5.5 Discusión 241
5.6 Conclusións 252

6 Debuxando e desdebuxando as lóxicas territoriais da mobilidade de terras 255
6.1 Introdución 255
6.2 Variables de análise 258
6.3 Material e métodos 273
6.4 Resultados 278
6.5 Discusión dos resultados 287
6.6 Conclusións 297

7 Os mecanismos de mobilidade de terras en Galicia: o bosque antes que a árbore 301
7.1 Introdución 301
7.2 Material e métodos 305
7.3 Resultados 321
7.4 Discusión 336

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

7.5 Conclusións 345

IV A proposta de diagnose da mobilidade de terras 349

8 A proposta de «Observatorio de mobilidade de terras rústicas de Galicia»: unha oportunidade fronte ós retos da fragmentación institucional e do puzle de once millóns de pezas 351

8.1 Introdución 351
8.2 Marco teórico e deseño de compoñentes 354
8.3 O reto da fragmentación institucional 357
8.4 Proposta de indicadores para o diagnóstico da mobilidade de terras rústicas efectiva 361
8.5 Retos e oportunidades 368
8.6 Conclusións 372

Conclusións 375

Conclusións teóricas 375
Conclusións empíricas 381
Implicacións para a administración e xestión de terras rústicas en Galicia 390
Liñas de traballo abertas 395

Bibliografía 397

Lista de táboas 467

Lista de figuras 469

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

USC
UNIVERSIDADE
DE SANTIAGO
DE COMPOSTELA

Introdución

"Desde que a ciencia desconfía das explicacións xerais e das solucións que non sexan sectoriais e especializadas, o gran desafío da literatura é poder entretecer os diversos saberes e os diversos códigos nunha visión plural, facetada do mundo".

Italo Calvin (1985)

No ano 2017, Galicia tiña 2.279.375 habitantes maiores de 20 anos (INE, 2018) e 1.694.831 titulares catastrais de rústica (DGC, 2018). O indicador debería ser obxecto dunha mellor tallaxe pero, de media, sete de cada dez de nós somos propietarios de parcelas rústicas. De terra. De leiras. De fincas. De monte. De airas. De cortiñas...

A cifra está lonxe da media en Castela-A Mancha (50 %) ou Aragón e Estremadura (40 %) e, máis inda, Andalucía (16 %), Cataluña (7 %) ou Madrid (3 %). A cuestión da terra rústica concirne a case todos en Galicia, se non todos somos suxeito e parte no obxecto do presente traballo, incluídos a autora e, moi probablemente, o propio lector. O feito de sermos propietarios e/ou xestores do territorio implica que coñecemos unha parte desa realidade á que conferimos preceptos de funcionamento e compresión persoais, locais e rexionais con lindes moi difíciles de desdebuxar. En tanto que o perfil dos axentes implicados sexa variado tamén o serán as lóxicas da mobilidade, inda que cada vez sexan máis frecuentes as de quen cumprimos un dos perfís máis paradoxais para a investigación. Nun pasado moi recente fomos parte dunha familia, casa e explotación gandeira e, agora, absentistas que soñamos, pensamos, proxectamos e administramos o rural dende a urbe como propietarios dalgunhas terras tra-

balladas, outras arrendadas, outras levadas, outras forestadas, outras abandonadas, outras descoñecidas, outras indocumentadas, outras permutadas, outras por deslindar, outras por localizar... Todas elas terras dunha casa con historia, avinzas e desavinzas colectivas e, en calquera caso, cunha poderosa identidade local, máis se a casa segue aberta e *con fume*. O traballo non foi realizado dende esa única mirada, pero si tratando de incluíla entre, dado que unha boa parte do territorio sofre de altos índices de envellecemento, desmantelamento social e abandono da xestión de amplos espazos antano agrarios ó tempo que a franxa atlántica se somete ás lóxicas urbanas e periurbanas.

Por iso, o reto sobre a terra en Galicia como obxecto de estudo é dobre. Primeiro, o reto de formular unha pregunta de investigación, construír un marco teórico e desenvolver unha metodoloxía con potencial explicativo sobre unha realidade diversa e coñecida por gran parte da poboación e, segundo, o reto de manterse afastado da realidade vivida e das expectativas para non construír o que é a partir do que debería ser (para un e, tamén, para a sociedade).

Con isto último referímonos a que a cuestión da terra sempre nos posiciona respecto do que debería ser, máis ca do que é. Un reparto xusto e equitativo. A terra é para quen a traballa. Unha estrutura de gobernanza que asegure a seguridade da tenza pero con baixos custos de administración e xestión. Unha estrutura da propiedade e tenza con alta eficiencia técnico-económica. Cada sociedade constrúe o que debería ser a partir do seu contexto, moitas veces a equidade e a xustiza social no reparto da terra e outras moitas unha distribución que favoreza a competitividade nas economías internacionais.

Para o caso galego, as expectativas sobre a mobilidade de terras como instrumento de reestruturación son moi altas debido á fragmentación da propiedade como elemento diferencial da rexión. Os 2,8 millóns de hectáreas de superficie rústica (6 % de España) divídense en 11 millóns de parcelas (28 % de España, 97 % de propiedade privada, individual e colectiva) e entre 1,6 millóns de titulares catastrais (20 % de España) (DGC, 2016). A combinación destas cifras tradúcese nunha media de 1,7 ha por propietario divididas en 7,7 parcelas dunha media de 0,25 ha cada una, pero cunha notable diversidade territorial dos valores medios.

O discurso sobre a mobilidade de terras está determinado por dúas circunstancias que actúan tamén como fonte de expectativas. Primeiro, a dimensión das explotacións agrarias está por debaixo da media doutras rexións (a pesar da paulatina desaparición dun alto volume delas e a consecuente libera-

ción de superficie agraria) (Garrido López et al., 2011). E, segundo, a perda de superficie agrícola utilizada é unha tendencia xeral en Galicia (inda que se teña identificado que existen zonas que manteñen o uso agrario, incluso con roturación de novas superficies (Corbelle Rico e Crecente Maseda, 2014; Corbelle-Rico et al., 2015)). Estas dúas circunstancias determinan que a mobilidade de terras, sexa alta ou sexa baixa canto menos é insuficiente.

Os últimos estudos sobre a cuestión datan da década dos noventa, ó igual que no resto do territorio nacional. Por ese entón, os índices de mobilidade de terras mediante compravenda nunha das comarcas de maior dinamismo agrario eran máis baixos que noutras rexións de España e Europa (López Iglesias, 1996) e os réximes de tenza indirecta seguían presentes na maior parte das explotacións agrarias pero cunha perda crecente de importancia territorial (entre o Censo Agrario de 1962, 1972 e 1982) (Pérez Iglesias, 1987; Torres Luna e Lois González, 1992). Dende entón o rural galego, igual que outras rexións da periferia europea, sufriu cambios en dúas direccións: unha enorme especialización produtiva, tanto das explotacións como dos territorios, e unha forte desarticulación social dos espazos rurais pola perda de poboación e o envellecemento desta. Ámbolos cambios reconfiguraron o mapa de axentes tal que as lóxicas de mobilidade agricultor-agricultor representan, no mellor dos casos, a realidade dunha parte do territorio (por certo, cada vez máis esixente en termos de eficiencia técnico-económica da produción agroforestal) e, en xeral, os perfís da oferta e da demanda son moito máis diversos que hai tres décadas. Ademais, os intereses das partes implicadas tamén son diferentes. Dende entón, as políticas de desenvolvemento agrario substituíronse por políticas de desenvolvemento rural (produción agroforestal, paisaxe, agroecoloxía, servizos ecosistémicos, conservación de hábitats e especies de alto valor natural, boas prácticas ambientais e enerxéticas, demandas de ocio e recreación da poboación urbana... son novos termos para concibir o rural). Non obstante, este cambio de paradigma é unha realidade que se reincorporou ó marco normativo da xestión territorial en Galicia nos últimos anos e, polo de agora, é unha práctica para a cal se descoñecen os modelos de xestión e, tamén, os axentes estratéxicos.

De feito, os traballos máis recentes manteñen o enfoque da mobilidade potencial de terras (expectativas) dende a perspectiva da reestruturación agraria a través da construción de modelos de oferta e demanda potencial (Corbelle Rico et al., 2011; Carballal Fernández et al., 2016) e da caracterización dos requirimentos e obstáculos da mobilidade para o sector que concentra a maior

parte da bibliografía sobre a cuestión: o sector lácteo. Os requirimentos son fundamentalmente estruturais: unha produtividade mínima do solo para o cultivo forraxeiro, unha superficie continua mínima e unha distancia máxima das principais áreas de produción (Giménez Solla et al., 2012; Carballal Fernández et al., 2016; Osorio Castelao et al., 2014). Pola contra, a batería de obstáculos de acceso á terra é moito maior e diverso: baixa capacidade adquisitiva, prezos elevados e subxectivos, forte competencia entre explotacións, competencia con outros usos, fiscalidade baixa, apego á terra, terras como «reserva», falta de información da propiedade, problemas de herdanzas ou de copropiedade, malas relacións, inseguridade dos arrendamentos, desacordos no troco de parcelas, «pasividade» na Administración, desvinculación entre o cobro de axudas da PAC e a actividade agraria e falta de atractivo das fincas dispoñibles (Vila García et al., 2016).

De xeito complementario á mobilidade de terras potencial, o presente traballo pretende centrarse na mobilidade efectiva para coñecer os mecanismos a través dos cales se produce. Para saber como se move a terra en Galicia partimos do escenario máis amplo posible respecto de lóxicas e formas a partir de dous supostos: 1) a mobilidade de terras, especialmente de terras rústicas, non só atende a estruturas e lóxicas económicas, en tanto que o rural sexa un espazo de produción e reprodución as lóxicas de responsabilidade ambiental e de benestar persoal, familiar e colectivo tamén serán importantes e 2) os mecanismos baixo os cales se produce a mobilidade de terras poden ser formais e non formais. Este último suposto deriva en dúas hipóteses de partida: 1) en determinados contextos poden existir estruturas de gobernanza alternativas ós protocolos xurídicos e administrativos para a execución e control dos acordos e 2) os rexistros de información formal son necesarios pero non son suficientes para diagnosticar as súas dinámicas.

Estes supostos responden a dous grandes cambios das últimas tres décadas na xestión e administración de terras. Primeiro, nun contexto de abandono do uso agrario e enormes transformacións sociais dos espazos rurais, as lóxicas da produtividade e rendibilidade agraria non semellan suficientes e débense recoñecer as múltiples dimensións da terra, non só esta como factor de produción. Tal é así que o contexto normativo actual sobre a terra en Galicia ten tanto que ver coa reestruturación do sector agrario como coa responsabilidade social e ambiental da propiedade (respecto da desaparición total e paulatina de pequenos espazos demográficos e, xa que logo, da xestión territorial asociada (despoboamento e abandono) ou respecto dos incendios forestais e/ou da perda

de valores naturais, culturais e patrimoniais tanxibles e intanxibles).

O segundo cambio acontecido foi o notable auxe de plataformas públicas de administración, xestión e información sobre a propiedade (Sistema de información xeográfico catastral (SIXCA), sistemas de xestión catastral (SIGECA) e a base de datos nacional de catastro (BDNC)), sobre o uso da terra (Sistema de Información Xeográfica de Parcelas Agrícolas (SIXPAC)) ou sobre a propia mobilidade (Base de datos do Imposto de Transmisións e Actos Xurídicos Documentados (BD-ITPXD) e o Sistema de Información de Terras de Galicia (SITEGAL)). En cambio, a sostibilidade e actualización técnica e xurídica destas infraestruturas está comprometida nos contextos de alta fragmentación da propiedade polos altos custos de regularización da propiedade e da formalización dos acordos (Dirimanova, 2008a) pero, tamén, polas propias dificultades e imprecisións topográficas que fan que estas infraestruturas non cheguen a substituír a información local sobre os lindes, a calidade agronómica ou a titularidade e tenza do parcelario (Powell, 2003; Hurrelmann, 2008).

Sen dúbida, estas son as fontes de información primeiras e, sobre elas, propoñémonos obter o mapa da mobilidade de terras rústicas pero, tamén, obter pautas de diagnóstico (adaptados ó contexto galego) e definir o marco institucional para levalo a cabo (Figura 1). Non obstante, por veces, a árbore impídenos ver o bosque. Así, no presente traballo recoñecemos e aproveitamos o atractivo da análise territorial e temporal dos rexistros masivos de información sen que iso nos impida cuestionarnos que outras cousas, posibles e diferentes, poidan estar sucedendo na realidade. O feito de abrir esta xanela dá continuidade ós traballos sobre a tenza da terra de finais do século XX que apuntaban á significación de réximes de tenza de marcado carácter social diferentes do arrendamento (Gamiz López e Sevilla-Guzmán, 1971; Gómez Mendoza, 1987) e, tamén, ó xurdimento dunha forma de mobilidade mediante contrato oral non rexistrado oficialmente entre os agricultores en activo e os veciños que cesan a actividade agraria (Torres Luna e Lois González, 1992). De feito, a formulación do presente traballo é inversa á dos antecedentes previos que tratan de discutir e explicar os resultados cuantitativos apoiándose en características do contexto institucional e socioprodutivo. Neste caso, partimos dunha descrición sintética do contexto institucional (tratando de varrer todas as dimensións da terra como obxecto de transacción) para construír un escenario das estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación baixo os cales se produce a mobilidade de terras para, finalmente, caracterizar os acordos e ponderar a súa significación relativa (Figura 1).

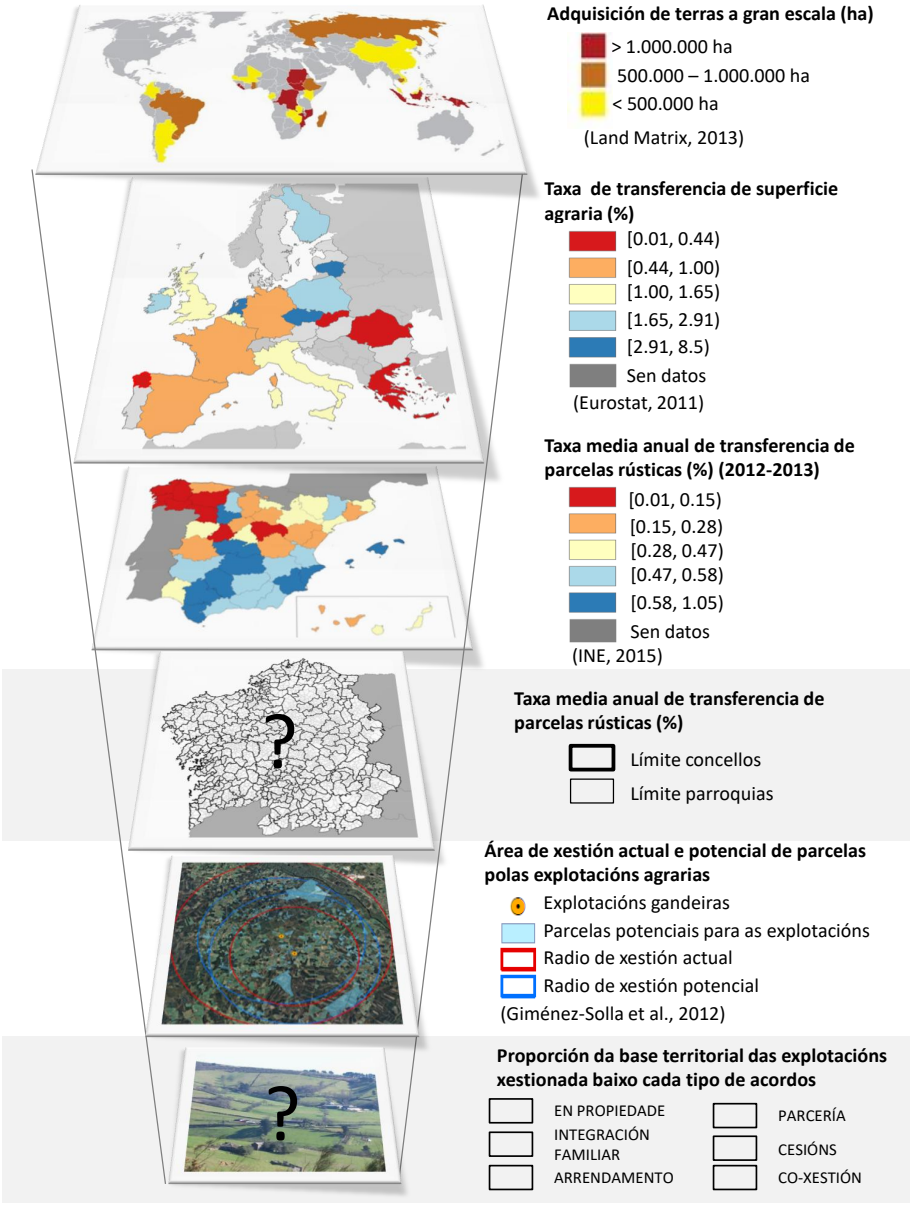


Figura 1: Escalas e metodoloxías de diagnose da mobilidade de terras rústicas. Fonte: elaboración propia.

Con este propósito e enfoque, o traballo estrutúrase en catro partes. A **Parte I** recolle a revisión bibliográfica e trata de construír o marco teórico para a diagnose da mobilidade de terras rústica. O marco de análise proposto no **Capítulo 1** será o resultado de ensamblaxe dun *puzzle* de pezas procedentes de distintas correntes de análise para cubrir e recoñecer as múltiples dimensións da terra como obxecto de transacción. O **Capítulo 2** desta parte revisa os conceptos chave da diagnose: dereitos de propiedade, estruturas de gobernanza, transacción e contratos para, a través deles, construír o esquema metodolóxico xeral e xustificar o porqué de empregar o termo «*mobilidade*» antes que o de «*mercado*».

O enfoque territorial pretendido precisa dunha mirada necesariamente holística, a sabendas de que o potencial analítico e conclusivo será menor e de que é difícil profundar terminolóxica e conceptualmente en moitos dos ámbitos de análise e correntes teóricas revisadas. Ademais da abstracción e complexidade de moitos dos termos manexados, non existe unha tradución de moita da terminoloxía e, en ocasións, incorreremos en imprecisións propias dun primeiro exercicio de inmersión teórico, conceptual e metodolóxico da que queremos deixar constancia e consciencia.

A **Parte II** correspóndese coa análise institucional da mobilidade de terras en Galicia en dúas etapas metodolóxicas diferenciadas pero complementarias. A análise das institucións é unha das opcións teórico-metodolóxicas que fai énfase na integración dun obxecto de estudo-acción concreto (neste caso a mobilidade de terras) no contorno micro e macro socioeconómico no que se desenvolve (neste caso Galicia). O **Capítulo 3** desenvolve unha extensa descrición sistemática e documental das institucións (a compañía familiar galega, as formas de organización social, a xestión consuetudinaria dos recursos naturais, os Montes Veciñais en Man Común...) e do marco normativo (sistemas de administración de terras, regulación dos arrendamentos, planificación e ordenación territorial e instrumentos de xestión de terras) con implicacións directas ou indirectas na mobilidade de terras rústicas. Sobre elas extraéronse valoracións cualitativas e cuantitativas do seu impacto sobre a mobilidade en base á propia documentación ou á comparación con outras rexións. Finalmente, fixemos un seguimento de determinadas variables territoriais a través de estatísticas oficiais de cara a identificar as particulares propiedades das transaccións de terras rústicas en Galicia (fragmentación da propiedade, cambio demográfico, estrutura territorial e produtiva e intensidade dos réximes de tenza indirecta). O **Capítulo 4** lista unha batería de factores institucionais e valorar a súa in-

ferencia respecto das estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación posibles. O resultado deste exercicio é a construción dun escenario de relevancia de cada estrutura e serve, primeiro, para sustentar os supostos; segundo, para construír as hipóteses e, terceiro, para obter directrices metodolóxicas.

A **Parte III** correspóndese co diagnóstico propiamente dito. É dicir, coa obtención de indicadores da mobilidade formal e pautas de estimación, coa análise das lóxicas e determinantes das distintas formas de mobilidade e a súa evolución, coa caracterización dos acordos e a súa valoración relativa respecto do peso na base territorial das explotacións.

En concreto, o **Capítulo 5** trata de estudar o mercado de terras mediante compravenda nas zonas de especial interese agrario de Galicia. En particular, construír indicadores de mobilidade (taxas e prezos), avaliar a súa variabilidade territorial e determinar como se comportan segundo determinadas características da estrutura da propiedade e réximes de tenza (superficie da parcela, uso, copropiedade e absentismo). Na estrutura da Figura 1, os obxectivos deste capítulo son, tanto debuxar o mapa para Galicia como obter un conxunto de indicacións sobre a construción de indicadores e as variables a analizar nesta ou outras posibles fontes de información.

O **Capítulo 6** constrúe modelos explicativos da distribución territorial a nivel municipal dos indicadores de mobilidade terras (compravenda, arrendamento e outros réximes de tenza) e da súa evolución temporal (variación na intensidade dos réximes de tenza indirecta entre 1989-1999 e 1999-2009) respecto dunha batería de variables territoriais derivadas da descrición institucional feita no Capítulo 3. No conxunto global da investigación este capítulo permite identificar e reflexionar sobre os factores determinantes e descartar algúns tópicos (como por exemplo, a inferencia dos procesos de concentración, dos incendios, a renda bruta dos fogares, a produtividade ou a fragmentación interna e do parcelario na mobilidade) pero, tamén, reconducir e focalizar as metodoloxías de diagnose. Para coñecer como se move a terra en Galicia, debemos estudar o sector forestal?, o sector agrario?, a oferta?, a demanda?. Que perfil de oferta?, que perfil de demanda?. As zonas de interface urbano-rural son determinantes?.

Finalmente, o **Capítulo 7** pretende reducir a indefinición conceptual dos mecanismos de mobilidade de terras rústicas dende unha perspectiva cualitativa para, unha vez concretados en base a características básicas, ampliar a caracterización dos acordos (tipo de formalización, duración, contraprestación,

características da oferta e da demanda e da relación entre ambas) e ponderar en que medida son empregados polas explotacións agrarias para acceder á terra. Ademais, os resultados permitirán extraer conclusións ó respecto do escenario de estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación construído no Capítulo 4 (mercado-prezos, xerarquía-Estado, xerarquía- organizacións, redes-estratéxicas, redes-comunitarias) e sobre os ámbitos de gobernanza territorial básicos.

Por último, a **Parte IV** recolle unha proposta de diagnose da mobilidade de terras rústicas e unha relación de conclusións do traballo. No **Capítulo 8**, a idea é recuperar a analoxía do *puzzle* e trasladala á fragmentación das institucións con información potencial para o diagnóstico da mobilidade empregando a integración da información como escusa para xerar un punto de encontro das institucións con competencias na mobilidade de terras en particular, e na xestión territorial en xeral. O traballo péchase cun **Capítulo de conclusións** no que se resumen os principais achados nun contexto global e fiado da investigación feita pero, tamén, de futuras liñas.

En orixe, o traballo naceu co subtítulo «*unha aproximación cualitativa e cuantitativa á realidade*». Cualitativa respecto da análise institucional da Parte II e do propósito de caracterizar as «*cualidades*» antes que as «*cantidades*» dos acordos. Cuantitativa respecto da metodoloxía da Parte III e do propósito de ponderar internamente a relevancia de cada mecanismo na base territorial das explotacións. A *realidade*, o termo máis debatido da epígrafe, o non construír nin modelos prospectivos dos prezos nin de taxas de transferencia, nin tampouco explorar instrumentos de intervención pero si, fundamentalmente, por complementar o diagnóstico con información dos axentes directos e non só dende a minería de datos. Os tres termos tiveron presenza no proceso e, por tanto, terán tamén pegada no documento final que aquí se presenta.

USC
UNIVERSIDADE
DE SANTIAGO
DE COMPOSTELA

Parte I

Como aproximarnos ós mercados de terras rústicas?

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

USC
UNIVERSIDADE
DE SANTIAGO
DE COMPOSTELA

Capítulo 1

Da teoría á praxe

"O dereito sobre a terra ten moito máis que unha dimensión económica, implica un conxunto de relacións legais, sociais, políticas e espirituais que son únicas, conectadas e constitúen prerrequisitos para a súa continuidade física e cultural".

Acuña Merino (2014)

1.1. Introdución

A escolla do enfoque para desenredar as complexidades da terra como obxecto de transmisión non é baladí: está vinculada co individuo e a poboación (dimensión antropolóxica), os recursos naturais (dimensión ambiental) e a relación entre ambos (dimensión ecolóxica); non só é un factor de producción (dimensión económica) senónw que tamén é un espazo físico (dimensión xeográfica) de residencia e convivencia (dimensión social e cultural); representa un concepto xurídico vinculado cos dereitos e responsabilidades individuais e colectivos (dimensión institucional); pode representarse como un espazo limitado, xeolocalizado e catalogado (dimensión territorial) con importancia táctica e estratéxica para a consecución de obxectivos individuais ou colectivos (dimensión política) e, mesmo, coa soberanía dos pobos (dimensión xeopolítica)...

Esta complexidade tradúcese en dous aspectos concretos da revisión bibliográfica sobre o tema. O primeiro é a abordaxe do tema dende múltiples ámbitos académicos que van dende a economía ata a antropoloxía, pasando por un amplo abano de ciencias tanto sociais como experimentais. E segundo, como se verá, o máis frecuente en todas elas é unha abordaxe a través de postulados ou supostos de funcionamento para tratar de acoutar a complexidade e dilucidar lóxicas particulares *ceteris paribus*. De aí que a secuencia dos principais traballos veña determinada pola posta en dúbida dos postulados dunha corrente respecto doutras. Así é o caso da Nova Economía Institucional respecto da economía neoclásica, da Nova Socioloxía Económica respecto da primeira ou do paradigma do capital social respecto da teoría dos axentes principais. Deste xeito, a secuencia de traballos representa unha superposición de enfoques que se complementan para explicar unha realidade complexa máis que un debate ou discusión dende unha mesma aproximación.

Cada corrente, baixo os seus supostos particulares, engloba un amplo volume de resultados fundamentalmente empíricos que dilucidan características, lóxicas e/ou pautas a ter en conta na diagnose da mobilidade de terras rústicas (como por exemplo: a copropiedade e o absentismo como variables determinantes dos índices de mobilidade, os perfís da oferta e a relación entre a oferta e a demanda como factores determinantes das lóxicas do mercado, o papel da comunidade na salvagarda dos acordos...) e que como tal deben ser considerados na construción do marco teórico xeral.

Precisamente, recollendo as palabras de Hurrelmann (2002), a diagnose da mobilidade de terras correspóndese coa tarefa de xerar un debuxo, quizais un feble trazado, dun puzle de pezas procedentes de distintos ámbitos de estudos sobre o tema pero, a diferenza da autora, neste caso non será só a través da economía. Dende o enfoque territorial pretendido no presente traballo é precisa unha mirada holística sobre todas as correntes de análise e os seus resultados empíricos, a sabendas de que o potencial analítico e conclusivo sexa menor que optar por unha delas e que a amplitude de miras impide profundar terminolóxica e conceptualmente en cada corrente pero si responder ós dous propósitos últimos desta revisión: primeiro, estruturar e categorizar os principais enfoques para a análise dos mercados de terras e, segundo, construír (ou reconstruír) un marco teórico xeral e, na medida do posible tamén metodolóxico, para a diagnose da mobilidade de terras.

1.2. A re-conexión coas múltiples dimensións do concepto terra

Non é o mesmo estudar o acaparamento de terras a escala mundial (énfase na dimensión xeopolítica) (Anseeuw et al., 2013), que a evolución do mercado de terras no contexto de implementación dun sistema nacional de administración de terras (énfase na dimensión institucional e/ou territorial) (Steudler et al., 2004) ou que a organización da tenza nun sistema consuetudinario, comunitario, ancestral ou vernáculo específico (énfase na dimensión antropolóxica e social) (Colin e Woodhouse, 2010). Tratar de diagnosticar as dinámicas de intercambio sen recoñecer a complexidade da terra como obxecto de análise implica un sesgo en orixe. Tal é así que os recentes traballos sobre a análise do mercado de terras parten de dous exercicios primarios: introducir a complexidade do concepto e ponderar a relevancia de cada dimensión en función do contexto institucional e do propósito de estudo. Por exemplo, Dirimanova (2008a) nun traballo de diagnose dos efectos da fragmentación da propiedade sobre as dinámicas de mercado de terras constrúe a aproximación teórica e metodolóxica atendendo á condición da terra como recurso natural, da terra como factor de produción e da terra como propiedade.

A terra como ***recurso natural*** é o espazo cunhas características fisiográficas e climatolóxicas determinadas que condicionan, á súa vez, a tipoloxía e volume doutros recursos e actividades que se desenvolven arredor dela. Ese espazo pode ser obxecto de modificacións humanas que alteran os recursos e actividades derivadas (Barlowe, 1978).

Por outra banda, a terra é un dos tres ***factores de produción*** clásicos, xunto co traballo e o capital (na actualidade semella aceptado que a tecnoloxía, como parte diferenciada do capital, e o coñecemento, como parte diferencia do traballo, elevan a cinco o esquema básico de factores de produción (Friedman, 2007)). Esta división depende en gran medida de que a estrutura económica se sustente no sector agrario como unha fonte importante das rendas rexionais. Inda que esta é unha realidade en boa parte do planeta, do mesmo xeito que se identificaron novos factores de produción (tecnoloxía e coñecemento) tamén é pertinente romper o vínculo estrito entre terra e produción [agroforestal] pois na actualidade emerxen dela outros usos enerxéticos, ecosistémicos ou recreativos (a biodiversidade, a paisaxe, o solo como depósito de carbono, os filtros verdes de residuos e contaminantes...) que transcenden a función produtiva

clásica e que demarcan o aproveitamento individual e colectivo da terra e, por tanto, as lóxicas e os dereitos obxecto de transacción (Costanza et al., 1997; Braat e De Groot, 2012; De Groot et al., 2012).

Ó falar de dereitos, a terra é entendida como ***propiedade***. Nun sentido moi amplo, a terra representa unha superficie sobre a cal os individuos exercen os dereitos de propiedade e uso lexitimados colectivamente (Platteau, 2000b), a partir dos cales os seus titulares obteñen beneficios e adquiren responsabilidades (Bromley, 2001). Esta noción identifica os propios dereitos como o obxecto de transacción, máis que a terra en sí, e recoñece distintas fórmulas institucionais polas cales son constituídos, lexitimados e regulados (Platteau, 2000b).

Precisamente, a constitución e asignación de dereitos é a que permite a mercantilización da terra (a terra como ***mercadoría***). Así o recolle un dos traballos máis relevantes e recentes sobre a conceptualización dos mercados de terras. Neste traballo, Wallace e Williamson (2006) tamén definen a terra como unha ***forma de capital*** na que tras unha construción dos mercados en sucesivas etapas se acada un nivel de desenvolvemento tal que se debullan numerosos e complexos dereitos financieiros e mercantís asociados á terra (fondos de inversión, créditos, subsidios, seguros, sociedades e corporacións, fondos de accións, fideicomisos, créditos de carbono, licenzas de uso, comercio de dereitos de vertidos…) (Figura 1.1). Esta formulación inclúe tamén a noción da terra como ***garantía***. Segundo os propios autores, os soportes técnicos mellorados (por exemplo, rexistros de propiedade e identificación espacial precisa) xunto coas capacidades cognitivas dos participantes nos mercados financieros permiten ós dereitos secundarios e derivados, ademais da terra, converterse en mercadorías, produtos ou oportunidades invisibles e abstractas.

As etapas de construción dos mercados de terras descritas por Wallace e Williamson (2006) inclúen a titulación e o rexistro de dereitos de propiedade como un paso imprescindible no proceso de maduración destes. Esta premisa esconde unha dimensión da terra inda non tratada: a terra como ***ben inmoble*** (ou finca), en relación á unidade catastral mínima que a Federación Internacional de Agrimensores (1991) define como «*un espazo limitado, xeolocalizado e catalogado nalgún sistema de rexistro que por vinculación con outros sistemas de administración que describen a súa natureza xurídica, valor ou melloras serven como base para a xestión e administración de políticas fiscais (por exemplo, imposto sobre a propiedade ou sobre as transmisións), legais*



Figura 1.1: Pirámide de produtos ou mercadorías (*commodities*) derivados da terra que mostra como cambia o concepto a medida que aumenta a complexidade. Fonte: Wallace e Williamson (2006).

(por exemplo, seguridade na tenza e transmisións patrimoniais) e para axudar na xestión e uso da terra de cara ó desenvolvemento sostible e a protección ambiental (por exemplo, para a planificación, ordenación territorial ou outros fins administrativos)».

A consideración só das dimensións da terra ata agora mencionadas para a diagnose da mobilidade de terras, inda que maioritarias en occidente, presenta dúas limitacións importantes. A primeira é que se limita a unha única fórmula de constitución, lexitimación e control dos dereitos de propiedade: a titulación e rexistro formal dos dereitos de propiedade da terra. Se ben é certo que este modelo representa o paradigma vixente en occidente e o promovido internacionalmente durante as últimas décadas dende institucións internacionais como o Banco Mundial ou o Banco Interamericano de Desenvolvemento a través do financiamento de macroproxectos de sistemas de administración e políticas de xestión de terras para o desenvolvemento (Deininger, 2003), esta premisa fai que as terras sobre as cales non existe este desenvolvemento técnico e institucional queden fóra desta conceptualización. A maiores, inda

máis interesante, tamén quedan fóra aquelas terras nas que o sistema non sexa efectivo e/ou eficiente e para as cales é necesario un concepto máis básico ou primario de mercados de terras ou, polo menos, un concepto menos complexo tanto dos dereitos como dos mercados.

Por outra banda, a pirámide de produtos e/ou mercadorías proposta fai énfase nas complexas *commodities* derivadas da execución dos dereitos de propiedade como capital abstracto máis que nos dereitos de uso constituídos polo aproveitamento, explotación e xestión da terra como recurso natural ou factor de produción físico. O esquema reduce a cuestión de traballala terra ó epígrafe de «oportunidades básicas» do ápice da pirámide (Figura 1.1). De pretender estudalo mercado de terras baixo un modelo máis básico ou primario, directamente vinculado co aproveitamento e uso da terra, é preciso considerar a existencia dunha pirámide inversa que debulle as oportunidades básicas (ou dereitos) asociados co feito de «traballala terra» (dereito a utilizar a terra para cada un dos múltiples usos compatibles, a controlar como se vai a utilizar, a que melloras se van facer, a obter ingresos, a ocupala terra, a adquirir o dominio de uso, a reclamar protección fronte á expropiación ou ocupación, a allear todos ou algún dos dereitos anteriores...).

Inda que as dimensións da terra anteditas sexan as máis repetidas nos contextos occidentais, tanto académicos como técnicos e normativos (recurso natural, factor de produción, propiedade e capital), a terra ten dimensións transversais á vida e subsistencia dos territorios alén da propia economía (produción ou mercantilización), razón pola cal non só é un dereito, tamén implica responsabilidades sistémicas, ambientais, sociais e culturais custodiadas por institucións de salvagarda de moi diversa natureza. Estas institucións sociais son, en moitos casos, mecanismos de constitución, lexitimación e control dos dereitos de propiedade e dos acordos de cesión sustentados baixo normas non formais de comunidades ou colectivos que aproveitan un determinado territorio. A raíz da oportunidade de análise sobre a cuestión dos dereitos de propiedade e uso da terra que supuxeron as sociedades postsocialistas de Europa do Leste, Verdery (2003) define a terra como unha ***construción social***: como «*un símbolo, un conxunto de relacións e un proceso*», como «*unha construción cultural pola cal as persoas están vinculadas unhas a outras*» e como «*un valor que da orde social (os seus aspectos sociais e culturais delimitan límites para os individuos) e identidade de pertenza a un determinado colectivo ou sociedade*». Estas dúas definicións son inda máis salientables á vista dos sistemas consuetudinarios de tenza da terra como fórmula de constitución e asignación

de dereitos de propiedade, por exemplo, de África Sub-Sahariana en base a liñaxes ou mesmo os territorios ancestrais dos pobos indíxenas de América Latina (cuxos dereitos colectivos están recoñecidos no marco constitucional de moitas nacións como Ecuador, Arxentina, Colombia ou México). Á marxe da imprescindible consideración dos sistemas consuetudinarios (dimensión social e cultural da terra) para a completa diagnose da mobilidade de terras, as definicións de Verdery (2003) esconden tamén a ***dimensión espiritual*** da terra baixo a cal as cosmovisións holísticas indíxenas van máis alá das explicacións liberal-individualistas dos dereitos de propiedade occidentais (Acuña Merino, 2014) e, por tanto, merecen unha consideración inclusiva na teoría global e un desenvolvemento metodolóxico na diagnose particular.

Antes de pechar o apartado, inclúense outras dúas dimensións do concepto terra, vinculadas co que se podería chamar «construción individual». Ambas teñen significación no contexto de análise do comportamento dos axentes á hora de tomar decisións: a terra como ***patrimonio persoal e familiar*** e a terra como ***capital refuxio***. Kahneman et al. (1991) definiron o *efecto do apego* ou *aversión á perda* como a creación de valor afectivo a través da asociación dun individuo cun obxecto en función de dúas variables: tempo e esforzo. A terra é, sen dúbida, unha realidade sobre a cal existe ese valor afectivo en base ó tempo, por tenza xeracional do obxecto (patrimonio familiar) e pola dependencia en termos de subsistencia, pero tamén de esforzo asociado ó traballo agrario e tamén ás loitas históricas das sociedades polo acceso á terra.

Vinculado coa aversión á perda, está a noción da terra como *activo refuxio* que conta cunha elevada probabilidade de manter o seu valor ou incrementalo nos momentos de incerteza ou de crise (Hurrelmann, 2002). Esta acepción da terra cobra especial relevancia en tres contextos diferenciados: en rexións de grande inestabilidade socioeconómica onde a terra actúa como factor produtivo de subsistencia, en rexións onde se mantén un vínculo produtivo secundario e nas rexións onde as políticas de ordenación territorial mediante zonificación de usos xeran altas expectativas de revalorización do solo.

Por último, é preciso comentar unha última noción de terra como ***territorio***. Sen pretender afondar nunha temática tan ampla como complexa, considérase oportuno mencionar algunhas cuestións con transcendencia na comprensión dos mercados de terras. En tanto que territorio, a primeira cuestión a tratar é a ***dimensión xeopolítica*** da terra. En particular, en relación ó acaparamento de terras como un fenómeno moi recente (a partir da crise e alza

de prezos alimentarios do 2008) a través do cal se exerce o control -xa sexa a través da compra, o arrendamento, a concesión, os contratos, as cotas ou o poder xeral- de cantidades de terra máis grandes do localmente normal por unha entidade -públicas ou privadas, estranxeiras ou nacionais- por calquera medio – «legal», «ilegal» ou «sen regular»- con fins especulativos, de extracción, de control dos recursos a costa dos titulares dos dereitos de propiedade locais e da soberanía alimentaria dos pobos (Zoomers, 2010; Borras et al., 2011; Cotula et al., 2011). Dende entón, diversos organismos internacionais como a Organización das Nacións Unidas para a Alimentación (FAO), o Banco Mundial, o Fondo Internacional de Desenvolvemento Agrícola (FIDA) e a Conferencia das Nacións Unidas sobre Comercio e Desenvolvemento (UNCTAD) recoñeceron a problemática e propuxeron a elaboración duns principios para os investimentos responsables en agricultura: *Directrices voluntarias sobre a gobernanza responsable da tenza da terra, a pesca e os bosques* (FAO, 2012). O acaparamento considérase un fenómeno xeopolítico en tanto en canto concirne á seguridade alimentaria planetaria pero, sobre todo, á soberanía alimentaria dos territorios ocupados por capitais estranxeiros e, por tanto, as organizacións internacionais e os Estados xogan un papel determinante (tanto os que son obxecto de acaparamento como os que son sede das multinacionais). As estimacións máis conservadoras e contrastadas falan de 62 millóns de hectáreas en transaccións internacionais dende o ano 2000, o un 1,5 % da superficie agrícola mundial (LAND MATRIX, 2017) e, lonxe de considerarse un fenómeno propio doutras latitudes, recentes informes recoñecen o acaparamento como un dos retos de calquera dos países da Unión Europea (Franco e Borras, 2013; van der Ploeg et al., 2015; Kay, 2016).

Por outra banda, en tanto que territorio debe abordarse a diferenciación do espazo rural fronte ó urbano na medida en que o tratamento dun ou outro ou ambos engade ou resta significación a unhas dimensións sobre as outras. A propia diferenciación que os catastros e/ou a planificación fan entre solo rústico e urbano recoñecen a necesidade de fórmulas de aproximación diferenciadas. A voluminosa literatura sobre a conceptualización do rural décadas atrás recoñece que o rural presenta características económicas, sociolóxicas, antropolóxicas e institucionais diferenciadas, precisamente pola propia relación coa terra (Halfacree, 1993). O propio Lefebvre (1970) apuntaba a que a relación coa terra debe ser fundamental para calquera do métodos de análise sociolóxica do campesiñado (descritivo, analítico-regresivo e histórico-xenético). A maiores, Robison et al. (2002) afirman que a toma de decisións está

determinada por elementos socioemocionais, entre os cales destacan a terra e a comunidade (entendida como colectivo e non como sociedade). Ambos elementos son considerados características relevantes na caracterización dos espazos rurais. E, entre tales decisións, a de transmitila terra ou non, baixo que tipo de acordos e condicións (sobre todo, fixar un valor) nun determinado contexto comunitario son exemplo do tipo de decisións socioemocionais no que as dimensións sociais e individuais poden ser tan determinantes como todas as restantes.

Na procura dun marco teórico para a diagnose da mobilidade de terras, a reconexión coas distintas dimensións da terra como obxecto de transacción obriga a barrer os distintos ámbitos dende os que se investigou poñendo especial énfase naquelas dimensións que diferencian o ámbito rústico (a terra como espazo produtivo e /ou reprodutivo, as particularidades ecolóxicas e ambientais da terra como obxecto de transacción e as implicacións das comunidades rurais no desenvolvemento de institucións sociais diferenciadas).

1.3. A teoría: as aproximacións ó mercado de terras rústicas

.

A economía foi a primeira aproximación moderna ós problemas socioeconómicos, afastándose do enfoque que se baseaba nas preferencias dos gobernantes ou das clases sociais e rexeitando a intervención mediante controis de prezos, cotas, regulacións ou calquera outro mecanismo que alterase o normal funcionamento do mercado. A través do mercado de competencia perfecta, os procesos económicos foron considerados como capaces de autoregulación: por si mesmos dirixirán a produción, intercambio e consumo ó nivel de máxima riqueza. Pero para que iso aconteza, a economía ortodoxa parte dunha serie de supostos (racionalidade-individualismo-equilibrio), tales como, o egoísmo psicolóxico (a motivación básica e natural dos individuo é o interese propio); a racionalidade na toma de decisións; o mecanismo de prezos como regulador do equilibrio entre a oferta e a demanda baixo unha función de produción; e a competencia perfecta (a cal esixe á súa vez novos supostos: elevado número de oferentes e demandantes tal que ningún poida influír as tendencias do mercado, produción homoxénea, información perfecta, inexistencia de barreiras

nin para os axentes nin para e mobilidade dos bens e a ausencia de custes de transacción) (Dequech, 2007).

Moitos destes supostos sobre o funcionamento dos mercados de competencia perfecta foron discutidos pola literatura a razón das particularidades da terra como obxecto de transacción:

- A terra non é un ben de consumo clásico suxeito a niveis de produción conforme a un axuste da función de oferta e demanda respecto do prezo. A terra existe nunha cantidade limitada. Non obstante, inda que a cantidade de terra global non aumenta nin diminúe (inda que algúns autores puntualizan que pode variar por actuacións humanas: aumentar en base á conquista ó mar ou desecación de espazos lacustres e tamén diminuír por erosión ou desertificación (Hoeksema, 2007)), é importante contextualizar a oferta de terras como algo variable en relación ó uso produtivo, ou incluso a un uso produtivo particular.

- A terra é inmóbil e está xeolocalizada, ten unha compoñente xeográfica e territorial innata.

- Precisamente polo anterior, a terra é un ben heteroxéneo a razón das súas características intrínsecas: fisiográficas, agronómicas ou de localización (ademais da construción social, xurídica ou institucional rexional específica).

- Debido á súa condición de factor de produción cun marcado carácter territorial, polo xeral, os axentes (tanto oferta como demanda) teñen un marcado carácter local debido ó vínculo entre produción e reprodución nos territorios rurais (comunidade). Este feito tradúcese en varias cuestións: 1) un sistema pechado no que a información sobre o recurso, os axentes (oferta e demanda) e o mercado está dispoñible, de xeito máis ou menos transparente, para os axentes locais (é importante comentar o rol que os sistemas de información de terras xogan na dispoñibilidade e transparencia xeneralizada desta); 2) a existencia de barreiras persoais, sociais e/ou culturais para o acceso á información e ó mercado de axentes externos á contorno particular (Braun, 1993). Polo tanto, esta particularidade esixe expandir algunhas teorías de análise dos mercados: o número de axentes pode ser limitado, os axentes poden non ser anónimos e os mercados poden ser pechados. Con isto introducimos unha

expansión da comprensión e non unha concreción. É dicir, a existencia de efectos locais non implica que existan transaccións baixo as premisas opostas, máis tendo en conta as pautas de mobilidade actual dos individuos e a deslocalización produtiva baixo as cales o rural pode ser un espazo de produción pero non necesariamente de reprodución.

- Finalmente, a intervención dos Estados en materia da terra semella recoñecida en todas as vertentes económicas canto menos para constituír e lexitimar os dereitos de propiedade e custodiar a función social desta, tal e como a recoñecen a maioría dos sistemas constitucionais do planeta.

Estas particularidades constituíron unha deriva diferenciada da análise dos mercados de terras rústicas respecto doutros mercados moi determinada pola súa dimensión produtiva e ambiental, pero tamén pola dimensión social e comunitaria dos territorios rurais, dentro da propia economía (economía agrícola, a economía da terra, a economía ambiental e a economía espacial (O ´ Callaghan, 1996)) pero tamén se abordou como unha liña temática propia noutros ámbitos clásicos como a agronomía, ecoloxía, socioloxía, xeografía ou antropoloxía e, incluso, deu lugar a ámbitos específicos como a administración de terras e/ou a ordenación territorial.

1.3.1. A teoría económica neoclásica

Sustentada en boa parte dos supostos anteriores, a teoría neoclásica substituíu a teoría da produción por unha teoría da asignación de recursos en base ó mecanismo de prezos. Esta teoría proporciona unha base para comprender a transferencia de terras centrándose nun criterio de eficiencia na relación entre a produción e os custes de produción. Unha cantidade fixa de terras rústicas distribúese a diferentes xestores de tal xeito que o xestor máis eficiente pode pagar o prezo máis elevado. O xestor máis produtivo adquire terras ata que a súa produtividade marxinal está nivelada coa doutros produtores e, deste xeito, o mecanismo de prezos regula o mercado.

Este é un dos ámbitos de modelización máis prolífico pola súa propensión á formulación de modelos de optimización matemáticos. No caso das terras rústicas, dúas das principais liñas de traballos na materia foron a dos austriaco-alemáns Henrichsmeyer e Witzke (1991) e a dos americanos Samuelson e Nordhaus (1995). Ambos grupos modelizaron o funcionamento do

mecanismo de prezos para a asignación da terra atendendo a mecanismos de mobilidade diferentes e establecendo o equilibrio en base á eficiencia na produción marxinal.

Henrichsmeyer e Witzke (1991) desenvolveron o esquema pareto-óptimo da asignación de terras polo cal dúas explotacións con cantidades e calidades de terra diferentes a razón de niveis de eficiencia dispares (capacidade de demanda diferente), a máis eficiente absorberá as terras da menos eficiente establecendo un equilibrio dos ingresos marxinais e da renda (elevándoa).

Samuelson e Nordhaus (1995) definiron a *renda* como o pagamento polo uso dos factores de produción que son fixos, recoñecendo así esta particularidade da terra. Ademais establece que o valor da terra deriva enteiramente da demanda e valor dos produtos dela derivados, é dicir, do seu aproveitamento. A teoría das rendas adaptada ás particularidades da terra xa fora introducida polos autores clásicos: por Ricardo, quen expresa unha diferenza de rendas derivada das diferentes calidades da terra e da intensidade de produción sobre unha parcela, e por von Thünen quen, en cambio, conceptualizou as diferenzas de rendas en base á diferente distancia das parcelas respecto dos mercados Hubacek e van den Bergh (2002).

A teoría de prezos como mecanismo regulador da renda da terra foi desenvolto por Henze (1987) que, partindo do suposto dunha oferta de terras inelástica (fixa), determina a renda como un punto de equilibrio entre a oferta real (descontando á oferta fixa as terras xestionadas en propiedade) e a demanda de terras en arrendamento. Ambas, a terra en arrendamento e a terra en propiedade dependerán do seu prezo, tal que canto máis alto sexa este último menos terras traballará en propiedade e máis arrendará a outros. O modelo exposto considérase interesante porque: primeiro, introduce o equilibrio entre dúas formas de tenza diferenciadas e, segundo, tamén propón o prezo de compra como unha capitalización de dita renda (vincula as rendas directamente co aproveitamento da terra e non tanto co seu valor de intercambio que, como se verá, está enfocado á mercantilización da terra cara produtos financeiros abstractos).

Calquera dos modelos serven de exemplo do que no presente traballo denominaremos *mecanismo de prezos* e que, en consecuencia, asumimos como un escenario explicativo posible das dinámicas da mobilidade de terras rústicas naquelas rexións en que as circunstancias socioeconómicas particulares se aproximen ós supostos ou premisas do mercado de competencia perfecta.

Non obstante, ambos traballos identifican limitacións xerais dos supostos.

Por exemplo, Henrichsmeyer e Witzke (1991) recoñecen que a maior eficiencia dun xestor respecto doutro se debe á heteroxeneidade do recurso terra (maior ou menor calidade agronómica) pero tamén a cuestións como a formación do xestor, maior inversión ou unha maior introdución de avances tecnolóxicos. Pola súa banda, o traballo de Henze (1987) cuestiona o postulado da información perfecta e recoñece a imposibilidade dos modelos estáticos e dos axentes económicos de manexar a información completa sobre as oportunidades futuras. Esta existencia de factores externos que poden alterar a teoría do equilibrio foron na que se apoiaron os autores da Nova Economía Institucional para desenvolver os seus postulados.

1.3.2. A Nova Economía Institucional

A Nova Economía Institucional parte da premisa de que a información é dificilmente completa e que os individuos teñen diferentes ideas (ou modelos mentais) sobre o modo en que funciona o mundo ó redor deles. As transaccións, entón, teñen custos asociados que o modelo neoclásico non considera. Por exemplo, os custos de descubrir cales son os prezos, as características do ben ou os axentes óptimos para a negociación, os custos de negociar e concluír contratos e tamén de executalos e facelos cumprir.

Baixo estas premisas, a Nova Economía Institucional instaura unha prolífico marco conceptual, en boa medida abstracto e complexo (institucións, estruturas de gobernanza, dereitos de propiedade, transaccións, custes de transacción...), que serve para formular un esquema de análise social cuxo potencial analítico se reflexa no número de traballos recentes que estudaron, entre outros moitos temas, os mercados de terras baixo este paraugas teórico. Por exemplo, a proposta de catro niveis de análise social de Williamson (1998) foi no que se apoiou Hurrelmann (2005a) para analizar o funcionamento do mercado de terras en Polonia e o marco teórico das Institucións para a Sustentabilidade (IoS) de Hagedorn et al. (2002)) foi o marco escollido por Dirimanova (2008a) para estudar a influencia da fragmentación da propiedade no mercado de terras en Bulgaria. Ambos traballos foron seleccionados como referencia, pola súa recente publicación pero tamén polo paralelismo existente entre ambas rexións (Polonia e Bulgaria) e Galicia ó respecto da fragmentación da propiedade da terra. Ambos traballos concluíron na importancia das redes de axentes locais na configuración dos acordos sobre a xestión de terras de marcado carácter social e/ou familiar, flexibles e con contraprestacións de moi diversa índole.

As institucións son as normas formais e informais, códigos, condutas e convencións que configuran as expectativas e o comportamento de todos os actores, e por iso inflúen nos custos de transacción asociados ó funcionamento dos mercados (North, 1990). Como tal, controlan, liberan e amplían a liberdade individual (Commons, 1931). As institucións descríbense como construcións sociais (Knight, 1992), como convencións e regras respecto de dereitos e obrigas dos individuos (Bromley, 1998), como un conxunto ordenado de relacións entre as persoas (Schmid, 1972) ou como sistemas de normas que gobernan a transferencia de dereitos de propiedade e mecanismos de gobernanza (Furubotn e Richter, 1997). Se ben as institucións se presentan como un termo complexo de moi difícil investigación empírica, estas definicións inclúen tres das ferramentas analíticas de maior calado e interese: os dereitos de propiedade, as estruturas de gobernanza e as transaccións. O propio North (1990) establece a diferenciación entre o termo institucións, as "regras do xogo", e estruturas de gobernanza como a "aplicación que fan das regras de xogo os axentes para levar a cabo estratexias de actuación ante propósitos particulares". Dende esta corrente postúlase que os actores escollen as estratexias de actuación, ou estruturas de gobernanza, que minimizan os custes de transacción. Os mercados son unha desas posibles estruturas (Nee, 2005).

Así, entre medias do contexto de institucións sociais informais (tradicións, costumes, convencións) e o resultado (a transacción), a Nova Economía Institucional define unha maquinaria sustentada na teoría dos dereitos de propiedade e, sobre todo, na teoría dos custes de transacción para explicar a asignación dos recursos. O esquema de análise social de Williamson (2000) describe esta maquinaria conceptual, explicativa e analítica (Figura 1.2).

Nivel		Frecuencia (anos)	Obxecto
L1	**Institucións sociais informais *(embeddedness)*:** tradicións, costumes, convencións, relixión	100 a 1000	De carácter espontáneo. Non calculado, programado ou planificado
L2	**Contexto institucional formal:** "regras do xogo" (lexislativas, xudiciais e burocráticas), especialmente dereitos de propiedade	10 a 100	Obter un marco institucional axeitado (economía de primeira orde)
L3	**Gobernanza**: "como se xoga" (aliñamento entre as estruturas de gobernanza e as propiedades da transacción), especialmente os contratos	1 a 10	Obter estruturas de gobernanza axeitadas (economía de segundo orde)
L4	**Asignación dos recursos** (prezos e cantidades)	Continuo	Obter resultados económicos axeitados (economía de terceira orde)

L1: Teoría social
L2: Teoría dos dereitos de propiedade
L3: Teoría dos custes de transacción
L4: Teoría económica neoclásica / teoría da axencia

NOVA ECONOMÍA INSTITUCIONAL

Figura 1.2: Niveis de análise social. Fonte: Williamson (2000).

O primeiro nivel (L1) fai referencia á integración ou imbricación social. Este é o nivel delimitado polos valores dunha sociedade: normas, tradicións, costumes, relixións e institucións informais, para as cales se asume unha emerxencia espontánea e con cambios cunha periodicidade de séculos ou milenios. Segundo o propio Williamson (2000), a investigación a este nivel é propia da socioloxía máis que da economía.

O segundo nivel (L2), suxeito ós determinantes do contexto social, concirne ás «regras de xogo formais» ou institucións. Para elas asúmese unha natureza planificada, son fundamentalmente construídas ou deseñadas polas sociedades. Nomeadamente, refírese ás «*funcións executivas, lexislativas, xudiciais e burocráticas dos gobernos*». Neste nivel defínense os dereitos de propiedade, quen posúe o dereito e responsabilidade de usar que recursos e tamén os mecanismos de execución, control e/ou defensa dos mesmos. Para este nivel suponse un cambio máis rápido, décadas ou séculos. Un dos seus principais teóricos, North (1990), considera un proceso de cambio progresivo ou incremental no

cal o estado dun sistema nun determinado momento vén determinado pola súa traxectoria histórica (*path-dependence*).

O terceiro nivel (L3) xorde da premisa de que a definición e execución dos dereitos de propiedade implica custes por parte das institucións formais, dos cales unha parte (xestión de contratos e resolución de disputas) son asumidos directamente polas partes. Este nivel concirne a como se aplican «as regras do xogo», nomeadamente ás estruturas de gobernanza, entre elas os contratos.

Finalmente, o cuarto nivel (L4) correspóndese coa asignación de recursos (prezos e cantidades) conforme ós principios de optimización da utilidade marxinal da economía neoclásica e a teoría dos axente principal. Ambas teorías consideran as institucións e estruturas de gobernanza como dadas, sen influencia na eficiencia. Precisamente, unha das críticas manifestas a este esquema de análise é a necesidade de interrelación entre niveis non contiguos, en particular a desconexión do nivel L1 respecto dos inferiores (Hurrelmann, 2002).

Segundo o esquema, os niveis L2 e L3 son o obxecto de estudo da Nova Economía Institucional: a teoría dos dereitos de propiedade e a teoría dos custes de transacción.

Os dereitos de propiedade son as regras polas cales se rexe o uso dos recursos (Alchian e Demsetz, 1973). O comprador non adquire un obxecto por un determinado prezo, adquire un conxunto de dereitos sobre o obxecto en cuestión, neste caso a terra (Pejovich, 1972; Furubotn e Richter, 1991). Por iso, a definición dos dereitos de propiedade, en tanto que son o obxecto de transacción, son o primeiro concepto a definir en calquera iniciativa de diagnose do mercado de terras.

A teoría dos custes de transacción, introducida por Coase (1960) e posteriormente desenvolta por Williamson (1979), postula como axioma principal que o intercambio económico a través do mercado implica custes de transacción, tal que poden existir outras formas de organización máis eficientes para levala a cabo. Isto é así porque a constitución e lexitimidade dos dereitos de propiedade é custosa; o acceso a información nunca é completo e sempre implica custes; o comportamento dos axentes non é sempre racional, nin obxecto de monitoreo permanente, nin existe información sobre os posibles desenvolvementos ou oportunidades futuras (Williamson, 1993).

Coase (1937) formulou a empresa como unha alternativa ó mercado e, posteriormente, Williamson (1985) desenvolveu esta dicotomía entre o mer-

cado e as empresas (ou xerarquías) como dúas formas puras de gobernanza aceptando, pola contra, que as formas de transacción híbridas eran as máis frecuentes. Borgen e Hegrenes (2005) fai un resumo da tipoloxía de formas híbridas para a análise do mercado agroalimentario noruegués. Para o caso concreto da terra, este nivel macro de análise sobre a repercusión das institucións nas estruturas de gobernanza que rexen os intercambios de terras é unha liña de traballo desenvolta nos Países Baixos con especial énfase nos dereitos de uso da terra Buitelaar (2003); Needham e de Kam (2004); Needham et al. (2011). Ademais das xerarquías e o mercado, estes autores inclúen as redes como mecanismo para coordinar as decisións de cambiar o contido e a propiedade dos dereitos de uso e tamén conclúen que, na práctica, os mecanismos son a miúdo mixtos. Nesta mesma liña, Slangen e Polman (2008) estudaron as estruturas de gobernanza existentes tralos acordos de arrendamento nos Países Baixos e concluíron que tanto os propietarios como os xestores prefiren os acordos sustentados na confianza e a reputación (redes) para a negociación do prezo antes que os acordos formais supeditados por unha institución gobernamental ou privada (xerarquía).

Un breve percorrido polas definicións de custes de transacción que outros autores foron aportando revela as distintas escalas e alcances de aplicación desta teoría na análise dos mercados de terras. Do xeral ó concreto, Arrow (1969) defíneos como os custes de funcionamento do sistema económico; Furubotn e Richter (1991) como os custes de usar o mercado e de executar os dereitos de propiedade; Pejovich (1998) propón que os custes de transacción son o custe de tódolos recursos necesarios para transmitir os dereitos de propiedade dende un axente económico a outro (custes de intercambio e de manter e protexer a estrutura institucional); Eggertsson (1990) tamén determina que os custes de transacción son os custes en que se incorre cando os individuos intercambian dereitos de propiedade en bens económicos e os controlan como dereitos exclusivos, finalmente, Wang (2003) concreta que son a suma de custes fixos e variables.

No concreto, os custes de transacción poden ser: 1) de investigación e información antes da transacción (fundamentalmente para localizar o ben idóneo, sobre ós axentes do intercambio e sobre o prezo), 2) de negociación durante a transacción (fixar os termos do acordo, avaliación interna destes e comparación con outras oportunidades, materialización do acordo...) e 3) de execución e control despois do acordo (comprobar que a transacción se executa nos termos en que foi estipulada e o control de que se respectan os termos estableci-

dos, tales como calidade da prestación, prazos, entregas, pagos...) (Dahlman, 1979).

Esta particularización e concreción dos custes de transacción presenta maior potencial para a investigación empírica. De feito, existe unha ampla batería de traballos que se propoñen cuantificalos e, incluso, valoran a súa influencia no prezo da terra. Como exemplos, o traballo da propia Dirimanova (2008a) quen estimou os custes de transacción en tres contextos de fragmentación da propiedade da terra en Bulgaria ou Lence e Miller (1999) que, baixo unha manifesta crítica á literatura existente pola pouca atención prestada ó impacto que os custes da propia transferencia tiñan sobre o prezo da terra, estimaron que representaban polo menos o 7,5 % do prezo. Respecto a esta liña, existen múltiples estudos técnicos vinculados con proxectos de implementación de sistemas de administración de terras que tratan de cuantificar, os custes en que incorren os propietarios para a actualización e transacción dos dereitos de propiedade co obxecto de reducilos (IDB, 2014).

Ó igual que acontecía na economía neoclásica, a teoría dos custes de transacción tamén parte dunha serie de supostos sobre o comportamento dos axentes baixo os cales ten validez: racionalidade limitada e oportunismo (Williamson, 1985). O termo de racionalidade limitada débese a Simon (1955) para referirse ó feito que as persoas actúan por impulsos emocionais non sempre racionais (entendendo por racional, a procura da maximización de oportunidades) debido a tres aspectos: a información dispoñible, a limitación cognoscitiva da mente individual e o tempo dispoñible para tomar a decisión. Williamson (1985) recolle esta noción de racionalidade para establecer como postulado que os axentes experimentan limitacións na formulación e resolución de problemas complexos e no procesamento da información (recepción, almacenamento, recuperación e transmisión).

Por outra banda, Williamson (1985) entende o oportunismo como a tendencia humana a satisfacer os propios intereses, incluso a expensas dos de outros: «*busca de intereses propios con astucia, facendo un uso da información incompleto ou distorsionado e con estratexias planeadas para enganar, distorsionar, disfrazar, ofuscar ou confundir*». En particular, o oportunismo potencial e/ou real xorde como a fonte dos custes de transacción implicados no seguimento e execución dos contratos.

Igual que ante os modelos da economía neoclásica, no presente traballo asumimos estes supostos como un escenario posible para describir as lóxi-

cas da mobilidade de terras. Non obstante, sempre que o rural sexa un espazo de produción e reprodución (que non necesariamente o ten que ser) tamén intuímos que o contexto de relación cotiá e entre un número de individuos limitado fomenta relacións, tanto de confianza e reciprocidade como de desconfianza e conflito, que poden contrarrestar as lóxicas oportunistas; que nestes contextos de relación cotiá e limitada os fluxos de información son moito maiores e que neles a racionalidade non só se mide en termos económicos senón tamén de benestar comunitario, relacional e persoal. Por esta razón, continuamos por explorar liñas de análise do mercado de terras que foron críticas cos postulados da Nova Economía Institucional apoiándose neste aspecto de «*subsocialización*».

1.3.3. A Nova Socioloxía Económica

A socioloxía tamén tratou de substituír a aproximación tradicional do mercado como un simple mecanismo de intercambio pola dun complexo fenómeno social. Un claro exemplo disto é o traballo de Swedberg (1994) que resume a evolución do concepto dende os bazares comerciais primixenios ata a comprensión do mercado como unha estrutura social. O desencadeante dos traballos sobre a cuestión da terra dende a socioloxía foi a reformulación que Polanyi fixo do concepto dos mercados (Polanyi, 1944) ó afirmar que existían varias formas de organización económica: a reciprocidade, a redistribución e o intercambio. Do mesmo xeito que esta proposta de Polanyi (1944) inspirou os traballos de North no contexto da Nova Economía Institucional (North, 1977) tamén tivo continuidade na Nova Socioloxía Económica da man de Granovetter (1985), quen se converteu nunha das voces máis críticas do traballo de Williamson (1985).

En concreto, Granovetter (1985) rexeita a teoría dos custes de transacción de Williamson (1985) como principio para a escolla do tipo de contrato por considerar que os actores están «*subsocializados*», por considerar o actor como un axente illado e sen recoñecer que as súas decisións e accións están integradas en sistemas concretos e continuos de relacións sociais que xeran confianza e desalentan o engano (*social embeddedness*). A confianza xérase en base a relacións persoais nas que se establecen expectativas de reciprocidade. Por outra banda, mentres que os economistas subliñaban a reputación como desalentador do engano, Granovetter sostén que é a confianza derivada dunha traxectoria relacional (ou a información aportada por alguén de confianza) a

que minimiza as condutas oportunistas. Non obstante, Nee e Ingram (1998) na súa revisión sobre esta teoría do *embeddedness* apuntaron que, inda tendo en conta o potencial da relacións sociais nos acordos, non se poden pasar por alto as institucións que manteñen a orde social xeral (o Estado, as leis, os dereitos de propiedade..). É dicir, que ambos aspectos responden a escalas de análise diferentes.

Precisamente, a socioloxía económica puxo no centro da análise as relacións sociais que existen detrás de cada intercambio económico e a crítica á economía institucional por descoidar as estruturas informais a pequena ou mediana escala á hora de explicar os mercados: «*non se profundizou na base social das institución formais*» (Nee e Ingram, 1998). A este respecto, Biggart e Beamish (2003) vincularon os distintos niveis de análise con distintas teorías, poñendo especial énfase nun nivel intermedio de marcado carácter social. Así, a teoría institucional serve para contextualizar as «regras do xogo» (papel do Estado, leis e regulamentos, tradicións, costumes...) que determinan a articulación dos mercados a un nivel macroeconómico. A teoría neoclásica serve para modelar e diagnosticar as variables do mercado de terras a nivel microeconómico (volumes e prezos). E, como novidade, establecen un nivel de caracterización intermedio relacionado coa importancia das relacións sociais na articulación dos mercados a través de tres teorías de análise posibles: a teoría de redes (entre outros, Granovetter (1983)), a teoría das convencións (Biggart e Beamish, 2003) e a teoría das organización (Ménard, 1995).

A bibliografía sobre a teoría de redes aplicada ós mercados é moi abundante (Dijkstra, 2015), sobre todo a raíz da *teoría de xogos* (Braun e Gautschi, 2006) cuxos modelos conceptuais se teñen desenvolto a partir da observación de redes comerciais ou empresariais (Burt, 1982; Baker, 1990; Gulati, 1998)). En xeral, as propostas foron criticadas dende a propia socioloxía económica por ignorar a dimensión cultural (Zelizer, 2010) e a dimensión política e legal (Fligstein, 1996) dos procesos modelados. En relación á terra, a teoría de redes emprégase na análise de conflitos sobre o uso do solo (Hui e Bao, 2013), especialmente en relación ó desenvolvemento urbanístico (Samsura et al., 2010)). Un traballo incipiente da teoría de redes aplicada ós mercados de terras rústicas foi o de Dirimanova (2008b) en que concluíu que as redes locais reducen os custos de contratación e axudan a resolver os problemas de fragmentación de uso, mesmo nun contexto de pouca confianza entre actores. Os resultados do seu traballo posicionan a teoría sobre «a forza dos vínculos débiles» de Granovetter (1977, 1983) como un posible marco teórico a explorar, máis tendo

en conta que introduce o tempo e a reiteración de intercambios como variables determinantes da confianza e das expectativas de reciprocidade.

Respecto da teoría das convencións, Biggart e Beamish (2003) manifestan que pode complementar a teoría das institucións en tanto en canto resolve o problema de "subsocialización" que abría o presente apartado. O termo *convencións* xeneralizouse a raíz da obra de Lewis (1969) en que as definía como «*unha pauta de comportamento empiricamente observable (regularidade de feito) seguida por un grupo de suxeitos ante unha situación recorrente de interacción social*». Dúas das súas características fundamentais son o rango limitado de arbitrariedade e indeterminación, xa que o número de alternativas potenciais é limitado e a regularidade debida a que os individuos non teñen incentivos para desviarse dela ou calquera desviación está penalizada. Dende a socioloxía, emerxeron visións críticas desta definición como comportamento individual como a de Gilbert (1989) e a recente Escola Francesa de Convencións Sociais (Salais et al., 1986; Dupuy et al., 1989; Batifoulier, 2001; Favereau e Lazega, 2002; Orléan, 2004).

Por último, Ménard (1995, 2005) foi un dos autores que máis traballou sobre a teoría das organizacións, sobre todo en contraposición ós mercados como estrutura de gobernanza. Os seus traballos foron unha das principais bases teóricas do traballo de Hurrelmann (2008), quen analizou o mercado de terras rústicas en Polonia, precisamente como unha organización. A continuación prestaremos especial atención a este traballo, primeiro, porque é unha das referencias máis recentes e, segundo, por terse desenvolto nun contexto de alta fragmentación da propiedade.

A autora introduce o mesonivel de análise a través da figura da *constelación de axentes* na diagnose dos acordos seguindo a liña proposta por Furubotn e Richter (1997): «*incorporar as institución e as regulacións formais, así como a identidade e a trama de relacións sociais*». A autora constatou a existencia de regras comunitarias que minimizan os custes de transacción ó facilitar os fluxos de información e o control comunitario dos acordos. Estas regras sustentan unha tipoloxía de acordos orais coñecidos e salvagardados pola comunidade. Sen dúbida, a incorporación desta perspectiva *meso* á análise permite incluír máis dimensións e visualizar mecanismos de transferencia doutra forma ocultos. Non obstante, a lectura da mobilidade baixo o paraugas da teoría das organizacións presenta puntos sobre os cales entendemos que pode existir unha dobre interpretación. Por exemplo, baixo a idea de *organización* presúmese

a existencia de obxectivos comúns que, explícitos ou non, son respectados pola constelación de axentes (por exemplo, a constitución de barreiras de entrada e estabilidade dos prezos). Estes poderían ser efectivamente obxectivos da organización pero tamén poderían ser consecuencias tácitas da propia estrutura de gobernanza comunitaria e, non quere dicir, que non se produzan acordos con actores externos empregando outras estruturas de gobernanza para materializar o acordo (os contratos formais). Por outra banda, unha boa parte das características dos axentes poderían considerarse aspectos institucionais (o nivel de definición dos dereitos de propiedade, os réximes de propiedade vixentes, a tipoloxía e/ou estrutura maioritaria das explotacións, os órganos de goberno con competencias na intervención do mercado e/ou mesmo, os propios sistemas produtivos como delimitacións dos dereitos de uso de interese respecto das transaccións). Lonxe de considerar esta dobre lectura como unha observación ó traballo, resulta unha posible vía para a identificación de dúas estruturas de gobernanza de base social sutilmente diferenciadas: a primeira, a organización (entendida como colectivos con obxectivos e estrutura) e a comunidade (como espazo de vivencia e convivencia con lazos de apego e desapego e pautas internas de aprobación e desaprobación de comportamentos que ordenan as transaccións baixo as lóxicas das relacións).

De feito, o marco teórico das convencións recolle catro características que poden resultar interesantes para sustentar os resultados de Hurrelmann (2008) dende este punto de vista máis tácito que organizativo. Así, as convencións (ou o que Hurrelmann (2008) designa «*regras subinstitucionais*»: 1) son un principio de acción aceptado de forma conxunta, un *fiat* tácito dun grupo con respecto a como un se ten que comportar en determinadas situacións (Gilbert, 1989) (por exemplo, non aceptar acordos de transmisión de terras con axentes alleos á comunidade); 2) existen mecanismos de aprobación e desaprobación dos comportamentos (poden ir dende unha mirada sutil de desaprobación ata a exclusión ou boicot por parte dos membros do grupo en outras actividades), 3) un individuo non pode decidir individualmente que unha convención deixa de ter validez nin pode establecer unilateralmente unha nova; ambos procesos teñen un carácter colectivo intrínseco (Weber, 2002; Gilbert, 1989) e 4) proporcionan unha base para o xuízo acerca do apropiados que son os actos propios e alleos (Biggart e Beamish, 2003).

Sexa explicado baixo unha teoría ou outra (redes, convencións ou organizacións), a análise do mesonivel de Hurrelmann (2008) identifica a existencia dunha estrutura social de orixe comunitario que facilita, determina, sostén e

controla unha tipoloxía de acordos diferenciada (flexibles e altamente relacionais). De novo, a existencia desta estrutura social representa un escenario posible, non necesariamente implícito a todos os espazos rurais, nin tampouco incompatible con outras estruturas de gobernanza (incluso dentro dunha mesma unidade de análise poden convivir acordos sustentados por distintas estruturas).

1.3.4. A teoría de contratos e o problema axente-principal

Logo de ter analizado as posibles teorías de análise para o mesonivel propostas por Biggart e Beamish (2003) é pertinente descender un nivel máis para diagnosticar como se complementaron a un nivel microeconómico as fallas da teoría económica neoclásica ó respecto da inexistencia de información plena e transparente. O propio Williamson (1998) na súa proposta de niveis de análise social propón a combinación da teoría económica neoclásica coa teoría de axentes (Nivel L4 da Figura 1.2).

A teoría de contratos é unha das aplicacións máis importantes da teoría dos custes de transacción asociados á existencia de información asimétrica. Os contratos créanse co obxectivo de eliminar estas asimetrías e axudar ó bo funcionamento das relacións, tanto produtivas como institucionais. Na teoría, os recursos asígnanse dunha maneira máis eficiente grazas ós contratos ben elaborados. En cambio, cando un contrato non está ben elaborado os custos elévanse debido á falta de claridade e, ademais, a produción diminúe (Bolton e Dewatripont, 2005). Inda que a teoría foi fundamentalmente desenvolta a partir dos procesos de produción industriais clásicos, o mercado laboral e as relacións en contornos corporativos (Hart e Holmstrm, 1986), tamén tivo unha ampla aplicación no ámbito agrario (Cheung, 1969; Barzel, 1989; Hayami e Otsuka, 1993; Huffman e Just, 2004; Allen e Lueck, 2005). Esta corrente de análise dos contratos trata de explicar as distintas opcións contractuais dun axente (usuario da terra) e un axente principal (o propietario da terra) que se relacionan dentro do mesmo ambiente institucional (Hayami e Otsuka, 1993).

As dúas formas básicas de intercambio da terra son a compravenda e o que chamaremos, de xeito xeral, arrendamentos. A compravenda implica a cesión plena de todos os dereitos de propiedade ó comprador. Neste caso o principal e único obxecto de negociación é o prezo. En cambio, nos arrendamentos o propietario pode ceder só algúns dos seus dereitos e, polo xeral, os termos

a negociar van moito máis aló da renda a pagar (que dereitos se transmiten, como se paga a renda, con que frecuencia, cando e onde se paga, que melloras se permiten e que afronta o pago e, incluso, que e como se pode cultivar) (Sadoulet et al., 2001).

Tan só tendo en conta as cuestións relacionadas co pago da renda, diferéncianse tres tipos de contratos posibles: 1) contratar alguén para que traballe a parcela a cambio dun salario fixo (*fixed-wage*), arrendar a terra a cambio dunha renda fixa (*fixed-rent*) ou 3) a parcería como un acordo polo cal o propietario cede as súas terras (ou a explotación completa, incluíndo maquinaria e construcións) a cambio dunha determinada proporción da colleita (*sharecropping*). Allen e Lueck (2002) puntualizaron que o modelo de salario fixo en realidade non se trata dun contrato de tenza da terra (propietario/arrendatario) senón dunha relación de carácter laboral (agricultor/asalariado). Por outra banda, o pago tanto da renda fixa como da parcería pode ser monetario ou en especie. Ademais, Taslim (1992) puntualizou unha diferencia da parcería en función de se o control da explotación e da toma de decisión era do propietario (*sharecropping*) ou do parceiro (*cropsharing*).

O problema do axente-principal designa a un conxunto de situacións que se orixinan cando un actor económico (o principal) depende da acción, da natureza ou da moral doutro actor contratado (o axente), sobre o cal non ten perfecta información. Os problemas a resolver son: o risco moral e a selección inversa (Eisenhardt, 1989), pero tamén a incerteza natural (Hayami e Otsuka, 1993). A selección inversa é a condición baixo a cal o propietario non ten certeza antes de pechar o acordo de que o usuario conte coas posibilidades de cumprir os termos do contrato (Akerlof, 1970). O risco moral é a condición baixo a cal o propietario non pode controlar que o usuario o engane despois de pechar o acordo (información oculta) ou que infrautilice ou sobreexplote as oportunidades e o recurso (monitorizar a acción) (Furubotn e Richter, 1997). A elección do contrato non está só influenciada polas accións do usuario, tamén pola incerteza de factores fóra do seu control. É o caso dun propietario que non pode comprobar se o baixo rendemento dunha produción e/ou o deterioro do recurso se debe a factores debidos á xestión do arrendatario ou a causas naturais (climatolóxicas, pragas, enfermidades, incendios, inundacións, desprendementos...) (Hayami e Otsuka, 1993).

Existen diferentes formulacións teóricas para abordar o problema do axente-principal a través de supostos respecto da incerteza, o risco e as dificultadas de

executar e facer cumprir os acordos. Destes supostos derivan algún dos preceptos máis relevantes sobre os réximes de tenza indirecta:

- A parcería é forma de cesión menos eficiente para a obtención do rendemento óptimo de cultivos baixo os supostos de ausencia total de riscos (e, por tanto, aversión neutral dos axentes ó risco), custes de transacción de execución moi altos e custes de monitoreo nulos (Marshall, 1961).

- Á vista de que a parcería era unha realidade moi frecuente, outros autores alteraron os supostos para tratar de comprender a súa existencia. Cando se ten en conta a aversión ó risco de cada unha das partes (ademais dos custes de transacción asociados á execución e monitoreo) (Cheung, 1968): 1) o réxime de renda fixa ou de salario fixo teñen custes de execución e monitoreo baixos, pero reducen o valor do activo sempre que unha das partes teña aversión ó risco e 2) a parcería será a forma do acordo óptima sempre que as dúas parte teñan aversión ó risco e existan mecanismos que minimicen os altos custes de execución e control do contrato.

- Inda que aceptada a influencia estocástica dos riscos naturais na produción agrícola, a importancia da aversión a este risco na elección do tipo de acordo está condicionada ós incentivos de cada parte para chegar a un acordo (Taslim, 1992; Prendergast, 2002; Wright, 2004). En calquera caso, existen argumentos a favor (Hayami e Otsuka, 1993) e en contra (Williamson, 1985; Barzel, 1997; Allen e Lueck, 2002; Prendergast, 2002) de incluílos nos modelos de elección, pois considérase que os custes de transacción son máis relevantes.

- A tipoloxía do acordo escollido está determinada en función de quen (propietario ou arrendatario) posúa activos non comercializables como a capacidade de xestión, coñecemento tecnolóxico ou man de obra familiar (Eswaran e Kotwal, 1985). A parcería será a mellor opción sempre que a efectividade do propietario supervisando e a capacidade de xestión do arrendatario sexan altas, en caso contrario resultan mellor as outras opcións.

- Por último, a parcería é o arranxo óptimo -como un período de probacando o propietario non teña referencias sobre o arrendatario (produtividade, medios e prácticas agrícolas, aversión ó risco...) (Newbery e

Stiglitz, 1977; Hallagan, 1978) ou cando o arrendatario descoñece a calidade agronómica e/ou capacidade produtiva da terra (Murrell, 1983).

Todos estes modelos teóricos deron lugar a unha abondosa literatura empírica que, en termos xerais, se centrou en estudar a selección do tipo de contrato e o seu contido baixo os distintos supostos establecidos. A grandes trazos constátase como, a pesar de terse discutido moito a eficiencia da parcería, esta segue sendo un tipo de contrato habitual, sobre todo nas economías de renda baixa ou onde as adversidades naturais son frecuentes. Nestas rexións, a proporción de reparto máis habitual é a de 50:50 (Quibria e Rashid, 1984; Chuma et al., 1990; Tunali, 1993; Banerjee et al., 2002; Ackerberg e Botticini, 2002). Por exemplo, na India, o 90 % da superficie estaba baixo este réxime de cesión en Bengala Occidental (Banerjee et al., 2002) e o 80 % nunha rexión de Uttar Pradesh (Lanjouw, 1999). Pola contra, os contratos monetarios de renda fixa son maioritarios en Europa e, sobre todo en Estados Unidos, de onde proceden a maioría dos traballos sobre a cuestión. En concreto, en Estados Unidos en 1996 o 65 % da superficie agrícola estaba baixo un arrendamento de cantidade monetaria fixa e o 30 % mediante parcería (Anderson, 1998). Precisamente, neste ámbito de estudo constataron algunhas características xerais: 1) unha ampla variabilidade segundo circunstancias locais (máis condicionada por riscos climatolóxicos que por capacidades produtivas do solo ou tipos de produción) (Young e Burke, 2001); 2) a maioría dos acordos de parcería son orais (62 %) (Allen e Lueck, 2002); 3) a proporción de parcería maioritaria é do 50:50 inda que pode declinarse a favor do propietario cando este asume parte dos custes variables (60:40 ou 67:33) (Duffy et al., 2003).

A propia aversión ó risco das partes ten sido obxecto de análise concreto, achegando matizacións sobre algún dos supostos:

- Un dos supostos máis cuestionados foi o de considerar unha aversión neutra ó risco polas dúas partes. Este suposto debe diferenciar aquelas situacións en que o arrendatario ten unha situación económica que lle permita asumir o risco ou nas que os seguros e créditos agrarios estean institucionalizados (risco neutro) daquelas outras en que a produción anual sexa determinante na economía, e incluso na subsistencia, das explotacións (Huffman e Just, 2004). No primeiro caso, ademais, sóese establecer un pago monetario antes ca en especie.
- A aversión ó risco do arrendatario cambia conforme aumenta o tamaño

da explotación a costa de aumentar o número de acordos e a diversidade destes. Do mesmo xeito, aqueles propietarios que teñen extensión suficiente como para arrendala a varias explotacións reducen a súa aversión ó risco a consecuencia desta maior diversificación (Huffman e Just, 2004). Ambas situacións acentúase nas rexións con alta fragmentación da propiedade, onde cada propietario arrenda a maior número de xestores e cada explotación xestiona terras de varios propietarios baixo distintos tipos de acordos (Huffman e Just, 2004).

– Outro suposto frecuente é que o propietario se topa nunha situación máis vantaxosa (de menos risco) que o arrendatario, precisamente por se o titular dos dereitos de propiedade. O traballo de Dirimanova (2004) mostra como os propietarios absentistas poden atoparse nunha situación que incumpre o suposto. Os agricultores locais son quen están nunha situación de poder na negociación, incluso chegan a redactar unilateralmente os termos de contratos estándar. Neste caso, os propietarios soen ser agricultores retirados, consortes ou herdeiros que non están vinculados coa actividade agraria e, por tanto, nunha etapa conservadora da vida optan por rendas monetarias fixas (pois teñen maior reticencia a participar nas decisións de xestión agrícola ou asumir riscos de produción) (Huffman e Just, 2004). A maiores, dependendo da súa situación económica, da presión das políticas estatais para conservar a superficie agrícola ou do grado de desvencellamento das súas propiedades poden optar por rendas ou acordos menos ríxidos sempre e cando manteñan a capacidade de supervisión (Rogers, 1991; Rogers e Vandeman, 1993) ou, incluso, por rendas simbólicas ou nulas (Dirimanova, 2004).

Por último, a maior parte dos autores recoñecen o importante papel que a comunidade xoga respecto da percepción de riscos e, sobre todo, dos custes de transacción relativos ó monitoreo e control dos acordos. Respecto do risco, a reputación dos arrendatarios, a renovación dos contratos e a existencia de acordos noutros ámbitos son o principal aval dos arrendatarios fronte a aversión ó risco dos propietarios (Cheung, 1969; Hayami e Otsuka, 1993). O descontento dun propietario por non aplicar boas prácticas agrarias ou por enganalo reduce a posibilidade de novos acordos (Sadoulet et al., 1997), máis tendo en conta que nas comunidades rurais esta información se difunde rapidamente debido ós fortes vínculos entre os membros que, *per se*, se coñecen moi ben.

Precisamente, os fluxos da información e a forte interrelación e coñece-

mento dos axentes implicados ten unha notable repercusión nos custes de información e nos custes de control e monitoreo dos acordos. Por unha banda, a información sobre quen comprou, vendeu ou arrendou a quen, cando e baixo que condicións ou con que discrepancias é información de coñecemento público dentro da comunidade (Hurrelmann, 2008; Macours et al., 2010). Por outra banda, a convivencia diaria nun mesmo espazo promove a supervisión colectiva e a existencia de mecanismos de penalización sociais (como o da reputación) que son suficientes para executar e controlar o acordo. Así, rara vez os conflitos chegan a litixios xudiciais (Hurrelmann, 2002). Estas funcións da comunidade minimizan os custes de transacción e reducen ó mínimo as fontes de risco entre as partes (Hayami e Otsuka, 1993) tal que, xustifican que a parcería sexa unha realidade nalgúns contextos e a existencia dunha tipoloxía de acordos moi laxos en todas as latitudes do planeta, incluso occidentais (nos Países Baixos, (Slangen e Polman, 2008), EE.UU. (Allen e Lueck, 1992) e, sobre todo, nas zonas con alta fragmentación a propiedade (con altos custes de regularización da propiedade e de transacción) e/ou nos espazos rurais con potencial consuetudinario e administración colectiva dos bens de aproveitamento individual (Sadoulet et al., 1997; Hurrelmann et al., 2006; Kassie e Holden, 2007; Dirimanova, 2008a).

Allen e Lueck (1992) examinaron a estrutura dos acordos en Nebrasca e o Sur de Dakota observando que «*os acordos son sorprendentemente simples*»: de curto prazo, sen termos referidos á limitación de usos ou boas prácticas e melloras, informais e, en máis da metade dos casos, orais. Respecto destes termos, un suposto repetido en moitos traballos vincula a inseguridade do arrendatario co volume de inversións a realizar e, en particular, a duración do acordo (Beckmann, 2000). Non obstante, baixo esta tipoloxía de acordos tense comprobado que só se aprecian limitacións para a instalación de novas infraestruturas de rego e a implantación de novos cultivos perennes, como o viñedo ou os frutais (pero tampouco ás inversións para a mellora e mantemento destes).

Á vista da revisión, e igual que xa acorrera para os supostos das correntes anteriores, os escenarios posibles son tan diversos como a tipoloxía de acordos e de condicións baixo as que celebran. Así, haberá circunstancias nas cales a aversión ó risco e os custes de transacción asociados promovan a formalización de contratos mentres que noutras sexa axeitado relativizar o marco de supostos do problema axente-principal por incompatibilidade dos supostos teóricos coas prácticas observadas en que a maioría dos contratos de arrendamento da terra son orais, pouco concretos e moi flexibles. Precisamente nestes casos,

consideramos oportuno revisar outro ámbito de microanálise dos mercados de terras rústicas: a influencia da relación entre as partes na tipoloxía e condicións dos acordos, máis tendo en conta o volume de traballos sobre a cuestión.

1.3.5. O paradigma do capital social

Williamson (1998) na súa proposta de niveis de análise social propón a combinación da teoría económica neoclásica coa teoría de axentes para a análise institucional microeconómica (Nivel L4 da Figura 1.2). Para o caso particular da diagnose da mobilidade de terras rústicas, neste traballo propoñemos englobar tamén neste nivel un amplo volume de traballos enfocados a estudar a tipoloxía dos acordos e o seu contido en función da relación entre os axentes. O marco teórico que sustenta estes traballos é o capital social.

O concepto de capital social emerxeu recentemente cun marcado carácter interdisciplinar, inda que cada una das disciplinas defíneo dun xeito diferente, incluso dependendo da finalidade con que se empregue (Portes, 1999; Adler e Kwon, 2002). Coleman (1988) defíneo como unha variedade de entidades que teñen dúas características comúns: consisten nalgunha estrutura social e facilitan certas accións dos individuos que pertencen a dita estrutura. O seu carácter instrumental, hoxe problemático, foi en realidade promovido por un dos grandes impulsores do termo ó considerar que «*o capital social está definido polas súas funcións*». Esta diversidade obriga a acollerse á definición daqueles autores que circunscribiron a análise especificamente ós mercados de terras. Así, Robison et al. (2002) fixeron unha revisión do concepto aceptando unha perda de precisión debido ós seus posibles usos e á súa capacidade de transformación dos procesos: «*o capital social é a simpatía dunha persoa ou grupo cara a outra persoa ou grupo que poida producir un beneficio potencial, vantaxe e trato preferente máis aló do esperado nunha relación de intercambio*».

Robison e Flora (2003) expuxeron algúns matices de especial interese para o enfoque que tratamos de dar a este traballo. Primeiro, o paradigma do capital social non altera nin contradí as teorías básicas da economía senón que amplía a análise ó aceptar que as preferencias individualistas egoístas motivan moitas accións pero, tamén, a simpatía e o desexo de consumo dos chamados *bens emocionais*. Segundo, constrúen a definición a partir do termo de simpatía entendida como a internalización dos cambios de benestar dos outros (experiencia vivida a través de outros) que xa manexaran outros autores pa-

ra referirse ó proceso persoal que dota de valor á interacción social (Collard, 1975; Cooley, 1983; Sally, 2000; Smith, 2009). A interese deste último punto radica no noso suposto de que os acordos buscan a optimización económica pero tamén o benestar colectivo, relacional e persoal sempre a transacción de dereitos de propiedade e/ou uso se insira nun marco máis amplo de transaccións.

Por último, Robison e Flora (2003) reintroducen dous novos conceptos traducidos como *bens socioemocionais* e *valor de arraigo*. De feito, ambos conceptos representan circunstancias habitualmente identificadas como obstáculos á mobilidade pero sobre as cales non se profunda máis aló da súa consideración como *motivos extraeconómicos*. A omisión destes aspectos retrata un coñecemento superficial do contexto institucional e sociolóxico dos suxeitos. O capital social ten a capacidade de producir bens socioemocionais (a diferenza doutras formas de capital que están ligadas principalmente á produción de bens e servizos físicos) entendendo como tales «*as emocións expresadas entre persoas que lexitiman, expresan afecto ou proporcionan información que aumenta a consciencia e respecto propio*». Debido a que os bens socioemocionais satisfán as necesidades humanas esenciais son valorados nos intercambios e, ás veces, incluso poden ser intercambiados por bens e servizos físicos. Algúns exemplos de bens socioemocionais vinculados co intercambio son: a autoestima (Rogers, 1961), a aprobación social (Homans, 1971), o desexo de distinción (Bowley, 2010) ou o medo a sentirse desprezado ou a sentirse inferior, débil, inútil (Maslow, 1962). Os bens socioemocionais poden asociarse ós obxectos e, cando isto ocorre, o seu valor e significado poden cambiar. O valor de arraigo é o cambio no valor dun obxecto debido a bens socioemocionais identitarios e, está vinculado co *efecto de apego* descrito con anterioridade (Kahneman et al., 1991). Así, en moitas das transaccións interpersonais intercámbianse bens socioemocionais que alteran a compensación esixida para o intercambio. Como xa comentamos, a terra e a comunidade actúan como fonte de bens socioemocionais.

Este feito así proposto modifica as nocións de racionalidade que se expuxeron ata o de agora. Non se corresponde coa racionalidade económica clásica de optimización produtiva, nin tampouco exactamente coa racionalidade limitada da economía institucional, baixo a cal os axentes non toman decisións económicas óptimas por fallas de información. Neste caso, o concepto de racionalidade amplíase alén das lindes puramente económicas tal que a optimización é unha función de variables económicas e de benestar colectivo,

relacional e/ou persoal. De feito, considerámola limitada no senso de información económica pero máis complexa en relación ós bens socioeconómicos individuais e colectivos (imposibles de medir en termos de maximización ou optimización matemática pero si de valorar en termos de equilibrio ou benestar individual). Con isto, tratamos de referirnos, por exemplo, o caso no que se prioriza o arrendamento dunha propiedade a alguén con quen temos afinidades persoal e/ou familiar que a alguén de menor trato, inda que a oferta económica deste último sexa maior. Non facelo, implicaría unha perda socioemocional persoal, un conflito socioemocional relacional e a desaprobación colectiva por non respectar os compromisos socioemocionais. Tamén pode darse o caso contrario, rexeitar o acordo cun axente (inda que sexa un axente potencial segundo lóxicas económicas e produtivas) polo mero feito de ter unha mala consideración ou relación no pasado ou pouca afinidade.

Ó respecto das racionalidades recollemos as tres tipoloxías xa introducidas con anterioridade por Cabana Iglesia (2007) para describir a sociedade galego no franquismo. Así, facémonos eco da necesidade de superar a noción de *racionalidade instrumental* (como interese para a maximización de recursos escasos, neste caso a terra) e inserila dentro doutras lóxicas e racionalidades. Entre estas outras, a *racionalidade expresiva* como a lóxica que ten en conta o papel da identidade persoal na emerxencia e mantemento de condutas do individuo, centrada en códigos culturais e nos modos de comunicar a súa adscrición ós grupos ou comunidades dos que forma parte. E tamén, a *a racionalidade procedimental* como a lóxica resultante das convención, procedementos e/ou regras sociais. A compoñente expresiva (que na terminoloxía manexada no traballo se correspondería coa compoñente socioemocional) e procedimental (que na terminoloxía manexada no traballo se correspondería coas convencións) poden formularse como restricións da racionalidade instrumental (por exemplo, priorizar a venda a un familiar e/ou rexeitar a venda a alguén alleo á comunidade inda que isto supoña aceptar un prezo menor ou, incluso, ceder a terra sen contraprestación cun acordo oral). En palabras de Cabana Iglesia (2007): «*a cuestión non é explicar unhas accións dende a noción instrumental e outras dende unha perspectiva expresiva ou procedimental, senón que se trata de advertir a complementaridade sistemática das mesmas na toma de decisións*» e, sobre todo, os procederes antes exemplificadas «*analizadas dende o punto de vista da racionalidade instrumental son meramente arbitrarias (incluso irracionais), en tanto que poden ser melloradas en termos de eficacia e beneficio, pero dende a aceptación ampla da racionalidade proposta son*

pautas de comportamento regradas e racionais».

A terra é un ben para o cal estas outras racionalidades debido ó vínculo da posesión coa pertenza a un lugar (valor de arraigo) e a unha comunidade (bens socioemocionais). Elster (1998) observou que «*os bens socioemocionais non determinan completamente a elección senón que a compensación en si mesma é modificada por unha das recompensas que se está negociando*». É dicir, o valor dos bens socioemocionais incluídos no intercambio de bens físicos modifica as condicións e, moitas veces, determina se se produce unha transacción. Precisamente este feito foi constatado polos traballos desenvoltos na diagnose dos mercados de terras en base ó paradigma do capital social. Os traballos desenvoltos, fundamentalmente nos Estados Unidos, demostran que o capital social é un factor central para o mercado de terras e que inflúe no tipo de transaccións (por exemplo, Bierlen et al. (1999); Rainey et al. (2005); Kostov (2010); Bryan et al. (2015)), no prezo da terra (Robison et al., 2002; Tsoodle et al., 2006; Perry e Robison, 2001) e nos axentes implicados nas transaccións (Siles et al., 2000).

As transaccións de terras rústicas prodúcense principalmente entre parentes ou veciños. Existen traballos que teñen identificado que arredor dun 2 % das terras se venden a completos descoñecidos mentres que un 70 % dos compradores son amigos ou familiares (Siles et al., 2000). Tan interesante como as cifras son as categorías de análise identificadas (grado de relación da constelación de axentes) e que, por tanto, deberíamos ter en conta na metodoloxía de diagnose: familiar, veciño con boa relación, veciño con mala relación, descoñecido, persoa con influencias ou entidade legal (Siles et al., 2000). Ademais, Perry e Robison (2001) engadiu a categoría de coñecido e, dentro do parentesco, diferenciou entre pais e fillos, irmáns, avós e netos e outros parentes. En xeral, os familiares teñen unha notable diferenza no prezo, especialmente de pais a fillos, e tamén unhas consideracións especiais para evitar ou minimizar os custes de transacción (documentos oficiais, taxas, impostos...). Ademais, as terras de maior calidade son mercadas polos veciños pois á xente que non é da contorna resúltalle moi difícil topar información sobre a calidade das parcelas (que localizan, xeralmente, a través dun anuncio público).

Os traballos toparon diferenzas nos prezos e no tipo de contraprestación segundo estas categorías. O desconto no prezo de compravenda para o grupo de familiares vai dende o 10 % (Robison et al., 2002) ata o 43 % (Tsoodle et al., 2006), cunha media do 20 % cando se trata dun veciño, sempre en compara-

ción con descoñecidos (Robison et al., 2002; Perry e Robison, 2001). Ademais, segundo Tsoodle et al. (2006), a influencia do capital social a este respecto aumenta ó longo dos anos (en parte, tamén a un aumento paralelo dos custes de transacción asociados á formalización dos acordos). Respecto dos arrendamentos, o prezo de alugar presenta unha relación inversa ó tempo en que a oferta e demanda se coñecen (Rainey et al., 2005) e, nun 50 % das compravendas analizadas por Perry e Robison (2001) existía un acordo de arrendamento previo.

Respecto do tipo de contraprestación, os traballos diferenciaron entre pago monetario, o pago en especie ou un acordo no que se comparten tamén os custes. A tendencia xeral é que a variable relativa ó lazo de familiaridade sempre é significativa nos modelos explicativos respecto a outras variables estruturais e socioeconómicas das explotacións (Gwilliam, 1993; Bierlen et al., 1999; Rainey et al., 2005; Bryan et al., 2015) e, nestes casos, non soen darse os pagos de rendas nin establecerse acordos nos que se comparten gastos. Este mesmo resultado tamén o observaron Sadoulet et al. (1997) en Filipinas e Dirimanova (2004) en Bulgaria ó describiren os *contratos de afinidade* como unha tipoloxía diferenciada na que se produce unha cesión das terras dos familiares absentistas a quen continúa a actividade agraria familiar cunha contraprestación en especie, en moitos casos simbólica.

Por último, consideramos oportuno poñer en perspectiva algunhas consideracións das referencias consultadas á hora de incluír os postulados do capital social na proposta de marco teórico xeral. A primeira é que, inda que o capital social ten unha natureza continxente en relación á comunidade (pola existencia intrínseca de redes por convivir e producir nun lugar (Flora, 1998; Castle, 1998)), tamén pode ser o resultado dun esforzo premeditado e consciente naqueles individuos que tecen redes con propósitos concretos (cun carácter organizativo máis ca comunitario). Este matiz podería asociarse a estruturas de gobernanza diferentes. Segundo, baixo o exposto, o prezo como variable descritiva do funcionamento dos mercados de terra (xunto coas taxas de transferencia) non é o resultado dunha valoración do ben físico en función das súas características naturais, produtivas e/ou dotacións senón que inclúe tamén o valor dos bens socioemocionais vinculados. O terceiro punto versa sobre o papel transversal do capital social sobre os custes de transacción, independentemente da estrutura de gobernanza baixo a cal se celebre o acordo. É dicir, a existencia de capital social facilita os fluxos de información sobre as oportunidades de mercado e as características dos bens e dos axentes independentemente de que

sexa un contrato de compravenda en escritura pública cun coñecido ou unha cesión en precario mediante acordo oral entre pais e fillos. Por último, a existencia dunha estrutura social comunitaria non implica a existencia de capital social nin tampouco as lóxicas explicativas do capital social sobre a mobilidade son necesariamente positivas. A desaprobación, a desconfianza ou as rifas poden ser tamén explicativas e determinantes. Cando introducimos o capital social no marco teórico xeral facémolo asumindo que ambos, confianza e desconfianza, avinzas e conflitos, son lóxicas que ordenan a mobilidade (a que se produce e a que non se produce, inda que no presente traballo facemos fincapé na efectiva pois o obxectivo último é coñecer como se move a terra en Galicia).

1.3.6. A administración de terras: o paradigma dos mercados de terras construídos e as plataformas de diagnose

Os avances tecnolóxicos e técnicos en materia catastral e a preocupación pola seguridade da tenza da terra como premisa para o desenvolvemento socioeconómico dos espazos rurais promoveron a emerxencia dunha nova disciplina académica na década de 1990 que supuxo un cambio de paradigma na conceptualización e diagnose do funcionamento dos mercados de terras: *administración de terras* (Groenendijk et al., 2012). A administración de terras é un termo relativamente novo que, segundo Williamson et al. (2010), foi mencionado por primeira vez pola Comisión Económica para Europa de Nacións Unidas para referirse ó «*proceso de rexistro e difusión de información sobre propiedade, valor e uso da terra ó implementar políticas de xestión da terra*» (UNECE, 1996). Outras das dúas definicións máis citadas vincúlana directamente cos mercados de terras: «*as actividades do sector público requiridas para apoiar o alleamento, desenvolvemento, uso, valoración e transferencia de terras*» (Dale e McLaughlin, 1999) e «*o estudo de como a xente organiza a terra; a forma en que a xente pensa sobre a terra, as institucións e as axencias construídas e os procesos que estas institucións e axencias xestionan*» (Williamson et al., 2010). Estas dúas definicións introducen algún dos aspectos chave do novo paradigma: a creación de institucións para a xestión de procesos e o importante papel da información.

As teorías da administración da terra desenvolvéronse a través de dúas correntes diferentes no seo das institucións que rapidamente incorporaron ó paradigma ós seus proxectos (EU, FAO, UNECE, UNECA, UN-Habitat, Banco Mundial, BID...): 1) os sistemas para a xestión e administración da informa-

ción (tecnoloxías de captura de datos, infraestruturas de datos alfanuméricos e xeoespaciais, estándares e modelos de datos...) (Larsson, 1991; FIG, 1995; Kaufmann e Steudler, 1998; Dale e McLaughlin, 1999; Williamson, 2001b; Rajabifard et al., 2002; Enemark et al., 2005; Lemmen et al., 2015) e 2) a administración e xestión da terra impulsada polo imperativo do desenvolvemento sostible, incluíndo a xestión de recursos e a planificación do uso da terra (Fourie et al., 2002; Bennett et al., 2008; Deininger e Feder, 2009; Deininger, 2010; Williamson et al., 2010). Dentro destas dúas correntes, unha rama particular da administración da terra refírese á formalización da tenza da terra como premisa para o desenvolvemento socioeconómico (De Soto, 1990; Palmer, 1998; De Soto, 2000; van der Molen, 2001; Fourie et al., 2002; Williamson et al., 2010).

A emerxencia desta nova disciplina desprazou, en boa parte, a literatura de modelos e teorías para a comprensión e conceptualización dos mercados de terras (de aí que as referencias dos apartados anteriores sexan raramente posteriores a 1990) cara un paradigma máis pragmático e instrumental da *construción de mercados de terras* do que, sen dúbida, o traballo *Building land markets* de Wallace e Williamson (2006) é bo exemplo.

O traballo describe cinco etapas evolutivas dos mercados de terras, que non son históricas nin empíricas, nas que as persoas van dende a simple ocupación da terra para o aproveitamento dos recursos (a terra como recurso) ata un enramado de complexos produtos mercantís abstractos vinculados coa terra capaces de xerar riqueza por si sós (a terra como capital) (Figura 1.3).

Os catro pilares sobre os cales evoluciona o mercado ata acadar o máximo potencial de xeración de riqueza das sociedades son: os rexistros e a valoración de terras, a existencia de servizos financeiros e a capacidade cognitiva dos axentes para manexalos.

1. Está baseada no paradigma dos sistemas de administración de terras (formalización e titulación da terra) e dos dereitos de propiedade como mercadoría obxecto de transacción. Un sistema de administración de terras eficiente para a construción do mercado consta dunha compoñente xurídica (constitúe, recoñece e asigna os dereitos de propiedade, executa os contratos e resolve disputas), regulatoria (establece oportunidades de uso da terra e recursos: restricións de uso impostas pola zonificación, designación de áreas especiais que van dende zonas con patrimonio histórico ata ecosistemas fráxiles), fiscal (organiza os aspectos económi-



Figura 1.3: Etapas do desenvolvemento de mercados de terras. Fonte: Wallace e Williamson (2006).

cos da terra a través de políticas de recadación e produción de ingresos, incentivos para consolidar ou redistribuír a terra ou utilizar terras para fins particulares) e xeomática (sistema de información que vincula os restantes compoñentes con cada parcela) (Wallace e Williamson, 2006).

2. A forza motor do mercado son as oportunidades non realizadas, entendendo como tal a relación entre as persoas, e non como unha relación entre as persoas e a terra (polo que, o aproveitamento ou uso da terra queda relevado a unha etapa intermedia).

3. A constitución de rexistros e títulos da propiedade carece, *per se*, do potencial para xerar mercados eficientes se non vai acompañado da capacidade cognitiva dos propios usuarios de traballar con abstraccións, como a dos propios dereitos da propiedade ou a de mercadorías complexas asociadas á terra (fondos de inversión, créditos, subsidios, seguros,

sociedades e corporacións, fondos de accións, fideicomisos. . .). Para iso, a dotación de títulos e xeración de marcos xurídicos para a transacción debe ir acompasada da creación de instrumentos financeiros (títulos de valores, accións corporativas, fideicomisos...).

4. O proposto é altamente dependente de políticas públicas e valores sociais subxacentes capaces de estimular o sistema e de controlar as perversións do mesmo (captación de rendas, corrupción, fraude, falsificación...)

En termos xerais, tal e como os propios autores recoñecen, este esquema evolutivo detalla o proceso de mercantilización da terra (*commodification*) sobre o cal xa teorizan autores doutras correntes con anterioridade. Polanyi (1944) referíase a *mercadorías ficticias* para designar aqueles dereitos construídos para tratar como mercadorías bens que non son creados para o mercado (entre eles, a terra e os recursos naturais e servizos ambientais) con notables implicacións sistémicas por aquel entón descoñecidas. Commons (1924), un dos referentes da Economía Institucional, tamén introduciu a evolución dende o *valor de uso* cara o *valor de intercambio* de calquera propiedade corpórea, incorpórea ou inmaterial aproveitando as novas oportunidades de beneficio derivadas da compra, venda, alugamento, préstamo, contratación ou calquera outra transacción dos negocios modernos.

A proba de xeneralización desta fórmula como ferramenta para o desenvolvemento económico das rexións está no amplo abano de proxectos de sistemas de administración de terras postos en marcha ó longo do planeta a través de institucións como o Banco Mundial ou o Banco Interamericano de Desenvolvemento ós que están vinculados algúns dos principais autores desta disciplina (Deininger e Binswanger, 1999; Williamson, 2001a; Enemark et al., 2005; Deininger et al., 2012).

Os traballos de diagnose dos mercados de terras dende a década dos noventa son consecuentes con este cambio de paradigma. Así, abundan os traballos que analizan a emerxencia e/ou funcionamento dos mercados de terras nos países en desenvolvemento en termos comparativos (Prosterman e Rolfes, 1999; Dale e Baldwin, 2000; Bojnec, 2011b; Deininger et al., 2004; Childress et al., 2004) ou a nivel nacional ou rexional de xeito illado (Quintana et al., 1998; Haque, 2000; Deininger e Jin, 2008; Kung, 2002; Kopeva, 2003; Vranken e Swinnen, 2006; Lerman e Shagaida, 2007). Esta compoñente re-

xional tamén está nos traballos que especificamente diagnostican o proceso de *mercantilización da terra* en distintos contexto institucionais (MacRae, 2003; La Grange e Jung, 2004; Xu et al., 2009; Amanor, 2010; Milne, 2013) e nos traballos que avaliaron en que medida a implementación de sistemas de administración de terra promovía a articulación dos mercados (Kung, 2002; Deininger et al., 2003; Vranken e Swinnen, 2006; Deininger e Jin, 2008; Deininger et al., 2009; Awasthi, 2009; Rahman, 2010; Ali et al., 2015)

Nos países en que o modelo está máis consolidado, a tendencia de diagnose céntrase no potencial que as infraestruturas de datos teñen para alimentar os programas estatísticos nacionais ou comunitarios con indicadores como as taxas de transferencia e os prezos (por exemplo, EUROSTAT) que, ademais, derivan en informes técnicos anuais de seguimento dos mercados con finalidades técnico-administrativas ou mesmo de difusión xeral (NSI, 2013; Savills World Research, 2014; FNSAFER, 2015). Como pauta xeral, todos os informes apuntan a unha crecente tendencia á diferenciación territorial dos indicadores durante a última década conforme as tendencias demográficas, usos do solo e especializacións produtivas de cada área.

A obtención de indicadores cunha secuencia temporal e espacial fomentou a proliferación de traballos de modelización (sobre todo dos prezos) a partir da abundante información sobre as características produtivas e estruturais rexistrada nas potentes infraestruturas de datos (Miranowski e Hammes, 1984; Hallam et al., 1992; Maddison, 2000; Livanis et al., 2006; Nickerson et al., 2012; Sklenicka et al., 2013; Awasthi, 2014). Algúns tamén incluíron características da oferta e demanda (idade, nivel educativo e/ou posición económica) (Aronsson e Carlén, 2000; Snyder et al., 2008). A evolución da poboación, a calidade agronómica e a rendibilidade das explotacións son os factores que máis se repiten como determinantes, inda que se ten constatado que os factores difiren segundo o grado de integración da rexión nas economías de mercado e a importancia do sector agrario na economía dos fogares.

Como vimos facendo nos apartados anteriores, resulta oportuno recoñecer o potencial que os rexistros masivos de información ou as plataformas estatísticas presentan á hora de deseñar unha metodoloxía de diagnose. Ó tempo, tamén recollemos a continuación algunhas das observacións ó feito de acoutar o marco de diagnose baixo o paraugas deste paradigma. A pregunta que nos facemos é: se utilizamos só os anteollos desta modelización para diagnosticar o funcionamento dos mercados de terras, en que medida nos afastamos doutras

fórmulas de intercambio dos dereitos sobre a terra e/ou da realidade?

Como xanela de entrada á reflexión, a maioría dos países en desenvolvemento teñen unha cobertura catastral inferior ó 30 %. De feito, entre 25 e 30 países de todo o mundo teñen unha infraestrutura de cobertura nacional (Lemmen, 2010). Logo, en sentido estrito, na meirande parte do planeta non existe o mercado de terras máis aló da etapa 1, o cal non quere dicir que non se produzan transferencias de terras senón que os mecanismos de gobernanza son diferentes, fundamentalmente en base a dereitos consuetudinarios e usufrutuarios (Aylwin, 2002; Chimhowu e Woodhouse, 2006; Arko-Adjei, 2011; Augustinus e Lemmen, 2011; Plata Vázquez, 2013).

Por outra banda, inda que os sistemas de administración de terras en canto a titulación e rexistro existan, poden non funcionar de xeito eficiente debido: as imperfeccións dos dereitos de propiedade (entre as que a literatura destaca a copropiedade (Vranken et al., 2004, 2011) e o absentismo (Petrzelka et al., 2013)) ou a uns altos custes de actualización e/ou clarificación destes.

Ademais, as tres últimas etapas do modelo proposto por Wallace e Williamson (2006) poden verse obstaculizadas polo que os autores chaman unha falla das capacidades cognitivas dos axentes, a uns procedementos técnico-administrativos complexos ou mesmo a un alto custe económico destes. É dicir, que nestes contextos non só se deben considerar os custes de transacción como un determinante da articulación dos mercados, tamén hai que engadir os custes técnicos e xurídicos para clarificar os dereitos de propiedade e acceder ó mercado formal de terras. Unha parte destes custes recae nos axentes das transaccións que poden asumilos (é dicir, ter propiedades en condicións de acceder ó mercado formal -herdanzas regularizadas, títulos de propiedade actualizados, superficies deslindadas...) ou transferir os dereitos en base a outras estruturas de gobernanza e mecanismos alternativos. Outra parte está representada polos custes de constitución, actualización e sostibilidade do propio sistema (tanto técnico, como administrativo, como xudicial) por parte dos Estados (Potsiou e Ioannidis, 2003; Silayo, 2005; Bennett et al., 2013; Demir et al., 2015). Ademais, no referente ós custes de sostibilidade, os gobernos deben incluír a execución das medidas para paliar os efectos negativos asociados á xeración de mercados de terras completamente abertos, nomeadamente a concentración e o acaparamento de terras (FAO, 2012; Margulis e Porter, 2013; Wolford et al., 2013). Sen dúbida, todos estes aspectos de eficiencia e eficacia dos sistemas de administración de terras virán altamente condiciona-

dos polo nivel de fragmentación da propiedade e poden poñer en perspectiva tanto a eficiencia do sistema como a fiabilidade dos datos.

Por último, a proposta de Wallace e Williamson (2006) está enfocada á xeración de riqueza a partir dos dereitos de propiedade como capital e, fundamentalmente, dende a etapa tres desvincúlase da dimensión territorial e produtiva da terra (dos dereitos de uso e aproveitamento como obxecto de transacción). Polo tanto, naqueles contextos en que se diagnostique e se estude o mercado como un instrumento de planificación e ordenación territorial (conservación da superficie agrícola, reorganización parcelaria, estruturación de corredores verdes para a conexión de hábitats, etc...) débese ter en conta esta cuestión: poden existir estruturas de gobernanza e mecanismos de mobilidade promovidos e adaptados ós intereses de uso e aproveitamento. De feito, Verdery (2003) apunta a que obter a propiedade non só consta de posuír os dereitos, tamén se deben exercer respecto do uso e aproveitamento da terra. Sikor (2004) diferencia directamente entre *dereitos en documentos legais* e *dereitos na práctica*. Un marco xeral para a diagnose da mobilidade de terras debera incluír a *mobilidade* de ambos.

1.3.7. As políticas de xestión de terras

Cando o mercado de terras se concibe como un mecanismo con capacidade intrínseca para a asignación dos recursos ó uso máis eficiente, a distribución final dos dereitos de propiedade debería ser independente da súa asignación inicial. Non obstante, os mercados de terras poden ter múltiples imperfeccións (custes de transacción distintos de cero) que dificultan a transferencia en base á eficiencia. Nestas situacións, os gobernos poden decidir intervir e reasignar dereitos de propiedade para salvagardar, entre outros, a función social da propiedade. Un exemplo disto son as explotacións de pequeno tamaño que, inda que son probadamente máis eficientes, rara vez son capaces de absorber terras das grandes explotacións a través do mercado (Binswanger e Elgin, 1998). Nestas situacións, a reforma agraria foi o mecanismo de intervención por excelencia a pro da equidade e xustiza social dos pequenos propietarios e asalariados (Lipton, 2009). Despois dun notable número de experiencias de moi diversa natureza (segundo Horowitz (1993) máis de tres cuartos da poboación global vive en países con algunha reforma dende a II Guerra Mundial), semella existir consenso en torno a que «*se os programas continúan sendo deseñados sen fomentar a sostibilidade a través da articulación dos mercados, as refor-*

mas futuras inevitablemente fallarán» (Hayami et al., 1990). Entre os dous fallos identificados están a reconcentración do capital (propiedade) e/ou a extrema fragmentación do parcelario e do traballo (Bernstein, 2002). Tal é así, que dende a década dos noventa existe un bo volume de literatura que desenvolve unha *segunda xeración* de medidas e instrumentos centrados no *xogo dos dereitos de propiedade* para a sostibilidade do reparto logo dos procesos de individualización e distribución da propiedade (Bromley, 1989; De Janvry et al., 2001; Deininger e Jin, 2002; Otsuka, 2007). Un exemplo deste cambio de paradigma é o da combinación, e incluso substitución, dos programas de concentración parcelaria por bancos de terras nacionais ou rexionais que impulsan e/ou redirixen a articulación dos mercados de terras cara obxectivos específicos (control do tamaño mínimo e máximo das explotacións, conservación das superficie agrícola, etc...) (Damen, 2004; van Dijk e Kopeva, 2006; Blaabjerg, 2008; Milićević, 2014; Hartvigsen, 2015).

No presente apartado enunciáranse un bo número de medidas de promoción e intervención pública dos mercados de terras con dous propósitos: o primeiro, evidenciar o rol que o sector público desempeña na articulación dos mercados a razón da dimensión ambiental e social da terra como obxecto de transacción e, segundo, diferenciar entre as medidas de intervención directas (restricións e regulación dos mecanismos de mobilidade) daquelas que teñen un efecto indirecto (sistemas de herdanza e impostos sobre a propiedade e as transaccións) ou mesmo que, perseguindo un obxectivo específico diferente afectan ás dinámicas dos mercados de terras (planificación e ordenación territorial ou subsidios á agricultura).

Unha das medidas de intervención directas son as restricións de transmisións, tanto para compravendas como para arrendamentos, co propósito de evitar problemas estruturais (como a concentración ou fragmentación excesivas da terra), evitar o acceso á terra só con fines especulativos ou que os propietarios que non son agricultores acceden a beneficios fiscais ou subsidios á agricultura (Hurrelmann, 2002). En xeral, estas medidas articúlanse a través da obrigatoria notificación ós Estados dos detalles de todas as transferencias para poder controlar: 1) a base territorial mínima e máxima das explotacións, 2) o prezo non sexa desproporcionado e/ou responda a propósitos especulativos, 3) a transferencia se faga a favor de propietarios agricultores e/ou cualificados e 4) o comprador non sexa unha persoa física e/ou unha empresa de capital estranxeiro (OCDE, 1998; Ciaian et al., 2010, 2012).

Doutra banda, unha das medidas máis xeneralizadas son as regulacións sobre os réximes de tenza indirecta (arrendamentos, parcerías, cesións...). Este tipo de medidas están baseadas na idea de que os arrendatarios teñen menos poder que os propietarios e, por tanto, necesitan medidas de protección como: unha duración mínima para os acordos (promove a inversión e conservación e evita o desaloxo inxustificado), unha duración máxima dos acordos (promover a actividade dos mercados, eficiencia no uso e actualización de prezos), a prohibición de algúns tipos de contrato por considerarse prexudiciais para a produción e/ou conservación (parcerías), os dereitos de tenteo e retracto do arrendatario no caso de por á venda a terra e as renovacións automáticas dos acordos. A diferencia de Estados Unidos, Australia, Canadá e Nova Zelandia, onde a regulación é mínima, na Unión Europea existen complexos marcos normativos que regulan tanto a compravenda como os arrendamentos (OCDE, 1998; Prosterman e Rolfes, 2000; Deininger et al., 2008; Ciaian et al., 2010; Swinnen et al., 2014, 2016).

Nun traballo recente, Swinnen et al. (2014) estimaron un índice de regulación dos mercados de terras en Europa diferenciando entre medidas que protexen ó arrendatario, ó pequeno propietario agricultor e ó propietario non agricultor e medidas que preveñen a fragmentación (Figura 1.4). Os países con maior índice de regulación xeral son Francia, Hungría, Polonia, Eslovaquia e os Países Baixos, fronte a Finlandia, España, Reino Unido, Grecia e Irlanda que son os que menos. As medidas maioritarias están destinadas a protexer ó arrendatario e ó pequeno produtor, inda que a pauta global é unha enorme diversidade de medidas cuxo éxito depende da adaptación a cada contexto rexional particular. Así, por exemplo, as medidas destinadas a prever a fragmentación (tamaño mínimo da parcela e dereito de tenteo e retracto a favor de copropietarios) correspóndense fundamentalmente con países do Centro e Leste de Europa con maior fragmentación da propiedade e uso da terra. Neste mesmo traballo constatouse ademais que as medidas de protección ó arrendatario non son a receita de éxito xeral pois o nivel de correlación entre a proporción de superficie arrendada e as medidas de protección do arrendatario é moi baixa ($R^2 = 0,056$), inda que é máis alta para os países EU-15 (occidentais) que para os países de Europa do Este (onde existe unha forte correlación entre a proporción de superficie en arrendamento e proporción de superficie arrendada por corporacións agrícolas).

Outro grupo de medidas son aquelas que teñen un impacto indirecto sobre a articulación dos mercados de terras, e que poden ser materializadas con este

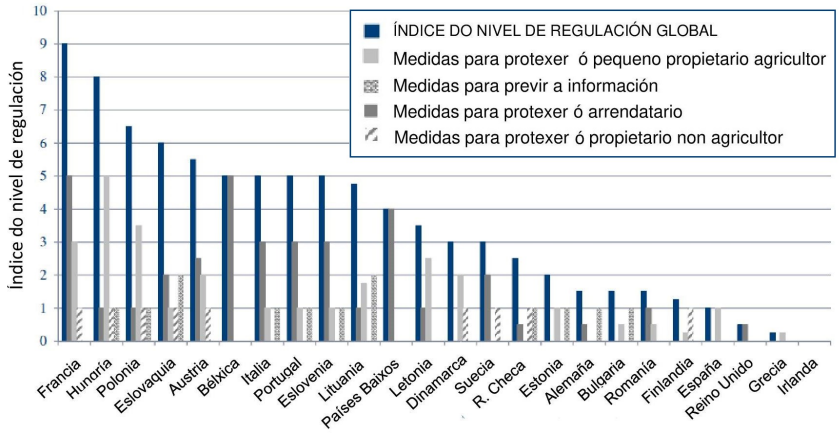


Figura 1.4: Índices do nivel de regulación dos mercados de terras en Europa. Fonte: Swinnen et al. (2014).

ou outro propósito: o sistema de herdanzas e as taxas ou impostos (á propiedade da terra ou ás transferencias de terras) (OCDE, 1998). O dereito sucesorio presenta múltiples fórmulas segundo a rexión, que van dende o libre legado respectando o principio de unidade e non fragmentación (Reino Unido, Estados Unidos, Canadá, Australia, Nova Zelandia, Irlanda ou Xapón) á protección dun dos herdeiros naturais (maior, menor ou sucesor na actividade agraria) a través dunha compensación ó resto (Norte e Centro Europa: Dinamarca, Suecia, Noruega, Finlandia, Alemaña, Austria, Suíza ou Grecia) ou ó reparto equitativo entre os herdeiros (Francia, Bélxica, Luxemburgo, Países Baixos, Italia, España e Portugal) (OCDE, 1998). Así, os dous mecanismos de regulación son: a selección do herdeiro e o método de compensación dos restantes, baixo o criterio xeral de protexer a superficie agrícola utilizada, evitar a fragmentación do parcelario e promover explotacións rendibles. Nalgúns casos, como Suecia, o legado está condicionado á autorización por parte do Estado e suxeito a que o herdeiro teña probada capacidade e intención de xestionar a explotación e a que non se divida a propiedade (ameazando a viabilidade económica da explotación). Sen autorización, os herdeiros son obrigados a vender ou arrendar a propiedade sen división posible.

Outra das fórmulas de regulación indirectas dos mercados de terras son as taxas ou impostos, nos que se distinguen tres tipoloxías diferentes: imposto

sobre a propiedade, sobre as transmisións e sobre a herdanza. En todas elas, a superficie agrícola soe ter un tratamento diferenciado mediante unha exención total ou unha redución da base impositiva para apoiar a actividade agrícola. Outro propósito perseguido coa xestión de tributos é reducir a especulación e evitar a retención de terras en usos por debaixo da súa capacidade produtiva (incluso, o total abandono do aproveitamento). A este respecto, sóense elevar o imposto sobre a propiedade e, incluso, establecer un cargo progresivo en relación ó tempo ou á superficie (OCDE, 1998). En Europa, os impostos sobre a propiedade van dende o 0 % en terras agrícolas en Finlandia ata máis do 15 % nos países do sur de Europa (Swinnen et al., 2008a). O imposto sobre a propiedade das terras diferénciase para agricultores e non agricultores tratando de reducir as compravendas especulativa con fins non agrícolas e preservar a actividade agraria (por exemplo, Grecia). En calquera caso, as taxas rara vez se usan como un instrumento de xestión de terras nos espazos rurais debido ó seu alto custo de deseño, execución e control (Skinner, 1991).

Os impostos sobre as transaccións e a herdanza sóense establecer como un certo porcentaxe sobre o prezo ou valor dos bens. As taxas as transaccións de terras son bastante heteroxéneas na UE, van desde o 1 % para as terras de baixo valor no Reino Unido ata o 18 % para as terras agrícolas de alto valor en Italia (Swinnen et al., 2008a). Os baixos impostos para as transaccións de terras agrícolas facilitan o cambio estrutural mediante a reasignación dende as explotacións menos produtivas ás máis produtivas (por exemplo, Alemaña). Doutra banda, os mercados de terras agrícolas nos países con impostos baixos para as transaccións están máis expostos á compravenda especulativa con propósitos non agrícolas (por exemplo, Finlandia). Non obstante, rara vez estas políticas se deseñan pensando no impacto sobre os mercados de terras. Algúns autores manifestan que o único propósito polo cal se establecen é a recadación pública de fondos e tratan de resaltar o seu impacto negativo de cara ó funcionamento do mercado de terras. Así, o imposto sobre as transmisións aumenta os custes de transacción, podendo darse o fraude fiscal por unha declaración inferior ó prezo real e minguando así a transparencia do mercado. Por outra banda, o imposto sobre a herdanza aumenta o custe da clarificación da propiedade para poder acceder ós mercados formais e, por tanto, promove a imperfección formal (documentos xurídicos e inscrición nos rexistros da propiedade) e natural (copropiedade) dos dereitos de propiedade. En consecuencia, Rolfes (1999) manifesta que «*a eliminación dos impostos de transferencia é a solución óptima para os problemas que xeran*».

Finalmente, lonxe dos postulados da economía que abrían o presente apartado rexeitando toda intervención dos estados nas economías de mercado, as políticas agrarias e de ordenación e planificación territorial son unha realidade xeneralizada. Por exemplo, no contexto europeo, os sucesivos programas da Política Agraria Común teñen desenvolto unha notable diversidade de mecanismos de regulación dos mercados agrarios con transcendencia directa no funcionamento dos mercados de terras, en particular na configuración da oferta e demanda de terras (Cahill e Hill, 2006). Do lado da oferta, a liña de financiamento para a xubilación anticipada de agricultores supuxo un aumento da oferta de terras susceptible de transferencia pero, ó mesmo tempo, o financiamento da repoboación de terras agrarias e a imposición de cupos e dereitos de produción puideron, respectivamente, reducir o volume de terras dispoñible e limitar o volume de demanda. En calquera caso, os subsidios á produción agraria téñense capitalizado nun aumento dos prezos con distinta intensidade segundo a rexión e parece relativamente modesta en comparación con outros factores, como as expectativas xeradas polo desenvolvemento urbanístico (Swinnen et al., 2008a; Latruffe e Le Mouël, 2009). En xeral, canto menor sexa o prezo da terra, maior será o impacto das políticas da PAC sobre os prezos (por exemplo, rexións nórdicas en Finlandia e Suecia). Pola contra, nos Países Baixos e Irlanda, que teñen prezos elevados e/ou un rápido aumento destes, outros factores distintos das políticas da PAC parecen ser moito máis importantes (Swinnen et al., 2008a; Ciaian et al., 2010).

A planificación e ordenación territorial está sendo unha notable fonte de traballos de análise dos mercados de terras atendendo a un dobre interese: primeiro, a formulación do mercado como un instrumento de asignación de usos do territorio conforme ó propósito e zonificación específicos (Ellickson, 1977; Pennington, 1999) e, segundo, polo impacto da planificación na xeración de oportunidades de uso con notable repercusión nas variables de mercado, fundamentalmente os prezos (Nickerson e Lynch, 2001; Livanis et al., 2006). En xeral, os planes de ordenación e planificación territorial actúan restrinxindo os dereitos de propiedade para previr determinados usos do territorio e fomentar outros: protexer o espazo rural da expansión urbana; promover a conservación da superficie agrícola fronte a usos públicos, industriais ou forestais; a conservación de espazos naturais e/ou da biodiversidade (OCDE, 1998). Todas estas políticas de zonificación están motivadas pola consideración de que os mercados de terras por si sós non son capaces de xerar os patróns de uso socioambientalmente óptimos (Hurrelmann, 2002). Precisamente, neste senso, un

dos retos actuais dos países da periferia Europea é a loita contra o abandono do uso agrario e o despoboamento rural a través do apoio dos mercados de terras con outras políticas de ordenación e desenvolvemento rural (Baldock e Selby, 1996; EEA, 2010; Keenleyside et al., 2010; Renwick et al., 2013; Terres et al., 2013).

Todo este volume de literatura é proba de que non é posible abordar a diagnose e comprensión rexional dos mercados de terras sen coñecer o marco de políticas de xestión pasado e presente en relación, por unha banda, á propia intervención dos mercados e, por outra, á emerxencia de dereitos de propiedade e uso.

1.4. A praxe: o marco de análise proposto para a diagnose da mobilidade de terras rústicas

Cando no título do capítulo nos referimos a unha viaxe dende a teoría á praxe facémolo precisamente para non limitarnos á revisión das distintas formas de aproximación ós mercados de terras rústicas na procura de construír unha proposta de aproximación teórica integral a desenvolver en capítulos posteriores.

O marco teórico xeral que propoñemos para a diagnose da mobilidade de terras rústicas preséntase na Figura 1.5.

Os principios de construción da proposta xa foron comentados no apartado de introdución e sostidos ó longo da revisión, en tanto en canto: 1) as distintas correntes son enfoques complementarios para abordar unha realidade complexa; 2) inda que todas as dimensións da terra teñen sido abordadas, algunhas tiveron maior calado e concentran un maior volume de traballos e tamén proxección discursiva e 3) entre as menos traballadas, polo menos nas nosas latitudes, están aquelas que precisamente diferencian ás terras rústicas como un obxecto de transacción diferenciado (a forte compoñente social dos espazos rurais e a compoñente produtiva e ambiental).

De entre todas as correntes recoñecemos o potencial analítico do esquema de análise social en catro niveis da Nova Economía Institucional (Figura 1.2) primeiro, por ter sido o esquema teórico empregado nos traballos máis recentes sobre a diagnose do mercados de terras, en particular, de terras rústicas. Este é o caso dos traballos de Hurrelmann (2005a) en Polonia, Dirimanova (2008a) en

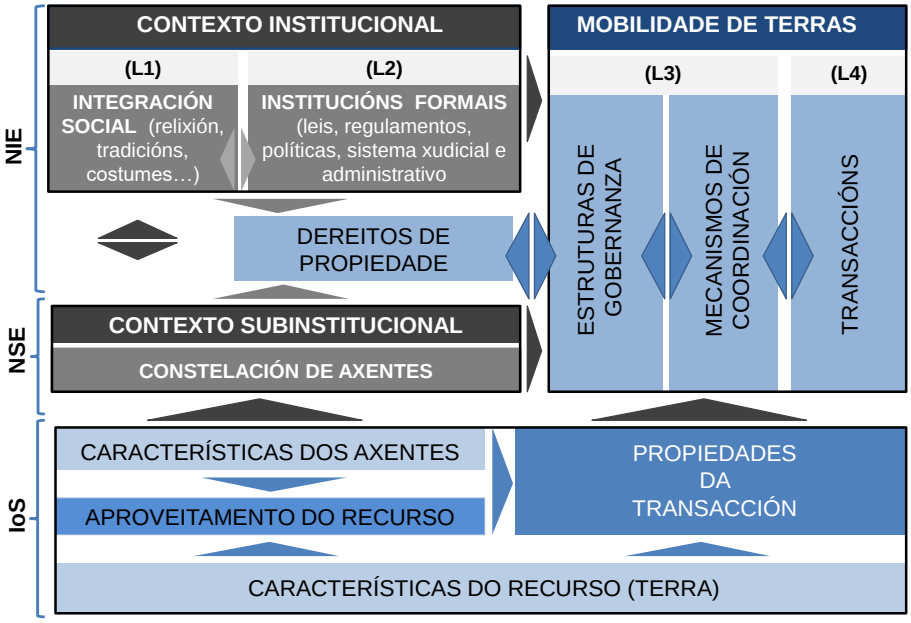


Figura 1.5: Marco de análise socio-institucional para á diagnose e compresión da mobilidade de terras rústicas. Fonte: elaboración propia.

Bulgaria ou Slangen e Polman (2008) e Needham et al. (2011) para os Países Baixos. E, segundo, porque posibilita unha análise independente de cada un dos niveis, baixo teorías específicas para cada un deles. Este segundo aspecto reforza a idea de diagnose do mercado de terras rústicas como un puzle de pezas procedentes de distintos ámbitos para obter unha imaxe global (inda que somera) dunha realidade complexa.

Entre as pezas a engadir a este esquema están as propostas e achazgos das correntes que foron máis críticas co traballo de Coase (1960) e Williamson (1985), nomeadamente a Nova Socioloxía Económica e as Institucións para a Sustentabilidade (que adaptou as teorías da organización á xestión dos recursos naturais).

Co gallo de corrixir a *subsocialización* e atendendo ós traballos que recoñecen o potencial das comunidades locais e sistemas consuetudinarios como estruturas sociais que sustenta a constitución, asignación e control dos dereitos de propiedade e dunha tipoloxía particular de acordos (orais, imprecisos, flexi-

bles e altamente relacionais) introducimos un nivel institucional enraizado en espazos colectivos particulares (e non na sociedade como fonte de regulacións, regulamentos, costumes, tradicións...). En particular, apoiámonos no traballo de Biggart e Beamish (2003) que recoñece o potencial da teoría institucional para a análise a nivel macro das *regras do xogo formais e informais* (papel do Estado, leis e regulamentos, tradicións, costumes...) e da teoría neoclásica para diagnosticar as variables do mercado de terras a nivel micro (volumes e prezos), ó tempo que recolle a necesidade dun nivel intermedio (mesonivel) centrado, precisamente, na dimensión social a menor escala (comunidade máis que sociedade). No marco proposto incluímos este mesonivel a través da proposta de constelación de axentes (ou relacións de axentes) como fonte de *regras subinstitucionais* (Hurrelmann, 2008) e/ou convencións (Biggart e Beamish, 2003). Estas regras enraízan estruturas de gobernanza alternativas ou complementarias dos sistemas de administración de terras formais de gran escala (que son, por certo, outra das correntes revisadas).

Así, en adiante, como «*contexto subinstitucional*» referímonos a unha pauta de comportamento empiricamente observable (regularidade de feito) seguida por un grupo pechado e concreto de suxeitos ante unha situación recorrente de interacción social (Lewis, 1969), neste caso a mobilidade de terras. Esta fonte de regras endóxenas e autogobernadas responde ás seguintes características (algunhas delas son propias das convencións (Gilbert, 1989; Biggart e Beamish, 2003)): 1) son un principio de acción aceptado de forma conxunta, un *fiat* tácito dun grupo con respecto a como un se ten que comportar en determinadas situacións (por exemplo, non aceptar acordos de transmisión de terras con axentes alleos á comunidade ou que as terras dunha unidade de produción pasen directamente a outra sen competencia allea); 2) existen mecanismos endóxenos de aprobación e desaprobación (sobre actos propios e alleos) e tamén de resolución de conflitos; 3) un individuo non pode decidir individualmente que unha regra deixe de ter validez nin pode establecer unilateralmente unha nova; ambos procesos teñen un carácter colectivo intrínseco; 4) os fluxos de información sobre o espazo, as circunstancias sociais e persoais dos axentes e os arranxos relacionais e colectivos son rápidos e transparentes para os membros do grupo e 5) a constelación de relacións entre os axentes está sociabilizada dentro do grupo.

De xeito similar, a corrente de análise das *Institucións para a sustentabilidade dos sistemas socio-ecolóxicos* (IoS, polas siglas en inglés) (Hagedorn, 2002; Beckmann e Padmanabhan, 2009b; Fischer et al., 2007) centrouse na

aplicación da economía institucional á xestión dos recursos naturais (especialmente, á agricultura) partindo de que a complexidade, diversidade e incerteza son propiedades básicas das súas transaccións (Hagedorn, 2008; Blomquist, 2009). Este bloque de autores desenvolveron un esquema xeral de catro niveis de análise que aplicaron a distintos ámbitos de estudo (mercados de terras (Dirimanova, 2008a), sistemas de rego (Penov, 2004), conservación da biodiversidade (Sikor, 2005) ou conservación de solos (Prager et al., 2012)): 1) factores básicos, 2) ámbito social local, 3) configuración institucional e 4) transaccións. Este esquema de análise, ademais de recoñecer a compoñente social nun nivel local específico, presenta as características do recurso como factor básico na configuración institucional (dereitos de propiedade e estruturas de gobernanza) que confire unhas particulares propiedades á transacción. Do mesmo xeito, Ostrom (2005), no marco de *Análise e Desenvolvemento Institucional* (IAD, polas súas siglas en inglés), subliñou que os atributos biofísicos e materiais e a súa transformación a miúdo producen situacións de acción diferentes dependendo dos participantes. Atendendo a estas dúas propostas incluímos no marco teórico xeral un bloque analítico vinculado coas características do recurso e dos axentes: o seu aproveitamento e as propiedades particulares destas transaccións como factores determinantes tanto do contexto subinstitucional, como institucional como da propia mobilidade.

Dentro do recadro sobre as particulares propiedades das transaccións da terra como obxecto de transferencia (especificidade, incerteza, frecuencia, exclusión, competencia, divisibilidade, heteroxeneidade, lexitimidade e complexidade) incluímos a socioemocionalidade tal e como se describiu baixo o paradigma do capital social.

No seu esquema, Williamson (2000) designa o último dos niveis como a *asignación dos recursos* e propón a economía neoclásica e a teoría da axencia como marcos de análise. No presente traballo, a ese último nivel denominámolo *transaccións* para conferirlle un sentido máis amplo que permita incluír unha teoría de microanálise máis: o capital social. Neste nivel, os apuntamentos, métodos e resultados dos traballos sobre o mercado de terras rústicas baixo a teoría do axente-principal serven para diagnosticar a tipoloxía de acordos que se subscriben. Para cada un deles, a economía neoclásica permite teorizar sobre as variables de mercado (cantidade e prezo) pero, como se viu, ambas cuestións están matizadas e condicionadas pola relación entre os axentes. Esta é a razón pola cal incluímos as metodoloxías e resultados dos traballos realizados baixo o paradigma do capital social como un marco teórico máis da microanálise dos

mercados de terras rústicas. Non obstante, partimos de dúas premisas. A primeira é que as lóxicas explicativas do capital social sobre a mobilidade non son necesariamente positivas. A desaprobación, a desconfianza ou as rifas poden ser tamén explicativas e determinantes. Cando introducimos o capital social no marco teórico xeral facémolo asumindo que ambas (confianza e desconfianza, avinzas e conflitos) son lóxicas que ordenan a mobilidade (lóxicas relacionais) (a que se produce e a que non se produce, inda que no presente traballo facemos fincapé na efectiva pois o obxectivo último é coñecer como se move a terra en Galicia). E, a segunda premisa, é que o capital social existente entre dous axentes que chegan finalmente a un acordo pode alterar as condicións deste respecto a unha negociación entre axentes descoñecidos nun ambiente puramente competitivo (a tipoloxía de acordo, condicións e contraprestación poden verse determinadas por esta forma de capital).

Ó tomar a Nova Economía Institucional como esquema de partida, a proposta está construída en base a terminoloxía desta corrente (dereitos de propiedade, estruturas de gobernanza ou transaccións) que vimos repetindo ó longo do capítulo con certa inconsciencia conceptual e que, ó convertérense no marco xeral de análise proposto, debemos abordar en maior profundidade, entre outras cousas, para posicionarnos fronte as múltiples acepcións e disertacións sobre cada un dos termos. Ese será o propósito do seguinte capítulo.

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

Capítulo 2

Do mercado á mobilidade

"As relacións entre unha persoa e un anaco de terra lexitimadas colectivamente poden expresarse como relacións de tenza social. Un dereito formal é unha relación de tenza social pero non todas as relacións de tenza social son dereitos formais segundo exista ou non o marco institucional, xurídico, regulamentario, técnico-administrativo e tecnolóxico que os gobernos actuais precisan para tal consideración".

Christiaan Lemmen (2013)

2.1. Introdución

A primeira das tarefas na aproximación a unha temática calquera é escoller os termos que definan, non só o obxecto de análise, senón o contexto e a metodoloxía que axuden a debullala. Unha das poucas definicións que recolle a literatura sobre a *mobilidade de terras* é a proposta por Hartvigsen (2014a) como: «*a reestruturación coordinada dos dereitos da terra a través da compravenda, o intercambio ou o arrendamento dun propietario a outro logo dun proceso de reasignación*». A propia definición, así como o traballo no que se inclúe, recollen dous aspectos a ter en conta. Por unha parte, o concepto non considera como mobilidade de terras as transferencias da propiedade derivadas dos procesos de herdanza. Por outra banda, o contexto para o cal se define circunscríbese a países de alta fragmentación da propiedade e, en consecuencia,

explicita a mobilidade como un mecanismo de reestruturación (Hartvigsen, 2014a). Só con isto, semella un termo idóneo para o caso galego. Tanto é así que o principal antecedente no estudo a este respecto levou por título *"Mobilidade da terra e dinámica das estruturas agrarias en Galicia"* (López Iglesias, 1996) e mesmo, o recente marco normativo que regula a actividade do Banco de Terras tamén o inclúe: Lei 6/2011, do 13 de outubro, de mobilidade de terras. Sen embargo, ningún deles recolle unha definición explícita do termo.

Fronte ó termo de *mobilidade*, o de *mercado* conta cun emprego e desenvolvemento moito máis prolífico. Por iso consideramos oportuna unha viaxe conceptual a través deste último para, precisamente en contraposición a el, postular as razóns polas cales decantarnos polo de *mobilidade*.

O primeiro exercicio é tratar de discernir o termo de *mercado*, tan antigo como complexo, nas súas múltiples acepcións, fundamentalmente como modelo de organización socioeconómica das sociedades, como instrumento de asignación de recursos e, mesmo, como lugar físico ou virtual onde se produce o intercambio de mercadorías entre os axentes. No presente traballo interésanos especialmente a acepción de mercado como instrumento de asignación de recursos pero admitimos a imposibilidade de desligar o termo das outras dúas acepcións ó tratarse da terra como obxecto de transacción. O modelo socioeconómico dos espazos rurais está intimamente vinculado coa terra e determina as estruturas de gobernanza baixo as cales se producen os acordos. No senso de lugar (físico ou virtual), e mesmo dos axentes entre os que se producen os acordos, o ámbito de articulación está fortemente determinado pola condición de inmobilidade espacial da terra como recurso. Ambas cuestións, estruturas de gobernanza e propiedades específicas das transaccións da terra, teñen que formar parte da comprensión do mercado como instrumento de asignación do recurso terra.

Neste primeiro exercicio emerxen termos como *dereitos de propiedade, estruturas de gobernanza, transaccións* ou *propiedades das transaccións* a desenvolver, tal e como se comentou no capítulo 1, baixo o paraugas da Nova Economía Institucional.

De entrada, o mero feito de empregar o termo *mercado* para referirse ó intercambio da terra soe levar implícitas unha serie de características dadas, sobre todo en occidente: unha economía de mercado, o mecanismo de prezos como regulador do acordo e a existencia dun ordenamento xurídico-administrativo formal que constitúe e lexitima tanto a propiedade como os

contratos. Non obstante, este contexto particular pode representar só unha parte das transmisións da terra ou, polo menos, así se pretende constatar coa profundización conceptual dos termos antes comentados. Precisamente, o principal (e único) suposto de partida do presente traballo é que a diagnose así realizada pode ser incompleta e que son necesarios outros prismas, non moi frecuentes nas economías occidentais, para comprender todos os mecanismos de transacción da terra. De constatarse o suposto, este sería a principal sustentación para optar polo termo de *mobilidade*, máis que polo de *mercado* en tanto en canto é máis amplo e engloba ó de propio *mercado*.

O obxectivo do presente traballo é, por tanto, profundar na conceptualización dos dereitos de propiedade, as estruturas de gobernanza, as transaccións e os contratos para: evidenciar a necesidade dunha noción máis ampla de mercado, posicionarnos ante unha definición conceptual de cada termo e, de selo caso, facer unha proposta analítica que permita obter unha visión máis integral da transferencia dos dereitos de propiedade da terra.

2.2. Os dereitos de propiedade como obxecto de transmisión

A propiedade foi historicamente definida en base á exclusión como un dereito absoluto. Non obstante, conforme proliferou a preocupación pola influencia do sistema xurídico sobre o funcionamento do sistema económico, a propiedade tendeu a describirse como un paquete de dereitos funcionais incompleto. Inda que o debate é recorrente e adoita reabrirse (Claeys, 2009; Epstein, 2011; **?**; Baron, 2013; Di Robilant, 2013), semella recoñecido o maior potencial analítico desta última concepción pola súa proximidade á práctica social e ó dereito privado e, por iso, será o enfoque a explorar.

Segundo a repetida cita de Blackstone (1766), a propiedade é «*o dominio único e despótico que unha persoa reclama e exerce sobre as cousas externas do mundo, en total exclusión do dereito de calquera outro individuo do universo*». Nela, o que define a posesión dunha persoa sobre unha propiedade é o dereito a excluír a outros. Baixo esta visión, ser titular dunha propiedade significa ser o gardián e ter un control exclusivo sobre a cousa (Merrill e Smith, 2001). Polo pronto, o concepto de propiedade así descrita matiza a diferenciación dalgúns termos específicos, habituais na literatura anglosaxoa pero que

nas latitudes de dereito romano empregamos indistintamente baixo o termo paraugas de *propiedade* (precisamente, baixo o suposto de converxencia nun único suxeito): o de *propiedade* (en referencia ó obxecto ou ben: a terra ou, incluso, a parcela), o de *posesión* (entendido como dominio: capacidade de decisión e acción) e máis o de *titularidade* (entendido como o recoñecemento por parte da sociedade da posesión dunha persoa ou grupo sobre o ben).

Na noción de propiedade como a «*posesión sobre a cousa*» e «*quen queda excluído dela*» (dereito *in rem*), encádranse as diferentes formas que pode adoptar a propiedade (réximes ou sistemas de propiedade) como unha construción social pola que se determina quen e como debe ser usada unha propiedade: propiedade privada (individual ou colectiva), común, pública e/ou estatal e o acceso aberto (Schlager e Ostrom, 1992; Bromley, 1997). O propio termo *mercado* leva implícito un réxime de propiedade privada pero, á marxe das consideracións de se esta é unha forma superior de propiedade ou non, moita literatura sobre as estruturas de gobernanza dos comúns é de aplicación para comprender a emerxencia e execución dos dereitos de propiedade funcionais dende un punto de vista analítico.

Precisamente, cando os xuristas analizaron o concepto de propiedade dende unha perspectiva histórica volveron unha e outra vez ós dereitos substantivos de adquisición, uso e disposición. O dereito de excluír quedou como único corolario destes tres dereitos básicos (Mossoff, 2003). Así, segundo Barzel (1989) «*os dereitos de propiedade dos individuos sobre os bens consisten no poder de consumir, obter ingresos e alienar os activos*». Segundo Furubotn e Richter (1997), «*consisten nos dereitos do propietario para usalo, cambiar a súa forma e substancia e transferir todos ou algún dos dereitos como desexe*». Eggertsson (1990) tamén identifica tres categorías básicas: de uso (que determinan o que un individuo pode lexitimamente facer na súa propiedade), de usufruto (que permiten gañar unha renda sobre un activo e contratar con outros para este fin) e alienar ou vender os propios dereitos de propiedade. Por último, De Alessi (1980) define os dereitos de propiedade privada como «*os dereitos de uso e obtención de beneficios e o dereito de transmitir a propiedade de xeito exclusivo e voluntario a outro individuo*». Recollemos esta batería de definicións porque, ademais de recoñecer a transferencia completa (herdanza, doazón ou compravenda), tamén explicitan a transferencia parcial de algúns dos dereitos, así como, a contratación con terceiros para a obtención de rendas (mecanismo diferente ó usufruto entendido como dereito real). É dicir, pásase dun modelo de usar unha cousa para maximizar beneficios (produción) a un

modelo de posuír unha cousa para obter beneficio co menor custe posible a través de que outros o usen (mercantilización). Poñemos o foco nesta cuestión porque confire unha nova dimensión para a emerxencia de dereitos de propiedade por vía contractual (Libecap, 1989) ó tempo que a transferencia parcial recoñece un proceso de *atenuación* (De Alessi, 1980), *truncamento* (Demsetz, 1988), *descomposición* (Evans Stake, 1999) ou *deconstrución* (Webster, 2005) do dereito de propiedade absoluto.

Precisamente, diferentes autores, influenciados polo realismo e as observacións empíricas arredor desta descomposición, desenvolveron a metáfora do *paquete de dereitos* ou *faz de dereitos* para referirse a que a propiedade se pode reducir a colección recoñecibles de atributos funcionais (Claeys, 2011). Un dos que abordou esta cuestión foi o propio Coase (1960) ó tratar de ocuparse da influencia do sistema xurídico sobre o funcionamento do sistema económico: «*fálase dunha persoa posuíndo e usando a terra como factor de produción pero, en realidade, o que posúen tanto o propietario como o arrendatario dun terreo é o dereito a levar a cabo unha lista de accións concretas*». No seu traballo refírese ós dereitos de propiedade nun contexto de externalidades negativas, entendendo como tales os efectos indirectos da actividade dun propietario sobre as oportunidades doutros. Neste contexto, os implicados inician un proceso de negociación que se materializa nunha asignación contractual de dereitos de propiedade tal que os efectos que desencadearon a negociación se internalizan. Os mecanismos de mercado poden corrixir as externalidades e xerar resultados eficientes sempre que os dereitos de propiedade estean ben definidos, os custos da transacción sexan baixos e non haxa incerteza nin información asimétrica. Así, a economía institucional ocupouse de estudar como debe configurarse o entorno para que estes tres supostos se dean.

Ó tratarse dunha definición que pronto se xeneralizou foi obxecto de múltiples aplicacións que fixeron emerxer observacións que consideramos de interese para profundar no propósito que nos ocupa.

A primeira observación foi o feito de estar fundamentalmente centrado en externalidades negativas. Así, pouco despois do traballo de Coase (1960), Demsetz (1967) explica a emerxencia dos dereitos de propiedade como unha resposta a estímulos externos: «*cambios no coñecemento, nas funcións de produción, na valoración dos produtos ou nas aspiracións dos axentes*». Deste xeito, novas técnicas, novas formas de facer as mesmas cousas e novas oportunidades producen tanto danos como beneficios ós cales a sociedade non está

adaptada. A emerxencia de novos dereitos de propiedade funcionais terá lugar a razón da iteración das persoas para axustarse a estes cambios no balance de custes-beneficios. Ambas propostas traen ó centro: por unha banda, a natureza *in personam* dos dereitos de propiedade así entendidos e, por outra, a que esta configuración non se fai só en termos de eficiencia económica senón tamén ambiental e social (a pesar de que a terminoloxía -custes-beneficios- sexa económica e de que as responsabilidades sexan parte terminoloxicamente invisible da conceptualización dos dereitos) (Figura 2.1). De feito, os custes sociais e a responsabilidade ambiental darán pé a sendas observacións futuras e, de entrada, deberíamos referirnos a *mobilidade dos dereitos e responsabilidades de propiedade da terra rústica*.



Figura 2.1: A emerxencia dos dereitos de propiedade como cambios no balance custes-beneficios.

Precisamente, a segunda observación fai referencia a que o problema do custo social, dende unha óptica moi pragmática, refírese principalmente a disputas por danos e prexuízos (externalidades negativas) e, por tanto, son unha cuestión notoriamente turbia que nos sistemas formais pertence tanto ó dereito de propiedade como á responsabilidade civil (o gobernos e tribunais) (Merrill e Smith, 2001). De feito, os supostos establecidos por Coase (1960) son competencia deles (sistemas de definición de dereitos de propiedade, marcos contractuais e sistemas de información). Tal é así que serían estes o mecanismo último para a xeración dunha lista pechada de dereitos de propiedade funcionais formais. Iso ten varias implicacións: 1) non recoñece aqueles dereitos de propiedade que emerxen de externalidades positivas e non son contractualmente problemáticos (Demsetz, 1967) (nin obxecto de xurisprudencia nin regulación); 2) esixen que gobernos e tribunais realicen avaliacións de usos altamente específicos ou de relacións persoais particulares dando lugar a unha estrutura de gobernanza altamente custosa (Merrill e Smith, 2017) e 3) as reso-

lucións que propoñan non necesariamente procuran a máxima eficiencia e/ou mínimos custes de transacción.

Libecap (1989) introduce unha terceira observación respecto da dimensión política ó considerar que a formación dos dereitos de propiedade é un proceso moito máis complexo que as teorías de maximización da eficiencia ou da análise institucional. En concreto «*está determinada a través do proceso político, inclúe as negociacións entre os membros do grupo inmediato ou as actividades dos grupos de poder en altos niveis de goberno*» e leva implícito o conflito entre, por unha banda, os propietarios dun grupo para adoptar ou cambiar as regras e costumes en relación á asignación e uso dos bens e, por outra, entre ese grupo propietarios con lexisladores, políticos e xuíces para implementar ou alterar leis de propiedade formal e de procedementos administrativos. Este conflito (asociado a un cambio no tipo de recursos valiosos, nas recompensas económicas e nos actores chave do sistema económico, así como, ó custe político da toma de tales decisións) fará que as posibles ganancias sociais fomentadas polo acordo (internalización de externalidades negativas e/ou positivas) se perdan porque as partes máis influentes se opoñen ó cambio (Libecap, 1989).

Ademais destas resistencias súmase unha cuarta observación relativa á inercia histórica dos procesos de cambio sociais que North (1990) describe como: «*unha vez que se establece unha determinada vía de desenvolvemento, as externalidades da rede, o proceso de aprendizaxe das comunidades e organizacións e a modificación subxectiva dos problemas derivados da historia reforzan a propia traxectoria e os cambios son paulatinos*». Deste xeito, para comprender as dinámicas da propiedade actuais é importante recoñecer o pasado das xeracións inmediatas, especialmente se versa sobre loitas polo acceso á terra ou crises socioeconómicas e/ou ambientais.

Isto serve ademais como punto de apoio para unha quinta observación ó enfoque de Coase (1960) sobre o seu carácter xeneralista e universal determinado pola base legal á que se circunscribe. A delimitación de dereitos da propiedade depende do contexto e de problemas específicos dunha rexión ou, incluso dunha localidade, e non pode determinarse en xeral (Lai, 1997; Needham, 2006; Havel, 2009). Independentemente de que exista un marco legal xeral arredor dos dereitos básicos, a existencia dunha compoñente rexional materialízase atendendo: 1) á existencia dunha traxectoria histórica rexional ou local diferenciada, antes comentada (Libecap, 1989; North, 1990); 2) á in-

ternalización de danos ou oportunidades que emerxen en contextos produtivos, tecnolóxicos, organizativos... concretos (Claeys, 2011) (así é que, cando dende a economía agraria se fala de dereitos de propiedade disfuncionais se refire a un contexto particular, a un sector e modelo produtivo concreto); 3) á existencia de sistemas de dereito consuetudinario non tanto para a definición (que pode ser formal xeral) como para a execución e control dos dereitos de propiedade (Bromley, 2009).

Ó respecto deste último punto, o propio dereito de exclusión recoñece que o dominio dun individuo sobre un ben debe ser lexitimado polo resto. Tal e como se comentou para o caso dos mercados de terras construídos (Apartado 1.3.6), o paradigma maioritario a este respecto é o da titulación e rexistro da propiedade xunto co aparato legal e xudicial que permita executar e defender os dereitos. Non obstante, un bo número de autores recoñecen a eficiencia dos sistemas consuetudinarios (Benson, 1989; Nyamu Musembi, 2007; Bromley, 2009; Otto, 2009), documentados en numerosos traballos empíricos (Atwood, 1990; Bassett e Crummey, 1993; Migot Adholla et al., 1994; Platteau, 2000a; Komarudin et al., 2008; Joireman, 2008). Así, o propio Libecap (2007) recoñece que«*as asignacións baseadas nas condicións locais, o uso previo e as disposicións non expedidas por mandatos do goberno externo foron máis eficaces tanto para abordar a ameaza inmediata dun acceso aberto como para proporcionar unha base a longo prazo para a produción, a inversión e a transferencia*». Este tipo de sistemas de base comunitaria mostraron unha notable eficiencia en contextos onde o acceso ó aparato xudicial para a resolución de disputas ten custes prohibitivos para economías de subsistencia ou cando os custes se elevan, por exemplo, a razón dunha alta fragmentación da propiedade (Dirimanova, 2008a).

Se asumimos unha natureza complexa, incompleta e evolutiva do paquete de dereitos a través da desagregación paulatina por internalización de novas externalidades emerxentes resulta imposible levar ó rexistro formal todos os múltiples dereitos executables conforme ó dereito consuetudinario (Barrows e Roth, 1990). Tendo en conta que en cada unidade de terreo poden existir varias persoas con dereitos de uso complementarios, o custe do rexistro completo sería prohibitivo e o sistema burocrático e administrativo presentaría unha enorme brecha de información. Así, tense comprobado que calquera sistema de rexistro manexa moita menos información e coñecemento da historia da tenza da terra que as propias comunidades rurais (Riddell et al., 1987). De feito, cando a asignación colectiva e o control da comunidade se suplen por un

procedemento de titulación e rexistro recoñécese que hai unha transferencia dos custos de administración internalizados na comunidade ó Estado, incapaz de afrontalos, rexistralos e xestionalos, non só polo volume, senón tamén pola gran flexibilidade e continua modificación destes (Barrows e Roth, 1990). Na actualidade os gobernos están a xerar marcos xurídicos que recoñecen esta realidade e, naqueles casos en que o rol das comunidades é relevante na administración de terras recoñecen o dereito de propiedade e/ou posesión das comunidades sobre unha unidade de territorio e a súa capacidade de autogobernanza en relación á asignación, administración e xestión deste. Por outra banda, estanse a desenvolver protocolos e dominios para incorporar esta sostibilidade social ós sistemas de administración clásicos (Augustinus e Lemmen, 2011), sen tampouco idealizalos pois, entre outros: 1) tamén son obxecto de acaparamento por grupos de poder e 2) son altamente dependentes da viabilidade demográfica das comunidades e da demanda de uso da terra.

Por último, a proposta de Coase (1960) susténtase no feito de que a internalización de externalidades presupón que as partes son capaces de identificar e incorporar á negociación os danos ou prexuízos observados. Este suposto incúmprese cando os danos son a escala xeral e non interpersoal ou comunitaria (Havel, 2009). Son entón problemas de carácter público, é dicir, problemas de planificación. Os custes ambientais de determinados sectores ou modelos produtivos son un exemplo moi actual. Neste punto, entran en xogo os mecanismos de actuación do goberno ante problemas de planificación e/ou dereitos de propiedade disfuncionais. Unha rama da economía neoclásica considera que os gobernos ante as externalidades (fallas de mercado) deben intervir para corrixir os efectos, por exemplo a través de impostos (Pigou, 1920) ou de subsidios (se as externalidades son positivas) (Webster, 1998). Pola contra, un bo número de autores (baixo o paraugas da Nova Economía Institucional) conciben os dereitos de propiedade como unha ferramenta público-privada para afrontar os problemas de planificación e ordenación de usos. Esta fórmula promove a estruturación (non intervención) a través da xeración planificada de dereitos de propiedade específicos cun obxectivo de planificación concreto (por exemplo, reducir a dispersión urbanística) para seren obxecto de libre intercambio a través do mercado como instrumento de reasignación (Needham, 2006). Algúns exemplos deste enfoque son os *dereitos urbanísticos transferibles* nun contexto americano (TDRs, polas súas siglas en inglés) (O Sullivan, 2007) ou as escolas de planificación de Reino Unido (Grant e Pennington, 1998; Pennington, 2002; Ellickson, 2013) e Países Baixos (Lai, 1997; Webster

e Lai, 2003; Needham, 2006; Buitelaar e Needham, 2007) que desenvolveron o enfoque en Europa. Estes últimos aplicárono á análise dos mercados de solo urbano (Webster, 2005; Buitelaar e Segeren, 2011), industrial (Needham e Louw, 2006; Van der Krabben e Buitelaar, 2011) e tamén agrícola (Needham et al., 2011; Woestenburg et al., 2014).

Logo desta breve recensión sobre os dereitos de propiedade das terras rústicas como obxecto de transacción, para a nosa proposta de diagnose asumimos: 1) a súa natureza complexa como *faz ou paquete de dereitos* dado o seu maior potencial analítico; 2) a súa natureza contractual (emerxen dunha negociación entre as partes para a internalización de externalidades tanto positivas como negativas); 3) a súa natureza rexional ou local, en tanto en canto, as externalidades están asociadas a sectores e modelos produtivos e organizativos concretos e 4) a súa natureza incompleta e evolutiva como mecanismo de iteración entre os axentes para adaptarse ós sucesivos cambios no balance de custes-beneficios (económicos, ambientais e sociais) e 5) pola razón anterior, o feito de restrinxir a diagnose ás estruturas formais para a constitución de dereitos e salvagarda dos contratos incorre na omisión dunha parte da mobilidade de dereitos de propiedade e, quizais, da información máis interesante porque é a que esconde os cambios evolutivos. De feito, un bo número de autores diferencian entre esta dualidade de dereitos formais e dereitos vinculados co uso e aproveitamento da terra na práctica cotiá. A propia Ostrom (1990) diferencia entre marco legal e regras de funcionamento que afectan ás decisións do día a día. Sikor et al. (2009), quen diferencia entre *dereitos na práctica* como contraposición ós *dereitos legais*, chega a propoñer que os gobernos non necesitan implicarse na definición de dereitos senón en crear as condicións para que os actores o poidan facer aplicando a acción colectiva. Na mesma liña, Bromley (2007) posiciónase en contra da idea de *fallos de mercado* porque os converte en dependentes da actuación e seguridade da política cando «*a sostibilidade refírese á creación de procesos humanos dinámicos que poidan responder-incluso anticiparse- a cambios nos sistemas socioeconómicos*».

No particular, propoñemos a diferenciación entre dereitos formais (dereitos legais e dereitos de planificación) e dereitos na práctica para a diagnose da mobilidade de terras (esta diferenciación ten notables implicacións na comprensión pero tamén no deseño metodolóxico da diagnose):

- **Dereitos legais**: aqueles que proceden dun marco normativo e xurídico establecido e que, polo xeral, se corresponden cos dereitos básicos de

uso, obtención de rendas e disposición e, a partir do cal, os sistemas formais articulan os dereitos e responsabilidades dos titulares. Os dereitos legais son os dereitos de propiedade que son recoñecidos e aplicados polo goberno. Por esta razón soen existir rexistros que os definen e delimitan, así como, rexistros que permiten cuantificar as transferencias.

- **Dereitos de planificación**: aqueles dereitos que proceden dalgunha regulación pública cun propósito de planificación ou xestión específico. Aquí é pertinente diferenciar entre dereitos de propiedade para a estruturación do mercado (seguindo a liña americana dos TDRs (O Sullivan, 2007) ou a escola de planificación dos Países Baixos (Lai, 1997; Webster e Lai, 2003; Needham, 2006; Buitelaar e Needham, 2007)) daqueles outros derivados de liñas de intervención indirecta que non xeran dereitos explícitos senón externalidades positivas ou negativas que ó internalizarse reconfiguran o paquete de dereitos de propiedade (por exemplo, os pagos directos da Política Agraria Común, os plans de zonificación de usos ou os beneficios fiscais a propietarios de terras rústicas).

- **Dereitos na práctica**: aqueles dereitos de propiedade que emerxen dunha negociación contractual ou de renegociacións *ex post* para a internalización de externalidades negativas e positivas emerxentes ante un cambio produtivo, tecnolóxico e ou social. Estes dereitos non forman parte do corpo legal precisamente pola súa natureza evolutiva e emerxente.

De Alessi (1980) afirma que «*o establecemento e execución dun sistema específico de dereitos de propiedade depende de cuestións de eficiencia económica respecto dun ben pero tamén de preferencias individuais e realidades comunitarias e/ou sociais*». Apoiándonos nesta idea propoñemos un esquema de conceptualización dos dereitos de propiedade que engloba as tres tipoloxías de dereitos descritas en base á súa **múltiple natureza relacional**: entre cada individuo e o recurso (R1), entre as partes contractuais (R3), entre os individuos e a comunidade de pertenza (R3) e entre os individuos e a sociedade (R4) (Figura 2.2). O esquema pretende dar un lugar analítico ó rol da comunidade e ás particularidades produtivas da terra como características propias das terras rústicas segundo o xa comentado.

As preferencias individuais maniféstanse primeiramente na decisión de posesión ou cesión da terra. A segunda preferencia é a que uso ou aproveitamento destinala. Bromley (1997) e as propias Schlager e Ostrom (1992) re-

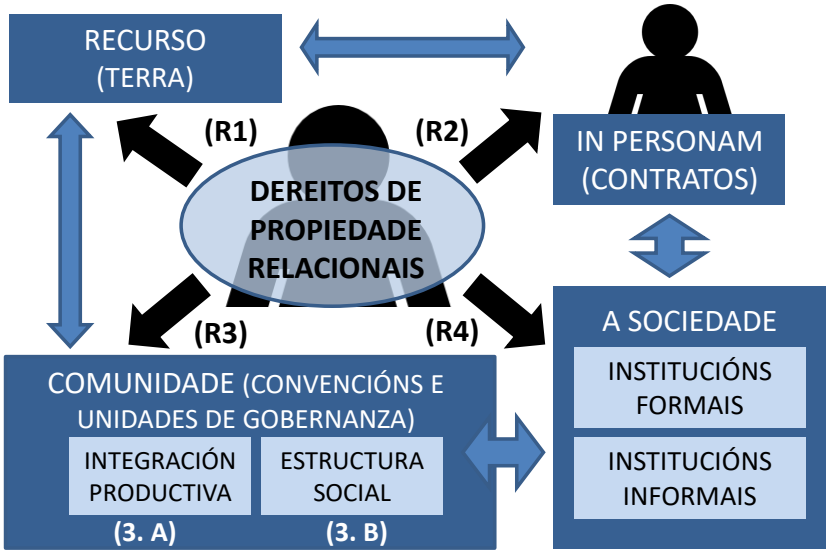


Figura 2.2: Natureza relacional dos dereitos de propiedade da terra. Fonte: elaboración propia.

coñecen que tanto os réximes de propiedade xerais como a definición dos dereitos de propiedade privados están adaptados ó tipo de recurso e ó seu aproveitamento (R1 da figura 2.2). Así, os réximes extensivos (como os pastizais) son máis propensos a réximes de propiedade ou mecanismos de cesión de marcado carácter comunitario, incluso con estruturas de gobernanza consuetudinarias, respecto das producións pouco intensivas en traballo, susceptibles de perdas por danos ambientais (como os cereais) que son máis propensas ás parcerías e respecto dos cultivos intensivos de aproveitamento individual como as forraxes ou as hortalizas.

Por outra banda, as preferencias persoais tamén existen respecto da contraparte. Tal e como se comprobou nos traballos realizados baixo o paradigma do capital social a maior parte dos acordos de cesión subscríbense con familiares e/ou veciños (apartado 1.3.5). De aí que a relación entre as partes sexa considerada determinante (R2 da figura 2.2).

A teoría relacional dos dereitos de propiedade recoñece, por unha banda a súa compoñente social (Singer, 2000; Xueguang, 2005) e por outra a súa dependencia dun contexto institucional e produtivo que orixinan custes de tran-

sacción e externalidades positivas ou negativas, respectivamente. Ambas son dúas particularidades que diferencian a terra rústica como obxecto de transferencia respecto a outros bens, ou incluso respecto a outro tipo de terras como o solo industrial (os espazos rurais son espazos produtivos pero tamén espazos de residencia e convivencia (Congost et al., 2012)).

Alchian (1979) e Pejovich (1990) recoñecen a compoñente social dos dereitos de propiedade no feito de que as decisións individuais só perduran a longo prazo se son aceptadas por outros actores sociais (non poden estar en mans dun único actor). De igual xeito, Furubotn e Richter (1997) especificaron que os dereitos de propiedade contractuais para ser defendibles ante outros deben estar protexidos por un mecanismo de sanción que, de novo, debe ser socialmente aceptado. Na proposta de modelos que formulamos esta integración social maniféstase nun acordo explícito da sociedade recollido a través de normas, regulamentos e procedementos administrativos xerais (dereitos legais e dereitos de planificación) (R4 da figura 2.2) e/ou a través dun acordo tácito sustentado nun sistema consuetudinario endóxeno, lexítimo e permanente a nivel de comunidade (Bromley, 2009) (R3 da figura 2.2).

A compoñente comunitaria, de existir, considerámola determinante na definición e asignación dos dereitos de propiedade a tres niveis. Por unha parte, a propia configuración da comunidade produce externalidades, determina o volume e tipoloxía de oferta (propietarios residentes non agricultores e/ou propietarios absentistas) e de demanda (intensidade, estrutura e organización, usos demandados...) (R3.A da figura 2.2). Por outra parte, inda que non exista unha planificación ou ordenación explícita dos usos do territorio, existe unha coherencia intrínseca determinada pola súa complementaridade (Davy, 2014) que só se manifesta en realidades comunitarias consolidadas. Esta complementaridade ten moito que ver coa orientación produtiva e a continuidade horizontal ou superposición dos usos (R3.B da figura 2.2). Por exemplo, respecto da continuidade horizontal dos usos: cando os intereses produtivos dun propietario teñen un impacto negativo sobre o uso dos propietarios lindeiros poden acordar paliativos e/ou melloras conxuntas ou, incluso, acordar permutas de superficies para evitar as externalidades respectando ambos intereses de uso. Outro exemplo, respecto da superposición de dereitos: o uso forestal para a produción de madeira é compatible cun bo número de usos (tales como a produción de leña, o ramoneo, o pasto, os cogomelos, as plantas aromáticas, a biodiversidade, a captura de carbono...) e, todos eles poden residir en propietarios diferentes. O paquete de dereitos estará moito máis desmenuzado acadando

maiores niveis de eficiencia que só son posibles cando existe unha rede comunitaria forte que asuma os custes de establecemento, execución e control dos mesmos. Esta execución e salvagarda comunitaria dos acordos entre os membros da comunidade é a terceira razón para considerar esta dimensión, en tanto en canto, representa unha estrutura de gobernanza que sustenta unha tipoloxía de acordos non formais, flexibles, indefinidos, cun mínimo de estipulación e un marcado carácter social (Allen e Lueck, 1992; Sadoulet et al., 1997; Hurrelmann et al., 2006; Kassie e Holden, 2007; Dirimanova, 2008a). Esta fórmula de mobilidade é independente da existencia do sistema formal (ó cal se recorre con distintos propósito, sobre todo en caso de conflito extremo) pero é máis propensa naquelas contornas de altos custes de transacción ou de falla de clarificación sobre a propiedade (ausencia de documentos formais que acrediten a propiedade) sempre que exista unha comunidade que sustente, execute, respecte e coñeza os acordos entre as partes de xeito público dentro dela.

2.3. As estruturas de gobernanza e os mecanismos de coordinación

Unha vez establecida a natureza contractual dos dereitos de propiedade, os contratos serán o seguinte elemento a explorar en tanto en canto son o mecanismo para a mobilidade de terras. Brousseau (2008) apunta a que na economía existen dúas formas de considerar os contratos: como ferramentas analíticas das transaccións como resultado último do proceso de negociación (sen ter en conta as condicións en que se desenvolve, resolven e cumpren os acordos) ou, alternativamente, como o propio proceso de negociación (os medios reais de coordinación entre os axentes grazas a un conxunto de arranxos mutuamente acordados). Os medios reais de coordinación son as estruturas de gobernanza e os arranxos son os mecanismos de coordinación. Unha boa parte dos traballos de diagnose céntranse no primeiro aspecto (ver capítulo 1), na análise dos contratos como resultado do proceso e na súa caracterización a través de variables como o tipo de contratos, o volume destes, o prezo ou a duración. Non obstante, para capturar os resultados tal que representen o que acontece na realidade do xeito máis completo posible, a análise do propio proceso debe ser parte da diagnose. Así, Needham e de Kam (2004) distinguen tres dimensións da análise contractual: a estrutura dentro da que se desenvolve a coordinación, o mecanismo polo cal se logra e a fórmula baixo a cal se materializa o arranxo

entre os actores cuxos desexos están coordinados entre si. As dúas primeiras serán nas que nos centraremos no presente apartado co gallo de obter unha visión ampla dos procesos de mobilidade e, sobre todo, os aspectos chave para o deseño metodolóxico.

Para iso retomamos a idea das institución como *regras do xogo* para a mobilidade de terras. En particular, pártese da noción de institución como «acción colectiva que controla, libera ou amplía a acción individual» e, en particular, das tres relacións sociais implícitas en toda transacción segundo Commons (1931): conflito de intereses, dependencia recíproca e orde. As regras de funcionamento denotan o que o individuo «pode» ou «non pode» porque a acción colectiva vén ou non na súa axuda; «debe» ou «non debe» porque a acción colectiva o obriga; «está autorizado» porque a acción colectiva permíteo e protéxeo ou «non está autorizado» porque a acción colectiva o impide. Así, calquera colectivo (o Estado, un órgano de goberno territorial, unha corporación, unha cooperativa, un sindicato, unha asociación de empresarios, unha asociación comercial ou unha comunidade) pode establecer e facer cumprir as regras que determinan para os individuos este conxunto de relacións. Tales regras poden ser explícitas ou tácitas. De feito, estes actos colectivos de organizacións económicas son, por veces, máis poderosos que a acción colectiva do estado (Commons, 1931).

A continuación trátase de debullar un esquema que permita categorizar as estruturas que establecen e fan cumprir as regras que coordinan as transacción, neste caso de dereitos [e responsabilidades] de propiedade da terra rústica.

As teorías neoclásicas propoñen que o mercado é a estrutura que rexe a coordinación entre oferta e demanda a través do mecanismo de prezos. A discusión tornou cara a dicotomía entre o Estado e o mercado como estruturas de gobernanza alternativas. Sen embargo, no último cuarto do século XX semellou asumido que os gobernos se converteron en promotores dos mercados e non en sistemas opostos (Webster e Lai, 2003), sobre todo no referente a xerar as precondicións básicas para o seu funcionamento. De feito, North (1990) explicita que o rol do Estado é prover dun marco de institucións formais para a efectiva execución e defensa dos dereitos de propiedade.

Os modelos de mercado e xerarquía son ben coñecidos dentro da Nova Economía Institucional logo dos traballos de Coase (1937) e Williamson (1975) en que postulan a integración vertical ou empresa (xerarquía) como al-

ternativa ó mercado naqueles casos en que converxen a especificidade dos activos, incerteza e información asimétrica nas transaccións. Nestes casos integrar a produción dun ben resulta máis eficiente que mercalo a través do mercado debido ós custes das transaccións.

Tanto a teoría neoclásica como o proposta da Nova Economía Institucional están pensadas para unha visión xeral, ilimitada e aberta dos mercados, onde calquera suxeito pode actuar como oferta ou demanda respecto de calquera ben. Así, o papel dos Estados é administrar información para corrixir as asimetrías e construír mecanismos legais e burocráticos que permitan a execución dos dereitos de propiedade e dos contratos fronte ó oportunismo e á racionalidade limitada como dúas características básicas do comportamento dos axentes na iteración (Williamson, 1985). Como se viu na revisión de traballos empíricos, estes dous supostos desvanecen onde as redes son suficientemente sólidas como para promover un marco de relación de moita interdependencia entre os axentes. Tal é así que o propio Williamson (1985), anos despois do seu artigo sobre mercados e xerarquía, incluíu os contratos relacionais (redes) entre as estruturas de gobernanza posibles para referirse a aqueles contextos nos que o compromiso entre as partes emerxe dunha iteración continua e duradeira (transaccións frecuentes entre os axentes). Incluso, algúns autores modelizaron *os sistemas sociais* (familia, tribo, organización formal ou informal con fins sociais, territorios ou delimitacións territoriais) como unha estrutura de gobernanza diferenciada das anteriores (Ben-Porath, 1980; Bevir, 2012). As redes, inda que son menos coñecidas e tiveron menor proxección, á vista dos traballos empíricos son esenciais para facer xustiza á realidade (Thorelli, 1986; Buitelaar, 2003; Powell, 2003; Dijkstra, 2015).

De igual xeito que o mecanismo de prezos serve para coordinar as transaccións a través do mercado, as normas e a confianza son os mecanismos que coordinan as xerarquías e as redes, respectivamente. Así como existe unanimidade sobre as estruturas de gobernanza, non existe unha interpretación única sobre os mecanismos de coordinación entre aqueles que aplicaron esta ferramenta analítica á transferencia de terras (Needham e de Kam, 2004; Slangen e Polman, 2008; Havel, 2009). Por exemplo, Havel (2009) reinterpreta as xerarquías como gobernanza normativa procedente de regulacións públicas sobre prezos, expropiacións ou restricións de acceso ó mercado. Pola contra, Slangen e Polman (2008) tomou o modelo de análise de Borgen e Hegrenes (2005) para a análise dos mercados agroalimentarios e adaptouno á análise dos arrendamentos diferenciando a xerarquía respecto de normas e regulacións

(*handbook*) da xerarquía asociada á integración vertical propiamente dita (*visible hand*). Ambos consideraron tamén a gobernanza do mercado a través do mecanismo de prezos (*invisible hand*) e as redes a través da cooperación e a confianza como mecanismo de coordinación (*handshake*). Este último esquema será o que utilizamos como punto de partida do presente traballo e que desenvolvemos conforme a Táboa 2.1).

A diferencia dos traballos anteriores, propoñemos unha diferenciación entre dous mecanismos de coordinación diferentes dentro das redes como estrutura de gobernanza: cooperación estratéxica e cooperación comunitaria, precisamente para tratar de incluír unha diferenciación entre as redes que emerxen das transaccións frecuentes entre dous axentes daquelas redes naturais e implícitas na propia convivencia (familia, comunidade, veciñanza, tribus, territorios...). Esta mesma diferenciación apóiana os autores que estudan os dereitos de propiedade como instrumentos de planificación territorial. En particular, Webster e Lai (2003) diferencia en «orde planificada» e «orde espontánea» referíndose, respectivamente, á situación en que a coordinación se produce a través de organizacións ou do Estado con obxectivos particulares e a aquela en que o intercambio se produce de xeito espontáneo e voluntario conforme ós cambios de contexto socioprodutivo (inda que o Estado actúe sobre o contexto socioprodutivo con incentivos ou cargas).

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

ESTRUTURAS DE GOBERNANZA	MECANISMO DE COORDINACIÓN	
Mercado	**Prezo**	A oferta e a demanda reaccionan de xeito independente en función dos seus intereses e, no curso de interaccións anónimas entre moitas partes, acordan un prezo para o intercambio do ben.
Xerarquías	**Normas e regulamentos**	As regras impiden que o mecanismo de prezos funcione porque a oferta e/ou demanda están condicionadas: obrigan á oferta a intercambiar un ben (terra) cun demandante específico, regúlase o propio prezo ou hai regras que restrinxen quen pode participar na transacción. Por outra banda, as transaccións lévanse a cabo baixo o marco normativo, burocrático e administrativo formal (documento público ou privado do acordo, rexistro, imposto de transaccións, regularización catastral...)
	Autoridade e/ou supervisión	Os dereitos de propiedade dalgún dos axentes (ou dos dous) están controlados por unha unidade de toma de decisión autorizada á que puidese ou non pertencer. Por exemplo, as parcerías nas que o propietario controla a toma de decisións sobre o uso ou as cooperativas e sociedades nas que os propietarios ceden a un órgano de xestión ou administración as decisións sobre a organización territorial dos dereitos de propiedade.
Redes	**Estratéxicas**	As partes, oferta e demanda, teñen vínculos, referencias ou unha relación previa e establecen os termos da negociación en base na confianza e reputación. Os acordos, e incluso a propia rede, responden a un obxectivo común a nivel relacional ou colectivo. Por exemplo, cando os acordos entre as partes se organizan cun propósito produtivo, de reorganización parcelaria para reducir a fragmentación, baixo un plan de ordenación de usos, para evitar a entrada de capitais estranxeiros...
	Comunitarias	Os acordos relacionados coa terra forman parte dun marco máis amplo de transaccións do espazo produtivo e reprodutivo das comunidades. Existen regras subinsitucionais que facilitan a execución e control dos acordos de xeito colectivo. As lóxicas, termos e forma do intercambio están determinadas pola traxectoria histórica relacional e comunitaria entre as partes (confianza/desconfianza, reputación/desprestixio, compromisos de reciprocidade, conflitos, solidaridade...), en moitos casos lexitimados polo resto axentes potenciais (competitividade atenuada).

Táboa 2.1: Estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación para a diagnose da mobilidade de terras.

Dada que esta é unha diferenciación que non propuxeron outros autores con anterioridade adicaremos uns parágrafos á súa sustentación e desenvolve-

mento.

Como se comentou, o traballo de Hurrelmann (2008) mostrou como: 1) os mercados de terras mostran características das organizacións en que hai contratos relacionais entre os agricultores privados e 2) existen normas internas sobre como realizar o intercambio. As regras promoven os obxectivos comúns dos membros, garantindo o equilibrio entre a procura do interese dos seus membros e os obxectivos da organización no seu conxunto. A constelación de axentes implicados fai uso do seu capital social na procura do interese persoal respectando os obxectivos pero tamén as regras do colectivo. A este grupo responderían, por exemplo, aqueles transaccións que se celebran baixo o paraugas dun plan produtivo territorial, un plan de ordenación de usos ou un plan de reorganización parcelaria. En todos eles existe un obxectivo compartido que condiciona os acordos pero tamén a propia rede. É dicir, que a rede ou constelación de relacións se pode establecer en base a ese obxectivo (a propia relación, reputación e confianza ou desconfianza dos axentes cínguese a ese ámbito ou fin específico).

Esta situación é notablemente diferente daquela en que existe a estrutura comunitaria pero non o marco estratéxico ou colectivo que marca as pautas ou lóxicas das transaccións. Neste caso, as redes débense a un enramado de relacións sociais que abarca o ámbito produtivo e reprodutivo da comunidade, alén da propia transferencia de terras. Baixo esta premisa, os acordos están condicionados, e ata ordenados, polas preferencias e conflitos entre as partes (confianza/desconfianza, reputación/desprestixio, reciprocidade, transaccións en múltiples ámbitos...) (Powell, 2003) e, incluso «esa orde» está recoñecida e lexitimada pola comunidade. A afirmación de estaren lexitimadas pola comunidade fai referencia explícita a que: 1) na transacción están incluídas as tres relacións sociais de Commons (1931), «conflito, dependencia e orde», que «controlan, liberan e expanden a acción dos individuos» e 2) as lóxicas relacionais que ordenan as transaccións son públicas e respectadas polos membros tal que non existe un contexto competitivo puro.

As regras están deseñadas dun xeito que xera custos de transacción moi baixos para información, control e execución no grupo de membros. Nestas situacións, os supostos de racionalidade limitada e información asimétrica son certos para os axentes alleos a este espazo máis, para o marco de axentes da comunidade, a información sobre os propios axentes e sobre o propio recurso é moi superior. Doutra banda, a información sobre acordos entre axentes da

comunidade é case pública e, de feito, a supervisión e o monitoreo *ex post* dos contratos emerxe do propio feito de compartir un espazo de iteración físico e social (Verdery, 2003; Hurrelmann, 2008). A apertura a individuos fóra da comunidade aumentará os custes de transacción substancialmente por ter que reforzar os contratos ante disputas (falla de confianza), por aumentar a competitividade e por aumentar os prezos e a súa volatilidade (Hurrelmann, 2008). Inda que a análise se centre na organización da propiedade privada, a estrutura de gobernanza seméllase ás estudadas por Ostrom (2002, 2009, 2010) para os comúns posto que os dereitos obxecto de organización son fundamentalmente de uso e as redes comunitarias son determinantes (inda que a comunidade non funcione como colectividade organizada).

O esquema proposto responde a unha ferramenta de análise e débense aceptar varios preceptos de partida. Primeiro, que non existen acordos que respondan a un mecanismo puro, senón que os acordos maioritariamente responden a unha fórmula híbrida, como así chegou a recoñecer o propio (Williamson, 1985) e constataron a totalidade dos traballos que empregaron esta ferramenta de análise (Hennart, 1993; Buitelaar, 2003; Needham e de Kam, 2004; Slangen e Polman, 2008; Havel, 2009). Por exemplo, inda que o mecanismo de prezos estea presente na maioría das transaccións non sempre é o mecanismo de coordinación prioritario. Ou, tamén, aqueles traballos que estudaron as dinámicas do mercado dende a perspectiva do capital social probaron como a rede de contactos é unha canle fundamental para o fluxo de información (localizar oferta e demanda, obter información sobre as características do propio recurso, obter referencias da contraparte, obter información sobre as variables de mercado dunha mesma zona...) e ten efectos independentemente de cal sexa o mecanismo de coordinación. Segundo, que un mesmo axente non ten porqué optar por un único mecanismo de coordinación, pode ter acordos empregando distintas estruturas e mecanismos en función das características particulares de cada transacción. Terceiro e último, non porque existan estruturas de gobernanza ou mecanismos de coordinación implica sexan empregadas. É dicir, terán carácter potencial pero non real. Por exemplo, que existan restricións formais (xerarquía de normas e regulamentos) non implica que se respecten; que exista unha comunidade rural non implica que a mobilidade se ordene baixo lóxicas de relación social (nin tampouco que sexa efectiva facéndoo).

A teoría dos custos de transacción ofrece unha hipótese explicativa de que se elixirá unha estrutura de gobernanza que minimice o custo de facer a transacción no xeito que os actores queren, tendo en conta as súas motivacións

en relación ás características dos recursos pero tamén ó contexto institucional.

2.4. A transacción como unidade de análise

Unha cuestión paradigmática xace no feito de que Coase (1937), a pesar de acuñar a idea dos *custes de transacción*, non recolleu unha definición do aspecto central. Por iso, recorremos a Commons (1931), quen fai uso da descomposición da palabra «trans-accións» para referirse ó intercambio como «*as accións individuais delimitadas pola acción colectiva que as controla, libera e amplía*». En particular, emprega esta definición para establecer a diferenza entre a economía institucional e as economías clásica e utilitarista. Esta formulación explicita un cambio na unidade definitiva de investigación económica: a unidade máis pequena dos economistas clásicos é unha mercadoría producida polo traballo; a unidade máis pequena dos economistas utilitaristas é unha mercadoría da que gozan os consumidores finais pero, para a economía institucional, a unidade mínima de análise é unha unidade de actividade ou acción. De feito, Williamson (2000) refírese explicitamente a Commons (1932) na súa definición de transacción ó recoñecer que «*a transacción é a unidade básica de análise e as estruturas de gobernanza son un esforzo para fabricar a orde, mitigar o conflito e realizar ganancias mutuas*» (en referencia ós principios de conflito, mutualidade e orde de Commons (1932)).

Neste mesmo sentido, unha transacción é unha transferencia de bens e/ou servizos a través dunha estrutura de gobernanza, ou como diría Williamson (1985) «a través dunha interface separable», é dicir, o termo engloba tanto ó sentido físico de «entrega» (intercambio) como ás circunstancias nas que os recursos se transfiren (mecanismo de transacción ou contrato). Estas circunstancias inclúen na información, negociación e execución dos acordos (etapa contractual). É por iso que, no presente traballo, a transacción é sinónimo de *acordo* máis ca de *intercambio*. Hagedorn (2008) recolle a diferenciación entre *transacción física* (que se soe materializar nun contrato) e a *transacción institucionalizada* para recoñecer que as transaccións non son un mero intercambio físico de mercadorías, inclúen a alienación e adquisición dos dereitos de propiedade e liberdade creados pola sociedade que deben ser negociados entre as partes interesadas antes de que o traballador poida producir, os consumidores poidan consumir ou os propietarios intercambiarse mercancías (Commons, 1931).

Obviamente, existe unha transacción física. De feito, os contratos son o mecanismo de transacción e, retomando as dúas acepcións de Brousseau (2008) son unha ferramenta analítica ó constituírense como resultado final do proceso de información, negociación e execución dos acordos. Dalgún xeito, a transacción institucionalizada (estrutura de gobernanza e mecanismo de coordinación) vai implícita na forma e deseño que adopta o resultado (acordo).

En calquera caso, máis interesante que a definición de transacción como intercambio físico ou como proceso de acordo son as propiedades da transacción, tanto polo volume de referencias a elas na bibliografía (moito máis que a definición de transacción) como pola particular configuración cando a terra é o obxecto de transacción respecto doutros bens (máis incluso cando o é a terra rústica).

A continuación trataremos de recompilar e afondar nas propiedades das transaccións referidas pola bibliografía tendo en conta as particularidades da terra rústica como obxecto de transacción.

Williamson (1975, 1979, 1985, 1986) caracteriza as transaccións en base a tres atributos críticos: a especificidade do activo, a incerteza e a frecuencia.

- **Especificidade**: Williamson (1975) refírese a ela como a existencia de investimentos físicos e humanos realizados para soportar unha transacción en particular e, por iso, confírenlle un valor máis elevado do que terían se fosen destinados a outro propósito. A pesar das múltiples aplicacións e lecturas, Ménard (2004) considera que esta é a propiedade que maior peso ten e, en particular, emprégaa como sinónimo da dependencia mutua entre os axentes da transacción. De feito, o autor asume que de non existir este atributo non existirían formas híbridas. Entre elas, Slangen e Polman (2002) analizaron este atributo aplicado ás transaccións no eido agrario e propuxo a diferenciación entre: (a) especificidade do sitio, (b) especificidade de capital ou inversións e (c) o coñecemento específico que os axentes manexan sobre a contorna da transacción e que representan capital humano específico de grupo. A especificidade de sitio dáse, por exemplo, no caso de explotacións agrarias que demandan terras nun determinado radio espacial da súa localización ou no interese de acceder a parcelas lindeiras a outras en propiedade nos contextos de alta fragmentación. A especificidade de inversión ten especial significación, non só nas melloras de infraestruturas (rego, accesos...), tamén en sectores de produción de ciclo longo como viñedo, froiteiras ou madeira.

Por último, o capital humano e social de pertenza a un grupo determina, entre outros, os fluxos de información sobre a oferta dispoñible, as características do recurso, a traxectoria do xestor (reputación), os valores do mercado e dos posibles mecanismos endóxenos para o control e execución dos acordos. A teoría dos custes de transacción establece que o mercado será a estrutura de gobernanza maioritaria cando se trate de activos de baixa especificidade e, pola contra, as xerarquías e os sistemas híbridos son alternativas máis eficientes nos supostos anteriores (Williamson, 1996). As redes son unha estrutura que por natureza aumenta a información e coñecemento manexado sobre o recurso, sobre as partes e sobre as condicións de mercado e, por tanto, implican unha alta especificidade do recurso (Powell, 2003).

- **Incerteza**: Williamson (1975, 1979, 1985, 1986, 1991) concibe a incerteza de dúas formas diferentes. Por unha banda, unha incerteza intrínseca vinculada ó oportunismo (á posibilidade de engano, omisión ou distorsión da información por parte dos axentes nunha transacción e, tamén, á imposibilidade dos axentes para manexar información completa sobre as alternativas futuras). E por outra banda, a incerteza asociada a cambios no contexto: a climatoloxía e as pragas ou enfermidades, os cambios técnicos e tecnolóxicos dos sistemas de produción, os cambios das demandas de uso, os cambios no mercado global de insumos e produtos da produción, as novas políticas agrarias ou regulación e planificación de uso... Segundo a teoría dos custes de transacción, un maior nivel de incerteza incentiva as estruturas xerárquicas ou mercado (Williamson, 1996) e, en última instancia están as redes onde a incerteza se minimiza polo contexto de información e compromiso dos seus membros (confianza e reciprocidade).

- **Frecuencia**: esta propiedade móstrase nos traballos de Williamson (1975, 1979, 1985) en polo menos tres formas distintas e non todas elas converxen cara a mesma estrutura de gobernanza preferente. A primeira delas fai referencia á frecuencia de intercambio repetida entre axentes concretos. Esta é a noción de frecuencia de *xogo repetido* que aparece na literatura sobre os contratos relacionais e polo cal o incentivo para manter unha reputación de trato xusto pode ser suficiente para mitigar o oportunismo, e mesmo a ausencia de contratos ou xerarquías (Baker et al., 2002). En segundo lugar, existe a frecuencia coa que se produce

unha transacción particular no mercado, independentemente de quen a realiza. Así, Williamson (1985) diferencia entre transaccións estándar ou frecuentes (grandes transaccións de tipo recorrente para as cales a xerarquía presenta vantaxes) das transaccións non-frecuentes ou idiosincráticas (aquelas que se producen ante necesidades ou axentes específicos, cun alto compromiso e dependencia entre eles propios das redes). Por último, Williamson (1991) refírese á frecuencia dos trastornos ou cambios no medio ou contorna. Nun ambiente relativamente estable, a elección entre formas de gobernanza depende principalmente da especificidade de activos. En contextos inestables rexen as lóxicas expostas para a incerteza. No caso particular das transacción de dereitos de propiedade de terras, as compravendas soen ter un carácter puntual pero, pola contra, as prórrogas e as renovacións son unha constante na maioría dos casos de arrendamento ou cesións, tanto que nalgúns marcos xurídicos o arrendatario adquire o dereito de tenteo e retracto logo dun tempo establecido de tenza. A maiores, naqueles casos en que a compoñente comunitaria ten presenza, a frecuencia das transaccións entre axentes específicos é moi alta posto que non se circunscriben só á xestión de terras senón a outros ámbitos de iteración do espazo produtivo e reprodutivo da comunidade.

Como se comentou ó inicio do apartado prepositivo, as ferramentas analíticas da Nova Economía Institucional formúlanse para a comprensión das institucións en economía e ciencia política pero as particularidades da terra como obxecto de transacción implican que o mundo físico (e as propiedades físicas dunha transacción) sexa tan importantes para a análise institucional como o mundo social (e as características dos axentes). Ademais, ambas poden afectar substancialmente ó cambio e desempeño institucional (Hagedorn, 2008; Ostrom, 2009; Blomquist, 2009). Por iso, ambos aspectos se integraron na proposta de esquema de análise (Figura 1.5) respectando o postulado de que «*a forma en que as institucións e as estruturas de gobernanza están socialmente construídas depende das propiedades das transaccións determinadas polas características do recurso e dos actores implicados nas operacións*». En particular, a corrente das *Institucións para a sostibilidade dos sistemas socioecolóxicos* (IoS, polas siglas en inglés) ampliou a listaxe de atributos ou propiedades das transacción atendendo precisamente a esta cuestión, incluíndo, entre outras, a rivalidade e a exclusión propostas por Ostrom (2009). Segundo Hagedorn et al. (2002), estas propiedades son as que diferencian os *mercados de bens artificiais* dos *mercados de bens socio-ecolóxicos*, entre eles a terra. A

continuación, introducimos as propiedades cunha adaptación ó caso particular das transacción de dereitos de propiedade privada da terras rústicas.

- **Exclusión ou control de acceso**: esta propiedade é a que diferencia os distintos réximes de propiedade (acceso aberto, comunal, privada e pública ou estatal) pero, sen dúbida, o principio de exclusión foi a base para a definición da propiedade privada. Centrando a análise da mobilidade neste réxime, a exclusión aplicada sobre as transacción pode vir determinada por estruturas de gobernanza xerárquicas vinculadas a normas ou regulamentos: que restrinxen o acceso á terra a determinados colectivos (por exemplo, a estranxeiros ou a corporacións empresariais), que priorizan en base a criterios sectoriais ou instrumentais a determinados colectivos (por exemplo, agricultores) ou que limitan o volume de terras obxecto de transacción (por exemplo, base territorial máxima e mínima para asegurar a viabilidade das explotacións agrarias e evitar a concentración de terras) ou por restricións sobre determinados usos (por exemplo, agrario, forestal ou agroecolóxicos). Ademais, algunhas formas de propiedade formais ou informais levan implícita a condición de inalienables (por exemplo, montes públicos ou patrimoniais, superficies comunais, parques naturais...). Por último, como mostraron os traballos empíricos, a exclusión tamén pode vir determinada por mecanismos de coordinación en base á cooperación, sobre todo as de base comunitaria pois levan implícito unha barreira de entrada para aqueles axentes que non formen parte da constelación de axentes locais.

- **Rivalidade ou competencia**: a terra como recurso ou factor de producción podería sustentar a hipótese dun alto grado de rivalidade dado a súa condición de limitado e inmóbil, máis naquelas teorías que conciben o mercado como un mecanismo de asignación do recurso ó usuario máis eficiente. Non obstante, a hipótese de competencia debe ser posto en perspectiva respecto do nivel de intensidade de demanda de uso da terra (ou incluso, dun uso particular da terra). Por exemplo, as economías agrarias de pequena escala onde o redimensionamento das unidades de produción está limitado pola man de obra ou o acceso a capital ou os contornos onde a pauta de usos xeral sexa o abandono da superficies agrarias e a transición a usos máis inmobilistas (como a conservación ou o uso forestal) representan contextos de pouca competencia. Pola contra, nas rexións de moitos dinamismo agrario, nas contornas de expansión do

uso urbano (onde as expectativas de revalorización alteran as dinámicas do mercado) ou onde non existen lóxicas comunitarias (mercado aberto) son exemplos onde a competencia xoga un papel importante. Nestes casos, o mecanismo de prezos e as xerarquías soen ser mecanismos presentes. No caso das redes, tanto estratéxicas como comunitarias, as lóxicas que ordenan as transaccións son outras, especialmente no caso das redes comunitarias onde rexen as lóxicas relacionais aceptadas polos demandantes atenúan ou anulan as propostas competitivas pois tense asumido quen vai xestionar as terras de quen.

- **Divisibilidade**: esta propiedade ten connotacións moi diferentes segundo que o obxecto de transacción considerado sexa a parcela ou os dereitos de propiedade e poñemos en consideración: primeiro, a divisibilidade respecto da fragmentación do parcelario como característica determinante dos custes de transacción (Dirimanova, 2008a) e das regulacións que prohiban a súa división; segundo, a divisibilidade respecto da copropiedade como imperfección na asignación dos dereitos de propiedade (Vranken et al., 2004) e terceiro, a divisibilidade respecto da descomposición do dereito de propiedade en múltiples dereitos de uso complementarios con titulares diferentes sobre unha mesma parcela. Todas as circunstancias de divisibilidade descritas están vinculada, ben coas xerarquías normativas (que tratan de atallar a fragmentación do parcelario e/ou as imperfeccións dos dereitos de propiedade (copropiedade)) ou ben coas redes como principal forma de constitución e execución do proceso de descomposición dos dereitos de uso complementarios (conforme se explicou na páxina 76).

- **Heteroxeneidade**: esta é unha das particularidades da terra que se xustifica polas diferentes condicións fisiográficas e calidades agronómicas, pero tamén doutras variables vinculadas coa súa inmobilidade física (como as dotacións ou localizacións respecto a infraestruturas ou puntos de transformación e venda de produtos agroforestais). Pero ademais disto, introducimos aquí, a heteroxeneidade dos perfís de individuos entre os cales se producen as transaccións. Así é interesante diferenciar entre persoas físicas ou xurídicas, tanto de propietarios como de xestores, a razón da notable capacidade das empresas e cooperativas para dinamizar o mercado, fundamentalmente a través dos mecanismos de prezos e xerarquías (Hurrelmann, 2005b; Dirimanova, 2008a; Vranken et al.,

2011). Outra diferenciación significativa é a de axentes locais (á súa vez, residentes ou absentistas) e axentes alleos á comunidade por tres cuestións. A primeira é que o nivel de información e as canles de acceso a ela son totalmente diferentes, así como tamén o é a posibilidade de apoiarse na comunidade para lexitimar, executar e controlar os acordos (mecanismos de cooperación). A segunda é que os residentes teñen unha implicación directa sobre o territorio no que viven e, por tanto, soportan as externalidades habidas e son os primeiros e establecer as relacións contractuais para internalizalas. Os intereses sobre a terra, os impactos sobre o uso que se faga do territorio e a capacidade de intervención sobre estes tamén son diferentes. A terceira, e última, fai referencia ó feito de que os axentes alleos á comunidade actúan baixo as lóxicas dun mercado aberto (poderíamos dicir que son axentes económicos máis «puros») que aqueles que habitan e conviven o espazo (para os cales a racionalidade expresiva (identitaria ou socioemocional) e procedimental comentadas na páxina 44 se poñen máis de manifesto). Para estes últimos, espérase un maior comportamento máis relacional posto as súas decisións non se miden unicamente en termos produtivos ou económicos senón tamén polos compromisos de relación, a conservación do patrimonio cultural e natural colectivo e o benestar na comunidade (equilibrio, aprobación das decisión e ausencia de conflitos relacionais e/ou comunitarios).

- **Lexitimidade**: Hagedorn et al. (2002) refírese así á integración das transaccións no marco normativo formal e á participación e implicación dos axentes nos procesos de toma de decisións sobre o territorio. En definitiva, a lexitimidade adoptará formas diferentes segundo o mecanismo considerado. Por exemplo, a lexitimidade das xerarquías normativas darase cando as transacción se fagan baixo os protocolos formais establecidos (inscrición pública dos acordos, pago de taxas, declaración de rendas...) e respectando as restricións establecidas polos regulamentos vixentes. Os mecanismos de cooperación estratéxicos levan implícita a lexitimidade sempre que as transaccións se fagan respectando os obxectivos estratéxicos e as regras consensuadas. Se ó anterior lle sumamos o emprego dos protocolos e organigramas falaremos da lexitimidade nas xerarquías de autoridade. No caso dos mecanismos de cooperación comunitario inclúese outra dimensión da lexitimidade: comunidade como mecanismo de execución e control dos acordos entre algún dos membros. Dous factores determinantes son o grado en que o colectivo lexiti-

ma a entrada a compradores ou xestores alleos (maior ou menos volatilidade de prezos) e, tamén, o grado en que o colectivo lexitima a traxectoria de relación precedente entre dous actores como lóxica determinante da mobilidade sen exercer competencia libre polo recurso.

- **Complexidade**: é sen dúbida a propiedade recoñecida por excelencia en todos aqueles traballos que abordaron a análise institucional dos sistema socio-ecolóxicos (Bromley, 1989; Ostrom, 1998; Hagedorn, 2008; Blomquist, 2009; Beckmann e Padmanabhan, 2009b). Segundo se deriva das múltiples dimensións do concepto terra (apartado 1.2), a complexidade é algo envolvente a todos os procesos que se estuden sobre ela, ben sexan os mercados de terras, a planificación territorial, a xestión e protección ambiental ou as dinámicas e tendencias produtivas. O presente traballo asume a complexidade en dúas vertentes. Primeiro, os criterios económicos son un criterio máis xunto coas preferencias persoais, as concesións relacionais (positivas e negativas), o benestar e compromiso colectivo e a conciencia e responsabilidade ambiental na configuración das transaccións de dereitos de propiedade da terra rústica. Ademais, asumimos a complexidade das decisións individuais tal que non se pode presumir un comportamento competitivo ou cooperativo constante e/ou permanente nos axentes, cada transacción terá un matiz dominante ou outro segundo as propiedades de cada transacción particular. Así entendida a complexidade, cada propietario ou xestor pode ter vixentes acordos baixo diversos mecanismos de coordinación.

Por último, incluímos unha propiedade adicional que non aparece como tal en ningunha das referencias bibliográfica pero que entendemos como determinante á hora de explicar algunhas das lóxicas menos estudadas da mobilidade de terras: a socioemocionalidade.

- **Socioemocionalidade**: a terra é unha realidade sobre a cal existe o *efecto de apego* ou *aversión á perda* tal e como a definiron Kahneman et al. (1991): creación de valor afectivo a través da asociación dun individuo cun obxecto en función de dúas variables determinantes: tempo (de posesión durante xeracións, a terra é un ben *de herdanza* por excelencia) e esforzo (tanto o invertido en traballala terra como en acceder a ela). Ademais do tempo e esforzo, o capital social é outra das fontes de bens socioemocionais, entendendo como tal «*as emocións expresadas entre*

persoas que lexitiman, expresan afecto ou proporcionan información que aumenta a consciencia e respecto propio» (por exemplo: a autoestima (Rogers, 1961), a aprobación social (Homans, 1971), o desexo de distinción (Bowley, 2010) ou o medo a sentirse desprezado ou inferior (Maslow, 1962)). Debido a que os bens socioemocionais satisfán as necesidades humanas esenciais son valorados nos intercambios e alteran a compensación esixida para o intercambio.

Estas cuestión son importantes en tanto en canto condicionan o mecanismo de coordinación. Por exemplo, o efecto de apego pode materializarse na escolla dun tipo de acordo que permita manter o control e/ou capacidade de decisión logo da transferencia (xerarquía de autoridade). Por outra banda, as redes son fonte de bens socioemocionais tal que alteran o funcionamento do mecanismo de prezos ata o extremo de substituílo por mecanismos de cooperación.

Por último, esta propiedade tamén rexe o *valor de arraigo* como ben socioemocional que representa a identidade ou pertenza a un lugar ou grupo. Este factor non afecta tanto ó mecanismo de gobernanza como á decisión de manter a posesión dos bens para seguir vinculado a un lugar ou grupo e, por tanto, optar por arrendamentos ou cesións (ou usos inmobilistas como o forestal) antes que desfacerse dos bens mediante compravenda.

2.5. Os contratos como mecanismos de transacción

A materialización de todas estas propiedades son os contratos como mecanismo de transacción. Os contratos soen ser ademais a ferramenta analítica última da mobilidade de terras a través da cal se categorizan tipoloxías e se cuantifican variables estándar (volume de transaccións, superficie obxecto de mobilidade, prezos, duracións, fontes de conflitividade que se elevan a ámbitos xurídicos para a súa resolución...) (Allen e Lueck, 1992). De novo, ó igual que aconteceu cos dereitos de propiedade e as estruturas de gobernanza considérase necesario buscar unha perspectiva teórica que permita englobar do xeito máis amplo as distintas tipoloxías. Concretamente, consideramos precisa unha conceptualización destes que supere a visión legal, formal e documental para integrar na análise unha tipoloxía de contratos de marcado carácter social, recoñecidos en estudos de caso de todas as latitudes do plane-

ta: Allen e Lueck (1992) denominaron a este tipo de acordos orais cun mínimo de estipulacións contractuais «contratos inxenuos» (*naive*), Slangen e Polman (2008) denomínanos «contratos grises» (*grey*) e para outros moitos autores son «contratos de afinidade» (*kinship*) (Sadoulet et al., 1997; Hurrelmann et al., 2006; Kassie e Holden, 2007; Dirimanova, 2008a)).

Para iso retomamos a idea da transacción no mercado como un proceso (non como un resultado) no cal é preciso: descubrir o asunto que se quere tratar, identificar ás persoas potencialmente interesadas, informarse sobre os asunto a tratar, establecer os termos da negociación, dirixir as negociacións para que conduzan a un acordo, elaborar e firmar o contrato, realizar as inspeccións necesarias para asegurarse de que os termos do contrato se cumpren e soster os mecanismos que permitan resolver o contrato en caso de incumprimento dos termos.

A economía neoclásica reduce todas estas etapas a un mero intercambio baseado na aceptación recíproca de opcións racionais (cantidade, prezo e calidade) que se realizan na transacción pero non se negocian. É dicir, a característica para nós esencial dun contrato, o seu núcleo de negociación, é neutralizado. As etapas *ex ante* redúcense a forzas competitivas e equilibrios entre a oferta e a demanda ó tempo que as etapas *ex post* recaen nun terceiro suxeito encargado de resolver as disputas (tamén baixo a premisa de asignación do recurso ó uso máis eficiente).

Se facemos énfase no núcleo da negociación, a condición de que os intercambios se realicen a prezos competitivos ou de equilibrio non se mantén xa que se trata precisamente da súa negociación. Os axentes condiciónanse mutuamente, gañan confianza, alteran as súas premisas de partida (gañan novas opcións no proceso de negociación ó tempo que axustan as súas pretensións). O «obxecto» de negociación xa non pode ser igualado por alternativas de terceiros, a menos a negociación se rompa ou se perda a confianza (Sugden, 2002; Priddat, 2014). Baixo esta premisa, as negociacións realízanse con confianza, é dicir, coa expectativa de beneficios mutuos. Williamson (2002a,b) desenvolveu unha teoría de contratos que denominou *vantaxe recíproca dos acordos voluntarios* baixo esta premisa cuxa lectura recoñecemos como unha mistura de varias teorías de contratos que os recoñecen como un proceso emerxente, incompleto, relacional e autogobernado que a continuación desmiuzamos.

Priddat (2014) reforza a idea dos contratos como un proceso emerxente, precisamente, en base a que a negociación altera as premisas iniciais das dúas

partes para acadar un beneficio mutuo en dúas etapas: unha exóxena (na que as partes identifican as súas necesidades, contactan e propoñen as condicións individuais e os termos da negociación) e outra endóxena (froito da propia negociación na que emerxe a confianza e se modifican as pre-condicións individuais iniciais para acadar un arranxo xusto e equilibrado para as dúas partes que inclúe os compromisos e as obrigacións emerxentes). É dicir, os axentes non só negocian as condicións do acordo senón que definen o propio obxecto de negociación conforme esta transcorre.

A natureza emerxente dos contratos tamén enraíza na súa condición de incompletos (Hart e Moore, 1988). Os contratos negociados recollen compromisos *ex ante* para comportarse dun xeito determinado *ex post*. Non obstante, a maioría dos contratos están resoltos á sombra da dúbida, pero sobre todo da incerteza, de xeito que as circunstancias *ex post* imprevistas fan que os compromisos *ex ante* xa non sexan necesariamente a opción preferida ou xusta. As dúas opcións inmediatas son: unha, recoñecer a súa natureza emerxente dada a necesaria renegociación dos termos ante continxencias futuras (Hart e Moore, 1999) ou, dous, redactar complexos contratos que traten de salvagardar todas estas posibilidades (Maskin e Tirole, 1999).

A confianza como un elemento emerxente durante o proceso de negociación vai de man coa credibilidade das promesas ou compromisos. A *promesa* foi un tema de estudo económico durante moito tempo. A visión de confianza máis clásica e romántica de credibilidade incondicional (a fidelidade) foi substituída na economía moderna por outras relacións de confianza vinculadas ó tempo. Esta nova visión de confianza aseméllase máis a un contrato que a un vínculo eternamente válido (Priddat, 2014). Precisamente, as relacións contractuais a longo prazo (ou tractos sucesivos) orixinaron a teoría dos contratos relacionais de Macneil (1977). Os postulados desta teoría céntranse en diferenciar os contratos relacionais das transaccións discretas do dereito clásico (curtas, de alcance limitado e sen relación previa nin futura entre as partes). Ademais entende que o contrato abrangue o intercambio económico en xeral (non só os contratos legalmente executables por parte dos xulgados) e que as relacións se establecen en base a valores socioemocionais e factores socioeconómicos máis amplos que os estritamente económicos.

A teoría dos contratos relacionais non só recoñece a natureza bilateral dos axentes senón que fai énfase na relación prolongada no tempo, tal que se presentan renegociacións das condicións inicialmente pactadas e emerxen hábitos,

costumes e lazos afectivos entre os axentes que inflúen nas relacións (en particular, establecen sancións sociais - como a reputación- que poden chegar a ter máis eficacia que as propias sancións legais). A característica fundamental destes contratos é a existencia de cláusulas abertas e flexibles que ofrecen marxe de manobra para alcanzar futuros acordos ou axustes. Desta forma consíguense preservar as relacións, desincentivar comportamentos oportunistas e evítase que as partes acaben en litixio. Visto doutra maneira, búscase manter con vida os contratos en momentos de crises. Na praxe, esta condición materialízase en cláusulas que explicitan a flexibilidade ou, de xeito implícito, por ausencia de obrigacións. Por conseguinte, tales contratos son, en certa medida, implícitos, informais e non vinculantes. Por iso, auto-execución ou auto-gobernanza desempeña un papel fundamental (Furubotn e Richter, 1997).

A teoría dos custes de transaccións aplicada ós contratos recupera a proposta de Commons (1931) sobre as transaccións como unha resposta ás «*cuestións de conflito, mutualidade e orde*». A lei non pode resolver disputas sobre a validez e interpretación do proceso contractual de negociación por mor da especificidade e falta de concreción dos contratos (Hermalin, 2008; Katz, 2008; Brousseau, 2008). A distinción entre contratos sen custo (economía neoclásica ou teoría clásica de contratación) e contratos con custos (teoría de custos de transaccións) refírese, en parte, ó potencial da negociación para aclarar as disputas futuras. O que «*baixo as regras clásicas é [podería ser] levado a un tribunal*» pode «*ser resolto entre as partes grazas ó nivel de confianza, compromiso, flexibilidade e capacidade dos axentes para ir reaxustando as cláusulas* ex ante *ou das continxencias* ex post». Isto ocorre porque «*en moitos casos os participantes poden idear solucións máis satisfactorias para as súas disputas que os profesionais que están obrigados a aplicar regras xerais sobre unha base moi limitada de coñecemento sobre o acordo e/ou a disputa*» (Williamson, 2002a). Cada solución emerxente reduce os custos de transacción, pero tamén require maior auto-gobernanza (coñecemento, reciprocidade, confianza e obrigación).

Por último, expoñemos dúas implicacións importantes do proceso de negociación así entendido (emerxente, incompleto, relacional e auto-gobernado). A primeira é que a idea de mercados competitivos altérase pola xeración dun contexto de confianza e cooperación entre os axentes durante o proceso de maduración da negociación. Ambos inverten en capital social que aumenta a especificidade da transacción tal que a futuro ningunha outra terceira parte é capaz de competir cos arranxos de mellora emerxentes. Na fase exóxena da ne-

gociación, os axentes valoran as opcións competitivas pero, na fase endóxena, explotan o investimento de capital social específico que xera resultados singulares (ganancias de cooperación). Deste xeito, as formas contractuais das transaccións de mercado están baseadas, en parte, en estruturas non competitivas e, principalmente, en procesos de apreciación mutua (Muramatsu e Hanoch, 2005). Non se trata de ilusións xerais de comunidade senón precisamente da exclusión da competencia no proceso de formación do contrato que, por suposto, se pode alterar con ofertas de prezos ou arranxos cooperativos máis favorables con terceiras persoas (en tal caso, o capital social xerado no proceso de negociación do contrato quedaría completamente desvalorizado (Priddat, 2014)). Inda que esta sexa unha circunstancia xeral para o mercado como estrutura de gobernanza, por suposto ten máis significación nos mecanismos de coordinación en base á cooperación propiamente ditas (as transaccións danse a niveis produtivos e reprodutivos, polo que a potencialidade de melloras negociadas é moito máis ampla e complexa e, en calquera caso, supera ás que se dan cando a transacción se centra na transferencia de terras sen máis implicacións que as produtivas e/ou económicas). Falaríamos pois, dun gradiente de cooperación no que o mecanismo de prezos sería un extremo e o mecanismo de cooperación comunitaria sería o outro.

Cando o nivel de competencia é baixo polo alto capital social da rede, esta forma de organización segue as súas propias regras (que non son derivadas da racionalidade instrumental nin institucionais) (Williamson, 2002a). Esta situación foi incorporada e referida como «contexto subinstitucional» no esquema xeral de análise da Figura 1.5.

O segundo aspecto fai referencia a que a execución de contratos de consenso teñen unha autonomía relativa que os fai inadecuados para a comparación sistemática. Os contratos así entendidos non optimizan o que quere o mercado, senón o que determinan mutuamente os axentes. O propio Coase (1937) define os custes de transacción como «*os custes de utilización do mecanismo de prezos*» revelando unha diferenza significativa entre os prezos competitivos e o prezo real. Así, a teoría de contratos divídese en dúas esferas posibles: unha esfera neoclásica na que os axentes se atopan nos mercados inmediatos «*para intercambiar produtos estandarizados a prezos de equilibrio*» e unha esfera institucional na que as negociacións xeran os seus propios prezos, que xa non se poden ponderar como prezos competitivos porque son únicos, é dicir incomparables.

Ambas esferas son reais e posibles, de feito, tal e como identificou Hurrelmann (2008), cando os intercambios se dan nun contexto [sub]institucional delimitado (comunidade rural ou aldea) os prezos son máis homoxéneos respecto das situación en que individuos alleos á rede irrompen no mercado con prezos máis elevados (conferíndolle unha maior volatilidade ó mercado). Por esta razón, a diagnose das tipoloxías de acordos e das variables básicas dos contratos debe incluír o volume de transaccións, a superficie mobilizada e os prezos pero tamén características do deseño dos contratos (como o tipo de formalización, duración, sistemas de compensación, mecanismos e períodos de renegociación...). En particular, facemos énfase en que a análise dos prezos debe ser obrigatoriamente contextualiza respecto das estruturas de gobernanza empregadas e sen significación relevante por sí mesmos.

Despois do exposto, e dado que a noción considerada de transacción non se axusta propiamente á de intercambio económico (inda que o leva implícito) nin tampouco coa idea clásica de contrato como instrumento xurídico formal e/ou documental de contrato (inda que se recoñece como unha forma posible), optamos por empregar o termo de *acordo* que, dalgún xeito, ten todas esas connotacións ó tempo que recoñece a natureza global da negociación e dá cabida a outras formas contractuais non formais.

2.6. Conclusións: do mercado á mobilidade

O concepto de dereitos de propiedade proposto para a diagnose recoñece o potencial analítico do modelo de faz de dereitos e a súa diferenciación en dereitos de *iure* (dereitos legais e dereitos de planificación) e os dereitos de *facto* (dereitos na práctica). Os primeiros son fundamentais (representan a acción colectiva gubernamental) pero insuficientes para unha diagnose completa porque poden estar expostos a que as institucións formais non se adapten ó ritmo de evolución das sociedades (por inercias da propia traxectoria histórica ou por reticencias a conflitos de poder derivados dunha reconfiguración dos dereitos de propiedade formais a pro da eficiencia xeral). Os dereitos de *facto*, en cambio, representan a súa natureza complexa, incompleta e evolutiva como mecanismo de iteración dos axentes para axustarse a cambios no balance de custes-beneficios, non só en termos de eficiencia económica (técnicas, tecnoloxías, métodos e modelos produtivos) senón tamén de responsabilidade ambiental e cohesión social (elemento chave na definición, execución e control

dos dereitos de propiedade emerxentes).

A visión dos dereitos *de facto* recoñece ademais unha natureza dos dereitos de propiedade máis ampla que a asociada ós sistemas de titulación e rexistro do paradigma actual de *mercados de terras construídos*. Así, recoñece a capacidade dos sistemas consuetudinarios para establecer, distribuír e executar os dereitos de propiedade individuais e as transaccións dos mesmos. Estas regras de funcionamento colectivas son, por veces, máis eficientes que as infraestruturas administradas e xestionadas polos Estados. Á marxe das cuestións de eficiencia, a súa mera existencia é a primeira razón para empregar o termo de mobilidade antes que o de mercado vinculado ó paradigma occidental da titulación e rexistro. Esta ampliación inclusiva vai ser necesaria nun futuro próximo dado o actual recoñecemento estatal dos dereitos de propiedade a territorios ancestrais, comunais ou consuetudinarios con dinámicas de organización e transferencia endóxenas de dereitos de uso (os dereitos colectivos están recoñecidos no marco constitucional de nacións como Ecuador, Arxentina, Colombia ou México). E mesmo xa é unha realidade inda que non exista este recoñecemento formal. É, por exemplo, o caso dos traballos que estudaron os mercados vernáculos en África (Chimhowu e Woodhouse, 2006; Colin e Woodhouse, 2010; Chauveau e Colin, 2010), a transferencias de dereitos nos *ejidos* en México (Plata Vázquez, 2013) ou mesmo entre produtores das cooperativas colectivas de Europa do Leste (Hurrelmann, 2005a; Vranken e Swinnen, 2006).

As estruturas de gobernanza son as formas de acción colectiva que establecen e fan cumprir as regras para a coordinación das transaccións. A literatura diferencia entre o mercado, as xerarquías e as redes como estruturas coordinadas, respectivamente, polo mecanismo de prezos, a autoridade empresarial e a cooperación. No presente traballo propoñemos esas mesmas estruturas de gobernanza pero tratamos que os mecanismos de coordinación cubran tres extremos: competitividade e cooperación, mecanismos xudiciais ou colectivos para a execución e control dos contratos e orde planificada e orde relacional comunitaria. En consecuencia, propoñemos diferenciar entre xerarquías definidas por normas e regulamentos públicos e xerarquías definidas por formas de organización privadas sustentadas na autoridade e/ou a supervisión. De igual xeito, propoñemos diferenciar entre redes que se coordinan mediante mecanismos de cooperación en base a un obxectivo, propósito ou estratexia común (plan produtivo, plan de ordenación de usos ou plan de reorganización parcelaria) daquelas redes que teñen unha orixe comunitaria ordenada en base ás

preferencias e conflitos propios de compartir un espazo produtivo e reprodutivo (confianza/desconfianza, reputación/desprestixio, reciprocidade, transacións en múltiples ámbitos...). Esta é a segunda razón para optar polo termo de mobilidade antes que o de mercado. O mercado e o mecanismo de prezos representan unha estrutura de gobernanza e mecanismo de coordinación, respectivamente, fronte a outra posibles. O termo de mobilidade englóbaas a todas.

Finalmente, a noción de transacións proposta trata de transcender o paradigma vixente dos contratos discretos como mecanismo para a protección xurídica da propiedade privada e dos prezos competitivos. A noción de transacción que empregamos recoñece os atributos institucionais clásicos (especificidade, incerteza e frecuencia) pero tamén os atributos socio-ecolóxicos (exclusión ou control de acceso, competencia, heteroxeneidade, divisibilidade, lexitimidade e complexidade) e, ademais, incorpora atributos socioemocionais. A materialización de todas estas propiedades son os contratos como mecanismo de transacción, os cales reflicten as relacións sociais básicas de toda transacción: conflito de intereses, dependencia e orde. De novo, tratamos de reconstruír unha noción de contratos que permita incluír tanto os contratos formais dende un punto de vista legal, xudicial e administrativo como aquelas outras tipoloxías orais e informais cuxa existencia se documentou en todas latitudes do planeta.

A conceptualización dos contratos como un proceso creativo, emerxente, incompleto e relacional recoñece o potencial das negociacións sustentadas na confianza (ben froito de contratos de longa duración, de transacións frecuentes entre as partes, da dependencia entre as partes pola especificidade dos activos ou dunha relación de confianza construída no ámbito doutras transacións) como un mecanismo de autogobernanza que minimiza os litixios a través da renegociación e adaptación voluntaria das continxencias que poidan emerxer por ineficiencias *ex ante* ou por cambios no contexto *ex post* (externalidades positivas ou negativas). Aquí, o contrato non está representado polo prezo competitivo senón por un reaxuste deste en función dos intereses reconfigurados durante o proceso de negociación, das salvagardas endóxenas e, de selo caso, polo valor dos bens socioemocionais. Esta é unha terceira razón para o emprego do termo mobilidade antes que o de mercado, o cal se que diagnostica sempre a través das variables: prezos e volume de transacións formalizadas. A diagnose da mobilidade debe incluír as variables de diagnose clásicas do mercado (o volume de transacións, a superficie mobilizada e os prezos) pero

tamén as características dos contratos que permitan comprender as estruturas de gobernanza e mecanismos de gobernanza que hai detrás (como o tipo de formalización, duración, sistemas de compensación, relación entre as partes, ámbito territorial de gobernanza, perfil da oferta e da demanda, mecanismos e períodos de renegociación...). En particular, facemos énfase en que a análise e comparación dos prezos debe ser obrigatoriamente contextualizada respecto das estruturas de gobernanza.

O obxectivo do capítulo foi facer unha profundización conceptual nos termos empregados para comprender o funcionamento dos mercados de terras, primeiro para sustentar a ampliación do concepto cara o de mobilidade e, segundo, para facer unha proposta metodolóxica o máis integral posible en base os achazgos. Como resultado propoñemos unha aproximación en tres etapas: unha primeira de descrición do contexto institucional rexional particular tratando de cubrir tanto as institución informais (tradicións, costumes...) como as formais (leis, regulamentos, políticas, sistemas de administración...); unha segunda de avaliación cualitativa das estruturas de gobernanza que rexen a mobilidade e unha última de diagnose cualitativa da tipoloxía de acordos e variables básicas (volume de transaccións, a superficie mobilizada e os prezos pero tamén as características do acordo como o tipo de formalización, duración, sistemas de compensación, relación entre as partes, perfil da oferta e demanda, ámbito territorial, mecanismos e períodos de renegociación...) (Figura 2.3).

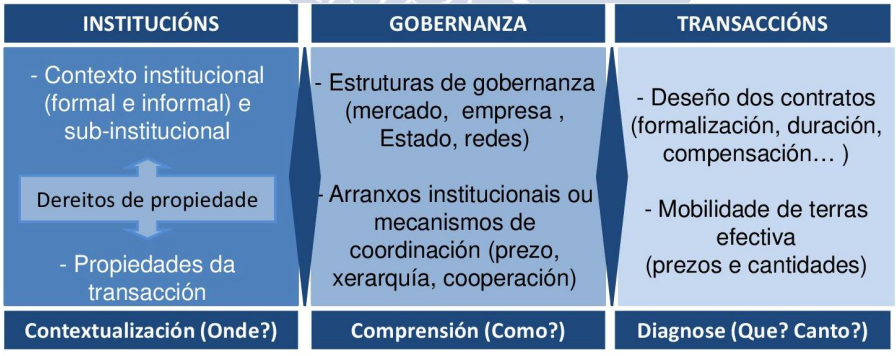


Figura 2.3: Proposta metodolóxica para a diagnose da mobilidade de terras rústicas. Fonte: elaboración propia.

Nos capítulos vindeiros aplicaremos esta proposta metodolóxica ó caso

galego obtendo como resultado último unha diagnose da mobilidade de terras rústicas en Galicia.

Parte II

A mobilidade de terras en Galicia: unha aproximación cualitativa

USC
UNIVERSIDADE
DE SANTIAGO
DE COMPOSTELA

Capítulo 3

As institucións na teoría da mobilidade de terras: o caso galego

"A miúdo aplicamos as simples leis da oferta e demanda do mercado sen ser plenamente conscientes das complexas institucións das que dependen os contratos actuais de xeito crucial".

Bardhan (1989)

3.1. O enfoque institucional na análise da mobilidade de terras

A maioría dos traballos de análise dos mercados de terras na actualidade responden ó tratamento estatístico das características dos contratos como unidade de análise: taxas de transferencia das superficies obxecto de transacción e o prezo nun determinado período e ámbito territorial. En España esta tendencia dase sobre todo dende comezos do século XXI cando se comezaron a explotar con esta finalizade fontes de información informatizadas. Este é o caso da Estatística de Transmisións do Dereitos de Propiedade (INE) que dende o ano 2004 publica o número de transferencias mediante compravenda de par-

celas rústicas e urbanas desagregados a nivel provincia. Outra exemplo son as enquisas de prezos de terras agrarias e canóns de arrendamento medios anuais autonómicos que publica o Ministerio de Agricultura e Pesca, Alimentación e Medio Ambiente (MAPAMA) ininterrompidamente desde 1983. Doutra banda, os datos decenais do Censo Agrario son a principal fonte sobre os réximes de tenza das terras xestionadas polas explotacións agrarias dende 1964.

Xa Gómez Mendoza (1987) apuntaba de xeito crítico a que a maior parte dos traballos de abordaxe sobre os réximes de tenza son descricións estatísticas de ámbito rexional e nacional que se deteñen en demasía nunha comparación dos datos dos Censos Agrarios e a contrastar os datos de estudos de caso concretos sen profundar no tema central: a ambigüidade e simplicidade conceptual das formas de tenza consideradas.

No seu traballo sobre a ausencia dun modelo único que explique os réximes de tenza no territorio español, a xeógrafa resaltaba a necesidade de facer unha lectura dos datos numéricos e das formas dos acordos á luz da variabilidade de contextos institucionais, das traxectorias históricas e dos constantes cambios económicos, produtivos e sociais nos que se dan os contratos. Así, postula que a diversidade de formas de acordo existentes son unha «*interferencia extraordinariamente complexa de factores xeográficos, históricos, técnicos, sociais e económicos e, toda pretensión de explicación* unilineal *está condenada ó fracaso ou a non poder ser máis que parcial e contraditoria*».

O esquema de análise proposto no Capítulo 1 (Figura 1.5 da páxina 59) recoñece e estrutura estas mesmas consideracións e semella responder, polo menos en parte, á demanda de Gómez Mendoza (1987). Para tratar de responder a ela tamén nun plano metodolóxico, no presente traballo propoñemos un cambio de paradigma sutil pero con notables implicacións na diagnose e comprensión da mobilidade de terras. O enfoque tradicional consiste na diagnose dos mercados a través das fontes de información dispoñibles para, a partir delas, construír unha discusión explicativa que sostén, polo xeral, un discurso de obstáculos á mobilidade. A proposta aquí é inversa: consideramos un contexto de carácter estrutural que determina e define as formas de coordinación a partir das cales se produce a mobilidade efectiva de terras. É dicir, priorizamos a descrición do contexto e análise de estruturas de gobernanza á estimación das taxas e enfocámolo cara a identificación dos mecanismos polos que se produce máis que ós obstáculos que a frean.

A proposta de análise última diferencia tres etapas necesariamente com-

plementarias: unha primeira etapa que describe para cada contorna de mobilidade as regras de xogo [pre]establecidas (contexto institucional), unha segunda etapa que diagnostica como os axentes aplican as regras (estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación) e unha terceira que diagnostica a mobilidade de terras efectiva (taxas de transferencia e os prezos pero tamén as características do deseño dos contratos (altamente determinadas polas estruturas e mecanismos): tipo de formalización, duración, relación entre as partes, tipo de oferta, tipo de demanda, sistemas de compensación, mecanismos e períodos de renegociación...) (Figura 3.1).

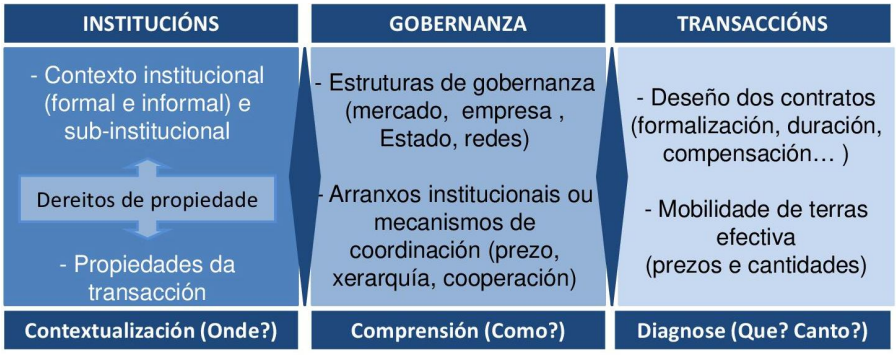


Figura 3.1: Esquema básico para a diagnose da mobilidade de terras.

O presente capítulo aspira a satisfacer a primeira etapa, é dicir, a describir o contexto institucional da mobilidade de terras en Galicia. En concreto, o primeiro apartado revisa os antecedentes de diagnose da mobilidade efectiva en Galicia como pre-lectura das institucións e das propiedades das transaccións a debullar nun segundo e extenso apartado. Os achegos e conclusión deste capítulo serán o punto de partida para avaliar as estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación.

3.2. A diagnose da mobilidade de terras rústicas en Galicia ata a actualidade

A baixa mobilidade de terras é un precepto arraigado na configuración do marco institucional e normativo do rural galego. Os traballos de diagnose foron fundamentalmente agraristas, tanto dende a xeografía rural como da economía

agraria, e datan, igual que no resto de España, das décadas dos oitenta e noventa, dada a significación das estruturas e mercados agrarios na incorporación de España á Comunidade Económica Europea. Dende entón, o foco da investigación agraria foi acaparado polo impacto das políticas agrarias comunitarias na economía das explotacións e dos territorios. A diagnose da mobilidade de terras institucionalizouse a través de plataformas estatísticas (Estatística de Transmisións dos Dereitos de Propiedade (INE), a Enquisa de Prezos medios anuais da terra agraria (MAPAMA), Enquisa de canóns de arrendamento de predios rústicos (MAPAMA) e, fundamentalmente, o Censo Agrario (INE) e a Enquisa sobre a estrutura das explotacións agrarias (INE)) e os pertinentes informes anuais da evolución de variables, dende unha perspectiva descritiva máis que analítica.

O obxecto do presente apartado é a re-lectura dos principais traballos na procura de apuntes sobre as institucións da realidade galega que determinan, por unha banda, os indicadores de mobilidade de terras pero, sobre todo, os anteollos a empregar para obter a visión máis completa dos procesos de intercambio (estruturas de gobernanza e arranxos institucionais).

Dende a economía agraria, López Iglesias (1996), nunha análise máis ampla das dinámicas das estruturas agrarias, fixo unha diagnose das características dos mercados de terras rústicas a través do volume de transaccións de compravenda notificadas ó Distrito Hipotecario de Arzúa no período 1987-1988. O traballo céntrase no redimensionamento das explotacións agrarias a través do mercado a partir da premisa de existencia dun fluxo natural das terras liberadas polas explotacións que cesan a súa actividade cara as explotacións que permanecen en activo. Logo da análise dos datos, conclúe, primeiramente, que o índice de mobilidade mediante compravenda na comarca de estudo é baixo e, de seguido, que o grado de dinamismo agrario e o alto grado de vendedores, pero sobre todo de compradores, non agricultores son dous dos determinantes polos cales a contribución das transaccións á ampliación das explotacións agrarias é moi reducida. Ademais destas circunstancias, os produtores, sobre todo do sector de vacún de leite, optaron por un modelo de intensificación, alta dependencia da importación de alimentación para o gando e baixo marxe de beneficios tal que, a renda por explotación en Galicia segue rexistrando un valor moi baixo (así como o tamaño, número de vacas e o rendemento por vaca) (Lorenzana Fernández et al., 2004). Este feito posiciona a baixa capacidade adquisitiva das explotacións como un obstáculo para o acceso á terra (sobre todo para a compravenda), inda que isto contraste cunha máis que des-

tacable inversión no parque agrícola en comparación con autonomías de moita máis superficie (só superada en número de tractores (162.748) por Andalucía (170.283)) (ROMA-MAPAMA, 2017).

Ata aquí, extraemos algunhas cuestións de contexto institucional que determinan tanto os indicadores de mobilidade efectiva como os arranxos institucionais e mecanismos de coordinación polos que se acada: a pequena dimensión territorial das explotacións, a tendencia á redución do número de explotacións agrarias, a alta fragmentación do parcelario e as dinámicas demográficas derivadas nunha baixa proporción de propietarios agricultores e nun ratio alto de propietarios absentistas.

Precisamente, estas características foron as empregadas por Pérez Iglesias (1987) e Torres Luna e Lois González (1992) na descrición do ámbito de estudo e discusión de resultados dos traballos que, dende a xeografía rural, constataron as diferentes dinámicas municipais das formas de tenza indirectas (arrendamento e parcería): unha tendencia xeral á diminución en relación ó aproveitamento directo por comparación dos datos do Censo Agrario de 1962 e 1972.

Ademais das características de contexto introducidas, na propia discusión dos traballos mencionados emerxen unha serie de apuntes de notable interese para o obxectivo perseguido, tales como, as profundas raíces históricas dos réximes de tenza indirecta, a emigración e o éxodo rural cara as urbes, a expansión de usos non agrarios (nomeadamente, o urbano, industrial e forestal), a orixe familiar das explotacións, o tradicional aproveitamento agrario do monte e, outros aspectos de índole estritamente local relacionados coa implementación de políticas agrarias como a desecación agrícola de áreas lacustres, os programas de regadío, os proxecto de colonización ou a concentración parcelaria.

Ademais, tanto na literatura como nos coloquios e foros sobre a cuestión, é frecuente buscar motivos «non económicos» ou «extra económicos» para explicar a falta de vontade de transferir a terra en Galicia: como impulsos de «manter a terra para casos de necesidade» (bens refuxio), de prestixio, de capital de aforro ou dunha pexorativa afección emocional do propietario galego polas súas propiedades. Tal e como apuntou Coimbra (2011) na súa disertación sobre a cuestión, este breve inventario de factores na literatura retrata un coñecemento superficial do suxeito e do seu contexto institucional. Lonxe de resumir esta cuestión baixo unha etiqueta de actitudes arcaicas do propieta-

rio galego que obstaculizan a articulación racional instrumental da mobilidade de terras, o presente traballo pretende explorar posibles arranxos institucionais que xustifiquen este amplo campo de representacións, opinións e valores intanxibles. A título de exemplo, o tardío acceso á propiedade plena do campesiño galego ou a persistencia dun vínculo, social e produtivo, moi vivo da poboación rural emigrada a vilas ou capitais de provincia co espazo rural.

Na actualidade, a cuestión da mobilidade de terras en Galicia foi abordada dende a ordenación e xestión territorial co gallo de localizar superficies obxecto de mobilización en relación ás necesidades e obstáculos identificados polo propio sector agrario (Corbelle Rico et al., 2011; Giménez Solla et al., 2012; Osorio Castelao et al., 2014; Carballal Fernández et al., 2016; Vila García et al., 2016). A demanda de terras do sector de vacún de leite céntrase en requirimentos fundamentalmente estruturais: unha produtividade mínima do solo para o cultivo forraxeiro, unha superficie continua mínima e unha distancia máxima das principais áreas de produción (Corbelle Rico et al., 2011; Giménez Solla et al., 2012; Carballal Fernández et al., 2016). Pola contra, a batería de obstáculos percibidos de acceso á terra é moito maior e diverso: baixa capacidade adquisitiva, prezos elevados e subxectivos, forte competencia entre explotacións, competencia con outros usos, fiscalidade baixa, apego á terra, terras como «reserva», falta de información da propiedade, problemas de herdanzas ou de copropiedade, malas relacións, inseguridade dos arrendamentos, desacordos no troco de parcelas, «pasividade» na Administración, desvinculación entre o cobro de axudas da PAC e a actividade agraria e falta de atractivo das fincas dispoñibles (Vila García et al., 2016). Este volume de traballos susténtanse en tres aspectos concretos: a fragmentación da propiedade, o abandono de terras agrícolas e o contexto produtivo. Ademais, derívanse un bo número de aspectos vinculados co contexto institucional formal, tales como a falta de información técnica e lexislativa relativa aos instrumentos que poden axudar á mobilización de terras (Osorio Castelao et al., 2014) ou a propia ineficacia dalgún deles (fiscalidade, Banco de Terras, lei de arrendamentos...) (Vila García et al., 2016).

O propósito do vindeiro apartado é facer o proceso inverso, non tratar de explicar os resultados cuantitativos en base a características do contexto institucional e socioprodutivo senón, tal e como introducimos na figura 3.1, facer unha descrición sintética destes últimos para concluír cales son as estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación que se deben ter en conta para a diagnose da mobilidade de terras efectiva.

3.3. O enfoque institucional en Galicia

As tres categorías de análise que se pretenden abordar son: as características do contexto institucional formal e informal; as características da estrutura territorial e organización social que determinan o contexto subinsitucional e as características dos recursos e dos axentes que determinan as propiedades da transacción. En particular: o contexto político e regulamentario dos dereitos de propiedade e da xestión e administración de terras rústicas (institucións formais), as características estruturais do recurso e do seu aproveitamento (a fragmentación de terras, as dinámicas de uso), as características dos axentes (as dinámicas demográficas e produtivas) e as institucións de organización social con significación na xestión do recurso (importancia histórica dos réximes de tenza indirecta, a xestión consuetudinaria dos recursos, a compañía familiar galega, a organización territorial inframunicipal e os Montes Veciñais en Man Común).

Para tratar de seguir unha procura sistemática de consideracións a ter conta na diagnose da mobilidade de terras en Galicia buscaranse pautas e condicionantes a catro niveis diferenciados: formas de gobernanza posibles, mecanismos de mobilidade observados, características dos dereitos de propiedade como obxecto de transacción específicos e apuntes relevantes para a construción de metodoloxías de diagnose.

3.3.1. A fragmentación de terras

A fragmentación da terra é un fenómeno amplamente abordado e controvertido da investigación agraria dende fai décadas (Bentley, 1987). Este eido defínea como un patrón de propiedade polo cal cada explotación agraria consta de numerosas parcelas espacialmente dispersas no territorio (Binns, Binns; McPherson, 1982; van Dijk, 2003a; Niroula e Thapa, 2005; Demetriou, 2014). Sen vinculala coa produción agraria, Meer (1975) e Dirimanova (2008a) deron definicións máis transversais: «*unha gran subdivisión dos parcelarios catastrais*» e «*a división dunha superficie en numerosas parcelas de diversa titularidade*», respectivamente, tratando de salientar o carácter transversal do fenómeno, con implicacións tamén para a produción forestal (Sampson e DeCoster, 2000) ou os procesos de urbanización (Irwin e Bockstael, 2007).

A idea xeneralizada é que todos os problemas relacionados coa fragmen-

tación da terra adoitan actuar como un obstáculo para o que Demetriou (2014) denomina *desenvolvemento agrícola racional* (contextos de produción agraria intensiva con altos niveis de mecanización e industrialización dos cultivos e aproveitamentos agrarios) (King e Burton, 1982). Non obstante, o debate sobre as vantaxes e desvantaxes da fragmentación de terras semella aberto ó longo de todo o planeta e cunha forte compoñente multidisciplinar, en consonancia coas múltiples dimensións da terra introducidas no apartado 1.2 (Shaw, 1963; Johnson et al., 1970; Heston e Kumar, 1983; Bentley, 1990; Thomas, 2006; Di Falco et al., 2010)

van Dijk (2003a) distingue catro tipos de fragmentación da terra: 1) a fragmentación da propiedade (número de propietarios), 2) fragmentación de uso (número de xestores - agricultores ou gandeiros), 3) fragmentación interna (número de parcelas por explotación, tamén considera o tamaño, a forma e a distancia) e 4) a falla de correspondencia entre propietario e xestor. Á súa vez, Dirimanova (2008a) diferenciou dous subtipos de fragmentación da propiedade: cando un propietario posúe múltiples parcelas non contiguas (dispersión) e cando varios titulares comparten a propiedade dunha mesma parcela (copropiedade).

Os índices específicos para medir a fragmentación son múltiples e, inda que non existe unha medida estándar para medir a fragmentación, a maioría dos autores optan por valores medios do número de parcelas por propietario e/ou explotación e o tamaño medio da parcela (Simmons, 1964; Januszewski, 1968; Igbozurike, 1974; King e Burton, 1982; González et al., 2004; Demetriou et al., 2013)). Precisamente, a superficie media por propietario, o número medio de parcelas por propietario e o tamaño medio das parcelas foron os tres indicadores de fragmentación empregados por Dirimanova (2008a) para analizar o impacto da fragmentación no mercado de terras rústicas e na tipoloxía de contratos en Bulgaria.

Aínda que as causas da fragmentación da terra varían de país a país e de rexión a rexión, os autores coinciden que os catro factores principais que desencadean esta situación son: a tipoloxía de herdanza, a crecemento da poboación, as raíces históricas e culturais da agricultura de pequena escala e o mercado de terras (Bentley, 1987; McPherson, 1982; Niroula e Thapa, 2005; Tan et al., 2006; Dirimanova, 2008a). No caso galego conflúen todas estas casuísticas.

O sistema de herdanzas en Galicia caracterízase por unha forte variabili-

dade territorial conforme a unha gradación Norte-Sur de diversas modalidades que van dende o sistema de *mellora* (en que un dos descendentes se beneficia de practicamente todo o patrimonio familiar co propósito de continuidade e mellorar á casa) e un sistema de *partixas* ou *partillas* (en que o patrimonio sucesorio se divide de xeito máis igualitario entre os descendentes). Se o primeiro foi maioritario no pasado para dar viabilidade económica ás explotacións, xa de por si pequenas, o segundo está a seguir unha tendencia crecente debido ós procesos de desagrarización actuais, non quedando relevo xeracional na casa e dividindo o patrimonio entre os descendentes (Couceiro Domínguez, 2007).

Inda que a tendencia demográfica de Galicia foi a dunha continua perda de peso respecto ó resto de España, froito da emigración cara a Iberoamérica ou outras partes de España, en 1857 a densidade de poboación en Galicia era a maior de todas as rexións de España, e representaba o 11,49 % da poboación española (Ros et al., 2006). Precisamente, foi a partir desa mesma data cando comezou o declive do sistema de tenza vixente dende o século XIII en Galicia: o foro (Villares Paz, 1982; Artiaga Rego, 1984; Saavedra e Villares, 1985; Vallejo Pousada, 2011). A pervivencia do sistema feudal ata comezos do século XX considérase o responsable principal dos trazos esenciais da actual estrutura da propiedade en Galicia acreditando así profundas raíces históricas do sistema de produción agraria a pequena escala.

As palabras do historiador Villares Paz (1982), autor do principal traballo sobre a propiedade da terra en Galicia, describen a situación de Galicia respecto dos catro tipos de fragmentación de van Dijk (2003a): «*as explotacións pequenas son taboleiros multicor de pezas microscópicas de tal forma que é a parcelación xeral a que predomina e marca a pauta por encima da calificación xeral do terrazgo. Este fenómeno acentúa o sentido negativo por comparación coa agricultura española máis que por evolución interna da agricultura galega*».

A fragmentación deriva nos dous cualificativos máis empregados para referirse á estrutura da propiedade da terra en Galicia: minifundio e a dispersión. O minifundio refírese tanto ó pequeno tamaño das parcelas como ó pequeno tamaño das explotacións agrarias. Os 2,8 millóns de hectáreas de superficie rústica (6 % de España, respectivamente) divídense en 11 millóns de parcelas (28 % de España, 97 % de propiedade privada, individual e colectiva) e entre 1,6 millóns de titulares catastrais (20 % de España) (DGC, 2016). A combinación destas cifras tradúcese nunha media de 1,7 ha por propietario divididas en

7,7 parcelas dunha media de 0,25 ha cada una, pero cunha notable variabilidade territorial dos valores medios (Figura 3.2).

Estas cifras, así como as recollidas noutros estudos de caso para distintas zonas de Galicia (Anllo Iglesia et al., 2010; Crecente Maseda, 2010), representan valores similares ós de Centro Europa e Europa do Leste onde, precisamente, se teñen desenvolto unha boa parte dos traballos específicos sobre a fragmentación de terras (Sabates-Wheeler, 2002a; van Dijk, 2003b; Rembold, 2003; Thomas, 2006; Sikor et al., 2009; Di Falco et al., 2010; Deininger et al., 2012; Hartvigsen, 2014b).

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

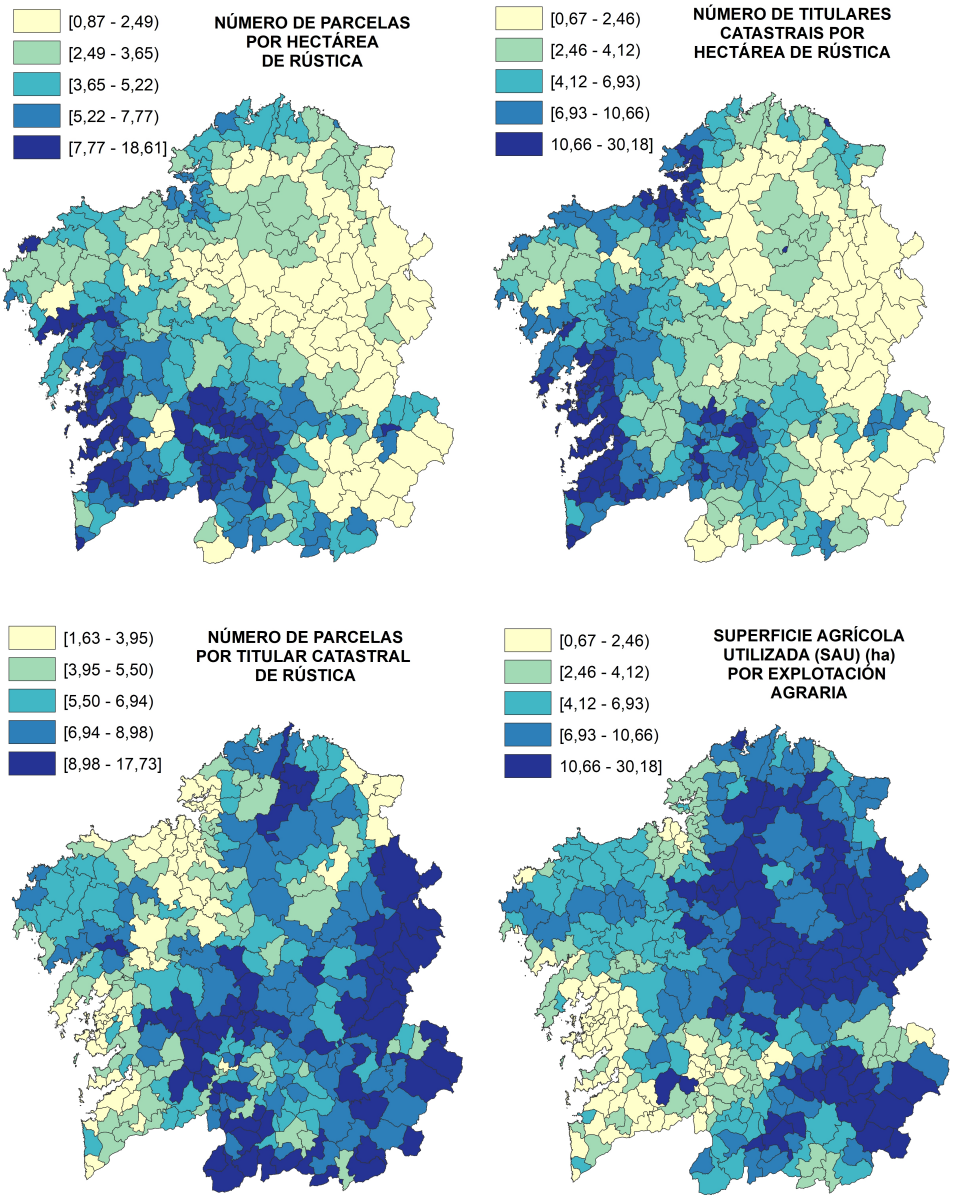


Figura 3.2: Índices medios de fragmentación de terras rústicas en Galicia (2016): número de parcelas e número de titulares por hectárea de rústica, número de parcelas por titular e Superficie Agrícola Utilizada (SAU) (ha) por explotación. Elaboración propia a partir das Estatísticas da Dirección Xeral de Catrasto (2016) e o Censo Agrario (2009).

Por outra banda, a fragmentación interna, moito máis estudada para o caso galego dende a economía agraria que as restantes (López Iglesias, 1996, 2000; Lorenzana Fernández et al., 2004; Vázquez González et al., 2012), sitúa o tamaño medio das explotacións galegas (8,5 ha SAU/explot. (INE, 2013)) 15 hectáreas por debaixo da media española e 8 por debaixo da media europea (EU-28), en niveis parellos ós de Europa Sur-Occidental (EU-15) e lixeiramente superiores á Europa do Leste (EU-28) (EUROSTAT, 2013). A situación acentúase se temos en conta que arredor do 70 % das explotacións están por debaixo dese valor medio (INE, 2013).

Non obstante, recollemos aquí unha reflexión de Villares Paz (1982) sobre o minifundio como «concepto impreciso por tópico»: «*o minifundio non significa necesariamente fragmentación do parcelario nin pequenas explotacións, senón que se trata dun concepto máis complexo que se define, consciente ou inconscientemente, en termos comparativos dunha realidade estrutural fronte a outra cualitativamente diferente no tempo e/ou no espazo*». No tempo, a problemática do minifundio amplificouse debido ás expectativas de reestruturación a través do mercado: a redución do número de explotacións debería ir acompañada dunha absorción da superficie agraria liberada para ampliar a base territorial das explotacións en activo. A proporción de explotacións segundo tamaños mantívose estable en todos os períodos intercensais a excepción do último (o cal podería deberse ó cambio na metodoloxía de mostraxe) e o número de parcelas catastrais tamén variou levemente nas últimas tres décadas (Figura 3.3). Independentemente da fiabilidade das fontes para analizar a cuestión, os cambios estruturais non responderon ás expectativas, construídas precisamente en base á comparación do caso galego coas rexións europeas coas que compite nun contexto de mercados agrarios comunitarios. As 8,1 ha de SAU media por explotación en Galicia (2009) están lonxe das 14,4 hectáreas por explotación en 2010 dos EU-28 (e máis inda das 55 ha de SAU por explotacións de Francia e Alemaña, das 33 de Irlanda e, incluso, das 24 de España ou das 12 de Portugal). En calquera caso, é importante enfatizar a diversidade territorial desta variable (Figura 3.2). Así, a visión pexorativa da fragmentación da propiedade como obstáculo á produción eficiente xustificou o notable número de instrumentos de xestión de terras implementados en Galicia: a concentración parcelaria, o banco de terras, as sociedades de fomento forestal ou as cooperativas de xestión comunitaria da terra. Inda que esta visión dominou o ámbito da economía e a xestión, dende a academia tamén se propuxo a cuestión do minifundio como a consecuencia dunha realidade cualitativa propia e diferencia

á que se acomodan (e débense acomodar, debido precisamente ó seu carácter estrutural) ás dinámicas territoriais (Ferrás Sexto et al., 2004; Carreira Pérez e Carral Vilariño, 2014).

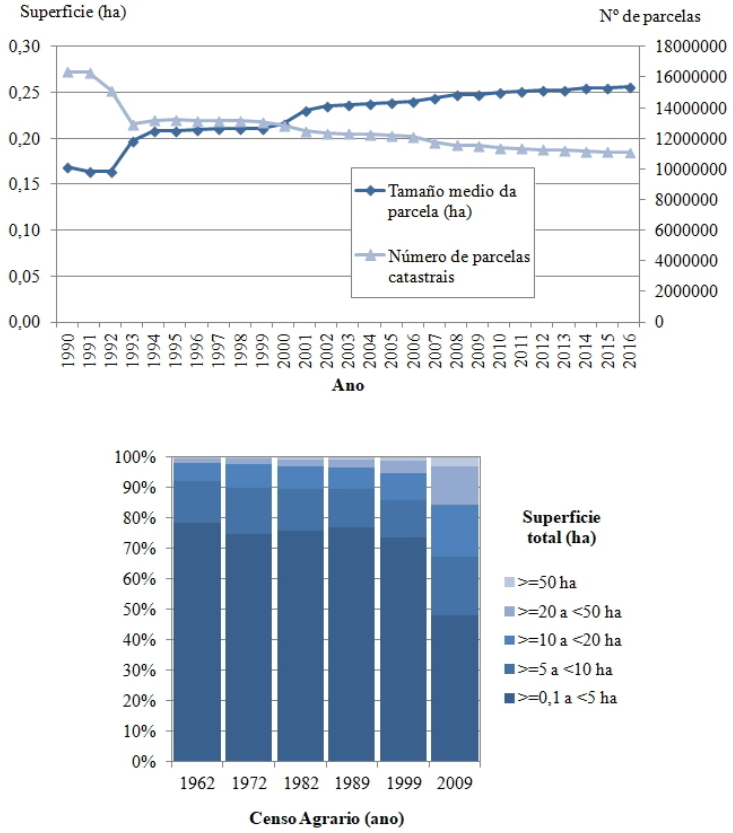


Figura 3.3: Evolución do tamaño medio da parcela (ha) e do número de parcelas de rústica (esquerda) e proporción de explotacións segundo rangos de tamaño (superficie total (ha)). Fonte: elaboración propia a partir dos datos da Dirección Xeral de Catastro (2016) e o Censo Agrario (1962, 1972, 1982, 1989, 1999, 2009).

En calquera caso, a fragmentación da propiedade supón unha evidente fricción na reestruturación, polo menos, do parcelario: cun tamaño medio de parcela de 0.25 ha, para ampliar a base territorial nunha hectárea habería que

facer como media catro transaccións que, se se queren facer arredor dunha parcela previamente en propiedade ou para seren nunha única peza, habería que negociar como mínimo con outros tantos propietarios (ou máis no caso de copropiedade). Ademais, se consideramos unha explotación media de 8,5 ha, supoñería aumentar a base territorial nun 12.5 %, cunha inversión e dispoñibilidade de recursos para traballala tamén proporcional.

Dirimanova (2008a) estudou o impacto da fragmentación na articulación dos mercados de terras baixo o paraugas teórico dos custes de transacción. O traballo conclúe que a fragmentación inflúe sobre todo nos custes de oportunidade do propietario, tal que dado o seu pequeno tamaño tenden ó abandono máis que a entraren ó mercado. A isto súmase a influencia da fragmentación no custe económico de identificación, delimitación e regularización das múltiples parcelas para transferilas a través do mercado conforme ós protocolos formais. Precisamente, a importancia da fragmentación é maior nestes custes que nos da transacción propiamente ditos (información, negociación e control) onde a autora identifica que o factor determinante é o perfil de propietario (residente ou absentista), máis que a fragmentación en si.

Precisamente respecto da fragmentación da propiedade en si, varios traballos teñen constatado que as terras en copropiedade son máis propensas a ser utilizadas por explotacións agrícolas menos eficientes, que se deixan abandonadas e que as explotacións de titularidade xurídica teñen maior capacidade de mobilización sobre elas. Ademais, sempre que son mobilizadas é a través do arrendamento máis que compravenda (Vranken et al., 2004, 2011).

Por outra banda, as necesidades de reorganización do parcelario poden ser lóxica explicativa da mobilidade pois permite aumentar o tamaño das parcelas xestionadas e reducir os custes de produción. Esta consideración aumenta en gran medida a especificidade da transacción pois implica acceder a unha parcela concreta (colindante), cunha titularidade concreta e nun marco temporal específico determinado polo momento en que a parcela queda liberada pola explotación que a traballa ou polo momento en que os titulares reconsideran un cambio de uso. Por iso, esta só é posible en contexto de custes de información moi baixos, é dicir, pertenza á comunidade e constelación de relacións locais.

Para pechar o apartado recollemos catro aspectos relevantes: a fragmentación interna e do parcelario son dúas realidades estruturais do contexto no que se articula a mobilidade de terras en Galicia; nestes contextos de fragmentación os custes de clarificación son tan importantes, ou máis, que os custes

de transacción; tan importante como a fragmentación do parcelario é o perfil dos axentes que interveñen na transacción (posiblemente, máis diverso canto máis fragmentada estea a propiedade) e, finalmente, a reorganización en base a criterios de colindancia entre parcelas pode ser unha lóxica explicativa da mobilidade pois determina en gran medida as propiedades da transacción (tal que esixe a pertenza dos axentes á constelación de relacións locais).

3.3.2. O cambio demográfico e o abandono do uso agrario

A comezos do século XX, Galicia igualaba a Cataluña cun 10,6 % da poboación de España (en 2011 representa un 5,95 %) e, ó mesmo tempo, topábase entre as rexións con maior densidade de poboación, xunto con Valencia, Cataluña, País Vasco ou Madrid (Ros et al., 2006). O crecemento da poboación galega dende 1900 á actualidade foi do 34 %, cifra salientable en comparación ó 150 % neto do conxunto do Estado. A inexistencia de concellos que perderan poboación entre 1900 e 1910 converteuse nun fito histórico pois, dende entón, a meirande parte deles presentaron unha evolución notablemente decrecente nun contexto de crecemento neto maioritario en toda a Península (Zoido Naranjo e Arroyo Pérez, 2004; Atance et al., 2010) (Figura 3.4).

A configuración demográfica actual na maioría das áreas rurais de Europa é resultado de tres procesos ó longo do último século: un saldo vexetativo natural negativo, a emigración e a *desruralización*.

Galicia envellece como fai o resto de Europa, pero cunha maior intensidade que o súa contorna próxima (Fernández e Meixide, 2013). A caída da natalidade e o envellecemento da poboación comprometen de xeito natural o relevo xeracional, especialmente nos espazos rurais (Figura 3.4). O índice de recambio (índice que mide a capacidade dunha poboación para substituír os individuos que se van xubilando como a relación entre a poboación entre 60 e 64 anos e a poboación entre 15 e 19 anos) aumentou dende o 63,58 en 1975 a 161,18 en 2015, pasando por 79,23 en 1995 (IGE, 2017b). En concreto, o saldo vexetativo é negativo en Galicia desde 1988 logo dunha progresiva caída dende mediados do século XX. Por recoller algunhas cifras, no ano 2009 Galicia lidera a perda natural de poboación en España, con case 8.000 máis defuncións que nacementos e, dende un punto de vista territorial, o número de municipios cunha porcentaxe de maiores de 64 anos igual ou superior a 20 % (cifra propia dun envellecemento acusado) medrou ostensiblemente entre 1981 e 2016

ó pasar de 67 a 288 (Borge Hernández, 2007; Fernández e Meixide, 2013; Aldrey Vázquez, 2013) (Figura 3.4).

Neste proceso de perda de poboación e envellecemento tiveron unha destacada influencia os distintos ciclos de emigración, que para o caso galego foron diferenciados respecto do resto de España dado *o seu carácter de fenómeno social masivo* (Borge Hernández, 1976; Villares e Fernández, 1996; Bertrand et al., 2000). A pesar dun amplo debate sobre as cifras da emigración existe certo consenso en que Galicia perdeu máis de 1.250.000 persoas entre 1861 e 1991, o que equivalía ó 47 % do censo de 1991 (Rodríguez Galdo et al., 2010). A maioría dos autores diferencian tres tipos de emigración segundo o destino: colonial ou transoceánica, industrial ou capitalista europea e interrexional nacional (Álvarez Silvar, 1997). A primeira deuse fundamentalmente entre 1880 e 1930 cara Latinoamérica (Cuba, Arxentina, Brasil, Venezuela ou Uruguay) a razón da crise finesecular da economía de subsistencia nun contexto de máxima poboación. Logo dun parón de entreguerras, a partir de 1960, a segunda etapa migratoria rediríxese cara os países industriais do norte de Europa (Suiza e Alemaña, fundamentalmente) e, a partir de 1970 a migración mudou cara unha fórmula interrexional nacional, fundamentalmente cara Cataluña e País Vasco (Álvarez Silvar, 1997; Bertrand et al., 2000; Rodríguez Galdo et al., 2010; Reher et al., 2011).

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

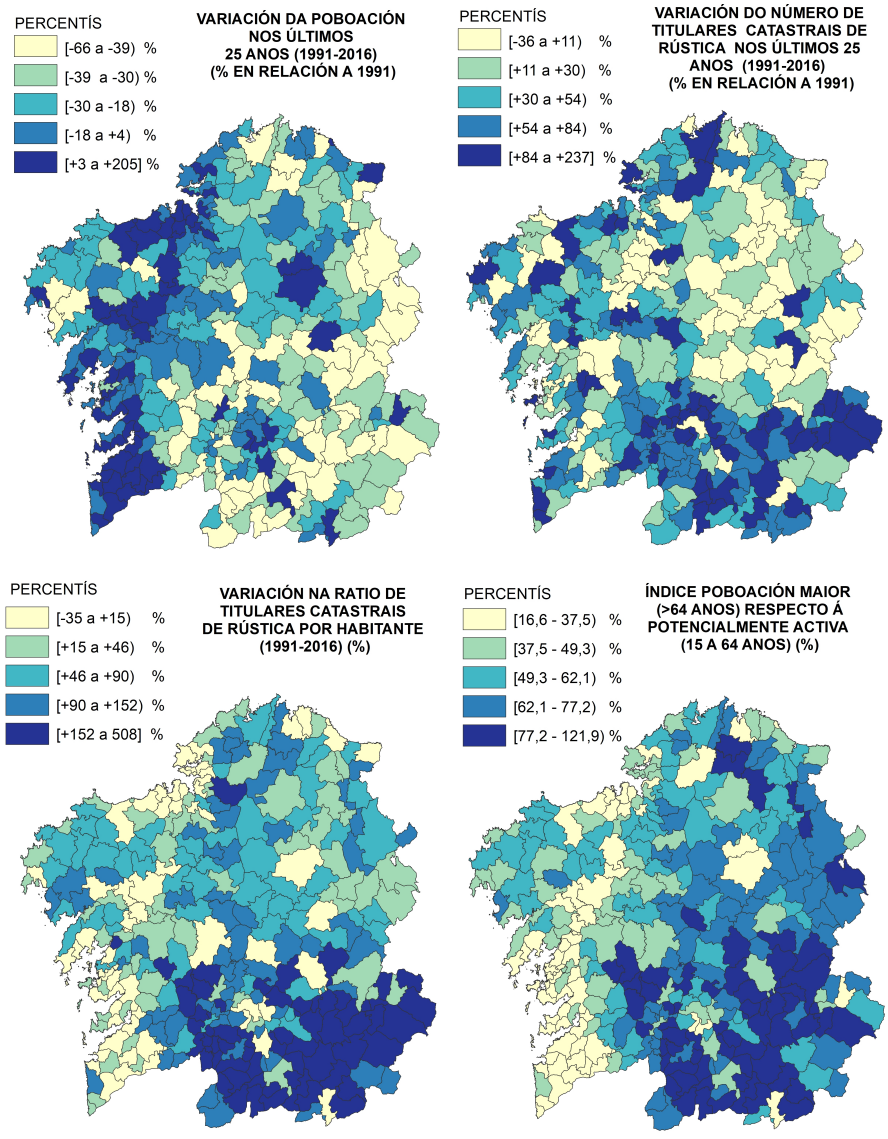


Figura 3.4: Variación da poboación, do número de titulares catastrais de rústica e da ratio de titulares catastrais de rústica por habitante nos últimos 25 anos (1991-2016) e índice de envellecemento. Fonte: elaboración propia a partir dos datos do Instituto Galego de Estatística e a Dirección Xeral de Castastro (2016).

Esta cuestión é relevante pois, ademais dun sistema de propiedade fragmentado e envellecido, o absentismo é outro dos grandes rasgos históricos da propiedade da terra en Galicia. Inda con iso, non existe información estatística dispoñible que permita estimar a súa incidencia (nin territorial nin globalmente) a pesar de que Planchuelo Arias (1971b) xa apuntaba á *propiedade rústica dos ausentes* como un dos aspectos máis determinante e problemático na xestión territorial futura.

Tamén en relación á migración, a partir da década dos oitenta a maior parte dos traballos sobre a cuestión centráronse nos *migrantes de retorno* como a principal figura que engrosa as taxas de inmigración. Isto conleva que o principal aumento de poboación sexan xubilados, en moitos casos, herdeiros que non se incorporan á actividade agraria (Álvarez Silvar, 1997; Núñez Seixas, 2000; Pino Juste e Verde Diego, 2010).

Grosso modo existen dous factores de impacto da emigración na mobilidade de terras: un amplo desacople entre a propiedade e a xestión das terras no cal os vínculos familiares son determinantes e unha alta fricción para a regularización da propiedade e a transmisión baixo estruturas de gobernanza formais (aumento dos custes de investigación e clarificación no longo prazo). Así, por exemplo, os concellos da provincia de Ourense son os que maior variación na ratio de propietarios por habitante presenta por suma de dous fenómenos, perda de poboación e aumento do número de titulares catastrais (Figura 3.4). Sen dúbida, sumado a estes, o dato de proporción de parcelas de rústica de descoñecidos son aspectos fundamentais á hora de analizar as estruturas de gobernanza e, sobre todo, os mecanismos de mobilidade efectiva.

Ó mesmo tempo, o século XX foi denominado como *o século da desruralización* dado o forte fluxo demográfico a nivel planetario dende os espazos rurais cara as principais urbes ou cabeceiras territoriais (Sachs, 1998). Este proceso en Galicia deu lugar a unha forte polarización demográfica entre o eixo atlántico e o resto do territorio galego, ó tempo que a funcionalidade das comarcas e vilas se puña en cuestión (Rodríguez González, 1997; Precedo Ledo, 2004; Aldrey Vázquez e Vicente Díaz, 2009; Santos Solla, 2014; Rodríguez González, 2004).

Esta concentración da poboación nos espazos urbanos conlevou outro proceso relevante en termos de definición do perfil de propietarios e xestores do territorio: *a desagrarización* (Collantes Gutiérrez, 2007). O Valor Engadido Bruto (VEB) do sector primario pasou de representar o 7,7 % do total en 1995

ó 4,8 % en 2014 (en 1960 representaba o 24,8 % (Vázquez González et al., 2008)) (IGE, 2017a). Ademais, o número de postos de traballo equivalentes a tempo completo no sector primario pasou de 203.402 en 1995 a 69.297 en 2014, 21,3 % e 7,3 % respecto do total da poboación activa respectivamente (moi lonxe do 66 % en 1960 (Carmona Badía, 2001)) (IGE, 2017a).

Isto supuxo un cambio no xeito de habitar os espazos rurais e xestionar o territorio, determinados por alto volume de segundas vivendas e vivendas abandonadas e, tamén, por unha baixa proporción de activos agrarios en relación ó número de propietarios (Figura 3.5). Os ratios máis altos danse nos concellos do centro e norte das provincias de Coruña e Lugo, mentres que a existencia de vivendas non principais debuxa un mapa máis variopinto con diferencias entre o Eixo Atlántico e o interior (con niveis superiores ó 50 % no 70 % dos concellos).

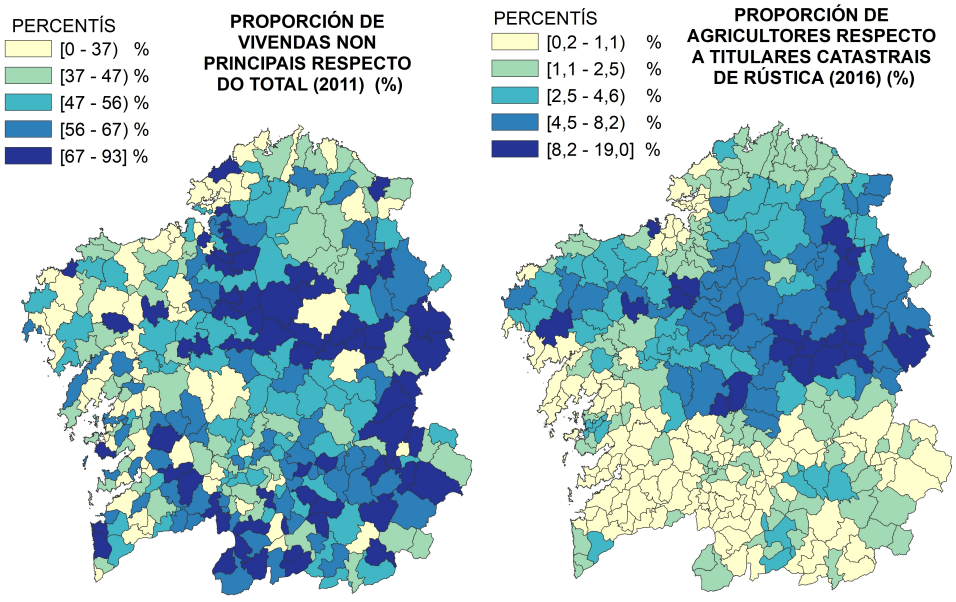


Figura 3.5: Proporción de vivendas non principais (secundarias e abandonadas) respecto do total (2011) e proporción de altas na Seguridade Social na agricultura en relación ó número de titulares catastrais de rústica (2016). Fonte: elaboración propia a partir dos datos do Instituto Galego de Estatística e a Dirección Xeral de Catastro (2016).

A efectos de analizar as dinámicas da mobilidade de terras é importante diferenciar este tipo de absentismo do da emigración. A mudanza cara espazos urbanos próximos non supón unha desconexión total, nin co recurso nin co espazo social rural pois son habituais unha serie de arquetipos híbridos que van dende a agricultor parcial ata o habitante vacacional, pasando polo temporal que mantén a visita periódica e, incluso, accións de mantemento e explotación recreativo ou complemento económico do medio produtivo (García Camba et al., 2016).

Indubidablemente, a suma de todos estes procesos redibuxou un novo mapa de usos do territorio. A urbanización e industrialización foi a pauta xeral no eixo atlántico e nas principais cidades interiores (Logroño et al., 1997; González Pérez, 2015). Fóra destas zonas, o abandono do uso agrario converteuse no discurso xeral para soster a articulación de políticas dados, por unha banda os valores netos (perda do 15 % de superficie agraria entre 1985 e 2005) (Corbelle Rico, 2010) e, por outra, a afectación de zonas de alta capacidade produtiva (Carballal Fernández et al., 2016; Miranda Barrós et al., 2016). Non obstante, as cifras autonómicas esconden dinámicas territoriais diferenciadas (Corbelle Rico e Crecente Maseda, 2014). A caída demográfica e o abandono sostido no tempo na zona oriental, sen conversión a outros usos produtivos, deu lugar á proliferación de procesos de revexetación espontánea (forestal e mato). A repoboación forestal produtiva deuse, fundamentalmente con especies de crecemento rápido, na contorna do eixo atlántico e norte da provincia de Lugo onde xunto coa urbanización deron lugar a un *novo territorio de risco de incendio, as interfaces urbano forestais* (Chas Amil et al., 2013)Finalmente, o sur da provincia de Coruña, o centro e sur da provincia de Lugo e as zonas vitivinícolas de Ourense e Pontevedra mantéñense como *reserva agrícola de Galicia* (782.074 ha), incluso con roturación e incorporación de terras a fins agrarios, pero tamén cunha constatada competencia co uso forestal (Corbelle Rico e Crecente Maseda, 2014). Ditos cambios, demográficos e de uso do territorio, inda sendo unha realidade con diferente incidencia no territorio galego, son unha tendencia xeral nel e en toda a periferia europea (MacDonald et al., 2000; Keenleyside et al., 2010; Terres et al., 2013).

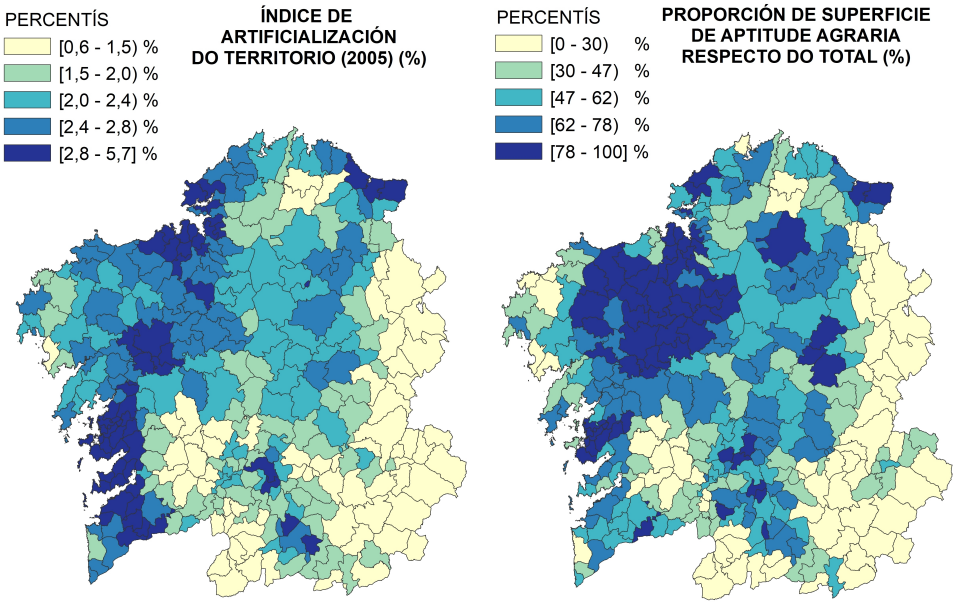


Figura 3.6: Índice de artificialización do territorio (2005) e proporción de superficie de aptitude agraria (categorías A1 e A2 segundo (Díaz Fierros e Gil Sotres, 1984)) respecto do total do concello. Fonte: elaboración propia a partir dos datos do Instituto Galego de Estatística (2016) e o Mapa dixital de capacidade produtiva de dos solos de Galicia (Corbelle-Rico et al., 2014).

De entrada, estes procesos teñen especial significación na comprensión da mobilidade de terras pois reconfiguraron o perfil tanto da oferta como da demanda. Do lado da oferta, os cambios habidos supuxeron un aumento de propietarios absentistas e, ó mesmo tempo, unha redución do número de propietarios que son tamén agricultores. Ademais, e moi vinculado co anterior, a toma de decisións sobre o destino da terra está moi condicionado polo perfil de propietarios. López Iglesias (1995) xa no seu traballo apuntaba a que unha das características do mercado era a salientable cantidade de non agricultores que accedían á terra topando unha explicación no valor da terra como reserva ou fondo patrimonial. A este escenario de priorización da terra como ben patrimonial hai que engadirlle a tendencia de aumento do uso forestal nas últimas tres décadas que permitiría engadir ó valor intrínseco da terra o valor do voo forestal, fomentando así o inmobilismo (a continuidade do uso agrícola co forestal fomenta a permanencia da terra en mans do propietario). Doutra

banda, Petrzelka et al. (2013) identificaron unha maior preferencia dos propietarios absentistas polo uso ambiental e a conservación. Finalmente, retomando as conclusións do traballo de Dirimanova (2008a) remarcamos que os propietarios que non teñen incentivos sobre o aproveitamento da terra para exercer os dereitos teñen unha maior tendencia ó abandono ou a arranxos de marcado carácter social con familiares ou veciños a cambio dunha mínima compensación económica e/ou o mero valor de mantela con uso.

Finalmente, é inevitable vincular o tipo de mecanismos de mobilidade co perfil da demanda, en particular, co tipo de orientación produtiva. Por exemplo, o sector forestal e as producións agrarias de ciclo longo (froiteiras, cortizo ou, incluso, o viñedo) esixen un tipo de acordo a longo prazo no que a propia inversión aumenta a especificidade da transacción, respecto dos cultivos anuais (Figura 3.7). Así o identifican unha boa parte dos autores que estudaron a duración dos contratos en relación a distintas variables de risco (Cheung, 1969; Otsuka et al., 1992; Allen e Lueck, 1998; Beckmann, 2002). Estes mesmos autores apuntan a unha complexidade maior nos mecanismos de mobilidade cando as explotacións teñen unha produción mixta (varias producións) como unha estratexia diferenciada fronte ó risco (Di Falco e Perrings, 2005) (Figura 3.7). Ademais, naquelas producións de pequena base territorial pero alto valor produtivo, como a horticultura ou o viñedo, a construción de índices para a determinación da mobilidade efectiva esixe considerar o número de operacións e contextualizar moi ben as taxas de mobilidade en relación á superficie.

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

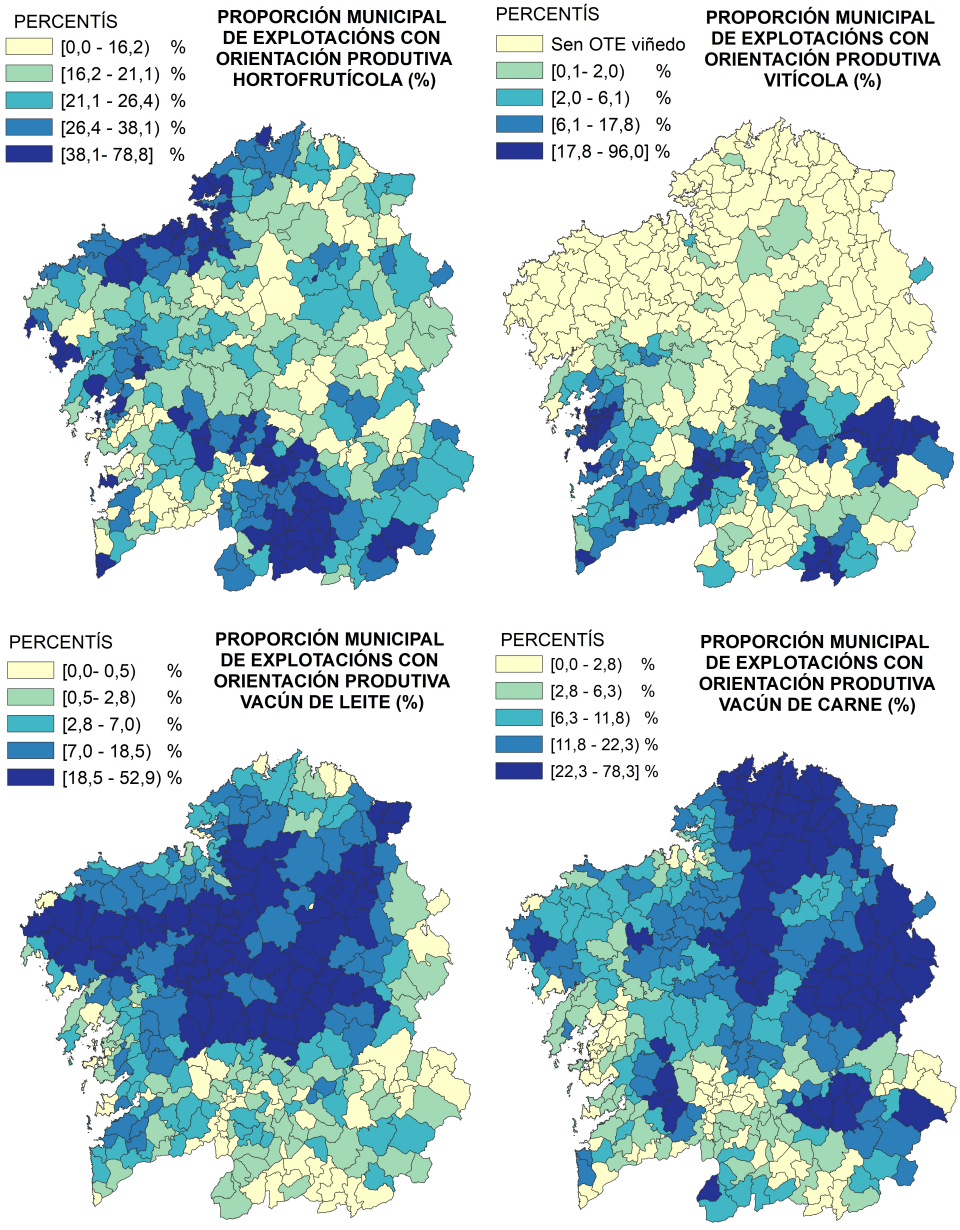


Figura 3.7: Proporción de explotacións do concello segundo orientación técnico-económica: hortofrutícola, vitícola, vacún leite e carne (2009). Fonte: elaboración propia a partir dos microdatos do Censo Agrario (2009).

Tamén relacionado co tipo de demanda, Bromley (1997) e as propias Schlager e Ostrom (1992) defenden que os réxime de tenza (e dereitos de propiedade) están adaptados ó método de produción. Os réximes extensivos, como os pastizais, son máis propensos a mecanismos de marcado carácter social, incluso con estruturas de gobernanza consuetudinarias. As produción suxeitas a maior risco natural por perdas e, ó tempo, menos esixentes en man de obra son máis propensas á parcería respecto dos cultivos intensivos como os forraxes ou as hortalizas máis propensas ó arrendamento de contraprestación fixa monetaria. Esta é a razón pola cal, unha visión global da mobilidade de terras debe contemplar este tipo de diferencias á hora de establecer as metodoloxías de diagnose dos mecanismos a través dos cales se articula.

Para o caso galego, os pastos permanentes son unha realidade, sobre todo, na provincia de Lugo e Ourense, onde 64 concellos contan con máis dun 58 % da superficie das explotacións adicada a este uso (Figura 3.8).

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

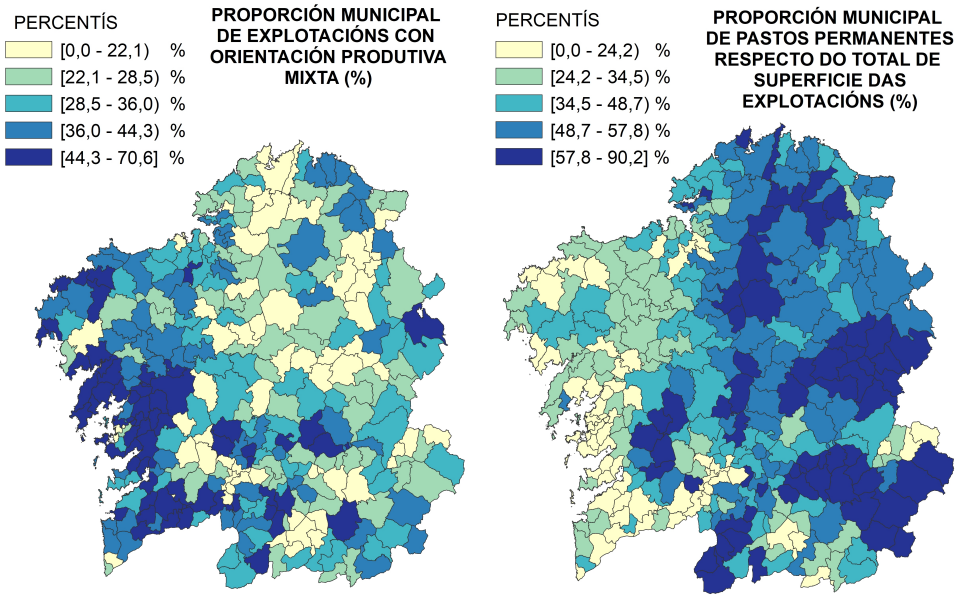


Figura 3.8: Proporción de explotacións do concello cunha orientación técnico-económica mixta (2009) e proporción de pastos permanentes respecto da superficie total xestionada polas explotacións. Fonte: elaboración propia a partir dos microdatos do Censo Agrario (2009).

De entre todos os sectores e modelos produtivos, a maior parte dos traballos da literatura económica centráronse no sector lácteo (Colino Sueiras, 1980; Martínez López, 1991; López Iglesias, 1998; Valdés Paços e Sineiro García, 2001; López Iglesias, 2000; Miguel Domínguez et al., 2003; Rodríguez Vila, 2003; Lorenzana Fernández et al., 2004; Lorenzana Fernández, 2006; Lorenzana Fernández et al., 2010; Escudero Roldós et al., 2013; Gómez Méndez, 2016) pola súa significación económica e territorial pero, sobre todo, pola súa pronta intensificación, alta dependencia da importación de alimentación para o gando e baixo marxe de beneficios tal que, a renda por explotación en Galicia segue rexistrando un valor moi baixo (así como o tamaño, número de vacas e o rendemento por vaca) (Lorenzana Fernández et al., 2004). Esta tendencia é importante dende dous puntos de vista. Primeiro, a especialización produtiva (especialmente no sector lácteo) serve como punto de inflexión entre o predo-

minio de institucións consuetudinarias dun agro multifuncional e a batería de instrumentos de xestión de terras desenvoltos a partir da década dos oitenta (e xa dende a década dos sesenta). Precisamente, a maior parte dos instrumentos foron deseñados a partir do diagnóstico feito para este sector produtivo: utilización pouco racional dos recursos agronómicos galegos (o incremento da cabana gandeira e dos volumes de produción non foi acompañado dunha ampliación da base territorial das explotacións) xerando unha contracción da SAU global, desaproveitando gran parte da superficie susceptible de ser dedicada a pastos e desencadeando unha crecente intensificación dunha porción reducida do territorio (López Iglesias, 2000).

Á vista dos mapas de orientacións produtivas é de esperar tamén unha forte compoñente territorial nas dinámicas da mobilidade debido á especialización dos territorios e, tamén, a diferente incidencia de regulacións sobre os distintos mercados agrarios. En particular, o establecemento de cotas (sector lácteo) ou dereitos (sector vitivinícola). Inda que é un razoamento moi básico, as cotas puideron promover a mobilidade (como estratexia para a redución de custes) pero tamén frear a expansión do sector, económica e territorialmente, en tanto que foron unha inversión a facer para continuar e/ou ampliar a produción (en detrimento de fondos ou renda dispoñible para a ampliación da base territorial). En calquera caso, a liberalización do sector coa recente eliminación de cotas podería dar resposta ó dilema (Gómez Méndez, 2016). Por outra banda, o acceso ós dereitos de plantación de viñedo están vinculados á superficie, ben en propiedade ou ben en arrendamentos formalizados condicionando así a estrutura de gobernanza e os mecanismos de mobilidade.

3.3.3. A estrutura territorial e as formas de organización social

Algúns autores refírense á estrutura da poboación rural en Galicia como *inclasificable* debido á súa particular morfoloxía e distribución (Sánchez Pardo, 2013). Galicia é un caso emblemático no que a división municipal enmascara un modelo de poboamento diseminado e polinuclear: as súas 30.000 entidades singulares representan o 50 % das do conxunto de España, con pouco máis do 7 % da superficie e o 3,8 % dos municipios (313 de 8.124, pero ten tamén máis do 75 % das entidades colectivas (INE, 2017). A densidade de entidades singulares por quilómetro cadrado é superior nos concellos costeiros e, o grado de illamento e dispersión maior no interior por cuestións fisiográficas (Figura: 3.9).

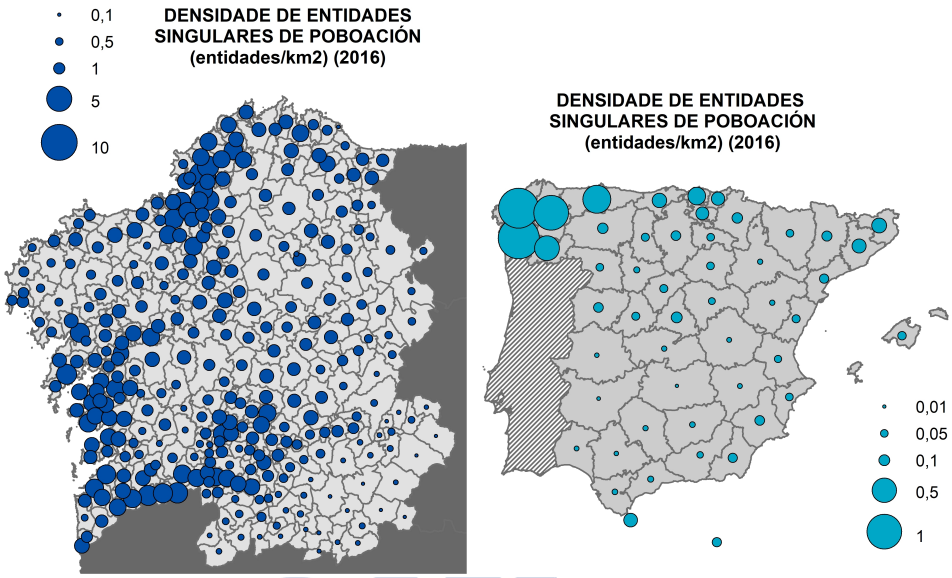


Figura 3.9: Densidade de entidades singulares de poboación por quilómetro cadrado a nivel municipal (Galicia) e provincial (España). Fonte: elaboración propia a partir do Nomenclátor de Poboación do Padrón Continuo por Unidade Poboacional.

As cifras evidencian o nivel de dispersión e humanización do territorio galego e adiantan o debate inda aberto sobre a consideración da aldea ou a parroquia como unidade básica de organización territorial en Galicia (Sánchez Pardo, 2013).

Dende a xeografía admítese que non se trata dunha dispersión clásica e total, excepto nalgunhas partes da costa, senón que en xeral abundan as pequenas aldeas, próximas pero diferenciadas entre si (Torres Luna e López Andión, 2000). Ademais, as formas e trama dos asentamentos non adoitan ser claras (compactas ou dispersas), senón que existe unha miscelánea continua de diseminados e núcleos. Por iso, Torres Luna e López Andión (2000) recoñecen que os problemas da disociación núcleo-diseminado entre as entidades ou as diferenzas entre entidade singular e núcleo de poboación que seguen criterios bastante ríxidos para todo o territorio español, poden liquidarse bastante ben na nosa rexión (paradoxicamente polo elevado número de entidades que acolle Galicia). Esto débese a que a aldea, independentemente da súa estrutura (com-

pacta ou diseminada), está delimitada en todos os casos por unha identidade e nomenclatura específica.

Precisamente, o énfase nos vínculos inmateriais (máis que físicos) é o foco empregado pola maioría dos autores para definir a aldea. A aldea representa o próximo, o cotiá, o ámbito de ocio, coidado e colaboración inmediato. Precedo Ledo (1987) define aldea como «*a unidade do hábitat máis elemental, formada por unha agrupación de casas pequenas cuxa función é exclusivamente rural e está ligada a un espazo agrario organizado en pequenos terrazos que constitúen o seu soporte económico e territorial*». Para Pazo Labrador (1992) a aldea é «*unha entidade de poboación de pequeno tamaño que acolle a varias familias, xeralmente con afastados vínculos de parentesco*». Este autor considera que a aldea é unha forma de dispersión e pertence, moral e socialmente, ó ente invisible, pero presente, que é a parroquia. Pola súa banda, Souto González (1995) considera a aldea tradicional como «*un grupo de casas onde existe unha forte asociación da función residencial e laboral*». Estas definicións apuntan a tres aspectos chave na concepción da aldea: o forte vínculo social entre os habitantes; a dimensión territorial e produtiva da organización e a súa integración nunha entidade colectiva superior (a parroquia).

Precisamente a parroquia foi a unidade de organización estudada maioritariamente nos anos sesenta e setenta. Dende a economía e a xeografía, a parroquia ocupou un lugar significativo na descrición do sistema agrario tradicional (Beiras Torrado, 1970; García Fernández, 1975; Bouhier, 1979) e dende a antropoloxía e as ciencias xurídicas foi presentada como a peza chave para a comprensión da articulación social dun territorio tremendamente rural (Fariña Jamardo, 1975, 1986; Souto González, 1995).

A parroquia definiuse, e defínese, como unidade de delimitación eclesiástica. Dende a Idade Media consolidouse como «*célula básica de relación social no agro, espazo delimitado ó que lle correspondían bens comunais, microcosmos da existencia labrega (cun ritmo anual de festas e eventos perfectamente pautado), ámbito da cooperación veciñal e lugar preferente de pertenza das persoas, por enriba da aldea*» (Torres Luna e Lois González, 2009). Os seus lindes sempre separan o verdadeiramente sentido e coñecido, do outro, das persoas que xa non son consideradas directamente veciñas, que non exercen o seu control sobre o mesmo espazo de monte e que non celebran as mesmas festas patronais (Fariña Jamardo, 1986). As parroquias responden á dimensión de territorio e da comunidade ó mesmo tempo.

Como territorio, a parroquia quedaba delimitada polo tipo de aproveitamento da terra baixo un modelo *infield-outfield* (Christiansen, 1978). Ó redor das vivendas e das aldeas agroman cultivos intensivos, hortas ou cortiñas, normalmente orientadas a producións de autoconsumo ou á venda directa. Máis lonxe, os espazos reservados a cereais e forraxes ou á gandería. Por último, os montes de propiedade colectiva en moitos casos (antano cun aproveitamento complementario do uso agrario intensivo e, na actualidade, repoboados ou sen uso produtivo) marcan o confín do territorio da parroquia (Torres Luna e Lois González, 2009). Sen dúbida se entendemos a propiedade, alén do sentido xurídico, como unha relación de tenza entre o espazo e as persoas, a parroquia xogou un papel significativo na construción das dinámicas de xestión do recurso e da organización social.

Esta estrutura territorial potenciaba a dimensión comunitaria en tanto en canto a veciñanza inmediata das aldeas refórzase coa propiedade parroquial colectiva de bens (como o monte, as fontes, os muíños ou os camiños) e coa convivencia no cotiá (a freguesía, as festas, as pedanías...). As parroquias eran un microcosmos que contaba con taberna, ultramarinos, escolas unitarias... nos que a veciñanza distribuíase os oficios artesanais (ferreiro, xastre, panadeiro...) (Rodríguez González, 2009b). A pregunta a facernos é: canto queda diso na actualidade? A diferencia do século pasado, existen moi poucas referencias da socioloxía rural que nos permitan coñecer os espazos colectivos ou formas de organización social na actualidade. Ante esta ausencia, trataremos de facer algunhas aproximacións xerais.

A pesar da súa estabilidade territorial e social histórica, a estrutura organizativa do Estado e os cambios socioeconómicos globais mudaron o sistema de relacións precedente e xeraron unha nova escala de base municipal. Lonxe de ser un conflito pechado, a configuración territorial de nova planta en provincias e concellos de 1833 (coa eliminación da parroquia e a súa obrigatoria agrupación en municipios artificiais dende onde se construíu o poder local) (Fariña Jamardo, 1990) segue aberto na actualidade. E, en verdade, foi o fenómeno de despoboamento e a concentración da poboación no eixo atlántico dos anos sesenta e setenta do século XX o factor determinante na súa consideración como entidade disfuncional (López Mira, 2009).

Na praxe, o declive demográfico das áreas rurais coincidiu no tempo cunha dinámica de adaptación económica do noso agro ás lóxicas impostas pola economía de mercado (Colino Sueiras e Pérez Touriño, 1983). O cambio do

modelo agrario de subsistencia á especialización produtiva abriu novos ámbitos espaciais e a maquinaria substituíu os traballos colectivos. Doutra banda, as mudanzas demográficas, os patróns de mobilidade e a instauración de servizos de base municipal romperon e ampliaron o esquema de relacións interpersoais (centros de estudo, hospitais e mercados) (Rodríguez González, 2009b).

A pesar da notable dimensión dos cambios acontecidos, o debate sobre a relevancia da parroquia como institución e unidade de gobernanza segue aberto na actualidade (Rodríguez Campos, 1994; López Mira, 2009). Os bens de propiedade e xestión comunitaria seguen a ser unha realidade do territorio galego e a aldea e a parroquia seguen a ser o espazo inmediato das relacións de veciñanza de quen habita os espazos rurais. A igrexa e as festas parroquiais mantivéronse como un dos ámbitos de modernización dos espazos sociais comunitarios (Rodríguez Campos, 2009). En termos de organización social hai dúas entidades que inda seguen a ter notable significación: as Comunidades de Montes Veciñais en Man Común e as Asociacións de Veciños. Non obstante, os espazos colectivos sufriron notables cambios nos últimos anos pasando de traballos agrarios e *polavilas* a outros espazos de perfís específicos como as asociacións de mulleres rurais, as asociacións culturais ou os grupos de caza. Estes últimos espazos teñen unha especial significación pois seguen sendo un espazo de inclusión e participación dos propietarios absentistas, que manteñen así o vínculo coa rexión e a veciñanza e, tamén, supoñen un punto de encontro entre propietarios e xestores. Este pode ter repercusión nos mecanismos de mobilidade escollidos.

Por outra banda, nas últimas décadas tamén emerxeron espazos específicos para xestores do territorio vinculados á produción, tales como as cooperativas agrarias ou as asociacións de produtores pero, tamén, outras relacionadas co acceso e xestión colectiva de recursos tales como a maquinaria (cooperativas de utilización de maquinaria agrícola) ou, incluso, a propia terra (cooperativas de xestión comunitaria da terra).

Todas estas novas formas de capital social, sumados a un menor volume de poboación, debuxan un mapa de maior organización social nos espazos rurais que nas urbes (definindo a organización social neste caso particular como o número de entidades sociais por cada 100 habitantes) (Figura 3.10).

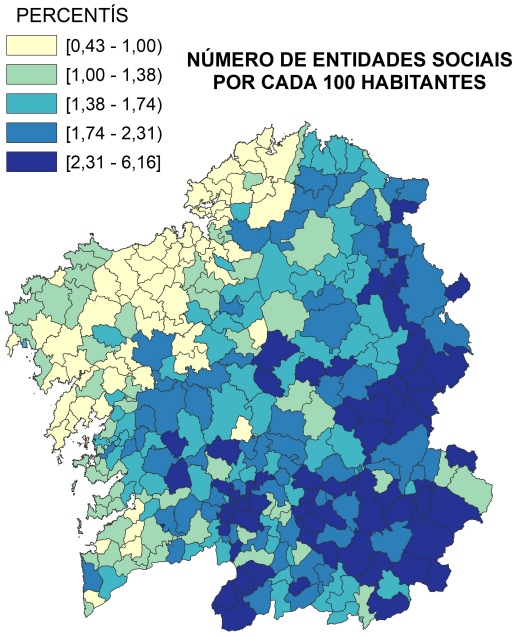


Figura 3.10: Número de organizacións sociais por cada 100 habitantes municipais. Fonte: elaboración propia a partir dos datos do Rexistro de Asociacións da Xunta de Galicia (asociacións) e as estatísticas sociais do Instituto Galego de Estatística (cooperativas).

No formal, a diferenza das rexións veciñas, Asturias e Portugal, o Estatuto galego e o seu desenvolvemento normativo non recoñece a parroquia como unidade administrativa e legal. Inda así, existiron regulacións ulteriores ó Estatuto en materia de ordenación do solo que recoñecían a parroquia como unidade de identificación e diagnose territorial (concentración parcelaria, regulación de prevención e defensa contra incendios ou a ordenación rural) (Crecente Maseda, 2009). Do mesmo xeito, algúns procedementos administrativos como a valoración de terras a efectos do Imposto de Transmisións Patrimoniais ou os prezos de referencia para o arrendamento de parcelas a través do Banco de Terras consideran a localización parroquial como variable do algoritmo de cálculo.

En todo caso, dende a xeografía existiu un progresivo recoñecemento das

parroquias para a análise territorial e a comprensión dos cambios e transformacións do territorio galego, máis atendendo á perda da súa homoxeneidade do pasado (Torres Luna e Lois González, 2009). Na actualidade, a análise demográfica a esta escala axuda a comprender a dialéctica rural-urbana, a superación da parroquia nos espazos urbanos da franxa atlántica e a súa pervivencia cara o interior (Rodríguez González, 2009b). A diverxencia territorial revélase por unha franxa atlántica onde o proceso de urbanización e as pautas de mobilidade borraron as lindes parroquiais e onde os límites de interacción son moi difusos en termos sociais e organizativos. Pola contra, as zonas de interior, caracterizadas por unha densidade de poboamentos menor, mantéñense como contornos sociolóxicos máis pechados onde a proximidade xeográfica e efectiva entre núcleos reafirma as parroquias, e incluso as aldeas, como unidades de gobernanza e veciñanza vivos.

É por iso que, en adiante, avogamos pola aldea como unidade básica de gobernanza territorial nas áreas orientais mentres que, na zona costeira, esta pode estar representada pola parroquia atendendo a que: teñen un mellor tamaño, a distribución das vivendas é máis difusa e a que as parroquias manteñen o senso de gobernanza territorial colectiva dado o nivel de actividade dos Montes Veciñais en Man Común.

Ademais da *desruralización* e *desagrarización* xa comentadas, a nivel de estrutura territorial existe outro proceso relevante, parello ó despoboamento: a *desertificación* (Pazo Labrador e Arias Moragón, 2013). Entendida como o abandono de núcleos de poboación, a desertificación é unha realidade en todo o territorio español. Un recente traballo do Centro de Estudos Demográficos e a Universidade de Barcelona cifra en 1.840 o número de concellos con risco de despoboamento irreversible (23 % de España) (Recaño, 2017). Para Galicia e Asturias, ese mesmo traballo admite que a estrutura territorial en pequenos núcleos diseminados non permite constatar a dimensión real do risco de despoboamento irreversible. En traballos propios para o caso galego a escala parroquial, a análise da desertificación de Pazo Labrador e Arias Moragón (2013) no ano 2011 cifra o número de entidades con menos de dous habitantes en 3.170 (10,5 %) e o número de parroquias con algún núcleo despoboado en 774 (20,5 %). Os datos para o ano 2016 indican que 65 municipios, fundamentalmente das provincias de Lugo e norte de A Coruña, teñen máis do 30 % das entidades singulares habitadas por menos de 5 persoas (Figura 3.11)

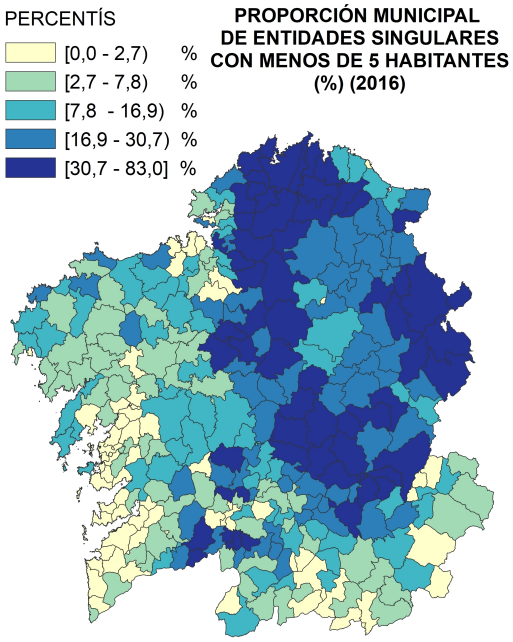


Figura 3.11: Proporción de entidades singulares municipais con menos de 5 habitantes. Fonte: elaboración propia a partir dos datos do Nomenclátor: Poboación do Padrón Continuo por Unidade Poboacional (INE, 2016).

A desarticulación irreversible da poboación estruturada en pequenos núcleos diseminados que xestionan o espazo envolvente inmediato (aldea ou parroquia) implica a desaparición total e paulatina de pequenos espazos demográficos e, por ende, da xestión territorial asociada, a menos que estas barreiras se teñan superado. O certo é que o radio medio de xestión de terras respecto da explotación é de 4-5 km e segue respectando a escala da parroquia, e mesmo da aldea (Giménez Solla et al., 2012; Enríquez García e Corbelle Rico, 2013; Vila García et al., 2016). Isto diferénciase doutras rexións nacionais onde a concentración en aglomerados de poboación rural de certa dimensión fai que unha mesma perda de poboación teña un impacto máis relativo e, en calquera caso, paliado por uns radios de xestión territorial superiores ós vilares galegos. No presente traballo centrámonos na mobilidade efectiva (en saber como se produce) pero de ter que construír un escenario futuro (prospectivo) sería este: a tendencia xeral cara a desaparición de espazos demográficos e produtivos

de gobernanza historicamente local (con oferta de terras, pero sen demanda potencial).

A análise da estrutura territorial revela unha distribución da poboación propensa a, por unha parte, a xestión territorial nun radio inmediato e, por outra, uns fortes lazos de veciñanza entre os habitantes dos pequenos núcleos. Independentemente dos espazos sociolóxicos actuais, a parroquia engloba unha comunidade de persoas que son do mesmo sitio, que por esta razón posúen un conxunto de relacións moito máis intensas que coas doutros lugares, por moi próximos que estes estean. A maiores, as forzas de gobernanza históricas constatan o hábito de organización colectiva para a xestión de múltiples recursos comunitarios e, tamén, dos espazos de ocio. Todo isto ten implicacións nas estruturas de gobernanza da mobilidade e nos mecanismos de mobilidade desenvoltos, previsiblemente, influenciados por lóxicas da constelación de relacións comunitarias. A este respecto, débense ter en conta as fortes diferenzas territoriais (costa-interior) na significación organizativa que teñen as parroquias e as aldeas. Previsiblemente, as parroquias sexan a unidade de gobernanza territorial básica na franxa costeira por unha distribución máis difusa das vivendas, por tamaño e mantemento da gobernanza colectiva a través de Montes e Asociacións Veciñais a esta escala, mentres que, as aldeas serano no interior por un maior illamento e compactación.

3.3.4. A xestión consuetudinaria dos recursos naturais en Galicia

A estrutura territorial e organización social descrita ordenábase e funcionaba na praxe a través de múltiples e específicas estruturas de gobernanza consuetudinarias. Tal era a significación destas institucións que dende a antropoloxía e a etnografía, pero sobre todo dende as ciencias xurídicas, afondouse na caracterización das «peculiaridades xurídicas», «institucións» ou «usos e costumes» que se desenvolvían á marxe da lexislación real castelá e que condicionaron a propia experiencia de ordenamento xurídico e civil de ben entrado o século XX (Compilación do Dereito Civil especial de Galicia de 1963) (Rodríguez Montero, 2002; Rodriguez Montero, 2005; Herrero Oviedo, 2009; Rodríguez Montero e Ramos Blanco, 2015).

Entre as institucións máis estudadas están a cuestión sucesoria (usufruto universal do cónxuxe viúvo, o testamento mancomunado, o abono en metálico das lexítimas, o apartamento ou o contrato de vitalicio) (Domínguez Castro,

1998; Rodríguez Montero, 2005) e as servidumes e serventías (Rodríguez Montero, 2001). Ademais destas, existe un bo número de institucións sobre a gobernanza a pequena escala das relacións veciñais na vida cotiá, como a *casa patrucial* ou a *veciña*. A través de ambas resolvíanse asuntos propios do común da parroquia (construción, reparación ou limpeza de fontes e camiños, da igrexa, do cemiterio, dos edificios do común; a repartición da prestación persoal de traballo e das cantidades que ten que pagar cada veciño para estas obras; a repartición de servizos comunais, como pastoreo do gando miúdo, coidado do forno, festas e outras celebracións; asuntos relacionados co aproveitamento de montes como rozas, roturacións, searas, leñas e estrume, a auga e os muíños...) así como tamén asuntos do municipio (como dar conta dos acordos do Concello, bandos, participación en obras ou repartición de impostos) (Rodríguez-Montero, 2010).

Moitos destes ámbitos de xestión, especialmente os vinculados co aproveitamento dos recursos naturais, estaban suxeitos a institucións específicas, adaptadas ademais ás particulares condicións estruturais de minifundioe fragmentación do parcelario: as regas (Márquez Castro, 2015), os muíños de herdeiros, a mellora de labrar e posuír, as agras ou vilares (Rodriguez Montero, 2005), os montes veciñais, os montes de varas... (Balboa López, 1990).

Ademais de constatar a existencia de institucións consuetudinarias, o presente apartado pretende dous obxectivos particulares. Primeiro, resaltar o papel das institucións consuetudinarias como unha realidade contemporánea, é dicir, como unha realidade vivida de escasas dúas xeracións atrás que son, inda hoxe, propietarios. E segundo, que a pesar das mudanzas acaídas (a modernización, a especialización, a industrialización, o despoboamento ou a globalización), estas formas de gobernanza inda teñen imprenta en fórmulas adaptadas ás novas realidades. Por exemplo, nos Montes Veciñais en Man Común ou nas Xuntas e Asociacións Veciñais para a xestión de recursos como traídas da auga, fontes, igrexas ou cemiterios pero tamén no eido social (festas patronais e festexos populares como entroido, o San Xoán ou as rapas, cursos formativos ou actividades culturais, etc...).

En apartados posteriores faremos unha descrición máis pormenorizada da figura dos Montes Veciñais en Man Común (pola súa particular configuración institucional, significación territorial e implicacións na comprensión das dinámicas de mobilidade de terras) e, tamén, da compañía familiar galega (como arranxo institucional para o aproveitamento produtivo, a organización co-

munitaria e a convivencia familiar arredor da «*casa*»).

Nos seguintes parágrafos preténdese recoller explicitamente a pegada territorial das agras (Cabana Iglesia, 2008; Calvo Iglesias, 2010). O xeógrafo francés Bouhier (1979) estudou os diversos complexos agrarios que estaban presentes en Galicia a mediados do século XX e trazou un mapa no que representa o que denomina *repartición xeral das diferentes formas de organización agraria* definindo cinco sistemas agrarios (Figura 3.12).Cada un deles respondía a unhas estruturas de gobernanza e réximes consuetudinarios específicos. Das cinco, resáltase o caso das agras principalmente pola súa significación territorial pero tamén por incluír as zonas de maior aptitude produtiva (ver Figura 3.6 na páxina 123). Coa denominación de agra ou agro faise referencia a un «*bloque ou conxunto de terras cultivadas cun peche externo e que estaban divididas no seu interior en parcelas ou leiras abertas, xeralmente de forma rectangular e compostas á súa vez por multitude de parcelas aliñadas no mesmo sentido e delimitadas por marcos*». Nalgunhas zonas de Galicia, recibían ademais outras denominacións locais tales como veiga, praza, vilar, chousa e barbeito. Esta designación deixou boa pegada na toponimia galega (Calvo Iglesias, 2010).

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA



Figura 3.12: Formas de organización agraria a mediados do s.XX. Fonte: Bouhier (1979) en Cabana Iglesia (2008).

O habitual era que unha aldea posuíse varias agras, nunca menos de dúas. O tamaño da aldea, medible en número de casas e en poboación, era decisivo á hora de entender a evolución da superficie das agras, que máis ou menos comprendía entre as 6 e 8 ha (Cabana Iglesia, 2008).

A funcionalidade das agras era inicialmente dobre. Por unha banda, eran un complexo sistema de policultivo rotacional para a obtención de cultivos de cereal e, por outro, o aproveitamento gandeiro dos restrollos que permitía a recuperación da fertilidade co descanso do cultivo. En canto á súa xestión, aínda que as parcelas eran de distintos propietarios ou usufrutuarios, a súa regulamentación viña determinada por unha rigorosa disciplina de cultivo establecida pola comunidade. Deste xeito, o aproveitamento das agras estaba sometido ó seguimento dunhas normas establecidas por parte da comunidade campesiña e que regulaban o tipo de cultivo na agra, o calendario de labores, o mantemento da mesma rotación de cultivos e o acceso do gando para o aproveitamento do restrollo (Bouhier, 1979; Cabana Iglesia, 2008; Calvo Iglesias, 2010). Tratábase dun sistema moi complexo inserto nunha economía de

subsistencia que comezou o seu declive a mediados do s.XX coa conversión á economía agraria de mercado: redimensionamento, especialización e mecanización (Cabana Iglesia, 2008). A pesar dos cambios acontecidos as pegadas deste sistema segue vixente na paisaxe galega (Calvo Iglesias, 2010), tanto nos altos índices de fragmentación do parcelario xa comentados como nas lindes territoriais e sociais das aldeas como unha forma de gobernanza de forte arraigo no rural galego. En particular, a organización colectiva dos cultivos e a súa rotación leva implícito un notable coñecemento das calidades da terra por parte dos membros da comunidades nestes ámbitos de gobernanza. De feito, ata fai pouco os procesos de concentración parcelaria deixaban en mans de representantes locais a calificación da terra (e parcialmente, a identificación dos propietarios). A información que manexan os axentes para estas unidades do territorio é completa (tanto sobre a calidade agronómica da terra como das circunstancias particulares da propiedade de cada anaco de terra). Por iso, non resulta desatinado o precepto de que a aldea seguirá a ser, previsiblemente, a unidade de gobernanza territorial mínima (polo menos respecto dos arranxos da mobilidade de terras). De feito, os agricultores identifican que o radio medio de xestión de terras respecto da explotación é de 4-5 km, e segue respectando a aldea como contorna inmediata no que se procura terra (Giménez Solla et al., 2012; Enríquez García e Corbelle Rico, 2013; Vila García et al., 2016).

3.3.5. A propiedade colectiva da terra: Montes Veciñais en Man Común

Ó igual que outras moitas rexións atlánticas, o espazo tradicional agrario en Galicia construíase en base a un aproveitamento intensivo e familiar da contorna inmediata dos núcleos e a un aproveitamento colectivo da superficie de monte circundante. Este último, sexa cal sexa a súa tipoloxía (de varas ou común), respondía ó obxectivo de reprodución das explotacións familiares: como produtor de abono, pasto, leña e madeira e, incluso, como fondo de produción agrario nas épocas de maior presión demográfica (estivadas, rozas, restrebas...) (Balboa López, 1990).

O aproveitamento colectivo dos territorios foi historicamente obxecto dun proceso de individualización, tardío e incompleto para o caso galego, onde a figura dos Montes Veciñais en Man Común mantense como un relicto de propiedade xermánica no contexto nacional onde, maioritariamente esta tipoloxía de superficies foron obxecto de *municipalización* e *publificación* ó longo do s.

XIX e XX (Jiménez Blanco, 1991; Artiaga Rego e Balboa López, 1992).

Esta circunstancia non foi casual, déronse tres circunstancias aliñadas que configuraron o marco normativo e institucional de pervivencia deste réxime de propiedade e xestión en Galicia: por unha banda, a desarticulación tardía do vello complexo agrario tradicional galego ben entrado o século XX (Beiras Torrado, 1970); por outra, o importante papel organizativo e social da veciñanza parroquial (en auxe demográfico) como substrato da oposición colectiva e organizada dos veciños á desamortización, municipalización e administración e xestión do réxime franquista (Rico Boquete, 1995; Hervés Sayar et al., 1997; GEPC, 2004; Cabana Iglesia, 2009; Soto Fernández, 2016) e, finalmente, a posesión veciñal inmemorial e, por tanto, indocumentada (Balboa López, 1990).

O proceso de conflitividade e desobediencia do común dos veciños na defensa do monte resultou nunha institucionalización da propiedade colectiva na Lei 13/1989, de 10 de outubro, de Montes Veciñais en Man Común que, logo de dous marcos normativos previos da administración liberal (Lei 52/1968 e Lei 5/1980), recoñecía a natureza privada destas terras a favor das comunidades de veciños (a propiedade adquírese pola existencia de casa aberta e residencia habitual nas entidades de poboación ás que tradicionalmente estivese adscrito o monte (*casa con fume*)). Inda que a lei outorga ás comunidades tamén a autonomía para a xestión e e desfrute do monte, a xestión dunha boa parte delas réxese por consorcios herdados do período franquista e novos convenios coa administración pública (que apostou por unha produción exclusivamente forestal fronte ó modelo historicamente multifuncional).

No 2012, o Rexistro de Montes Veciñais en Man Común recollía a clasificación de 3.215 comunidades que suman 666.899,97 ha (23 % do territorio galego). A súa significación territorial é diferenciada de norte a sur (en canto a presenza) e de este a oeste (en canto a funcionalidade). O común non é figura de propiedade presente na maior parte dos concellos da provincia da Coruña pero, en cambio, chega a superar o 50 % da superficie rústica en boa parte dos concellos da provincia de Pontevedra e sur e oriente de Ourense (Figura 3.13). Estas dúas rexións representan situacións contrarias no tocante á actividade. No caso da provincia de Pontevedra, o manexo forestal é máis intensivo e o monte abriuse a novos usos socioambientais vinculados á conservación natural ou protección ambiental e ó patrimonio etnográfico e cultural das comunidades (Swagemakers e Domínguez García, 2015; Freire Cedeira, 2016; Soto Fernández, 2016). Pola contra, as provincias de Lugo e Ourense

sofren un progresivo abandono (Pérez Fra, 1996; GEPC, 2002; Cabana Iglesia et al., 2013). A pesar desta dicotomía, estas superficies téñense proposto como motores de desenvolvemento rural, dado un contorno produtivo envolvente altamente fragmentado (Pérez Fra e García Arias, 2000; Cabana Iglesia et al., 2011; Domínguez García et al., 2017). De feito, a propia lei establece unha estrutura de gobernanza e uns principios de funcionamento que inclúen mínimos de reinversión na propia comunidade e territorio. Alén diso, nalgunhas comunidades os traballos no propio monte son fonte de emprego para algún veciños e, en boa parte delas, existen festexos anuais que os reúnen.

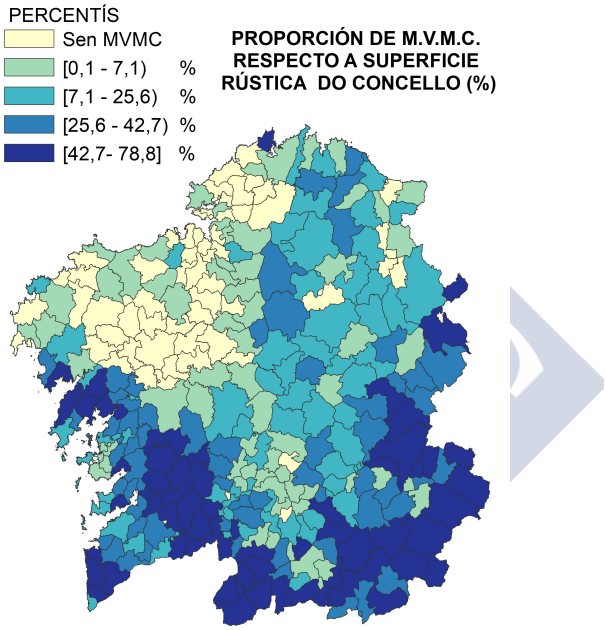


Figura 3.13: Proporción de superficie de Monte Veciñal en Man Común respecto á superficie rústica municipal (%) (2012). Elaboración propia a partir dos datos do Rexistro de Montes Veciñais en Man Común (CMR, 2016) e as Estatísticas da Dirección Xeral de Catastro (2016)

A existencia desta institución ten implicacións na diagnose e comprensión da mobilidade de terras dende dúas perspectivas. Por unha banda, as superficies catalogadas como Montes Veciñais en Man Común teñen o carácter de indivisibles, inalienables, imprescritibles e inembargables. Por esta razón, á hora

de facer unha aproximación cuantitativa a través dos índices de mobilidade e, sobre todo, á hora de contextualizalos con outras rexións hai que comparar a terra que efectivamente é obxecto de compravenda a través do mercado pero tamén valorala respecto á que pode ser obxecto de compravenda debido a esta cuestión (descontando a súa superficie).

Por outra banda, o Monte Veciñal en Man Común é unha forma de propiedade colectiva. É dicir, constitúe un grupo de propietarios con dereitos e responsabilidades sobre o territorio pero tamén un espazo vivido (un espazo de toma de decisións, relacións, conflitos, acordos e desacordos). De feito, algúns traballos recentes estudaron as relacións sociais como motores e obstáculos do aproveitamento destas superficies (Gómez Vázquez et al., 2009; Marey Pérez et al., 2010; Caballero, 2015; Calvo González et al., 2014; Aparecida de Moura et al., 2015).

Como espazo vivido polos veciños, non semella desatinado que os lindes das relacións construídas dentro e fóra do espazo sexan difusos e que, ademais de acordos tipicamente de marcado carácter social sexan esta constelación de relacións entre os axentes a que debuxe os trazos de reorganización do parcelario privado.

3.3.6. A casa e a compañía familiar galega

A casa tradicional galega preséntase como unha figura central en torno á que se entroncaron (e quizais inda se entroncan) toda unha serie de institucións familiares e sucesorias de natureza esencialmente consuetudinaria, que garantían a conservación dos patrimonios agrícolas, a viabilidade económica e os valores familiares ó longo do tempo, ademais de proporcionarlles organización e coherencia (Rodríguez-Montero, 2009). Pola súa significación no agro galego, pero tamén pola ampla diversidade territorial das formas adoitadas (Freire Esparís, 2010), ten sido amplamente caracterizada dende a antropoloxía e a etnografía cos seus matices territoriais, fundamentalmente cara finais do s. XX (Pérez García, 1979; Bauer, 1983; Fernández Cortizo, 1988). Segundo Paz Ares (1964), a casa é a «*entidade familiar e patrimonial integrada pola familia labradora asentada nun lugar acasarado preside o aparello familiar e sucesorio do agro galego*». Esta definición recoñece os dous aspectos en que a casa se manifesta: o familiar (que persegue perpetuar un nome, unha estirpe e un rango) e o económico (que tende a asegurar a subsistencia da explotación

agrícola ó longo do tempo).

Dende a antropoloxía histórica, Méndez (1987) e Iturra Redondo (1988) sinalan, respectivamente, que: «*a casa-edificio non é máis que un dos elementos da casa*» e que «*o concepto de casa abarca os aspectos patrimoniais da unidade residencial e as persoas mesmas. Na casa galega o grupo residencial de parentes traballa na mesma terra que lles é propia, xa sexa baixo a forma de propiedade privada, como propiedade comunal ou por outra forma alternativa de posesión*». A partir dos matices destas definicións recoñecemos e ampliamos as múltiples dimensións nas que se construía a casa como institución de cara á análise da mobilidade de terras: a persoal ou familiar e a económica, pero tamén, a produtiva, a patrimonial, a comunitaria, a organizativa e, finalmente, a territorial.

Na dimensión persoal, a propia etnografía describe a casa tradicional galega como «*unha sorte de comunidade familiar de pais e fillos, da que tamén podían formar parte un grupo extenso de familiares (netos, se existisen –e aínda os fillos destes-, as noras e os xenros, así como as irmás, solteiras ou viúvas, do pai ou da nai, ou quizá algún irmán nas mesmas condicións)*» (Risco, 1994). A casa resulta, para esta comunidade familiar, o espazo vivido na esfera máis persoal. Precisamente, o espazo de convivencia amplíase por outras dúas das dimensións: a económica e patrimonial.

Os termos de *casa* e *explotación* sóese empregar indistintamente, de tal xeito que, o conxunto de bens que compoñen o substrato real do casar, casal, lugar acasarado ou casa atoparíase integrado polo edificio da vivenda, as edificacións agrarias e estruturas e dependencias accesorias (hórreos, almacéns, garaxes, infraestruturas de suministro), un ou dous patios (airas e cortiñas) e os diversos terreos, xuntos ou dispersos que constitúen unha unidade orgánica variable en canto á súa extensión, e que aparecerían divididos en tres tipos básicos de aproveitamento: terras de labradío ou cultivadas, prados e monte (Rodríguez-Montero, 2009). En canto á propiedade deste fondo patrimonial, os titulares da casa son os que por si mesmos habitan, posúen e traballan directamente os diversos terreos que constituían dita unidade orgánica de explotación, pero, tamén en ocasións, podía arrendarse a persoas alleas, chamadas caseiros (esta cuestión será introducida no seguinte apartado). En calquera caso, o relevante é que a titularidade dos bens, inda que individualizada nos distintos membros, era asignada á casa como unidade orgánica. É dicir, a integración das terras individuais nas unidades orgánicas era (e pode ser) un mecanismo

de mobilidade moi relevante.

Na dimensión produtiva e a súa organización comunitaria, o réxime de cotas establecíase tomando a casa como unidade de xestión e asignación de superficies das agras ou de gando no monte. De feito, este sistema inda segue vixente na actualidade no aproveitamento dos montes de varas, onde a cada casa lle corresponde unha cota de superficie. Na dimensión organizativa era o patrucio quen actuaba en representación da casa.

Ademais das anteriores, queremos recoller de xeito explícito a dimensión comunitaria da «casa», en tanto en canto, o vínculo entre as casas dunha aldea, lugar ou parroquia era algo sociabilizado pola colaboración en tarefas produtivas (a matanza, as colleitas ou a sementeira) pero tamén reprodutivas (como as polavilas). Construídos dende outras realidades produtivas e sociais, o vínculo entre casas segue sendo unha realidade dado que a veciñanza é o espazo inmediato de relación nos espazos rurais. É dicir, os lazos de relación entre as casas son: 1) diferentes por razóns de familiaridade ou afinidade sustentadas por un sistema de reciprocidade (obrigas e dereitos) e 2) determinados por unha traxectoria de relacións e/ou conflitos. Todo isto sociabilizado na propia comunidade. Recollemos aquí esta cuestión posto que neste contexto é probable que as lóxicas de mobilidade de terras dunha casa a outra veña determinada precisamente por esa traxectoria sociabilizada. É dicir, do mesmo xeito consideramos plausible a existencia de contornas en que se dá a competencia entre explotacións por acceder á terra, tamén consideramos plausible a situación na que as terras dunha casa pasen a ser integradas noutras sen establecerse relacións de competitividade debido precisamente a esa traxectoria de obrigas e dereitos sociabilizada. En adiante referirémonos a estas lóxicas como **orde relacional comunitaria**.

En calquera caso, a *casa* como figura de integración patrimonial, convivencia e subsistencia orgánica familiar e comunitaria sucedíase polo feito de que os membros traballaban para a casa. Precisamente, esta situación era a que deu lugar a unha das institucións consuetudinarias máis relevantes para a casa (xunto coas sucesorias) que se trasladou ó dereito civil: a *compañía familiar galega*. A compañía familiar galega regúlase nos artigos art. 157-170 da Lei 2/2006, do 14 de xuño, de dereito civil de Galicia, onde se define como: «*a unión de labradores con vínculos de parentesco, que se constitúe para vivir xuntos e explotar en común terras, lugar acasarado ou explotacións pecuarias pertencentes a todos ou a algúns dos reunidos*». Alén da *casa* como obxecto

de análise antropolóxico ou etnográfico, da súa orixe fundamentalmente rural e agraria e do seu recoñecemento xurídico no Dereito Civil de Galicia, esta foi unha institución esquecida (sobre todo pola economía agraria e polos regulamentos de xestión, organización e administración das explotacións agrarias). Os principais traballos sobre a cuestión, recentes por certo, cuestionan as razóns polas cales non se promoveu esta institución (Fernandez Cortizo, 2004; García Mondelo, 2006). En palabras de García Mondelo (2006) «*o lastimoso esquecemento da compañía familiar galega está enraizado na falta dunha adecuada regulación, na inaplicación por Xuíces e Tribunais dado o carácter consuetudinario da institución, a case absoluta prevalencia na aplicación do dereito positivo e o estado actual de abandono do campo galego cuxa tendencia se inicia a finais do século XIX e continuou en forma alarmante durante o pasado século XX*».

Esta cuestión chama a atención se atendemos a dous aspectos transversais no tempo. Primeiro, a fragmentación do parcelario e a pequena dimensión das unidades de produción en comparación con outras rexións de Europa, e mesmo España, segue a ser unha realidade. Todos os autores coinciden en que a compañía familiar galega se trata dunha asociación que xorde da necesidade de colaboración entre membros dunha mesma familia para lograr a súa supervivencia e rendibilidade nun contexto de alta fragmentación da estrutura da propiedade da terra (García Mondelo, 2006). Nunha visión en gran medida atemporal do mundo rural, o mantemento da unidade de produción familiar esixía e esixe preservar a indivisibilidade dos seus bens, tanto a través dun sistema de herdanza como da integración familiar (Freire Esparís, 2010). E segundo, o carácter familiar das explotacións agrarias foi, e inda é, maioritario en todo o territorio galego. De feito, a pesar de térense regulado e adoptado novas formas xurídicas propias da integración nas economías de mercado (como cooperativas e sociedades de moi diversa índole), estas séguense constituíndo en base a relacións de familia entre os socios. Proba disto son as cifras que revela o último Censo Agrario onde máis no 85 % das explotacións dos distintos concellos teñen por titular unha persoa física e no 65 % deles a porcentaxe de Unidades de Traballo Anual (UTAs) familiares supera tamén o 85 % (Figura 3.14). A vista das cifras, os traballos xurídicos máis recentes sobre a *compañía familiar galega* seguen a reflexionar sobre a potencialidade desta figura no devir do agro galego (García Mondelo, 2006; Núñez González, 2014).

Ademais do declive da súa formulación xurídica, a institución da *casa* coa que se introduciu este apartado sufriu innumerables cambios. Dous deles foron

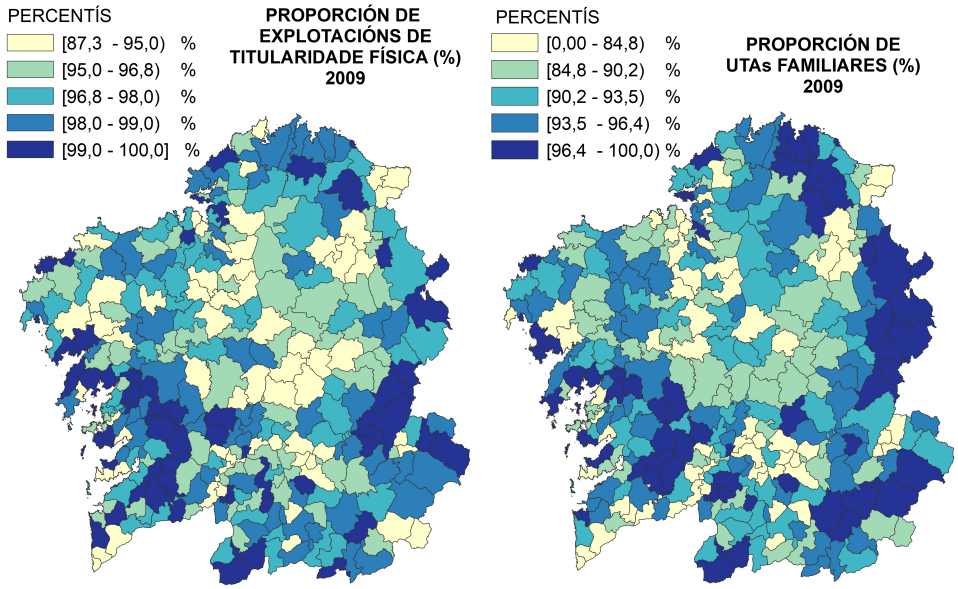


Figura 3.14: Proporción explotación agrarias en que o titular é unha persoa física e proporción de Unidades de Traballo Agrario (UTA) familiares respecto ó total do municipio. Elaboración propia a partir dos datos do Censo Agrario de 2009.

a desarticulación das unidades orgánicas pola emigración e a implantación de sistemas de produción menos intensivos en man de obra (mecanización, motorización e especialización produtivas). A pesar dos cambios, as unidades de produción mantiveron un claro carácter familiar con posibles implicacións na xestión de terras da explotación. Alén das mudanzas na titularidade das terras por partillas (melloradas ou non), o absentismo (por emigración exterior ou interior) ou a notable desaparición de explotacións (liberalización de terras das explotación cesantes), a mobilidade de terras puido seguir as lóxicas da integración familiar na explotación do familiar que continuou, de selo caso, coa actividade agraria. De ser así, debería ser un mecanismo de mobilidade diferenciado e cunhas regras de gobernanza particularmente determinadas polas relacións de familiaridade. De feito, a integración familiar (ou a cesión de terras a familiares en activo que continúan residindo e traballando no lugar de procedencia do propietario) foi un mecanismo identificado como habitual na

rexión de Bulgaria con maiores índices de fragmentación e absentismo (Dirimanova, 2008a). Os herdeiros que xa non habitan o lugar ceden as terras ós familiares directos que continuaron coa explotación a cambio de unha contraprestación simbólica ou, mesmo polo valor socioemocional de darlle continuidade á casa familiar . Igualmente, os mecanismos de mobilidade determinados por lazos de familiaridade foron obxecto de análise en distintos traballos en EE.UU. constatando que condicionaban tanto a forma do acordo (acordos informais flexibles nas condicións) como a contraprestación acordada (máis baixa) (Siles et al., 2000; Rainey et al., 2005; Robison et al., 2002; Tsoodle et al., 2006; Bryan et al., 2015).

3.3.7. A importancia histórica dos réximes de tenza indirecta

A propiedade plena non foi unha realidade en Galicia ata ben entrado o s.XX. Ata entón, a forma de organización por excelencia do agro galego foi o foro. Este tipo de contrato, como forma de cesión agraria, apareceu a finais do século XII, xeneralizouse durante o século XIII e configurou durante séculos a propiedade como a diverxencia de tres dereitos: señorío (territorial e xurisdicional), dominio directo e dominio útil. Ó longo do Antigo Réxime a nómina de dereitos parciais que conformaban a propiedade foise simplificando e reduciuse á dicotomía propia da enfiteuse entre dominio directo (no seo dos señoríos eclesiásticos e tamén nos laicos-nobreza e fidalguía) e útil (en mans dos campesiños). Dende a súa orixe ata a súa abolición mantivéronse vixentes as dúas características básicas: a cesión a longo prazo (por vidas de 3 voces -vidas de foreiros- ou de 3 reis e 29 anos máis, cando non perpetua) e o pago dun canon ou renda (fundamentalmente en especie). A principal investigación sobre a propiedade da terra en Galicia, Villares Paz (1982), describe como a pesar de manterse estables as variables contractuais básicas (duración e renda), o sistema foral sufriu notables adaptacións e cambios no xogo de axentes entre os cales se formulaban os acordos. Os principais fitos políticos e económicos (crise demográfica dos séculos XIV e XV, a reestruturación social do s. XVI, as desamortizacións do s.XVIII, I República e a crise agraria finisecular do XIX) distribuíron os dominios señoriais e clericais a mans de novos grupos como os fidalgos, a burguesía da desamortización e, en última instancia, a chamada «nova burguesía». Respecto do dominio útil, inda que sempre recaeu nos campesiños que traballan a terra, o subforo converteuse para eles nun instrumento de mobilización da terra frecuente. Tal é así que, de rexistrarse de xeito exac-

to a extensión dos dominios resultaría unha superficie moi superior ó espazo cultivado debido a esta superposición duns dereitos subforados sobre outros (Villares Paz, 1982).

O fin do sistema foral en Galicia institucionalizouse formalmente mediante o Decreto-Lei, de 26 de xuño de 1926, de Redención de Foros a favor do dominio útil, que outorgaba ó campesiñado galego a posibilidade de consolidar no seu haber o dominio útil e directo. A pesar deste fito normativo, as redencións forais xa comezaran nas últimas dúas décadas do s. XIX pola converxencia de dous factores determinantes: 1) a presión sobre os rentistas por parte do Estado (pola esixencia de implementación das políticas liberais como a Lei Hipotecaria de 1861 ou as Leis de sociedades de crédito e bancos de emisións de 1856) e por parte das asociacións e federacións de campesiños (que ademais de forzar acordos de redencións anteriores a 1926 tamén xogaron un papel determinante na apertura ás economías de mercado) e 2) a entrada dun importante montante monetario nas pequenas explotacións galegas a razón da incorporación de Galicia á economía de mercado (tanto de produtos -comercialización no mercado mundial e nacional de bovino galego- como de insumos -novos cultivos, fertilización e mellora xenética do gando...) e das remesas de cartos chegados da emigración (Villares Paz, 1982).

Ademais de resaltarmos a importancia histórica do foro na configuración territorial do rural galego pretendemos poñer énfase na dilatación temporal do proceso de redención. A pesar de que na práctica, segundo os datos de Villares Paz (1982), o gran volume de redencións se concentraron no período 1921-1925, polo menos na comarca de Chantada, o Decreto-Lei de 1926 establecía que o dereito a redimir competía durante cinco anos exclusivamente ós aforados, despois dos cales os rentistas podían esixir a redención no prazo doutros cinco anos. A II República prorrogou o primeiro prazo indefinidamente de tal xeito que a Compilación de Dereito Civil Especial de Galicia de 1963 non declaraba extinguidos os foros no prazo doutros dez anos. Esta disposición fixo que, de xeito exacto e estrito, o sistema foral deixase de ter vixencia formal en Galicia o 31 de decembro de 1973 (inda que demandas xudiciais incoadas se resolveron a posteriori). De feito, Bouhier (1979) conclúe que as *operacións campesiñas de redención das rendas forai* se deron ata 1950 con importantes desfases cronolóxicos segundo a zona. En calquera caso, na década dos sesenta, nos traballos de levantamento do parcelario para a execución da concentración parcelaria en diferentes parroquias lucenses, as hectáreas suxeitas a réxime foral eran simbólicas (Planchuelo Arias, 1971a). A partir destas

datas á análise dos réxime de tenza das terras é posible a través dos Censos Agrarios, como debullaremos a continuación.

Antes diso, introducimos esta recensión histórica sobre a tenza en Galicia a razón de que alberga pistas relevantes sobre o ideario sociolóxico da propiedade vixente inda na actualidade (e con máis que factibles repercusións no comportamento dos axentes en relación á transferencia e cesión das terras). Dunha banda, a división da propiedade en múltiples capas dos dereitos de propiedade semella formar parte da xenética histórica do aproveitamento da terra en Galicia, tanto pola separación de dominios ata tempos recentes como polo hábito dos subforos e a xestión consuetudinaria destes. Doutra, a recente configuración do labrego galego como suxeito propietario e as implicacións desta contemporaneidade sobre a administración das terras. En concreto, o feito de que inda exista unha xeración de propietarios que viviron o acceso á terra en primeira persoa (ou a través dos proxenitores) pode axudar a entender algunhas das lóxicas «extra económicas» da mobilidade de terras. Primeiro, a particular querenza á terra coa que habitualmente se particulariza ó propietario galego. E segundo, a tardía transferencia das terras en Galicia ós herdeiros (o cal implica que a potestade de decisión sobre as necesidades actuais do verdadeiro xestor (herdeiro) queda supeditada á aprobación, criterios e traxectoria do segundo (proxenitor e propietario)). A transferencia non adoita facerse en vida, razón pola cal asumimos un perfil envellecido dos propietarios galegos e, en moitos casos, coa imaxe dos foreiros e caseiros loitando pola terra vivo na súa memoria. Apuntamos con isto á posibilidade de que o óptimo xogo de dereitos de propiedade e uso para adaptarse ás necesidades produtivas actuais estea limitado por este desaxuste xeracional (comprensible, por outra banda, dado o recente acceso á propiedade da terra en Galicia).

En particular, consideramos os anos centrais do século XX como un choque entre dous idearios na mente dos, por aquel entón, recentes produtores, e agora, tamén propietarios galegos. Dun lado, as décadas (incluso séculos) de loita campesiña para a defensa do foro fronte a outras formas de cesións máis inestables e abusivas que este (de corto prazo e maior dependencia rentista como o arrendamento ou parcería) e, doutro lado, unha nova etapa de apertura ás economías de mercado que esixían recorrer a eses mecanismos para o redimensionamento das explotacións e a reorganización do parcelario (aumentar a superficie á par que reducir a fragmentación e dispersión, obtendo unidades continuas de maior superficie). Ante este punto de inflexión cómpre preguntarnos como evolucionou a tenza en Galicia logo do acceso á propiedade da

terra.

O Censo Agrario é unha operación estatística a gran escala realizada periodicamente para reunir, procesar e difundir datos sobre a estrutura do sector agrario dun país. A Organización das Nacións Unidas para a Agricultura e a Alimentación (FAO) promove a execución periódica de censos agrarios en todos os países. Esta esixencia reforzouse para os países membro da Unión Europea coa constitución da base estatística europea, EUROSTAT. En España, o Instituto Nacional de Estatística (INE) é o organismo responsable desta operación. Os principais datos nel colleitados son: características da explotacións (tamaño e tipo de titularidade), distribución de superficies segundo aproveitamento e réxime de tenza, cultivos, gandería e traballo na explotación. O primeiro censo agrario en España data de 1962 e despois realízanse novos censos con periodicidade decenal (1972 e 1982). A partir da adhesión de España á Unión Europea en 1986, os censos agrarios realízanse nos anos rematados en 9, seguindo a normativa europea que homoxeneíza a realización do Censo Agrario en todos os Estados membros e, por tanto, existen datos para 1989, 1999 e 2009.

Antes de debullar a evolución dos réximes de tenza indirecta en Galicia consideramos oportuno recoller algunhas observacións en relación a esta fonte de información que poden axudar a ler os datos.

Gómez Mendoza (1987), no seu traballo de análise da evolución dos réximes de tenza en España a partir do Censo de 1972, apuntaba xa por aquel entón a dous aspectos que complican a comparación temporal e xeográfica dos datos. Na primeira referíase ós cambios metodolóxicos entre os distintos censos que imposibilita a comparación ó cambiar o ámbito poboacional ou ben a definición de explotación agraria. En concreto, esta última foi modificada nas sucesivas edicións a través dos cambios na definición de empresario ou actividades agrícolas desempeñadas. A alteración do ámbito poboacional no censo de 2009 fíxose en base a tamaño mínimo e contemplando actividades agrícolas non produtivas. En todos os casos foron cambios asociados á normativa e/ou estándares de recolección de información europeos para poder facer as estatísticas nacionais comparables. Ademais, a xeógrafa tamén apuntaba á indeterminación conceptual e formal dos distintos réximes de tenza indirecta (cada unha delas adopta diversas formas ó longo do territorio nacional). Esta cuestión é especialmente relevante para o caso galego dada a comprobada significación da categoría xenérica *Outros réximes de tenza indirecta*. Dita categoría, por

definición engloba: «*as terras non comprendidas nalgún dos réximes anteriores: as explotadas por cesión gratuíta, en fideicomiso, en litixio, en precario, en censos, foros, en réxime comunal dadas en sortes ou arrendamento...*». A indefinición tamén está implícita nas clases categóricas (propiedade e arrendamento) ó estar referidas ó titular da explotación (e non ós membros familiares ou socios). A este respecto, o censo do 2009 tamén considerou como terras en propiedade aquelas que son titularidade dalgún membro do núcleo familiar. Outra fonte de indefinición propia do caso galego que dificulta a comparación intercensal é a relacionada coas terras de Monte Veciñal en Man Común. Esta tipoloxía foi considerada un réxime de tenza diferenciado no Censo de 1982 (pero non publicado). En adiante, o pasto en superficies comunais foi diferenciado no propio cuestionario para non ser incluído noutros réximes de tenza, as terras arrendadas pola explotación á Comunidade de Montes Veciñais en Man Común forman parte do réxime «arrendamentos» e, os restantes casos (sempre que a terra se asocie a un aproveitamento individual) inclúense no réxime de «outros».

Despois de tabular os datos municipais para os distintos censos observamos que a terra en propiedade é maioritaria en todos os períodos, (cun promedio do 75 % da superficie total das explotacións). A evolución tendeu a unha redución dos réximes de tenza indirectos, sobre todo no período 1972-1982. Dos distintos mecanismos, a parcería é minoritaria e os denominados «outros réximes» dominan fronte ós arrendamentos. Se analizamos de xeito illado a Superficie Agraria Utilizada (SAU), a tendencia é contraria. Os réximes de tenza indirecta pasaron dun 10 a un 30 % no período 1989-2009 e a presenza do arrendamento é parella á categoría de «outros réximes» (Figura 3.15).

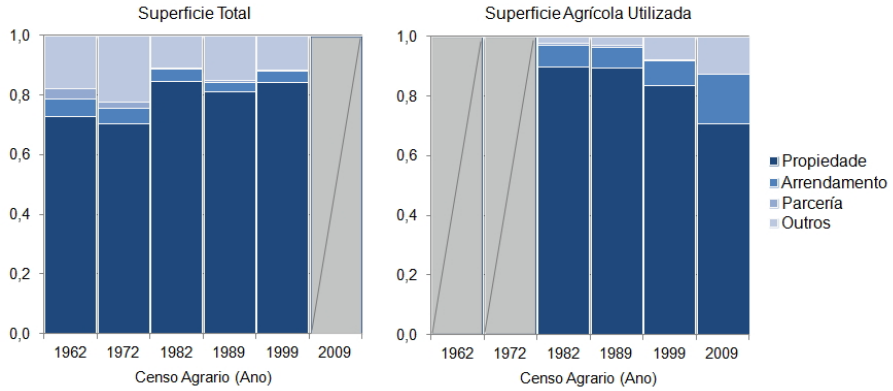


Figura 3.15: Evolución dos réximes de tenza (propiedade, arrendamento, parcería e outros réximes de tenza) en relación á superficie total e a Superficie Agrícola Utilizada (SAU). Fonte: Elaboración propia a partir do Censo Agrario de 1962, 1972, 1982, 1989, 1999 e 2009.

Precisamente, Gómez Mendoza (1987) recuperou o indicador *Intensidade dos réximes de non propiedade en relación coa propiedade* empregado orixinalmente por Benelbas (1981) en Cataluña. Este mesmo indicador será o que empreguemos ó longo do presente traballo para referirnos á intensidade dos réximes de tenza indirecta respecto á propiedade (diferenciando dentro destes entre a intensidade de arrendamento e de outros réximes de tenza respecto da superficie en propiedade).

Na súa comparativa nacional, Gómez Mendoza (1987) incluíu a Galicia, Asturias, Cantabria e León no grupo caracterizado pola importancia dos réximes de tenza comunais e «outros réximes» fronte a outras rexións englobadas nos grupos de maior intensidade do arrendamento, da parcería ou dun predominio absoluto da propiedade. Do mesmo xeito, anos antes, Gamiz López e Sevilla-Guzmán (1971) establecían un sistema de indicadores cos datos do Censo Agrario de 1962 para clasificar as rexións segundo a distribución espacial das formas de tenza en: rexións de arrendamentos mixtos, arrendamentos simples, parcería e a zona doutras formas indirectas. Galicia pertence a esta última e, á vista da Figura 3.16 elaborada cos datos de 2009 seguía a pertencer a un grupo cunha notable significación deste grupo.

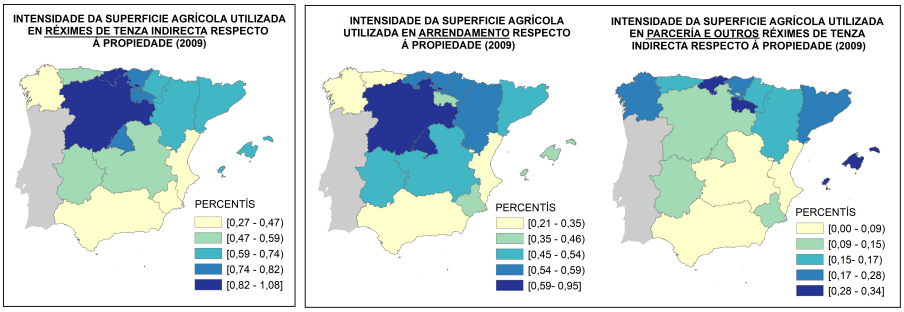


Figura 3.16: Intensidade autonómica dos réximes de tenza indirecta en relación á superficie agrícola utilizada en propiedade (2009). Elaboración propia a partir do Censo Agrario de 2009.

Na evolución por provincias a través da intensidade municipal dos réximes de tenza indirectos respecto á propiedade observamos dous fenómenos. Por unha banda, un progresivo aumento xeneralizado sobre todo no período entre 1999-2009, chegando a acadar valores medianos de case 0,4 para as provincias de Lugo e Ourense. E por outra, unha maior diversidade nos valores municipais determinado pola amplitude do rango intercuartílico, especialmente na provincia de Ourense (Figura 3.17).

Finalmente, trataremos de caracterizar a evolución dos réximes de tenza en base ó tamaño das explotacións e á orientación produtiva, sendo isto último posible para os dous últimos censos baixo a categorización das explotacións en base a súa Orientación Técnico-Económica (OTE).

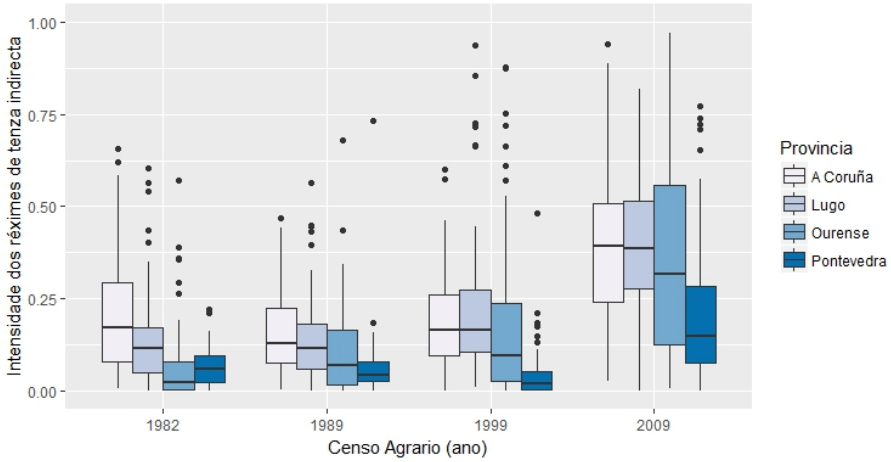


Figura 3.17: Intensidade municipal dos réximes de tenza indirecta en relación á superficie agrícola utilizada en propiedade (2009) segundo provincias e Censo Agrario. Elaboración propia a partir do Censos Agrarios de 1982, 1989, 1999 e 2009.

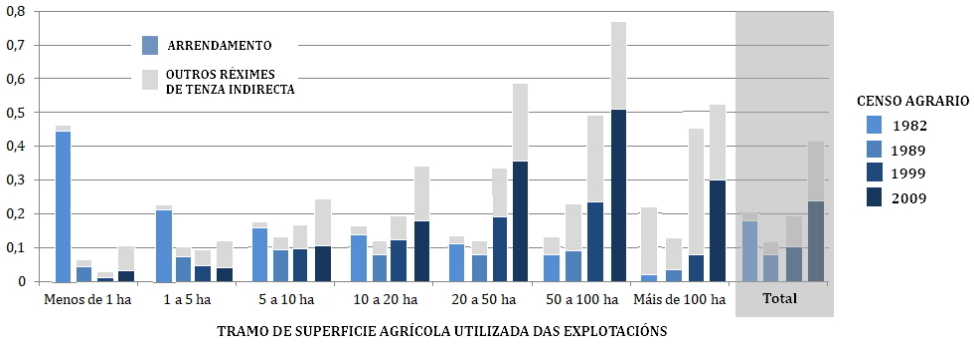


Figura 3.18: Intensidade dos réximes de tenza indirecta en relación á superficie agrícola utilizada en propiedade segundo mecanismo de mobilidade (arrendamentos e outros), tamaños de explotación e Censo Agrario. Elaboración propia a partir do Censos Agrarios de 1982, 1989, 1999 e 2009.

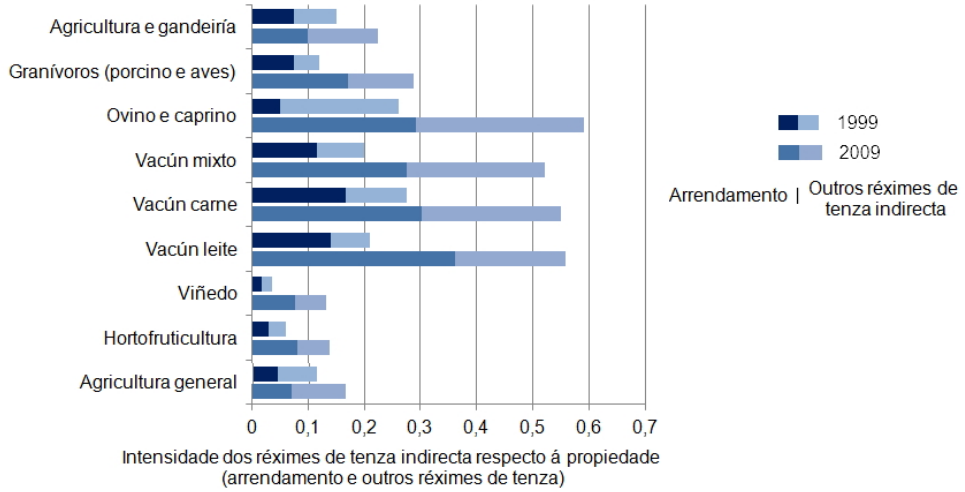


Figura 3.19: Intensidade dos réximes de tenza indirecta en relación á superficie agrícola utilizada en propiedade segundo mecanismo de mobilidade (arrendamentos e outros), Orientación Técnico-Económica (OTE) e Censo Agrario. Elaboración propia a partir do Censos Agrarios de 1999 e 2009.

A intensidade dos réximes de tenza permaneceu máis ou menos constante nas explotacións de menos de 20 ha e aumentou considerablemente nas de maior tamaño, sobre todo no período 1999-2009. O máis salientable é o equilibrio xeral entre o arrendamento e a categoría de «outros réximes» con dúas excepcións: o perda de peso do arrendamento nas explotacións de menos de 5 ha (que en 1982 contaban cun claro predominio das terras en arrendamento) e as explotación de máis de 100 ha que, entre 1999 e 2009, sufriron un claro reaxuste cara o arrendamento (Figura 3.18).

En correspondencia coa súa maior demanda de base territorial, as explotación de vacún e ovino e caprino son as orientacións que máis aumentaron a intensidade dos réximes de tenza indirecta, inda que o aumento foi xeneralizado no período 1999-2009, especialmente tamén no viñedo. O equilibrio entre a tipoloxía de mecanismos de mobilidade segue sendo a tendencia xeral, cunha pequena desviación do vacún de leite e o viñedo cara o arrendamento en ambos períodos (Figura 3.19).

Para o caso galego especificamente, Pérez Iglesias (1987) abordou a evo-

lución dos réximes de tenza nos dous primeiros censos agrarios (1962 e 1972) a escala municipal apuntando a unha caída destes, fundamentalmente da parcería. A perda de peso da parcería mantívose ata a súa case completa desaparición nos últimos censos pero, en cambio, o arrendamento e outros réximes despuntaron. Precisamente, o traballo de Torres Luna e Lois González (1992), centrado nas provincias de interior, Lugo e Ourense, entre 1962 e 1982 apuntaba xa a ese repunte e, sobre todo, aventurábanse a afirmar que por aquel entón estábamos «*ante a aparición dunha forma nova de tenza indirecta que ten pouco que ver coas do pasado*». Os autores sustentaban esta idea na observación de que os agricultores xestionarían terras dos veciños que cesasen a actividade agraria mediante contratos orais non rexistrados formalmente. Esta fórmula pode responder ó volume de «outros réximes de tenza» observados na práctica coñecida como «levarlle as terras a alguén» e que puido cobrar notable significación a partir do censo de 1989. De feito, Flores Calvete et al. (2017), nun recente informe sobre a estrutura das explotacións de leite, cuantificaban que un 10 % das superficies eran xestionadas baixo o réxime de «*cesións*». En calquera caso, a idea dunha nova forma de tenza non deixa de ser unha hipótese que anima a profundar na análise das dinámicas de mobilidade de terras en Galicia máis aló dos datos censais.

3.3.8. As políticas públicas

A análise da importancia dos réximes de tenza indirecta do apartado anterior actúa como nexo entre as dúas tipoloxías de institucións que tratamos de debullar (consuetudinarias e liberais). E, tamén, como nexo entre dúas etapas diferenciadas. Por unha banda, a etapa anterior a 1960 marcada por un predominio das formas de organización e institucións consuetudinarias adaptados ás estruturas territorial e parcelaria do territorio galego. Dende entón, considérase unha notable apertura ás economías de mercado da agricultura galega, a implementación das políticas liberais en base a novos órganos de gobernanza territoriais e agrarios e, finalmente, a constatación dos fluxos demográficos e cambios produtivos subxacentes. Este apartado tratará de resumir este último marco de institucións tratando de extraer pautas a ter en conta na comprensión da mobilidade de terras en Galicia (tal e como se vén facendo nos apartados anteriores) a través, á súa vez, dunha revisión de tres etapas diferentes. Unha primeira establecida a partir dos anos 60, coincidindo co Plan de Estabilización e Planes de desenvolvemento de apertura económica do segundo fran-

quismo e, subsecuentemente, coa «gran transformación social» caracterizada por intensos procesos de urbanización e de despoboamento rural (transformación da estrutura agraria tradicional). Unha segunda etapa establecida a partir de 1980 coincidindo no tempo coa aprobación da Lei Orgánica que aproba o Estatuto de Galicia en 1981 e polo que a autonomía adquiría competencias de ordenación de planificación territorial. Finalmente, unha última etapa establecida, aproximadamente, a partir de 1993 coincidindo coa transposición ó regulamento español das Medidas de Acompañamento da Política Agrícola Comunitaria (PAC) do ano 1992 e de pagamento único en 2003. Estritamente poderíamos incluír unha cuarta etapa a partir de 2011 coa aprobación das *Directrices de Ordenación do Territorio* ou, incluso máis determinante, a partir de 2015 coa aprobación dun bo número de plans que reconfiguran o rural galego alén da produción agraria e forestal (Plan director da Rede Natura 2000 de Galicia, o Catálogo e as Directrices da Paisaxe en Galicia e a modificación da Lei de mobilidade e da Lei de mellora da estrutura agraria introducindo novos parámetros ambientais, paisaxísticos e sociais) pero non a consideramos polo seu nulo impacto no momento de realización e redacción do presente traballo.

Ademais de debullar o marco normativo específico para a mobilidade, neste caso o arrendamento, revisitaranse aquelas políticas e instrumentos de xestión de terras que teñan algún impacto sobre a mobilidade. En concreto, o imposto sobre os bens inmobles, a delimitación de usos no marco da ordenación e planificación municipal, as políticas sectoriais con influencia na competencia entre usos do solo rústico, as políticas de reestruturación agraria e as medidas derivadas da Política Agraria Común (PAC).

Os sistemas de administración e xestión de terras

A definición comunmente aceptada de sistemas de administración de terras é a recollida nas *Directrices de administración de terras* da Comisión Económica para Europa das Nacións Unidas como: «*os procesos de gravación e difusión de información sobre propiedade, valor e uso da terra para implementar políticas de xestión de terras*» (UNECE, 1996). A partir desta definición é doado establecer as dúas dimensións que a compoñen, por unha banda, a propia información sobre a terra e, por outra, as políticas de xestión. Os sistemas catastrais son o núcleo ou a base dun sistema de información actualizado baseado en parcelas. Normalmente inclúe información xeoespacial sobre a localización, forma e lindes de cada parcela e información alfanuméri-

ca con datos como a superficie, valor, uso, melloras e mesmo unha descrición da xeometría e dos lindeiros (FIG, 1996). Mediante o vínculo con outros sistemas que describen a natureza da propiedade, os intereses na terra e o control deles configúrase como un rexistro que contén tamén dereitos, restricións e responsabilidades (FIG, 1999). Esta noción de intereses determínase nas políticas de xestión de terras promovidas por cada sociedade ó longo da historia.

Na actualidade, o paradigma vixente para a implementación de sistemas de administración de terras é a xeración de potentes infraestruturas de datos, normas, protocolos e institucións que sirvan para desenvolver o chamado *fin multipropósito*, que non é outro que a seguridade xurídica da propiedade na forma que sexa, a implementación de políticas fiscais que axuden a sufragar servizos públicos e o desenvolvemento rexional mediante a ordenación e planificación territorial (Williamson et al., 2010). A situación a este respecto é diferenciada para os países en desenvolvemento que están a instaurar novos sistemas (mediante ambiciosos e complexos macroproxectos cofinanciados por institucións como Banco Mundial ou o Banco Interamericano de Desenvolvemento (Deininger e Binswanger, 1999; IDB, 2014)) respecto daqueles países que xa tiñan algunha traxectoria nacional na implementación de políticas de base territorial. Neste último caso a estratexia a seguir é a de re-enxeñería e integración (Williamson, 2001b). En ambos casos, os avances tecnolóxicos para a xeración e administración de información topográfica e, en particular, o papel institucional da Asociación Internacional de Topografía (FIG, polas súas siglas en inglés) xogaron un papel chave (FIG, 1996, 1999). A abordaxe deste apartado farase dende a evolución dos intereses e propósitos de xestión e administración da terra en tres etapas que condicionaron (e condicionan) a conceptualización dos sistemas de administracións de terras, tamén en Galicia: fiscal, xurídica e multipropósito.

A recadación fiscal soe ser a forza impulsora dos sistemas catastrais na maioría dos casos e, o sistema ou método de imposicións, é determinante do sistema de información vinculado. Así, en Galicia primeira etapa de rexistros de información sobre a terra foron os libros de contabilidade privados para o cobro de rendas forais (xurisdicionais e/ou territoriais: foros, diezmos, primisioas, alcabalas...). Nesta etapa englóbanse todos os libros de contabilidade dos rentistas foreiros (o clero, nobleza e fidalguía, fundamentalmente) a partires dos cales analizou a propiedade ó longo do séculos XVI e XVIII (Villares Paz, 1982). Estas fontes de información presentan dúas particularidades a resaltar. Por unha banda, a ausencia de continuidade territorial pois son

de orixe privado e limitado ás rexións de dominio directo de cada rentista e, por outra, son rexistros de rendas e non teñen ningunha identificación territorial respecto das parcelas nin dos espazos de cultivo asociados (as anotacións limítanse á identificación do foreiro e das cantidades de renda aboadas). Esta falta de territorialidade foi unha realidade viva contemporánea coa que tiveron que enfrontarse as distintas iniciativas catastrais do Estado para a instauración da contribución territorial única en Galicia (máis que noutras rexións debido, primeiro, á persistencia do sistema foral ata entrado o século XX e, segundo, ás dificultades de implementación doutros sistemas debido á fragmentación, minifundio e «escurantismo» sobre a terra).

O primeiro traballo catastral con finalidade fiscal de carácter continuo para o Reino de Castela foi o *Catastro de Ensenada* (de 1750-1956). En Galicia a unidade de inventario foron as freguesías, para as cales ademais das lindes e croquis coas aldeas respectivas, se documentou o volume de poboación, casas, cultivos e gando a partires dos cales determinar a contribución única que pretendía substituír unha multitude de figuras impositivas existentes ata entón, que xestionaban con maior ou menor acerto unha ineficaz rede de recadadores. A Galicia correspondíanlle o 20 % dos 80.574 tomos do traballo, consecuencia da particular estrutura da propiedade xa introducida en apartados anteriores (Camarero Bullón, 2002).

O seguinte rexistro de información masiva foron os amillaramentos que naceron da reforma tributaria de 1845 que instituíu a «contribución sobre bens inmobles, cultivo e gandería» pola cal, mentres se realizaba unha *Estatística Territorial Descritiva*, se implementou polo goberno un sistema de cupos de riqueza impoñible repartidos sucesivamente por provincias, municipios e maiores contribuíntes. Dende o punto de vista da información eran relacións detalladas e individualizadas das leiras, as súas producións, rendas, localización, lindeiros, cargas, etc., cuxa utilidade inmediata foi servir para fixar as bases impoñibles sobre as que estimar a débeda tributaria. Lamentablemente este catastro non contaba con documentación gráfica que servise de soporte para comprobar a información recollida e controlar a ocultación xeneralizada (Villares Paz, 1982). Precisamente en Galicia, Villares Paz (1982) cuantifica que no quinquenio 1850-1855 só unha terceira parte dos municipios lucenses remitiran ás oficinas de Facenda os amillaramentos e, resalta a especial parsimonia do territorio galego na xeración das chamadas «Cédulas de 1880» vixentes en Galicia ata vén entrado o século XX coa chegada do catastro parcelario.

Precisamente, nesta época é cando se institucionaliza formalmente a visión xurídica dos sistemas catastrais en España, coa aprobación da Lei Hipotecaria de 1863 que inaugura mediante os Rexistros da Propiedade unha nova etapa da historia da propiedade en España. Esta lei, baixo os principios de publicidade rexistral e inmatriculación de fincas, pretendía dar seguridade xurídica á propiedade e impulsar a mercantilización de parcelas e o acceso a crédito agrario, propios dun marco económico de libre competencia. Para iso, establecía o prazo dun ano para que as parcelas contasen con títulos ou documentos públicos, prorrogado a dous e, finalmente, indefinidamente. Das dúas tipoloxías xerais de rexistros de propiedade da terra diferenciado por Enemark (2004) España ten un rexistro de propietarios baseado en escrituras de transferencias e non de títulos sobre propiedades. De novo, entre as particularidades do territorio galego estaba o feito de que moi mal se podería aplicar este sistema cando a propiedade plena e unívoca de propietarios non tiña vixencia debido ó sistema foral que diferenciaba dominio útil e privado e, na praxe, debido tamén á propia inexistencia de documentos públicos cos que acreditar o dominio (Villares Paz, 1982) .

A partir de entón, a procura da equidade distributiva dos impostos e a seguridade da tenza serviron para que os pequenos propietarios rurais, que non contaban con documentos que avalasen os seus dereitos sobre as terras nin tampouco coas forzas necesarias para defendelos, mostrasen o seu interese en que se elaborase un catastro gráfico que identificase o ben e establecese un nexo de unión público fronte a terceiros (Alcázar Molina, 2006). Tal foi que entre 1880 e 1990 sucedéronse numerosos regulamentos que alternaban a elaboración dun catastro por masas de cultivo (fiscal) e dun catastro xurídico de base topográfica (multipropósito). Este segundo modelo supuña un maior custe debido ó levantamento topográfico das parcelas individuais e, por ende, unha maior lentitude de execución. Inda que xa se viña practicando dende 1930, foi a partir de 1941 cando se optou por un sistema intermedio a través do levantamento parcelario mediante croquis sobre fotografía aérea. Precisamente, un método de xeoprocesamento a partir da ortografía foi o sistema empregado en 1994 para normalizar as tres tipoloxías de catastro preexistentes (avance de croquis catastral, catastro parcelario con levantamento topográfico e catastro fotográfico) e configurar a actualización catastral ata a actualidade (Alcázar Molina, 2006; Santos Pérez, 2012). De novo, o catastro foi outra realidade tardía en Galicia debido á súa elaboración de Sur a Norte. Segundo Morell iMestre e Ortiz Casas (1985), A Coruña, Lugo e Ourense estaban entre

as provincias sen ningún municipio catastrado «en conservación» en 1980 (con plano parcelario e admitidos por catastro para a entrada no sistema de anotación de cambios de titularidade da parcela ó longo do tempo). Ademais, todas as recensións históricas do catastro en España consultadas apuntan, por unha banda, a unha enorme dificultade de configuración e actualización en Galicia debida á fragmentación e minifundio propios da estrutura da propiedade (tanto que, a escala de elaboración é inferior ó resto do Estado) e, por outra, a un notable fracaso do rexistro da propiedade nesta rexión debido, primeiro, á falla de escrituras claras ou mesmo de correspondencia entre as superficies escrituradas e os datos técnicos do levantamento e, segundo, ó custe de inmatriculación dun alto volume de parcelas (Villares Paz, 1982; Morell iMestre e Ortiz Casas, 1985; Villares Paz, 1982; Santos Pérez, 2012). A unidade de custe rexistral é a parcela, e non a superficie. De ser esta última habería unha homoxeneización de custes de inscrición rexistral en todo o territorio nacional.

O concepto de sistemas de administración da terra, centrado ata entón na base catastral e o rexistro, pluralízase conforme a planificación se foi consolidando como instrumento de desenvolvemento rexional e/ou sectorial. A idea de catastro multipropósito en España foise consolidando a dous niveis. Primeiro, debido á configuración dunha base cartográfica de rústica precisa (sobre todo, a partir da normalización da década de 1990) útil para múltiples aplicacións inmediatas: xestión catastral, planificación urbana, política fiscal de organismos locais e rexionais, administración agraria, planificación de infraestruturas, compañías de servizos, expropiacións, etc... (Alcázar Molina, 2006). E segundo, debido ó desenvolvemento doutros sistemas de xestión de base parcelaria con múltiples fins que deberían estar integrados coa base catastral a través da referencia catastral como identificador único e universal das parcelas.

Así, tan relevante na xestión e administración cotiá da terra é o Sistema de Información Xeográfica de Parcelas Agrícolas que o Estado español desenvolveu en 2005 en resposta ó regulamento europeo de sistemas de xestión das axudas da Política Agraria Común (SIXPAC). Lonxe dun sistema integral, o SIXPAC constituíuse á marxe da base catastral con referencias de parcelas en base a unidades diferentes (sectores, polígonos, parcelas e subparcelas catastrais por unha lado e agregados, zonas, polígonos, parcelas e recintos SIXPAC, por outro) e códigos de cultivos tamén diferentes. Dende o ano 2009, véñense realizando progresivos avances na converxencia de ambos sistemas.

Outros dous sistemas relevantes son o Sistema de Información de Or-

denación do Territorio e Urbanismo de Galicia (SIOTUGA) que acolle a información dos Plans Xerais de Ordenación Municipal (PXOM) xestionados e administrados polos concellos e o Sistema de Información de Terras de Galicia (SITEGAL) vinculado á xestión do Banco de Terras de Galicia a raíz da súa constitución no ano 2007 e modificación en 2011. O primeiro deles ten base catastral debido a que os PXOM son elaborados a partir da información catastral mentres que, SITEGAL é de base SIXPAC e está tamén suxeito á converxencia. Ambas cuestións serán afondadas en apartados vindeiros. Basta polo de agora con esta reseña para resaltar que a materialización na praxe do paradigma dos sistemas de administración de terras (e os código de boas prácticas para a súa implementación en países en desenvolvemento) é materia pendente en España (non pola existencia dun levantamento parcelario en base a últimas tecnoloxías senón pola integración da información con múltiples propósitos).

Logo desta sintética viaxe pola evolución dos sistemas de administración de terras en Galicia en relación á súa funcionalidade, e seguindo a estrutura de apartados precedentes, extráense algunhas conclusións importantes para a diagnose da mobilidade de terras. O primeiro, a formalización da propiedade como precepto da mobilidade formal. Segundo, o imposto sobre a terra rústica como instrumento de xestión de terras con impacto na mobilidade. E finalmente, as implicacións da multiplicidades de rexistros na «contabilidade de superficies das explotacións».

Primeiro, os dous indicativos da efectividade na articulación e funcionamento dun sistema de mobilidade formal en Galicia están comprometidas a razón da fragmentación da propiedade de terra: por unha banda, a clarificación e definición xurídica dos dereitos mediante os sistemas de administración públicos e, por outro, a eficiente actualización da propiedade e das transaccións por parte dos propietarios. Polas valoracións detalladas en cada proxecto de levantamento catastral comentados con anterioridade (altísimo volume de tomos para Galicia en relación ó resto do Estado, menor escala de elaboración e maior imprecisión xeral, menor rendemento e avance no levantamento) é fácil deducir que os custes de execución, actualización e sostibilidade do sistema catastral en Galicia son notablemente máis altos a razón do número de parcelas e de propietarios respecto a outras zonas de España (Figura 3.20). Logo dalgunhas entrevistas con persoal técnico da Dirección Xeral de Catastro durante a realización deste traballo, todas constatan a complexidade do caso galego e a inoperancia da información catastral por desactualizada en termos

de titularidade (as modificacións son a instancias de parte) e imprecisa en termos de levantamento (dificultades técnicas asociadas á alta fragmentación e pequeno tamaño das unidades de levantamento). Se estas son as características de base para a mobilidade de terras formal é fácil entrever as deficiencias de diagnose se só se consideran as transaccións formais da terra.

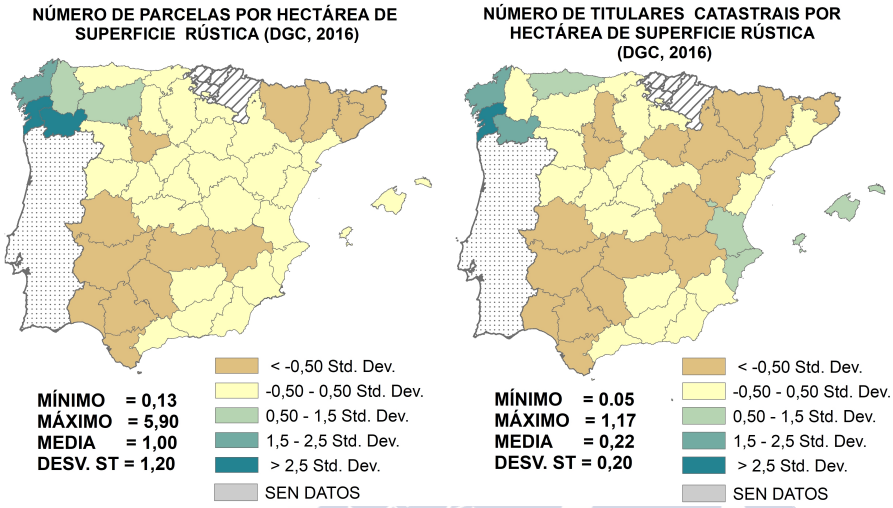


Figura 3.20: Número de parcelas (esquerda) e número de titulares catastrais (dereita) por hectárea de superficie rústica. A lenda constrúese en base a desviación estándar provincial respecto do valor medio nacional. Fonte: elaboración propia a partir das Estatísticas da Dirección Xeral de Catastro (DGC, 2016)

A análise institucional dos mercados de terras sóese abordar a través dos custes de intercambio dentro dun certo marco institucional (Cheung, 1969; Barzel, 1989; Allen e Lueck, 1998). En particular, tanto Dirimanova (2008b) como Hurrelmann (2005a) sistematizaron a análise da mobilidade de terras diferenciando entre custes de oportunidade, financieiros e de transacción. Os custes técnicos de investigación da propiedade e da regularización de títulos en que incorre o propietario son custes financieros (xunto co prezo de mercado) e teñen unha compoñente pública relativa á fiabilidade dos sistemas de información parcelarios e outra privada, asociada á actualización e regularización das escrituras a instancia de parte.

Cando se trata da dispoñibilidade de información para a articulación da mobilidade de terras é importante poñelo en perspectiva respecto dos sistemas de gobernanza. Para todo o comentado con anterioridade, estase tomando como referencia o paradigma dos sistemas de administración e titulación da terra occidentais. A ineficiencia destes sistemas a razón de certas cuestións institucionais ou estruturais non é indicativo, necesariamente, nin da ausencia de información, nin de baixa mobilidade de terras pois a comunidade pode actuar como sistema de gobernanza destes. Nos casos en que existe un forte vínculo entre o ben, o individuo e a comunidade (mercados pechados), a veciñanza ou comunidade soe ser a depositaria de toda a información relevante (propietario, xestor, lindes, calidade agronómica, situación de tenza, etc...) pero tamén dos mecanismos de control dos acordos. Tal é así que en contraposición ós *modelos de dominio de administación de terras* occidentais (LAMD, polas súas siglas en inglés)- sustentados sobre grandes e complexos estándares, protocolos, marcos normativos e infraestruturas de datos relativos a parcelas (unidades espaciais), titulares (identidades) e dereitos (responsabilidade e restricións) de orde pública- deseñáronse os *modelos de dominio de tenza social* (STDM, polas súas siglas en inglés) atendendo a esa compoñente comunitaria da gobernanza e, en particular, entendendo o vínculo entre as persoas e as terras como unha relación de tenza social (Lemmen, 2010; Griffith-Charles, 2011; Augustinus e Lemmen, 2011). Un dereito ou contrato formal son relacións de tenza social pero non todas as relacións de tenza social son dereitos formais da terra segundo exista ou non todo o marco institucional formal ou sexa este eficaz ou non.

Como se comentou, a eficiencia para o propósito da mobilidade non se mide só en termos de custes públicos do sistema de gobernanza, tamén está o custe que ten o propietario o sistema formal, en particular, o sobrecuste que ten para o propietario galego manter formalizada e clarificada a tenza de todas as súas parcelas. Así, as palabras enunciadas por Moreno Bueno (2008) seguen a ter validez actual en Galicia: «*a plena coordinación do Catastro e do Rexistro da Propiedade esixe probablemente a inmatriculación de todas as parcelas non inscritas, unha vez resoltos os indubidables e numerosísimos litixios derivados dos deslindes individualizados. A dubidosa fiabilidade das escrituras de propiedade en canto á correspondencia de superficies e linderos consignados nela coa realidade inmobiliaria e a súa consecuente discrepancia cos procedementos de deslinde abocan a operación ó fracaso*». De feito, Coimbra (2011) apuntaba ó desempoderamento do propietario galego para a transferencia da

propiedade debido ó escurantismo herdado dos títulos de propiedade. Tal é así que o propietario galego, non atopa ningún valor engadido á mobilidade de terras mediante protocolos formais, de feito atopa un custe, facilmente salvable por acordo coa demanda próxima (veciñanza) coa que comparte un código de comportamento tácito.

Todo o comentado, sumado á frecuencia de múltiples partixas sen executar, ó arraigo de propiedades de descoñecidos e á copropiedade como características do agro galego informan do elevado dos custes globais da transacción. No seu traballo, Dirimanova (2008b) probou como canto maior é a fragmentación, maiores son estes custes e maior é a tendencia á mobilidade de terras mediante mecanismos alternativos sustentados na confianza (que ela denomina *contratos de afinidade*). Este escenario tamén pode ser explicativo para a mobilidade de terras en Galicia.

A conclusión que se extrae desta breve disertación é que para a diagnose da mobilidade alá onde existen sistemas de administración de terras, estes son unha fonte fundamental de información (especialmente os rexistros de transacciónS). Este é o caso da *Estatística de transmisións de dereitos de propiedade* que publica a nivel provincial con periodicidade mensual o Instituto de Estatística Nacional en base o número de bens inmobles (urbanos e rústicos) cuxa transmisión queda inscrita nos Rexistros da Propiedade. Non obstante, ante indicios dunha baixa efectividade na inscrición e actualización das transmisións nestes sistemas, como é o caso galego, cómpre asumir a necesidade de complementar a diagnose con outras fontes ou metodoloxías. Incluso, no caso da terra rústica e dos acordos de tenza indirecta (arrendamentos, parcerías, cesións...) polo seu marcado carácter local (circunscritos a unidades de gobernanza locais, delimitadas e pechadas) convén comprobar a posible existencia de mecanismos de mobilidade sustentados en redes de confianza e reciprocidade, tal e como teñen demostrado traballos recentes (Hurrelmann, 2005a; Dirimanova, 2008b; Siles et al., 2000; Robison et al., 2002).

En segundo termo trátase de apuntar á influencia que os impostos sobre a propiedade da terra teñen sobre a mobilidade. O precepto xeral establece que as cargas sobre a propiedade inflúen sobre os custes de oportunidade. É dicir, o propietario tenderá a buscar un uso da parcela que, canto menos, cubra as cargas sobre a propiedade e, en caso contrario, optará por transferila. As cargas serán, entón, motor de mobilidade e, sobre todo, un instrumento contra o abandono (EEA, 2010).

A valoración de terras rústicas faise pola aplicación de tipos evaluatorios fixados en 1982 (segundo rendementos medios por superficie, tipo de cultivo e intensidade) e actualizados anualmente. A actualización de valores faise mediante un coeficiente publicado nas sucesivas Leis de Presupostos Xerais do Estado. O imposto sobre solo rústico construído foi actualizado (identificación de novas edificacións residenciais e vinculadas coa actividade agraria) no ano 2017 (o chamado «*catastrazo*») pero, en cambio, o solo rústico produtivo mantén o mesmo sistema de valoración. Dito sistema, ademais de debatido pola seu desfase fronte a novos métodos de valoración tamén o é polo feito de que a capitalización se fai en base a cultivos e rendementos altamente superados nas últimas tres décadas. De feito, o valor catastral actual representa entre o 10 e 20 % do valor de mercado que establece o regulamento como base impoñible (Caballer, 2002; Ariza López e Molina, 2004; López de Luis, 2009). Ademais disto, o Imposto de Bens Inmobles de Rústica presenta dúas características relevantes que condicionan en gran medida a súa efectividade como incentivo para a mobilidade de terras: o tipo impositivo e as exencións.

O artigo 72 do Real Decreto Lexislativo 2/2004, do 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei reguladora das facendas locais confire ás entidades municipais a competencia de establecer o tipo de gravame a aplicar sobre a base impoñible para obter a cota íntegra obxecto de bonificacións (cota líquida) entre un mínimo de 0,3 e máximo de 0,9 % para bens inmobles de rústica. Os concellos poderán incrementar ata un 0,15 % sobre este valor en función da proporción de solo rústico, do volume de servizos que presten ou da súa condición de cabeceira comarcal. A variabilidade de valores no territorio galego é suficiente como para ver unha distinta presión fiscal sobre a terra (Figura 3.21). Á súa vez, ó artigo 62 establece que os concellos poderán establecer, en razón de criterios de eficiencia e economía na xestión recadadora do tributo, a exención dos inmobles rústicos e urbanos cuxa cota líquida non supere a contía que se determine mediante ordenanza fiscal. Esta tendencia foi unha característica xeral da contribución rústica en Galicia. Dende o ano 2005 non se publican estatísticas, nin de número de titulares nin de base impoñible exentos, razón pola cal o mapa presentado está referido a esa data (Figura 3.21).

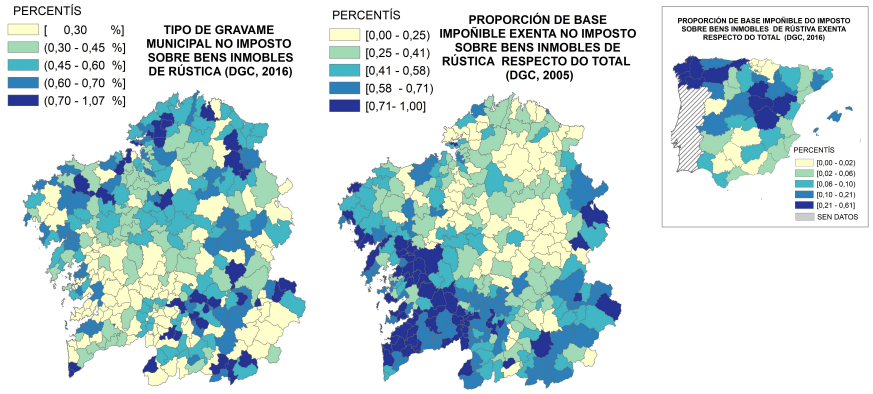


Figura 3.21: Tipo de gravame establecido por ordenanza municipal e aplicado á base liquidable para o cálculo da cota íntegra do Imposto sobre Bens Inmobles de rústica no 2016 (esquerda) e proporción da base impoñible exenta respecto do total de Imposto sobre Bens Inmobles de rústica a nivel municipal para Galicia e provincial para España no 2005 (dereita). Fonte: Elaboración propia a partir das Estatísticas da Dirección Xeral de Catastro.

No presente traballo propoñemos o ratio entre a cota líquida (logo das bonificacións, entre as cales se establece un 95 % para os bens rústicos das cooperativas agrarias e explotacións comunitarias da terra, e das exencións) e a superficie total de rústica como indicador da presión fiscal municipal (descontando tamén a superficie de Monte Veciñal en Man Común exenta segundo o artigo 62). Así, as provincias galegas están nos marxes intermedios da presión fiscal así calculada e, os concellos galegos presentan un amplo rango de valores que oscilan dende un 20 % de municipios que están por debaixo dos 0,68 €/ha ata un 10 % de concellos, fundamentalmente das áreas metropolitanas, que están por encima dos 30 €/ha de rústica.

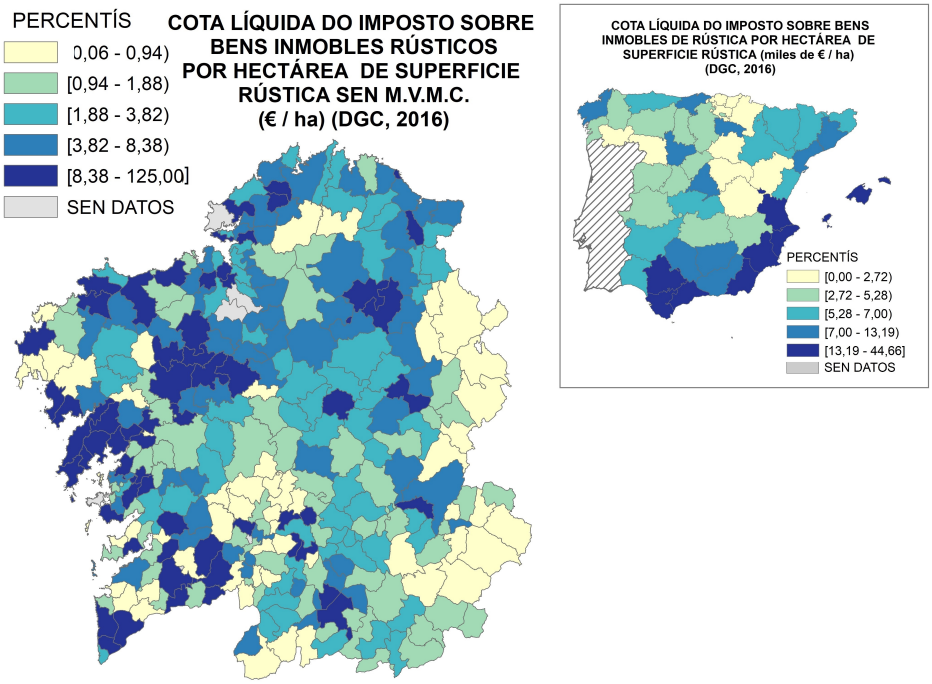


Figura 3.22: Ratio entre a cota líquida de rústica do Imposto sobre Bens Inmobles e a superficie de rústica dos municipios galegos (sen M.V.M.C.) e provincias de España. Fonte: Elaboración propia a partir das Estatísticas da Dirección Xeral de Catastro (DGC, 2016).

Finalmente, un apunte sobre o impacto dos múltiples sistemas de xestión de terras na información manexada polos propietarios e/ou xestores da terra (agricultores). O persoal técnico do ámbito (público e privado) recoñecen a importancia na diagnose da mobilidade de terras do que eles chaman «*múltiples contabilidades da terra*» dos agricultores. Máis aló do elevado número de parcelas que xestionan debido á fragmentación, a súa regularización en cada ámbito de xestión (terras con posibilidade de inscrición no Rexistro de Propiedade, terras inscritas en Catastro e polas que pagan contribución -propias ou de familiares directos, terras declaradas á PAC baixo cada un dos réximes de declaración, terras traballadas pero non declaradas á PAC nin regulariza-

das, etc...) atende a protocolos diferentes. Esto fai, por unha banda, que perdan consciencia de cada unha das contabilidades e, por outra, que se centren naqueles ámbitos máis transcendentes para a explotación. É dicir, a única contabilidade efectiva é a do sistema de declaracións á PAC (en moitos casos, incluso depositada en entidades de aconsellamento), deixando nun segundo plano a contabilidade e regularización da situación nos restantes sistemas de administración. Esto último, á larga, retroalimenta a desactualización dalgún dos sistemas, o volume de terras de descoñecidos e a ausencia de documentos que acrediten o sistema de tenza das parcelas a efectos da formalización de calquera tipo de contratos. De cumprirse este escenario, a diagnose da mobilidade non bastaría abordala con información dos rexistros de transaccións nin da combinación dos distintos sistemas de información (uns estarán actualizados pero outros non), incluso, calquera metodoloxía para aproximarse cuantitativamente ós mecanismos de mobilidade alternativos debería ter en conta as múltiples contabilidades (terras en propiedade, terras rexistradas, terras de titularidade catastral, terras declaradas á PAC, terras traballadas...).

O marco normativo dos arrendamentos rústicos

Este é tamén un apartado no que se menciona a tardía institucionalización formal en Galicia respecto ó marco normativo estatal dunha figura chave na mobilidade de terras como son os arrendamentos. Os arrendamentos rústicos en Galicia non contaron cun marco normativo propio ata a Lei 4/1995 do 24 de maio, do Dereito civil de Galicia e, fixérono en resposta ó ríxido esquema normativo estatal da Lei 83/1980, do 31 de decembro, de arrendamentos rústicos.

Antes de profundar nas xustificacións alegadas para a constitución dun marco propio e na diferente formulación, é necesario introducir o amplo debate a que deu lugar a cuestión, antes e despois da súa regularización. Para o caso galego deuse un conflito de competencias posto que a Constitución só permite a conservación, modificación e desenvolvemento polas Comunidades Autónomas con Dereito civil foral e especial. É dicir, sempre e cando tales dereitos propios estiveran definidos antes da entrada en vigor da Constitución. No caso galego, se ben a Compilación de Dereito Civil Especial de Galicia de 1963 regulaba a parcería, non se refería en absoluto ó arrendamento rústico. A cuestión abriu un amplo debate: por unha, en contra do desenvolvemento autonómico alegando que non había lugar a unha diversificación territorial logo da Lei de

arrendamentos rústicos de 1935 (Lasarte Ávarez, 1992) e, por outra, a favor por principio de coherencia como lei agraria autonómica (Díaz Fuentes, 1994) ou como materia de dereito civil (Busto Lago, 2002). Finalmente sucesivas sentencias estipularon que a expresión constitucional «desenvolvemento» permite ás Comunidades Autónomas con Dereito Civil foral ou especial regular as institucións conexas coas xa reguladas previamente dentro dunha actualización ou innovación de contidos (neste caso, da parcería) (Bello Janeiro, 2017).

Así, a Lei 4/1995 e despois a Lei 2/2006 de Dereito Civil de Galicia regularon os arrendamentos rústicos no articulado 35-50 e 99-118, e a parcería no 57-94 e 127-156, respectivamente. Quizais un dos aspectos máis sorprendentes da revisión feita é a afirmación que o lexislador fai en ambos marcos normativos cando sinala que tanto o arrendamento como a parcería e o arrendamento acasarado «*teñen hoxe unha excelente vitalidade pola que se aconsella a súa regulación*». É probable que tal afirmación se contextualice como argumentario fronte á disputa competencial comentada pero choca, en parte, coa xustificación de motivos de toda a lexislación agraria desenvolta (o fracaso do mercado de terras como instrumento de reestruturación do sector agrario era parte do argumentario das medidas e instrumentos implementados).

Ademais, a normativa recoñece a singularidade do territorio galego no relativo á estrutura da propiedade (fragmentación e minifundio) en medidas como que na execución do dereito de tenteo e retracto teñen preferencia os coherdeiros e colindantes (co gallo de corrixir a copropiedade e o minifundio) (Lasarte Ávarez, 1992). Ademais disto, a principal singularidade da normativa galega respecto do marco estatal é o extremo respecto polo principio da autonomía de vontades das partes contratantes no que respecta á duración, renda, sistema de actualización, cultivos e aproveitamentos, forma de contrato ou prórroga (Muzquiz Vicente-Arche e Calatayud Piñero, 1995; Riobó Fernández, 2004; Bello Janeiro, 2017). Ó mesmo tempo non deixa de protexer ó arrendatario como parte débil do contrato mediante estipulacións concretas en relación ás obras e melloras, ó dereito de tenteo e retracto e a medidas de carácter supletorio (como a duración mínima de dous anos).

Este extremo de liberalización dos contratos chocou sobre todo coa Lei 83/1980, do 31 de decembro, de arrendamentos rústicos, altamente impositiva en relación á maioría das características dos contratos por mor dos requirimentos de acceso a Comunidade Económica Europea que estaba en trámite. Así foi recoñecido polas lexislacións nacionais posteriores que foron outor-

gando maior flexibilidade de negociación ás partes pero que nunca acadaron os niveis nin a estabilidade do marco normativo galego. De feito, a flexibilidade contractual iniciada pola Lei de modernización das explotacións agrarias de 1995 e materializada pola Lei 49/2003 (eliminación dos dereitos de adquisición, supresión da condición de profesionalidade agraria do arrendatario, eliminación do tope de superficies, posibilidade de subarrendar...) volveu a ser recortada pola modificación da Lei 25/2005. Ademais, os continuos cambios na definición de termos dende Europa esixiron a modificación da lexislación restritiva nacional (como a definición de agricultor profesional ou de explotación agraria, a inclusión dos dereitos de produción como obxecto contractual ou os obxectivos de desenvolvemento rural) sempre tiveron cabida no marco xeral galego.

Ademais dos arrendamentos rústicos, a lexislación inclúe outras tres figuras de cesión. A primeira delas, a parcería, que inda que se mantivo no Código Civil de 2006, a súa tendencia foi decrecente dende as 85.000 ha no Censo Agrario de 1962 ata as 3.000 ha en 1999. De feito, no propio Censo Agrario de 2009 non figuraba como forma de tenza diferenciada e foi englobada na categoría xenérica de «outros réximes de tenza indirecta». Por definición, a parcería é unha forma de cesión baixo a cal o propietario cede a súa terra a un parceiro a cambio dunha parte da produción. Moi posiblemente, esta forma de contraprestación teña desaparecido no marco contractual, polo menos a título explícito e oneroso. Diferente é a entrega de produtos agrarios a cambio de cesión de terras como mecanismo de reciprocidade (non establecido mediante acordo explícito de cantidades ou proporcións).

Ademais, os artigos 119 a 126 da Lei /2006 de Dereito Civil de Galicia conservan a figura do *arrendamento de lugares acasarados*. Por tal, enténdese o conxunto formado pola casa de labor, edificacións, dependencias e leiras (aínda que non sexan lindeiras), así como toda clase de gando, maquinaria, apeiros de labranza e instalacións que constitúan unha unidade orgánica de explotación agropecuaria, forestal ou mixta. É dicir, o obxecto de arrendamento non son parcelas individuais ou lotes de parcelas senón a explotación ó completo. Inda que a figura do caseiro foi moi relevante durante os séculos de vixencia do foro (Villares Paz, 1982; Cardesín Díaz, 1992; Soutelo Vázquez, 1998), na actualidade é unha forma de cesión ausente nas estatísticas oficiais e, moi previsiblemente, desaparecida. De feito, foi unha figura de cesión especialmente afectada pola último marco normativo dos arrendamentos a que se quere facer referencia: Lei 3/1993, do 16 de abril, das parcerías e dos arrenda-

mentos rústicos históricos de Galicia.

A diferencia das anteriores, que foron reguladas a través das Leis do Código Civil de Galicia, os arrendamentos rústicos históricos contaron cunha lei propia. A primeira delas foi nacional, Lei 1/1992, do 10 de febreiro, de arrendamentos rústicos históricos, e un ano despois foron regulados a nivel autonómico en resposta ó seu carácter impositivo (non sen os mesmos debates doutrinais xa comentados para as competencias de regulación dos arrendamentos rústicos). O propósito normativo non era outro que regular as condicións de acceso á propiedade por parte do arrendatario daqueles arrendamentos de carácter histórico, é dicir, daqueles arrendamentos constituídos dende tempos inmemoriais e rexidos polo costume como institución propia do Dereito civil galego. Así mesmo, esta Lei será de aplicación ás parcerías constituídas con anterioridade a agosto de 1942.

Respecto á significación desta tipoloxía de arrendamentos, Díaz Fuentes (1997) apunta ó «*uso demagóxico que algúns sectores políticos fixeron desta figura de cesión, supoñendo unha importancia e dimensión social desmesurada, a excepción de casos especiais que se corresponden con arrendamentos de lugares acasarados*». Así, Riobó Fernández (2004) fai unha distinción entre os arrendamentos históricos de predios illados, que se foron reducindo considerablemente por un fenómeno de negociación espontánea entre as partes, e os arrendamentos históricos dos lugares acasarados como soporte residencial e territorial único dunha familia e cunha función social moito maior que xustifica as medidas de acceso á propiedade recollidas na norma.

O contido da lei establece o procedemento en relación a prezos, formas de pago, requisitos de uso e dereitos de rescate pero, sobre todo, establece os prazos para executar as compras. Inicialmente, establecíase como prazo último o 31 de decembro de 2005. Entre 1993 e 2004, 271 parceiros e arrendatarios rústicos históricos accederon á propiedade das terras e instalacións agrarias. Non obstante, habida constancia de numerosos casos coa intención de acceder á propiedade, a Lei 6/2005, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 3/1993, do 16 de abril, das parcerías e dos arrendamentos rústicos históricos de Galicia prorrogou o prazo ata decembro de 2010 e estableceu unha liña de subvencións anual de concorrencia competitiva para sufragar o 40 % do custe dos inmobles e fincas nesta situación. A esa seguiulle outra prórroga de 5 anos (sen axudas) e, na actualidade, a pesar de que a Lei 3/1993 creaba un Rexistro das Parcerías e dos Arrendamentos Rústicos Históricos dependente da Conse-

llería de Agricultura Gandería e Montes, é difícil coñecer a súa significación actual pois non era obrigatoria a súa inscrición. De xeito oficial só existen tres casos vixentes. En cambio, os sindicatos agrarios que fixeron seguimento desta figura cifran en 600 os casos que accederon á propiedade entre 2005 e 2010 quedando inda vixentes outros 400-800 que suman arredor das 6.500 ha (90 % na provincia de A Coruña e os restantes en Lugo).

Observando esta información dende o punto de vista da diagnose da mobilidade de terras extráense unha serie de implicacións, orientacións ou mesmo hipóteses. Primeiro, o feito de que o marco normativo estatal resultase suficientemente estrito como para promover unha debatida iniciativa de regularización autonómica implica que os acordos en Galicia teñen unha compoñente diferenciada que, de entrada, podería ser cara arrendamentos máis favorables para o arrendatario (maior duración, capacidade plena de decisión de uso, posibilidade de prórrogas e mesmo subarrendamentos, dereitos de adquisición preferente...) ou máis propensos á defensa dos dereitos do propietario (menor duración e maior capacidade de renegociación, imposibilidade de cambiar o uso e cultivo ou precisar autorización para obras e melloras...). Dado que como medida supletoria o marco galego establece un período mínimo de 2 anos (inferior ós 5 ou 6 anos da normativa estatal recente, e moi por debaixo dos 21 de máxima que establecía a lei de arrendamento de 1980, incluídas as prórrogas) poderíase deducir que o marco galego é máis conservador de cara ós dereitos do propietario (Muzquiz Vicente-Arche e Calatayud Piñero, 1995). Non obstante, a pesar de caracterizarse polo principio de autonomía das partes contratantes, tamén inclúe especificacións sobre a adquisición preferente ou a continuidade do arrendamento en caso de alleamento que protexen á parte que a normativa estatal asume como débil no contrato: o arrendatario (Bello Janeiro, 2017). Inda que a meirande parte dos argumentarios sobre o arrendamento xiran sobre a necesidade de dar estabilidade ós contratos como medio de promoción de melloras e amortización das mesmas por parte do arrendatario, os traballos de Dirimanova (2008a) en Bulgaria e de Hurrelmann (2005b) en Polonia sobre esta cuestión probaron como as situacións de elevada fragmentación da propiedade, abandono do uso agrario e alta taxa de propietarios absentistas poñen ós agricultores nunha situación de poder. Os titulares da terra, por desinterese nela, cédena gratuitamente durante períodos indefinidos de tempo a prezos moito menores (ou simbólicos) a persoas cos ca teñen un lazo de familiaridade ou confianza ou mesmo firman contratos estándar redactados polo propio agricultor. Esta situación ben podería reflectir o caso galego.

Unha segunda cuestión á hora de analizar a mobilidade de terras está no amplo volume de acordos que quedan excluídos a efectos da normativa estatal O caso galego non fai mención a esta cuestión pero o marco normativo estatal, xa dende a lei de 1980 establece unha batería de acordos que quedan fóra do que o marco institucional xurídico entende como arrendamento. En particular:

- Os arrendamentos entre parentes directos ou colaterais ata o segundo grao, xa o sexan por consanguinidade, por afinidade ou por adopción.
- Os celebrados entre os copartícipes ou os seus cónxuxes sobre leiras total ou parcialmente pertencentes á herdanza indivisa.
- A cesión do aproveitamento de terras a cambio de servizos prestados fóra delas.
- Os arrendamentos que pola súa índole sexan só de tempada, inferior ao ano agrícola.
- Os arrendamentos de terras, labradas e preparadas por conta do propietario para a semente á que especificamente se refira o contrato.
- Os que teñan por obxecto leiras adquiridas por causa de utilidade pública ou de interese social, nos termos que dispoña a lexislación especial.
- Os que teñan calquera destes obxectos: a) aproveitamentos de restrollo, pastos secundarios, praderías roturadas, montaneiras e, en xeral, aproveitamentos secundarios distintos sempre dos principais e compatibles con estes; b) aproveitamentos encamiñados a sementar ou mellorar barbeitos; c) A caza; d) explotacións gandeiras de tipo industrial, ou locais ou terreos dedicados exclusivamente á estabulación do gando.

Esta batería de acordos non son arrendamentos a efectos do marco institucional xurídico pero si unha realidade na praxe e, sen dúbida, representan formas de mobilidade de terras. Se ben é certo que os dous primeiros foron eliminados na normativa do ano 2003, poderían ser formulados baixo o que neste traballo denominamos «integración familiar» ou «terras da casa» ou tamén se poderían considerar como arrendamentos de dárense contratos análogos ós subscritos con persoas alleas á familia. En calquera caso, todas estas formas deberían ser incluídas na diagnose, sobre todo se consideramos que son formas frecuentes na realidade. Para o caso galego, moitos dos acordos entre a

veciñanza poderían responder a aproveitamentos complementarios, non necesariamente secundarios, ou mesmo de co-xestión. É o caso, por exemplo, do vertido de xurros ou mesmo de quen herdou terras a unha distancia da explotación que permite o aproveitamento da herba ou forraxeiras pero non o pasteiro, que é cedido a veciños do lugar por proximidade. En conclusión, a análise do arrendamento xurídico podería deixar fóra un importante volume de mobilidade (sobre todo, baixo o marco xurídico nacional). Ó mesmo tempo, a consideración de todas estas formas de mobilidade esixe un importante esforzo conceptual e metodolóxico para recoller tanta complexidade.

Por último, recollemos unha reseña de Gómez Mendoza (1987) sobre a ambigüidade formal e conceptual das formas de tenza indirecta derivada das moi distintas e contraditorias valoracións ideolóxicas sobre cada unha delas. É o caso concreto da convivencia durante as dúas últimas décadas de dúas visións ou mensaxes contraditorias sobre o arrendamento que dende a administración galega se transmitiu ó propietario da terra. Por unha banda, un marco normativo sobre os arrendamentos rústicos históricos que promove a posibilidade de que o arrendatario acceda á propiedade da terra (incluso, mediante fondos públicos para axudarlle a cubrir os custes) e, por outra, unha abondosa normativa técnica que identifica a mobilidade como unha prioridade cara a reestruturación do sector (e que chega a promovela, como se introduce no seguinte apartado, incluso mediante a figura dun Banco de Terras de xestión pública). Ambas medidas proceden de departamentos da administracións distintos e responden a circunstancias e obxectivos substancialmente diferentes pero poden chegar como un contradición ó cidadá. O primeiro caso conceptualiza o arrendamento como unha ameaza para a propiedade mentres que, por outra banda, o arrendamento é o mecanismo óptimo para redimensionamento das explotacións a través das terras liberadas polas que cesan a actividade. É posible que esta situación polarizada de medo do propietario a acabar perdendo as terras, por unha banda, e de apremiante necesidade do agricultor de ampliar e reorganizar a súa base territorial acabe topando un punto de encontro en mecanismos de mobilidade flexibles, indefinidos e non formais, afastados de estritos contratos públicos prorrogables que á larga poidan servir de base para que o arrendatario acceda á propiedade. Tampouco resultaría desatinada a posibilidade de que o propietario opte por un cambio de uso co que non arrisque a propiedade a futuro (nomeadamente, o forestal).

A planificación e ordenación territorial

Lonxe de pretender facer unha síntese sobre o complexo devir da ordenación territorial en Galicia, o apartado aspira a resaltar algúns aspectos que a caracterizan e lle confiren, para algúns autores, o cualificativo de «problemático recorrido» (Lois González e Aldrey Vázquez, 2010). En particular: a inestabilidade e tardanza na constitución dun marco xeral estratéxico sobre ordenación territorial e a importancia das políticas sectoriais (ambas determinan as lóxicas subxacentes da mobilidade de terras).

O artigo 27.3 da Lei Orgánica 1/1981, pola cal se aproba o Estatuto de Autonomía outórgalle á autonomía a competencia exclusiva en materia de ordenación do territorio e do litoral, urbanismo e vivenda. O exercicio da mesma iniciouse en 1985 coa lei de adaptación do solo a Galicia e, continuouse, coa Lei 11/1995, de 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia. As expectativas eran altas. Pola súa localización, a súa singularidade e a súa personalidade histórica e cultural, Galicia foi tratada como un territorio idóneo para implementar políticas integrais de ordenación e desenvolvemento económico (Lois González et al., 2001; Aldrey Vázquez, 2015).

Tras esta secuencia lóxica respecto das xerarquías normativas deuse unha desaforada e desordenada secuencia de leis moi difícil de integrar e coordinar que, lonxe de xerar unha asentada xurisprudencia, foi sintomática da carencia dun acordo político mínimo sobre as cuestións que afectan de xeito directo ó territorio e de que a ordenación segue sendo unha materia pendente trinta anos despois (Lois González e Aldrey Vázquez, 2010; Aldrey Vázquez, 2015). Como breve crónica desta cuestión cítase que despois da Lei 11/1995 se aprobou unha nova Lei do Solo en 1997 e no ano 2002 unha nova lei de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Logo de innumerables modificacións normativas, tanto a nivel autonómico (entre as cales destacan abondosas medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e litoral en 2007, 2008 e 2010) como a nivel estatal (como o texto refundido da Lei do Solo de 2015), aprobouse unha nova Lei do Solo de Galicia en 2016. Ademais, os instrumentos de ordenación estratéxicos de calado transversal ós que deben responder os plans municipais como instrumento último de planificación non foron aprobados ata quince anos despois da lei que os definía: as *Directrices de Ordenación do Territorio* (2011) e o *Plan de Ordenación do Litoral de Galicia* (2011).

O resultado desta desorde lexislativa e da ausencia dunha folla de ruta é un mapa de municipios altamente diverso en relación ó tipo de instrumento de planificación vixente (Figura 3.23). Respecto da mobilidade de terras, resáltanse os plans aprobados conforme á Lei 9/2002, a cal, segundo a propia exposicións de motivos, transcende o urbanismo clásico e se constitúe como «*armazón e definición do medio rural e do solo rústico*». En concreto, a lei vai máis aló da diferenciación de solo urbano e rústico e para este último debulla unha serie de categorías de protección: agropecuario, forestal, infraestruturas, costas, interese paisaxístico e patrimonio cultural. Esta delimitación de usos repercute en que, por unha banda, modula as capas de dereitos de propiedade (restricións e responsabilidades) e, con iso, confírelle as dinámicas da mobilidade de terras unha compoñente estratéxica: a ordenación de usos. Certamente, para que este efecto sexa perceptible na mobilidade é necesaria a vixencia e efectividade a longo prazo da zonificación. Esta consolidación inda non se dá na actualidade, posto que a maioría dos Plans Xerais de Ordenación Municipal son de recente aprobación logo dunha longa tramitación técnico-administrativa entre a administración autonómica e local (Aldrey Vázquez, 2015).

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

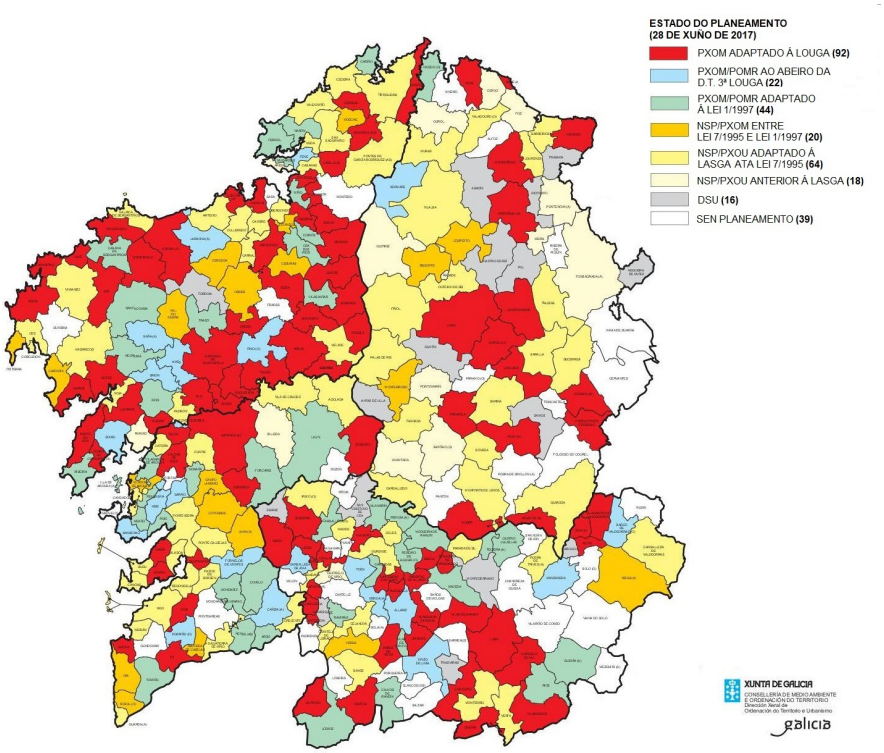


Figura 3.23: Estado do planeamento urbanístico xeral de Galicia a 28 de xuño de 2017. Fonte: Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo. Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio. Xunta de Galicia (2017).

Estas mesmas categorías englóbanse na recente Lei do Solo (Lei 2/2016) como categorías de solo rústico de especial protección (art. 34) que se diferenciará do solo rústico de protección ordinaria en función de valores obxectivos denotados pola lexislación sectorial. Unha lexislación sectorial tan abondosa como categorías de protección e coa mesma sorte que o marco xeral da ordenación territorial: inestabilidade e emendas. De toda ela, nos próximos parágrafos consideramos aquela con transcendencia na mobilidade en tanto en canto a competencia entre usos pode condicionar as lóxicas da mobilidade, tal e como adiantara López Iglesias (1995) respecto da presión sobre o solo agrario pola expansión urbanística e forestal. En calquera caso, todas as categorías con le-

xislación sectorial vinculada definen, modifican e particularizan os dereitos de propiedade e, por tanto, interfiren na mobilidade.

Precisamente, un dos principais agravantes desa falta de folla de ruta en materia de *Directrices de Ordenación do Territorio* (DOT) foi o *boom* urbanístico como problemática atallada mediante a Lei 6/2007 de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia e a tramitación en paralelo do *Plan de Ordenación do Litoral* (Plan Territorial Integrado). Un dos indicadores establecidos para o seguimento deste último é a porcentaxe de superficie de solo urbano non consolidado e solo urbanizable respecto á superficie de solo urbano consolidado e de núcleo rural. Por analoxía, e querendo obter un indicador para todo o territorio galego, un indicador de seguimento das DOT é o índice de artificialización (como ponderación dos distintos grados de alteración antrópica do territorio) ou a porcentaxe de superficie ocupada por usos artificiais e construídos (Figura 3.24). Ambos, ademais de recoller información sobre a ocupación urbanística, tamén inclúen o desenvolvemento de infraestruturas (as expropiacións foron outro dos fenómenos relevantes nas últimas décadas en Galicia). O 40 % dos municipios con máis porcentaxe da súa superficie artificial e construída encóntranse na franxa urbana litoral. Ademais, os que están por enriba do 12 % da superficie artificial e construída (20 %) son parte do eixo atlántico que, xa dende o período posterior á Guerra Civil, foron obxecto de políticas de industrialización e crecemento urbano dos principais núcleos (A Coruña, Santiago de Compostela, Pontevedra e Vigo) (Lois González e Aldrey Vázquez, 2010). Á hora de diagnosticar a mobilidade de terras é previsible que estas zonas presenten características diferenciadas atendendo ás expectativas de valor nas lindes da delimitación entre solo urbanizable e rústico, máis tendo en conta que segundo Rodríguez González (2009a): «*está tremendamente arraigado o binomio que liga crecemento urbanístico e desenvolvemento (de maneira que na redacción dos PXOM trabállase sempre no límite da legalidade en canto ós terreos cualificados como urbanizables, buscando sempre a máxima extensión posible dos mesmos e manexando datos de previsión de crecemento demográfico manifestamente ficticios)*». Ó mesmo tempo, segundo Aldrey Vázquez (2015): «*a pretensión dos gobernantes municipais foi dotarse dunha normativa urbanística que favorecese o crecemento construtivo, porque diso dependían boa parte dos ingresos municipais durante o período de expansión urbanística que precedeu á fonda crise inmobiliaria actual*».

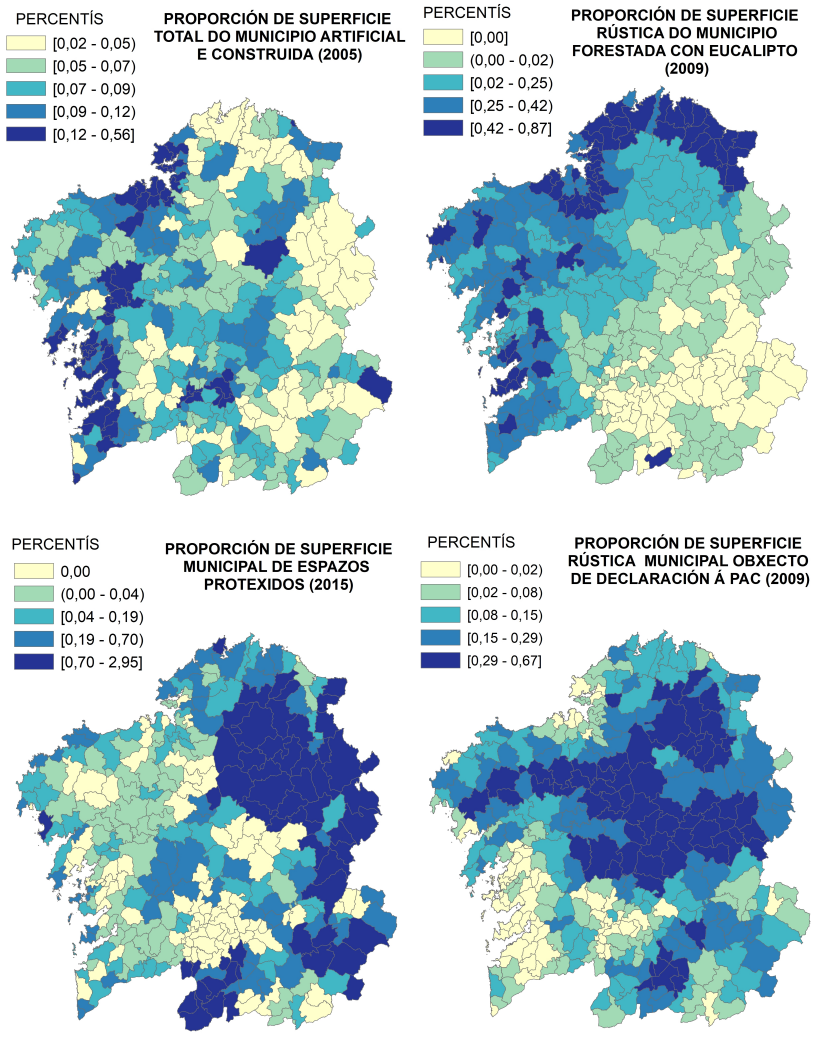


Figura 3.24: Proporción de solo municipal artificial e construído (IGE, 2005), proporción de superficie rústica municipal forestada con eucalipto (MFE, 2007), proporción de superficie municipal corresponden a algunha figura de espazo protexido (IGE, 2015) e proporción de superficie rústica municipal obxecto de declaración a efectos da percepción de axudas directas da PAC (FOGGA, 2009).

Respecto do sector forestal, non é posible contextualizar a primeira Lei de Montes de Galicia do ano 2012 sen os antecedentes previos en relación ós incendios forestais (Lei 3/2007, de 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia) e á notable expansión do uso forestal produtor nas últimas décadas baixo o paraugas do *Plan Forestal* de 1992 (Figura 3.25). Precisamente, as zonas de maior expansión do eucalipto correspóndense coa costa norte das provincias de A Coruña e Lugo e o interior destas dúas provincias, permanecendo estables as zonas de Ourense a a costa do Eixo Atlántico. Os valores de redución por encima do 10 % correspóndense con 20 municipios da área metropolitana de A Coruña, Pontevedra e Vigo (tan só Moaña, Cangas e Pontevedra están por encima do 15 % da redución).

A propia exposición de motivos da lei fai eco desta expansión cunha mensaxe directa ós propietarios galegos: «*no ámbito forestal, Galicia ocupa un lugar esencial no conxunto do territorio nacional. É, sen dúbida, a maior potencia forestal de España e unha das máis importantes de Europa. A súa superficie forestal arborizada representa o 48 % da totalidade da Comunidade Autónoma, superando as 1.400.000 hectáreas e cunha alta produción de madeira, próxima ao 45 % de a produción nacional*» e «*a configuración do monte galego estivo en continuo proceso de cambio dende comezos do século pasado. Co devir histórico, a realidade dos nosos montes variou moito; desde unha relativamente escasa importancia da superficie arborizada e unha gran porción do monte dedicada a aproveitamentos gandeiros e mesmo cultivos agrícolas, a un monte como o actual, onde os terreos volveron a ter un uso forestal prioritario, ata alcanzar as dúas terceiras partes da superficie da Comunidade Autónoma, con fortes incrementos da superficie arborizada, e onde a madeira configúrase como un recurso endóxeno de primeira magnitude*».

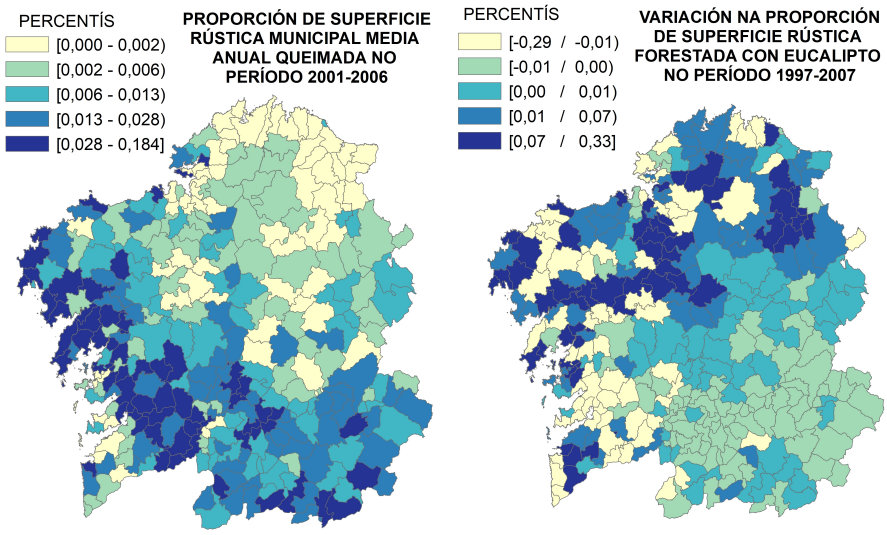


Figura 3.25: Proporción de superficie rústica queimada - media anual- do período 2001-2006 (IGE, 2016) e variación da proporción de superficie forestada con eucalipto no período 1997-2007.

Un discurso diferente foi o presentado para o sector agrario onde todo o desenvolvemento normativo puxo énfase expositivo nas limitacións da estrutura agraria e parcelaria para a rendibilidade e competitividade nun mercado europeo regulado por políticas de compensación ós agricultores. Tal é así, que se podería afirmar que a ordenación territorial en Galicia se deu máis pola execución de fondos da Política Agraria Común que por políticas de ordenación xerais ou sectoriais propias. Lonxe de pretender expoñer o devir da implementación da Política Agraria Común en Galicia dende a incorporación de España á Comunidade Económica Europea no ano 1986, debullamos algúns apuntes sobre tres aspectos con implicacións para a comprensión da mobilidade de terras: as *medidas de acompañamento*; o *pagamento único* e o redireccionamento académico dende cuestións estruturais transversais á prospección de impacto dos cambios programáticos da PAC no sector lácteo galego.

En primeiro lugar, e quizais o máis importante, o impacto territorial que tiveron na configuración actual do espazo agroforestal galego a incorporación á CEE e ás súas políticas. De comparar un período de auxe tecnolóxico e mellora

produtiva dos anos 60-80 co período posterior á adhesión de España á CEE, queda patente que os grandes cambios acontecidos nos usos do solo se deron nesta segunda etapa, canto menos nunha comarca altamente agraria como a Terra Chá. Nesta rexión o cambio dominante foi un aumento substancial da cuberta forestal (do 7 % ó 31 % da paisaxe) e da perda concorrente do uso agrícola (do 45 % ó 38 %) e do mato (do 46 % ó 27 %) (Corbelle-Rico et al., 2015).

A entrada de España á CEE prodúcese nun momento pouco propicio pola profunda revisión da Política Agraria Común cunha directriz básica: a diminución da protección ofrecida ós mercados agrarios e a introdución de medidas para frear o incremento da produción (Lamo de Espinosa, 1997; López Iglesias, 2000). Ademais, dende entón, abandonáronse os obxectivos de modernización e reforma estrutural que xa desfrutaran as agriculturas europeas máis avanzadas as décadas precedentes e que en Galicia eran premisa imprescindible para lograr a competitividade. Así, a «reforma MacSharry» de 1992, a parte da redución dos prezos de intervención do leite para acercalos a prezos internacionais e do establecemento dos «pagos directos», incluíu as chamadas *medidas de acompañamento*, cunha alta incidencia territorial en Galicia: o *cese anticipado da actividade agraria* (Regulamento CEE 2079/92 do Consello de 30 de Xuño, polo que se establece un réxime comunitario de axudas á xubilación anticipada na agricultura), a *reforestación de terras agrícolas* (Regulamento CEE 2080/92, do Consello de 30 de xuño, polo que se establece un réxime de axudas ás medidas forestais na agricultura) e a promoción da extensificación produtiva a través das *medidas agroambientais* (Regulamento CEE 2078/92 do Consello de 30 de Xuño, sobre métodos de produción agraria compatibles coas esixencias da protección do ambiente e a conservación do espazo natural).

Dende o punto de vista da comprensión da mobilidade de terras, o fomento da xubilación anticipada supuña unha liberación de terras agrícolas, susceptibles de mobilización a explotacións demandantes de terras pero, tamén, susceptibles dun cambio de uso. As expectativas de mobilización eran moitas (López Iglesias, 1996), pero a pesar de vérense reflectidas nun notable incremento na intensidade dos réximes de tenza indirectos entre 1989 e 2009 (Figura 3.15), converxeron no tempo coas medidas de fomento da repoboación de terras agrícolas. Non semella desatinada a hipótese de que esta converxencia contribuíu a instaurar no propietario unha secuencia lóxica entre o cese da actividade agraria e repoboación das terras (Figura 3.25). A continuación

recollemos dous apuntes ó respecto desta hipótese. Segundo se deduce das cifras de cambios na cuberta do solo, o incremento da superficie forestal deuse maioritariamente a costa dunha redución da proporción de superficie erma ou a mato (máis que agraria) (García Arias e Pérez Fra, 2001; Corbelle Rico e Crecente Maseda, 2014) e, ademais, a forte regresión demográfica minou a capacidade repoboadora nas áreas máis despoboadas (os concellos que máis poboación perderon tiveron maiores taxas de abandono de terreos agrícolas e unha menor taxa de reforestación) (Guimarey Fernández e Corbelle Rico, 2012).

Por último, as axudas agroambientais (programas baseados na aplicación de pagos por accións voluntarias articulados en contratos que impliquen unha maior conservación da natureza por parte dos agricultores) concentráronse practicamente na provincia de Lugo e na montaña oriental ourensá (en concordancia coa localización do maior volume de explotacións de gando vacún carne en extensivo que, por definición, son as máis esixentes en base territorial) (García Arias e Pérez Fra, 1999). Dende o punto de vista da diagnose da mobilidade de terras, os sistemas en extensivo, ademais de pola súa alta dependencia e demanda da superficie agrícola, tamén se caracterizan por estruturas de gobernanza e mecanismos de marcado carácter social tal e como se xa se argumentou arredor da Figura 3.8 (páx. 127). Seguindo a liña de conservación da natureza, outra das políticas de enorme importancia nos espazos rurais europeos foi: a Directiva 92/43/CEE do Consello, de 21 de maio de 1992, relativa á conservación dos hábitats naturais e da fauna e flora silvestres (Cumio de Río). Esta directiva é relevante, non só polo esforzo regulador e pola súa significación territorial en termos de superficie regulada (Rede Natura 2000), tamén pola emerxencia dun novo paradigma polo cal os espazos rurais, antano espazos de produción agrícola para a subsistencia campesiña e logo para o mercado, pasaron a ser espazos provedores de servizos ecosistémicos e biodiversidade. Este paradigma institucionalizouse en Galicia coa aprobación da Lei 9/2001, do 21 de agosto, de conservación da natureza (anterior á estatal Lei 42/2007, do 13 de decembro, do patrimonio natural e da biodiversidade), o Decreto 37/2014, do 27 de marzo, polo que se declaran zonas especiais de conservación os lugares de importancia comunitaria de Galicia e se aproba o *Plan director da Rede Natura 2000*. Os principios do Cumio de Río viñeron a sumarse, e transformar, o marco institucional dos espazos naturais como figuras de protección (Lei 4/1989, de 27 de marzo, de conservación dos espazos naturais e da flora e fauna silvestres). Os municipios da provincia de Lugo (e

algúns do sur de Ourense) son os que contan coa maior supeficie protexida e, moita desa superficie presenta varias figuras de protección, de aí que os valores sexan tan altos (Figura 3.24). No contexto da compresión da mobilidade de terras, este marco normativo non deixa de seguir a debullar o chamado «feixe de dereitos da propiedade» e pode ter notables repercusións nas dinámicas de mobilidade de terras en dúas direccións opostas. Por unha banda, como zonas de estabilidade en termos de produtividade, uso e tenza pero tamén como motores de mobilidade en tanto en canto Petrzelka et al. (2013) perfilaron ós propietarios absentistas como máis propensos a vivir en áreas urbanas, menos dependentes economicamente sobre a terra e moito máis propensos a ter e acceder a terras por razóns diferentes á produción agraria (sobre todo a produción forestal e a conservación dos valores e recursos ambientais baixo o paraugas da sostibilidade ambiental e as políticas verdes).

Dende que a PAC comezou a súa andadura (como unha política sectorial dirixida a modernizar as explotacións agrarias e garantir o abastecemento dos mercados agrarios) ata hoxe teñen mudado moitas cousas. Probablemente entre as máis significativas está o paso de ser unha política sectorial a unha política que integra actuacións que procuran o desenvolvemento das áreas rurais europeas de xeito integral (con actuacións que non se circunscriben unicamente ó sector agrario, tamén ó forestal e a conservación e protección ambiental). De feito, a PAC consta de dous piares claramente diferenciados dende a liña estratéxica para os anos 2000: 1) as axudas directas ás explotacións e as medidas de apoio ós mercados (primeiro piar da PAC) con cargo do Fondo Europeo Agrario de Garantía (FEAGA) e 2) as accións de desenvolvemento rural (segundo piar da PAC), a cubrir polo Fondo Europeo para o Desenvolvemento Rural (FEADER) nun réxime de cofinanciamento coas autoridades estatais e rexionais. O *pagamento único* como ferramenta integrada no primeiro piar aparece no ano 2003 como medida de apoio disociado da produción en base a referencias históricas. Esta foi unha modificación de fondo calado pola novidade que supuxo a desvinculación das axudas da produción e porque implicou a consolidación das desigualdades entre explotacións e territorios (Massot Martí, 2007). Para o caso galego, o importe percibido por beneficiario, tanto a nivel de pago único como de axudas directas, é baixo en relación ás cifras dadas a nivel europeo e español. O maior volume de pago por beneficiario dáse naqueles concellos con maior orientación láctea, seguidos dos especializados na produción de bovino de carne (Docío e Pérez Fra, 2012). Segundo as mesmas autoras, as axudas son unha fonte de renda na maioría dos concellos de Galicia

(tan só tres municipios carecen de beneficiarios dalgún tipo das axudas) inda que cunha variabilidade territorial acentuada. Así, comprobaron que a provincia de Lugo é a que mellores resultados presenta na ratio pagamento único e de axudas directas respecto da SAU (150 e 244 €/ha, respectivamente).

Dende 2015, o sistema de pago único pasou a denominarse *pago básico* e, manténdose como un sistema desacoplado da produción, estableceu un modelo de aplicación nacional baseado en rexións produtivas. O período 2015-2020 caracterízase por ser un período de converxencia que consiste no acercamento progresivo entre o valor unitario dos dereitos básicos de cada agricultor na campaña 2014 cara o valor medio rexional establecido. A complexidade do sistema pode considerarse unha labor de enxeñería administrativa tal que son as entidades de asesoramento das explotacións as encargadas de xestionar as axudas da PAC, e non os propios agricultores. Lonxe de afondar na cuestión, recollemos algunhas consideracións xerais a ter conta na diagnose e comprensión da mobilidade de terras.

Primeiro, o pagamento das axudas da PAC realízase por unidade de superficie. Ademais, cada hectárea ten varias opcións de pagamento: medidas agroambientais, axudas asociadas a un determinado cultivo ou gando... pero o grupo que supón unha maior cantidade é o correspondente ós dereitos de *pago básico* e o *pago verde*. Ademais, o valor dos dereitos básicos depende da rexión produtiva (secaño, regadío, árbores e pastos) pero non é igual en toda ela pois, á súa vez, depende dos cobros que cada agricultor recibiu historicamente dende o inicio do sistema de pago por dereitos. É dicir, un agricultor pode cobrar unha cantidade por hectárea diferente ó agricultor da parcela veciña. Este feito, sumado ás dúbidas sobre a delimitación das rexións, resulta na idoneidade de empregar os valores (e superficies) previas a esta reforma na comprensión da mobilidade de terras, antes que os valores actuais. A Figura 3.24 recolle a proporción de superficie rústica declarada á PAC para o último ano de publicación do Censo Agrario (2009). Inda que os datos presentados están referidos á superficie rústica, 80 municipios (fundamentalmente orientais e do norte de Lugo) declaran máis da superficie agrícola censada e outros 25 declaran máis superficie da considerada de maior aptitude agronómica (clase A1 e A2 das categorías de capacidade produtivas establecidas por Díaz Fierros e Gil Sotres (1984)).

Respecto do impacto das axudas na articulación dos mercados, Swinnen et al. (2008a) revisaron distintos traballos empíricos e fixeron unha análise

comparativa entre os Estados Membro da U.E.. O traballo pauta que a percepción de axudas é un factor que implica un aumento dos prezos de compra e arrendamento pero que, en xeral, non é o factor determinante (e, en calquera caso, inflúe máis no prezo da renda que de compra); que o impacto observado nas axudas acopladas e desacopladas da produción non é significativamente diferente; que as axudas supoñen unha capitalización maior nas rexións menos produtivas e que nos países con prezos de arrendamento regulados o impacto se nota tamén no volume e no prezo dos mercados informais (especialmente nos países que optaron polo modelo histórico como España antes de 2015, fronte ó rexional ou híbrido). Ademais, identificaron que os beneficiarios recibían varios tipos de axudas e que o habitual era mobilizar conxuntamente dereitos e superficies (Swinnen et al., 2008a). De feito, a Lei 49/2003 de arrendamentos rústicos incorporou no artigo 3 unha referencia ó réxime dos dereitos de produción en concordancia coa importancia que adquiriran no marco comunitario.

Finalmente, e quizais máis importante, o dereito de percepción de axudas da PAC non corresponde a unha parcela determinada (é dicir, ó propietario da terra) senón que é un dereito do agricultor ou gandeiro que a aproveita. O agricultor que posúe dereitos históricos pode utilizalos en calquera parcela, propia, alugada, en parcería ou baixo calquera outro réxime de tenza indirecta respectando unha cota de superficie elixible asociada ós dereitos que posúe. Ademais pode declaralos en parcelas e réximes de tenza diferentes cada anualidade. O feito de que o mercado de dereitos estea directamente vinculado coa superficie fai da percepción de axudas da PAC un motor de mobilidade. Este feito confire unha gran complexidade á diagnose desta en tanto en canto: 1) existe unha mobilidade diferente para a superficie admisible e da non declarada, 2) pode existir mobilidade ficticia asociada ó xogo de superficies admisibles (entre agricultores) para axustalas ás rexións, 3) o dereito específico de declaración emerxe como obxecto de mobilidade diferenciado do de propiedade, pero tamén do de aproveitamento real da parcela, 4) o caso contrario, o pago único ou básico emerxe como forma de pago ou compensación no caso daquelas parcelas aproveitadas por agricultores pero declaradas polo propietario, 5) o mecanismo de mobilidade pode ser diferenciado segundo as necesidades de superficies elixibles por rexión ou mesmo por axudas asociadas a determinadas producións... Sen dúbida, toda esta complexidade debe ser considerada á hora de propoñer fórmulas de diagnose ata o extremo de optar, ou ben por unha simplificación desta cuestión, ou ben analizala como unha liña de investigación específica seguindo a traxectoria dos traballos de Swinnen et al. (2008a)

a escala rexional.

Precisamente, a liña de investigación centrada na estrutura da propiedade e, particularmente, nos mercados ou mobilidade de terras deu os seus primeiros e últimos froitos a nivel nacional e autonómico na primeira década trala entrada de España na CEE (Arnalte et al., 1986; Arnalte Alegre e Real, 1988; Sumpsi Viñas, 1986; Avellá Reus e Arnalte Alegre, 1986; Arbesú López et al., 1986; Aldanondo Ochoa e Antunes, 1993; López Iglesias, 1996; Simón, 1998). A partir de entón a liña de investigación estancouse, a maior parte dos autores galegos da economía agraria e a xeografía rural abordaron os distintos ámbitos da PAC, especialmente en relación ó sector lácteo e ós equilibrios territoriais, pero non a cuestión da tenza (Colino Sueiras, 1980; Pérez Touriño, 1985; Sineiro García, 1991; Valdés Paços e Sineiro García, 2001; Sineiro García, 2008). Inda así, eses mesmo autores recoñecen que á histórica «cuestión da terra» sucedeuna outra, con novas dimensións e facetas, pero non menos chave para o futuro das actuais sociedades: os dereitos de uso no marco da ordenación territorial.

Como peche deste apartado sobre as políticas de ordenación territorial e as principais políticas sectoriais (urbanismo, forestal, agraria e conservación e protección ambiental) é importante debuxar o mapa resultante da súa implementación e, moi posiblemente, a zonificación base para a caracterización da mobilidade de terras. Toda esta variedade de normativas e instrumentos de planificación derivados (DOT, POL, PXOMs, PORF (Plans de Ordenación dos Recursos Forestais dos Distritos), PORN (Plans de Ordenación dos Recursos Naturais de cada figura de protección)...) non fixeron máis que matizar os tres sistemas territoriais que xa definía o *Plan Director Territorial de Coordinación de Galicia* (PDTCG) formulado en 1976: urbano-industrial (que comprendía as áreas metropolitanas do eixo atlántico Coruña-Ferrol e Vigo-Pontevedra), outro litoral (que individualizaba a ría de Arousa, a costa de Lugo e o resto do litoral) e un terceiro de economía rural interior (con Santiago, Lugo e Ourense como cidades cabeceira). Estas tres lóxicas están presentes na clasificación do territorio galego en base ós cambios de uso acontecidos entre 1985 e 2005: urbano e rural urbanizado, rural urbanizado e forestado e rural activo e abandonado (Corbelle Rico e Crecente Maseda, 2014). É máis que probable que a análise de aglomerados da mobilidade resulte nunha diferenciación do territorio en base a este mesmo esquema. Máis tendo en conta que dende que a autonomía asumira e desenvolvera, con máis ou menos acerto, as competencias en ordenación territorial, emerxeron dous novos retos que polarizan o territorio

galego: 5.000 km^2 de áreas metropolitanas que miran cara o atlántico e que necesitan políticas integrais para corrixir o aumento de solo urbano e industrial e, doutra banda, unha zona interior cunha profunda crise demográfica que a converte en altamente dependente e envellecida con serios problemas de abandono de aldeas e terras que durante séculos foron produtivos (Lois González e Aldrey Vázquez, 2010).

Os instrumentos de xestión de terras

É difícil atopar unha definición de instrumentos de xestión de terras, a pesar da frecuencia con que se emprega o termo no ámbito normativo da ordenación territorial. Neste apartado, empregamos este termo tratando de diferencialo dos instrumentos de planificación (que definen a visión, misión, desafíos, estratexias e obxectivos integrais e/ou sectoriais dun territorio) que se abordaron no apartado previo. Os instrumentos de xestión tratan de operativizar liñas de actuación específicas e concretas para acadar ditos obxectivos: organizan, conducen e mobilizan compoñentes do territorio utilizando financiamento e protocolos técnico-administrativos de diversa natureza (Deakin et al., 2004). En moitos casos a mobilidade de terras é o obxectivo e os instrumentos formúlanse especificamente como «*un conxunto de intervencións das entidades públicas no mercado de terras, destinadas a corrixir dinámicas e evolucións socialmente inaceptables, economicamente ineficientes e ecoloxicamente perigosas ou, de xeito máis simple inda, todas as accións tendentes a asignarlle un uso á terra*». (Maldonado e Fernández, 2002). Outras veces, os instrumentos responde na outro obxectivo pero teñen un impacto indirecto na mobilidade.

En concreto, no presente apartado abordaremos a concentración parcelaria, o banco de terras, o cooperativismo e asociacionismo e as fórmulas fiscais. Esta batería de instrumentos forman parte da chamada «segunda xeración» de medidas de reforma agraria (Deininger, 1999; Hartvigsen, 2015). A formulación destes instrumentos é *top-down*, é dicir, son instrumentos públicos que responden a protocolos administrativos e técnicos formulados de xeito global para a súa implementación estandarizada en realidades territoriais diferenciadas. A visión hexemónica deste enfoque promove o crecemento económico, prioriza a eficiencia fronte á equidade e, precisamente, debido á formulación xeral e estandarizada, o seu impacto promove desequilibrios territoriais (Sanz Hernández, 2001; Rodríguez González, 2010). A visión sectorial e pro-

dutivista vese reflectida nos obxectivos enunciados no marco normativo que regula cada instrumento. Pola contra, a partir do s.XX e moi vinculado co modelo de desenvolvemento rural das políticas europeas, consolídase en Galicia a emerxencia dun enfoque *bottom-up*: sostible (eficiente pero tamén equitativo), endóxeno (con e a partir de recursos naturais e humanos comunitarios) e centrado nos «espazos rurais» máis ca en «espazos agrarios». Esta evolución constátase a dous niveis: por unha banda na evolución do marco normativo formal dos instrumentos cara fines transectoriais e na esixencia de avaliacións de impacto *ex ante* e, por outra, tamén na emerxencia de fórmulas innovadoras e adaptativas fronte 1) ás limitacións estruturais (ver exemplos en Ónega López et al. (2010)) e 2) os baleiros formais do enfoque *top-down* (ver exemplos en Meijer et al. (2015)).

O debate sobre as medidas para afrontar a forte fragmentación do parcelario foi abundante dende mediados do s. XIX en España, non só en Galicia: os plans de permutas propostos por Colmeiro Penido en 1843 e desenvolto por ordenanza en Asturias e o proposto por Eduardo Chao en 1870 para Ourense (Rubio, 2014); o fomento dos cotos redondos acasarados como ideal de distribución e organización da propiedade (Caballero, 1864); os mecanismos de retracto por parte de copropietarios e colindantes (Pazos García, 1900); a creación dunha institución civil que se denominase «fogar rústico» (formada pola casa-habitación e os seus terreos adxacentes) que sería unha unidade indivisible e, opcionalmente, inalienable (Pazos García, 1900) e, finalmente, as agrupacións territoriais encamiñadas a repartir o terreo entre os mesmos que a posúen pero de xeito máis organizado (Ondovilla Villar, 1900).

Unha comisión do Ministerio de Fomento xa en 1907 encargouse de estudar a subdivisión da propiedade territorial e de propoñer reformas lexislativas para corrixir os seus efectos. A proposta de agrupación voluntaria en cotos redondos mediante permutas non saíu adiante por receos dunha previsible mala acollida da iniciativa entre os propietarios, a necesidade dunha forte intervención pública, a complexidade e longos prazos estimados para o proceso e, sobre todo, as limitacións derivadas dun catastro inconcluso (Rubio, 2014). Esta última cuestión foi determinante para a que iniciativa non se retomase ata a Lei de Concentración Parcelaria de 1952 que propuña a actuación con carácter provisional e finalidade experimental en zonas seleccionadas en base ó criterio de fragmentación da propiedade. Dende eses primeiros decretos de outubro de 1953 ata a promulgación da lei complementaria de 20 de xullo de 1955 declarouse con carácter de urxencia «a utilidade pública da concentración

parcelaria» nun total de 56 zonas de intervención, dúas delas na provincia de A Coruña. Seguíronlle unha norma complementaria, de abril de 1962, e unha disposición que se promulgaría poucos meses despois cunha nova reconsideración da normativa anterior e vocación de permanencia no tempo, o Decreto 2799/1962. A partir deses primeiros anos sesenta redúcese a actividade concentradora, que é particularmente intensa entre 1964 e 1975 e decaeu xunto antes (1981-1985) e inmediatamente despois (1986-1989) da transferencia de competencias ás autonomías (Figura 3.26). Ademais dos picos de aprobación de 1965, 1985 e 1991, tamén destacamos a maior irregularidade dos ritmos de aprobación e execución logo da transferencia autonómica respecto do período de xestión polo Instituto Nacional de Reforma e Desenvolvemento Agrario (IRYDA).

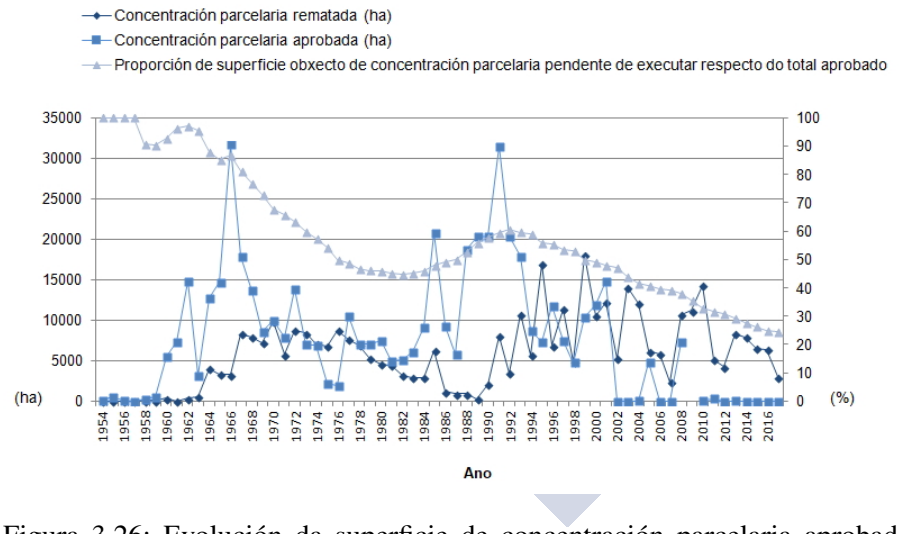


Figura 3.26: Evolución da superficie de concentración parcelaria aprobada e executada e da proporción de superficie anual pendente de execución no período 1952 e 2017.

A xustificación das primeiras normas estatais, así como do primeiro marco normativo autonómico da Lei 10/1985 de concentración parcelaria para Galicia e a súa modificación coa Lei 12/2001, tiveron sempre un carácter sectorial e puramente produtivista: «*a concentración parcelaria terá como finalidade a constitución de explotacións de estrutura e dimensións adecuadas e a reorganización da propiedade rústica da terra dividida e dispersa*» (art. 5 da Lei

10/1985). A exposición de motivos recoñece o fraccionamento da propiedade en múltiples parcelas e a pequena dimensión das explotacións minifundarias como «*defectos moi graves que afectan á rendibilidade económica e social da actividade agraria, de tanta relevancia na vida rural galega*». Esta última frase recolle dous aspectos chave respecto da selección das zonas de actuación e da avaliación do instrumento en relación ós obxectivos perseguidos.

Os criterios de selección das zonas foron cuestionados de xeito recorrente, tanto na súa etapa de execución estatal (Rubio, 2014) como autonómica (Crecente et al., 2002). A selección das primeiras zonas nas que aplicar a concentración respondeu ó criterio de fragmentación, aínda que algunhas provincias con índices de fragmentación elevados (Lugo, León, Pontevedra, Biscaia, Oviedo e Segovia) quedaron sen ningunha experiencia concentradora nesa primeira fase (Rubio, 2014). Trala transferencia autonómica, se ben a xustificación seguía a ser a fragmentación e o minifundio, o artículo 4 da Lei 10/1985 recoñece como prioritarias «*as zonas con vocación agraria en base ó volume de poboación activa agraria e/ou explotacións prioritarias, as zonas cun compromiso do 50% dos afectados de constituír cooperativas ou zonas con proxectos de obras públicas ou outras de interese xeral en que a intervención axude a paliar os efectos negativos*».

Se ben a concentración parcelaria non ten un efecto directo nin sobre o tamaño das explotacións nin sobre a mobilidade de terras (só afecta á fragmentación interna reorganizando as superficies e asignando ós propietarios a mesma superficie (ou análoga segundo calidades) nun menor número de parcelas) espérase un efecto indirecto en ambas variables. A avaliación e impacto da concentración parcelaria levouse a cabo a dous niveis: territorial (Crecente et al., 2002; Miranda, 2002) e de explotación (Ribas Álvarez et al., 2006). A razón destes traballos, a concentración parcelaria non axudou a aumentar o tamaño das explotacións (Crecente et al., 2002) nin tampouco é determinante na consecución da eficiencia técnica, si ben é certo que nas explotacións en zonas de concentración a xestión das explotacións é menos intensiva e dáse unha maior alimentación do gando en base a forraxes de produción propia que de concentrados (Ribas Álvarez et al., 2006). Igualmente, Monke et al. (1992) concluíron que no noroeste de Portugal, as explotacións agrícolas aumentan a viabilidade económica, máis pola ampliación do tamaño que pola concentración parcelaria pero, esta última aumenta o retorno ó reducir os custes.

A razón destes resultados destaca o feito de que ningún dos indicadores

empregados para a avaliación e impacto deste instrumento sexan os de produtividade ou de mobilidade de terras. Máis tendo en conta que: 1) a concentración parcelaria é un proceso de clarificación física e formalización xurídica da propiedade (resulta nun inventario de todos os bens e titulares e ademais confírelles títulos con inscrición no Rexistro da Propiedade o cal establece as prescricións formais para a articulación do mercado formal) e 2) baixo os criterios de prioridade xa descritos, as zonas de actuación son zonas de vocación agrícola por capacidade agronómica pero, tamén, por volume de actividade agraria, feito polo cal deberían ser focos de dinamismo en termos de mobilidade.

Se estimamos a produtividade por unidade de superficie (produción estándar total (PET) das explotacións do municipio respecto da superficie agrícola utilizada total (SAU)) resulta que as zonas de maior produtividade son as viñedo e horta (Figura 3.27). Polo xeral, estas zonas non foron obxecto de concentración parcelaria. Se analizamos a produtividade só para as explotacións de vacún (que non son as de maior renda pero sí as que maior superficie xestionan) observamos un lixeiro despunte da produtividade territorial (€/ha) nas zonas con concentración parcelaria respecto das non concentradas (Figura 3.28).

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

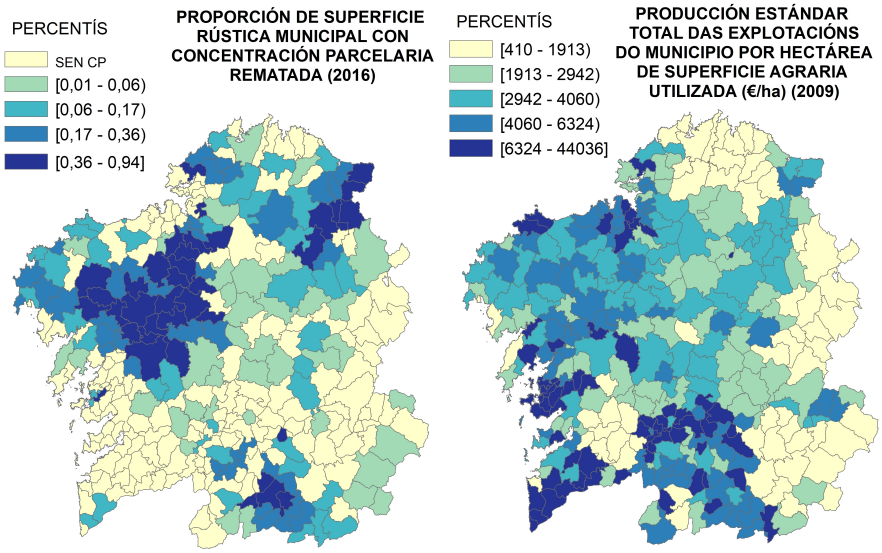


Figura 3.27: Proporción de superficie rústica con concentración parcelaria rematada (Xunta de Galicia, 2017) e produción estándar total das explotacións por hectárea de superficie rústica municipal (€/ha) (Censo Agrario, 2009)

Respecto a se o maior dinamismo e produtividade destas zonas se traduce en maiores taxas de mobilidade, observamos que a compravenda, arrendamento e outros réximes de tenza indirecta é superior nas zonas con concentración parcelaria que nas zonas non concentradas (Figura 3.29. Isto é certo sobre todo para o arrendamento e a compravenda, tomando ademais valores máis diversos e con extremos superiores.

Non obstante, estes niveis de dinamismo da mobilidade de terras nas zonas de concentración non semellan capaces de corrixir as dinámicas de fragmentación xerais posto que moitas das zonas concentradas volveron a acadar niveis de fragmentación tan altos como para aplicar unha segunda concentración (Rubio, 2014).

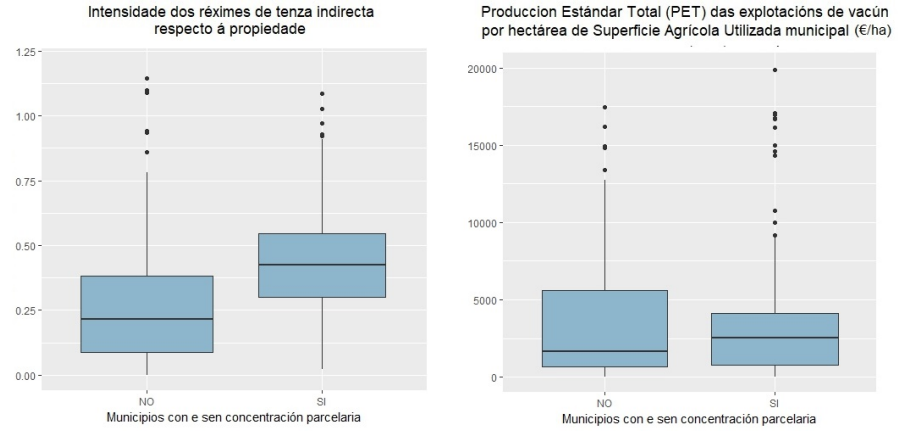


Figura 3.28: Intensidade dos réximes de tenza indirecta (Censo Agrario, 2009) e produción estándar total por hectárea de SAU (Censo Agrario, 2009) nos municipios con e sen concentración parcelaria (Xunta de Galicia, 2017)

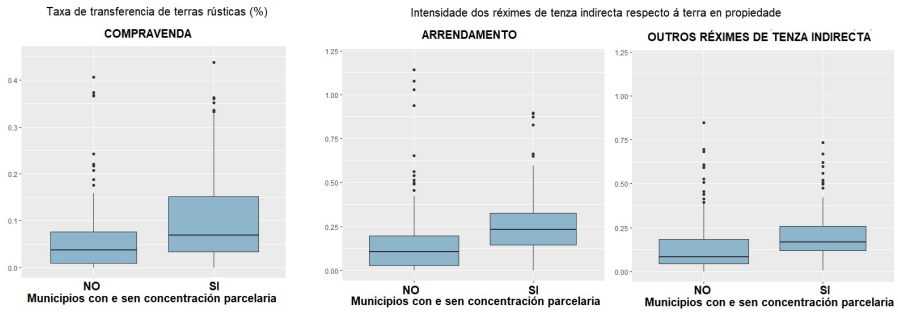


Figura 3.29: Taxa de transferencia de superficie rústica media anual mediante compravenda no período 2008-2011 e intensidade dos réximes de tenza indirecta (arrendamento e outros réximes) nos municipios con e sen concentración parcelaria. Fonte: elaboración propia a partir dos datos do Banco de Terras de Galicia (AGADER-Xunta de Galicia), do Censo Agrario (2009) e da base de datos de concentracións parcelarias da Consellería de Medio Rural.

A primeira lei autonómica diferenciábase dos seus antecedentes nacionais facendo énfase na importancia de adaptar o proceso ás institucións propias. O preámbulo cita expresamente a compañía familiar e os lugares acasarados

pero, quizais, a institución máis reforzada son as parroquias como límites e unidades de execución (art. 23 da Lei 10/1985). E, na praxe, tamén as aldeas ou núcleos como unidades de información sobre as cualificacións do solo. O feito de que a concentración levase asociado un plan de aproveitamento de cultivos e forestal concorría nun dobre instrumento (reestruturación e planificación). Incluso, poderíamos falar dun terceiro instrumento de xestión de terras a nivel parroquial se o Fondo de Terras de titularidade parroquial recollido no art. 31 tivera sido desenvolto. Esta figura, a pesar de ter sido derrogada pola Lei 12/2001 e nunca desenvolta, foi recuperada parcialmente a nivel autonómico coa Lei 7/2007 que creou o Banco de Terras de Galicia.

Antes de abordar o banco de terras como instrumento de xestión, introducimos outros dous aspectos recollidos na modificación da Lei 12/2001 de concentración parcelaria. Por unha banda, a regulación da concentración de masas forestais e a posibilidade de trasladar ó acordo de concentración a existencia de dereitos de plantacións sobre as parcelas de achega (un fito importante para este cambio foi a concentración parcelaria de Trabada, primeiro pública e despois privada, eminentemente forestal (Crecente et al., 2002)). Ee, por outra banda, a recolle as críticas a este instrumento sectorial respecto do marcado carácter integral que tiña noutras rexións europeas (Crecente Maseda e Álvarez López, 2000; Miranda, 2002). Esta idea de instrumento de aplicación integral materialízase de feito máis firme na recente Lei 4/2015, do 17 de xuño, de mellora da estrutura territorial agraria de Galicia que relevou ó marco normativo previo. O art. 2 enuncia unha batería de obxectivos que recoñecen tanto a necesidade de «*mellorar as condicións estruturais, técnicas e económicas das explotacións agrarias*» como a necesidade de «*convivir en harmonía coas de defensa do contorno (da paisaxe e do patrimonio), a loita contra o abandono, a mitigación dos efectos do cambio climático, a alimentación sá e de calidade e a fixación da poboación no territorio rural*».

Este último marco normativo (de curta traxectoria á data de realización do presente traballo) explicita un dos retos incorporados á xestión de terras na primeira década do s. XX: o abandono de terras agrícolas. Precisamente, a Lei 12/2001 recolleu por primeira vez o réxime sancionador para o incumprimento do plan de aproveitamento de cultivos. A constatación definitiva deste reto foi a Lei 7/2007, do 21 de maio, de medidas administrativas e tributarias para a conservación da superficie agraria útil e do Banco de Terras de Galicia. A lei tiña por obxecto «*regular o uso racional da superficie agraria útil na procura da súa conservación e evitar o seu abandono, articulando medidas que*

favorezan e dinamicen a oferta e a demanda e amplíen a base territorial das explotacións de cara á obtención dun nivel de rendas suficiente». Entre tales medidas inclúe dous instrumentos de xestión concretos: o Banco de Terras de Galicia e as medidas tributarias.

De xeito moi simplificado, o Banco de Terras de Galicia actúa como intermediario entre a oferta e a demanda de terras a través dun proceso no que se poden diferenciar dúas etapas diferentes. Primeiro, a incorporación de parcelas ó Banco de Terras de Galicia mediante contrato entre o propietario e o organismo público encargado da súa xestión e, unha segunda, de contrato de arrendamento entre este órgano xestor e o arrendatario. A asignación faise previa solicitude por parte do agricultor dalgunha das parcelas inventariadas e publicitadas e en aplicación dos criterios de prioridade no caso de concorrencia múltiple. Ademais das tarefas de información e xestión administrativa dos contratos, o Banco de Terras ofrece un marco de seguridade contractual para o propietario (asegura que as parcelas permanecerán nun bo estado de conservación, responde do cobro dun «prezo de referencia» establecido anualmente pola Comisión de Prezos e Valores e asegura a recuperación da parcela en calquera momento ou cando o contrato de arrendamento finalice) e tamén para o arrendatario (asegúralle a tenza da parcela durante o período mínimo de cinco anos e ofrece un prezo de referencia, alterables ambos por acordo entre as partes).

Dende o punto de visto teórico da Nova Economía Institucional aplicada ó funcionamento dos mercados de terras, o Banco de Terras de Galicia asume os custes de transacción pois leva a cabo as tarefas de información, negociación e custodia dos contratos. Non obstante, recollemos aquí a necesaria distinción entre custes de transacción, oportunidade e regularización posto que o Banco de Terras non actúa sobre estes últimos. Se asumimos que o potencial do Banco de Terras está en paliar os elevados custes de transacción en contextos de alta fragmentación, tamén debemos asumir que os custes de regularización teñen un sobrecuste respecto doutras rexións (consultar a páxina 164). Esta condición de regularización e clarificación actualizada da propiedade é imprescindible para a incorporación de parcelas particulares ó banco de terras e, por tanto, podería ser tamén un limitante para a eficacia deste instrumento (Coimbra, 2011). De feito, catorce municipios superaban as 25 parcelas arrendadas a través do Banco de Terras en 2014 (sete anos despois da súa posta en marcha) (Figura 3.30).

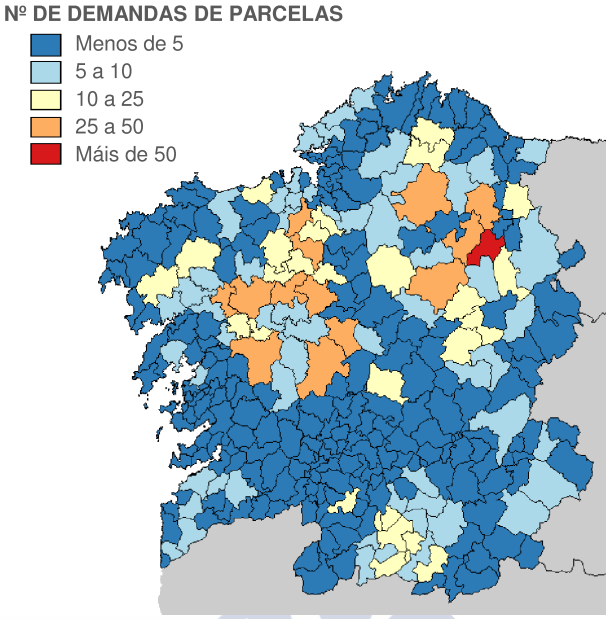


Figura 3.30: Número de demandas de terra por concello recibidas polo Banco de Terras de Galicia, excluídas as realizadas sobre parcelas xa dispoñibles no propio organismo (AGADER, 2014).

O fondo de terras xestionado polo Banco de Terras non se compón só das parcelas privadas cedidas por acordo particular de incorporación ó banco, tamén polas parcelas que son titularidade do organismo de xestión: 1) as masas comúns e parcelas sobrantes das adxudicacións dos lotes de substitución e relevo das concentracións parcelarias posteriores a 1985 e 2) as parcelas adquiridas polo exercicio de tenteo e retracto a favor do Banco de Terras en todas as transacción de parcelas rústicas nas zonas declaradas de especial interese agrario (derrogado logo de que nunca fose exercido). Con posterioridade, tamén se incorporaron as parcelas de propietario descoñecido mediante acordo co Ministerio de Economía e Facenda. Na praxe, o gran volume de parcelas efectivamente dispoñibles son as asociadas ós procesos de concentración parcelaria que se realizan a nivel parroquial (Figura 3.31). Dende o punto de vista da diagnose da mobilidade de terras, basta botar unha olla ó visor de parcelas susceptibles de arrendamento a través do Banco de Terras para recoñecer a parroquia como unha unidade de gobernanza con significación na aplicación

deste instrumento. A localización parroquial é, ademais, un dos factores considerados na valoración e determinación dos prezos de referencia.

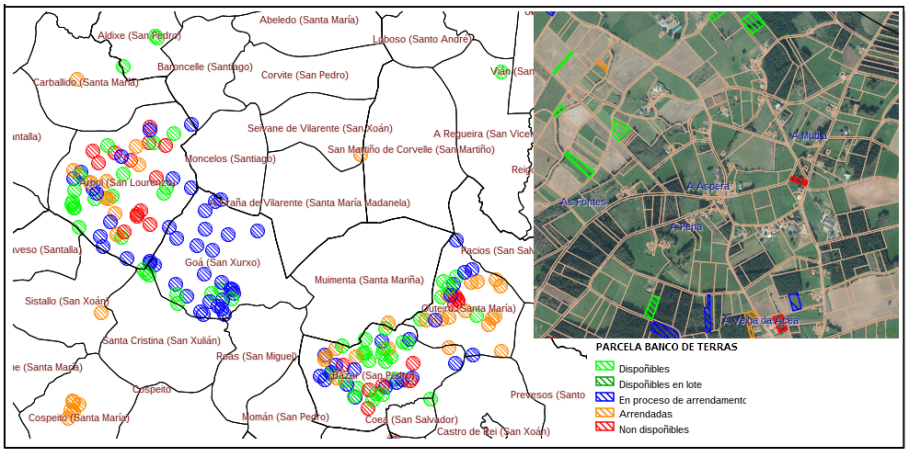


Figura 3.31: Significación da parroquia na oferta de parcelas do Banco de Terras de Galicia e características destas (pequeno tamaño) (SITEGAL, 2017)

As características das parcelas así incorporadas ó Banco de Terras téñense identificado como outro dos obstáculos para a eficacia deste instrumento dado que, na súa maioría, son de moi pequeno tamaño e pouco atractivas para ampliar a base territorial (Figura 3.31).

A Lei 6/2011 de mobilidade de terras seguiu a traxectoria da concentración parcelaria ó alterar o carácter sectorial agrario do Banco de Terras dando cabida ás parcelas forestais e á consideración da cesión para usos forestais, ambientais e de conservación. Ademais, derrogou o dereito de tenteo e retracto, nunca exercido.

En termos de mobilidade, o Banco de Terras é un instrumento específico na materia e unha fonte de información, a priori, relevante. Ademais o marco normativo que lle dá soporte inclúe un protocolo para a declaración de predios abandonados que, logo de ser catalogados, serán incorporados ó banco se non son postos en produción propia ou por cesión. Este feito ten implicacións na mobilidade a tres niveis diferentes. Primeiro, de producirse a mobilidade de terras a través deste mecanismo o Banco de Terras actuaría como nha estrutura de gobernanza xerárquica por autoridade da Administración Pública

(normativa). Segundo, se á obrigatoriedade de posta en uso por parte do propietario lle sumamos a normativa sobre obrigatoriedade da xestión de biomasa nas franxas de prevención e defensa de incendios forestais (Lei 3/2007 e modificacións) ponse no plano de diagnose a posibilidade de cesión de parcelas coa mera contraprestación, pago ou compensación de cumprir con estes requirimentos ou non incorrer en tales custes de xestión (cedelas terras a cambio de mantelas parcelas en uso e, primeiro, non incorrer en custes de xestión de biomasa e, segundo, non ser incorporadas ó Banco de Terras). E terceiro, o Banco de Terras presenta a ambivalencia como «pao» (expropiación dos dereitos de uso) e como «cenoria» para os propietarios galegos (pode ser un mecanismo de intervención pública dos dereitos de propiedade ou pode ser promovido como un instrumento voluntario). En calquera caso, o primeiro suposto, a menos que se faga de xeito firme, pode condicionar a visión e confianza que os propietarios depositen nel e, por tanto, a súa eficiencia e efectividade en termos de voluntariedade.

Xunto coa concentración parcelaria, as fórmulas asociativas son outro dos mecanismos máis socorridos en Galicia para afrontar a fragmentación da propiedade e mellorar a rendibilidade da produción, por integración e reordenación interna ou produción conxunta. As fórmulas xurídicas creadas para este fin son moi diversas (Sociedades Cooperativas, Cooperativas de Explotación Comunitaria de la Tierra, Sociedades Agrarias de Transformación (SAT), Sociedades Civís, Comunidades de Bens, Cooperativas de Utilización de Maquinaria Agrícola (CUMAs)...) e, algunhas delas cunha longa traxectoria normativa estable no tempo (nomeadamente: Real Decreto 1776/1981, do 3 de agosto, polo que se aproba ou Estatuto que regula as Sociedades Agrarias de Transformación ou a Lei 5/1998, de 18 de decembro, de cooperativas de Galicia). Lonxe de pretender debullar os matices xurídicos da integración das terras como capital societario, nin na súa caracterización produtiva (para o cal se remite ó lector ós informes que periodicamente publica a Asociación Galega de Cooperativas Agroalimentarias (AGACA, 2015b)), queremos concretar algún aspectos en relación á mobilidade de terras.

As fórmulas asociativas do sector agrario galego non teñen porque implicar nin unha xestión das terras nin unha produción conxunta. Cada figura asociativa pode compoñerse de explotacións individuais agregadas (especialmente significativo nas cooperativas e requisito, por norma, para a constitución das SATs). En xeral, constitúense como instrumento para o abastecemento e comercialización de produtos e servizos agrarios (entre os cales están os servi-

zos técnico-veterinarios e mesmo a produción de forraxes (AGACA, 2015a)). Rara vez se constitúen co propósito de xestión conxunta das terras ou reorganización destas. Unha experiencia puntual de planificación do aproveitamento cooperativo das terras de socios é a levada a cabo pola Cooperativa Irmandiños no norte da provincial lucense (Sousa, 2013). De feito, a fórmula pensada para a explotación comunitaria da terra representa unha porción moi baixa sobre o total das fórmulas asociativas (4 % das cooperativas no ano 2012).

Inda así, dende o punto de vista da diagnose da mobilidade, este perfil de demanda debe ter unha consideración diferenciada posto que se teñen identificado o seu potencial de mobilización de superficies abandonadas (especialmente das parcelas en copropiedade), inda que é certo que a figura das cooperativas en Galicia é moi diferente a Europa do Leste onde se caracterizou a cuestión (Vranken et al., 2011). A pesar desta hipótese de maior capacidade de mobilización da terra das cooperativas, é curioso como dende as súas estruturas organizativas se asume: «*o fracaso do mercado libre e se postula ós incentivos para a mobilización vinculados á ordenación de cultivos e ó impulso das concentracións parcelarias*» (Rodríguez Vila, 2003). Finalmente, en moitos núcleos rurais galegos, as sociedades cooperativas son unha das súas principais empresas, e en moitos casos constitúen «a empresa» por excelencia do pobo (Rodríguez Vila, 2003). Isto recolle a relevancia dos núcleos e a veciñanza nas estruturas de gobernanza estratéxicas (ben por integración xerárquica ou por redes estratéxicas), incluso no plano formal.

A situación é totalmente diferente para o caso das fórmulas asociativas no ámbito forestal, onde precisamente o obxectivo está netamente vinculado coa xestión conxunta das terras (máis que coa comercialización de produtos e abastecemento de servizos, inda que quedan implícitos no primeiro aspecto). Os instrumentos xerados neste ámbito foron as Unidades de Xestión Forestal como «*entidades de carácter administrativo creadas para abordar conxuntamente cuestiones como a loita contra os incendios forestais e o abandono de terras*» (reguladas ó amparo da lei autonómica 3/2007, de Prevención e Defensa contra os Incendios Forestais de Galicia). Esta figura foi reconvertida posteriormente en Sociedades de Fomento Forestal (SOFOR) como «*sociedades mercantís para o aproveitamento economicamente rendible e sostible dos pequenos propietarios galegos*» (reguladas polo Decreto 45/2011, do 10 de marzo, polo que se regula o fomento das agrupacións de propietarios forestais, os requisitos e cualificación das sociedades de fomento forestal e a creación do seu rexistro). Alén do amplo debate existente sobre a pertinencia dunha fórmu-

la xurídica ou outra, son un instrumento de integración en termos de mobilidade de dereitos de propiedade que ata a data de redacción deste documento estaba en proceso de desenvolvemento e implementación para ser considerados significativos a nivel territorial. Co tempo, a súa xeneralización e funcionalidade poderían actuar como unha estrutura de gobernanza (xerárquica e/ou estratéxica) con relevancia na mobilidade de terras forestais.

Por último, abordaremos as medidas fiscais como instrumento de xestión de terras. Ademais do xa comentado para os imposto sobre a propiedade (páxina 166), unha das medidas máis habituais para promover a mobilidade de terras son as reducións no imposto sobre as transmisións. O Imposto sobre Transmisións Patrimoniais (ITP) grava a compravenda de bens, a constitución de dereitos reais, os arrendamentos e tamén as operacións societarias. É un tributo do Estado regulado polo Real Decreto Lexislativo 1/1993, do 24 de setembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados e o Real Decreto 828/1995, do 29 de maio, polo que se aproba o regulamento do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados. Inda que a súa regulación é estatal, a súa xestión e cobro depende da Comunidade na que se realizan as transaccións suxeitas ó mesmo e, será esta, a encargada de establecer os aumentos ou as reducións que considere. A Comunidade Autónoma será tamén a encargada de desenvolver o método de valoración para a estimación da base impoñible mínima. Como xa se comentou, o algoritmo de valoración das parcelas rústicas da Axencia Tributaria de Galicia inclúe a localización parroquial como variable determinante.

Historicamente existiron reducións fiscais para os titulares (socios) dunha explotación agraria. Tamén teñen existido deducións para as zonas pouco poboadas ou áreas rurais (definidas como tal a nivel parroquia) (artigo 16.7 e 17.8 do Decreto lexislativo 1/2011 polo que se aproba o texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado).

A partir do Decreto Lexislativo 1/2011, do 28 de xullo, polo que se aproba o texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado establécese o 10 % como tipo de gravame xeral e unha redución do 100 % para:

- Arrendamentos de terreos rústicos, sempre que as persoas arrendatarias teñan a condición de agricultores profesionais en canto á dedica-

ción de traballo e procedencia de rendas e sexan titulares dunha explotación agraria ou ben socios dunha sociedade agraria de transformación, cooperativa de explotación comunitaria da terra ou sociedade civil a que queden afectos os elementos arrendados.

- As transmisións en propiedade ou a cesión temporal de terreos integrantes do Banco de Terras de Galicia condicionada ao mantemento, durante un período mínimo de cinco anos, do destino agrario do terreo.
- As transmisións onerosas de parcelas forestais incluídas na superficie de xestión e comercialización conxunta de producións que realicen agrupacións de propietarios forestais dotadas de personalidade xurídica sempre que esas transmisións sexan realizadas entre membros delas ou ben con terceiros que se integren nelas.
- As transmisións inter vivos de solo rústico.
- As transmisións de explotacións agrarias de carácter prioritario.

Este marco de reducións deu lugar o *Programa de Impostos Cero no Rural* no ano 2016 como unha das políticas para favorecer explicitamente a mobilidade de terras rústicas, propiciando a súa transmisión ó sector agrario e facilitando que as explotacións accedan ó solo agrícola con menos custe (pero de escasa traxectoria como para detectar o seu impacto na data de redacción deste traballo). En calquera caso, calquera imposto sobre a transmisión de terras (herdanza, doazón ou transacción) aumenta os custes de transacción (xa de por sí altos, nas zonas de alta fragmentación) e como enuncia Rolfes (1999): «*a eliminación dos impostos á transferencia é a solución óptima para os problemas que xeran*».

Antes de pechar o apartado sobre os instrumentos de xestión de terras queremos recoller explicitamente unha observación sobre a mobilidade de terras que xa vimos manifestando para cada un dos instrumentos de xestión: a necesidade de transitar dende unha visión clásica de reestruturación produtivista cara unha visión integral de intereses moi diversos.

Primeiramente, a situación actual do rural galego é moi diferente a de fai tres décadas, cando se realizaron os últimos traballos sobre a diagnose do mercado de terras. A frase do ministro Cabestany (1955) «Menos agricultores e mellor agricultura» recolle moi ben esta idea. Nos seus orixes a concentración parcelaria, como principal instrumento de xestión de terras, «*formaba parte substancial da "nova política agraria", que entre os seus obxectivos contemplaba a diminución da poboación activa agraria*» (Rubio, 2014). Pola contra, na nova Lei de mellora da estrutura agraria (2015) alármase sobre «*a perda de explotacións e traballo non absorbidas por outras actividades no rural e a drástica redución no número de persoas traballadoras e de explotacións, sen dúbida hoxe moito máis produtivas e profesionalizadas, pero que non foron quen de absorber o excedente de terras derivado da substitución da actividade agraria, asistíndose a un proceso de abandono de terras agrarias e de despoboamento rural*».

A formulación de instrumentos de xestión co obxectivo da mobilidade de terras non pode centrarse unicamente na transferencia das terras das explotacións que cesan a súa actividade a outras. Esa visión representa a só unha parte do territorio, noutras o absentismo e noutras a falta de demanda son os determinantes fundamentais.

Precisamente estas dúas últimas realidades son as que serven para introducir o cambio de intereses sobre o territorio rural, cambios que deben servir de anteollos para concibir a mobilidade de terras futura.

En Galicia seguiu (e segue) a ser dominante o discurso produtivista e da reestruturación, fundamentalmente pola importancia do sector lácteo e os niveis de fragmentación. Non obstante, os intereses actuais nos espazos rurais son moito máis diversos, sobre todo a ollos, precisamente, dos propietarios absentistas ou de quen mantén un vínculo co espazo rural. A reflexión sobre a mobilidade de terras e a estrutura da propiedade galega en clave de agroecoloxía, conservación da biodiversidade agraria (sebes, peches e corredores), de biodiversidade e hábitats de interese internacional, do rural como espazo de esparexemento da poboación urbana, da produción de servizos ecosistémicos ou de paisaxe inda é unha cuestión pendente que aprema se queremos incluír a ampla variedade de axentes no proceso de cambio e reasignación de dereitos de uso da terra.

Finalmente, pechamos o apartado co postulado inicial sobre a dificultade para definir os instrumentos de xestión de terras como concepto. Lonxe de

ser só unha dificultade académica, tamén o é para a sociedade galega no senso máis amplo posible. O paso do plano administrativo-técnico ó político (e non á viceversa) é recorrente nas cuestións relacionadas coa terra e os recursos naturais (Rubio, 2014). A ausencia de estratexias integrais (nomeadamente a ordenación territorial e o desenvolvemento rural) desdebuxa a liña e o significado entre a política (obxectivo) e o instrumento (a forma ou método), dándolle ó segundo un lugar estratéxico que non lle corresponde.

3.4. Conclusións

Sen dúbida, o contexto institucional non se pode comprender sen as particularidades estruturais da propiedade da terra en Galicia: fragmentación e pequena propiedade. As características dos axentes, as dinámicas de uso e as institucións formais e informais están debuxadas por estas dúas características, cun marcado carácter diferencial respecto do resto do territorio nacional. A fragmentación interna e do parcelario son unha realidade dificilmente mutable ante a cal só queda unha estratexia da adaptación institucional centrada na reorganización do binomio uso-propiedade: nestes contextos de fragmentación os custes de clarificación son tan importantes, ou máis, que os custes de transacción.

O potencial da mobilidade de terras como mecanismo de reorganización espontáneo (sen intervención do sector público e sen unha estratexia territorial colectiva) está supeditado ás lóxicas de colindancia. Esta lóxica aumenta en gran medida a especificidade da transacción pois implica acceder a unha parcela concreta (colindante), cunha titularidade concreta e nun marco temporal determinado polo momento en que a parcela queda liberada pola explotación que a traballa ou polo momento en que os titulares reconsideran un cambio de uso. Esta propiedade da transacción así considerada só é salvable por un perfil de axentes moi particular: residentes e/ou absentistas con un forte vínculo co territorio e coa veciñanza.

O perfil dos axentes debe ser posto en perspectiva respecto da reconfiguración demográfica e dos usos do territorio das últimas tres décadas. O principal cambio foi unha mudanza dende un perfil de propietario maioritariamente residente e adicado á agricultura cara a figura de propietarios absentistas e/ou residentes non agricultores. Se ben é certo que a forte emigración exterior de comezos de mediados do s. XX supuxo a desconexión coa xestión territorial

dos futuros herdeiros e puido desencadear nunha forte integración familiar das terras herdadas polos emigrados, en xeral, convive cos efectos dunha emigración rururbana máis recente que mantén unha forte conexión co espazo rural, segue pertencendo á comunidade e mantén a actividade agrícola para o consumo familiar. Algún familiar segue vinculado coa produción tal que as lóxicas da integración familiar son previsibles tamén neste caso. Do lado da demanda, a tendencia foi, por unha banda cara á especialización produtiva das explotacións cada vez máis tecnificadas pero cunha base territorial deficiente en relación a outras rexións nacionais e europeas, ó igual que unha renda tamén inferior (sobre todo para o sector lácteo). A pesar da especialización, a agricultura e gandería en Galicia segue tendo un marcado carácter familiar (incluso nas fórmulas de titularidade xurídica) ó tempo que multifuncional pois manteñen unha forte diversidade produtiva para o consumo familiar (gando menor, horta, viñedo, froiteiras...). Por outra banda, a tendencia dunha boa parte do territorio foi a do abandono da actividade agraria, ben cara o uso forestal produtor en espazos habitados (máis ou menos urbanizados) ou ben cara a proliferación do bosque natural nas zonas de maior caída demográfica e desconexión produtiva.

A conclusión máis interesante referida ó contexto institucional é a da convivencia de institución históricas de base consuetudinaria adaptadas á realidade territorial e parcelaria cun un bo número de políticas e instrumentos de xestión de nova orde. Paradoxicamente, as institucións consuetudinarias (e adaptadas) chegaron a ser recoñecidas polo marco lexislativo (Dereito Civil) pero non foron desenvoltas polo executivo. Por exemplo, o sistema de mellora, a compañía familiar galega ou o arrendamento dos lugares acasarados son institucións con enorme potencial para preservar a indivisibilidade das unidades de produción (de carácter familiar, na súa meirande parte).

Inda que dende a socioloxía rural non sabemos como evolucionaron as institucións informais analizadas podemos supoñer que mudaron cara unha fórmula adaptada ás novas realidades demográficas, produtivas, sociais, de comunicación e mobilidade. Entre elas a casa, a veciñanza e aldea (ou parroquia) seguen sendo o espazo inmediato de relación de quen habita os espazos rurais e, por iso, se espera: 1) que a integración familiar das terras sexa un mecanismo probable de mobilidade (máis atendendo ó absentismo como unha característica dos herdeiros das terras nas últimas décadas); 2) que a veciñanza se constitúa como unha constelación de relacións de axentes nas aldeas e parroquias cuxa traxectoria define as lóxicas sociabilizadas da mobilidade de terras dunha casa ou explotación a outra e 3) as aldeas e/ou parroquias actúen como

unidades de gobernanza social pois acollen, entre outros, os principais espazos de relación e organización social. Todas elas representan unha fonte de capital social (entre familiares, propietarios, agricultores e/ou silvicultores, residentes e/ou absentistas) que se corresponde co «contexto subinstitucional» (figura 3.1) (pois ten unha natureza endóxena e local de pequena escala) capaz de enraizar unha estrutura de gobernanza que sosteña o mecanismo de mobilidade que explique a alta significación da categoría de «outros réximes de tenza indirecta» nos últimos Censos Agrarios. non obstante, non se debe idealizar nin a eficacia nin a eficiencia desta estrutura de gobernanza a razón do desmantelamento social do agro galego, en parte pola propia caída demográfica e en parte pola integración das parroquias (como fonte de dereito consuetudinario funcional) nos concellos como unidades de administración e xestión últimas. Ademais, no tocante ás unidades mínimas de gobernanza territorial adiantamos unha diferenciación entre o no Eixo Atlántico (onde as parroquias actúan como unidade básicas de menor tamaño, distribución das vivendas máis difusa e pervivencia activa da xestión colectiva do territorio a esta escala) respecto ó norte e interior de Galicia (onde a unidade básica sexa previsiblemente a aldea debido ó maior grado de illamento e compacidade dos núcleos).

Ó tempo que se freou o desenvolvemento executivo das institucións adaptadas ás particularidades estruturais do rural emerxeron un bo número de políticas e instrumentos de nova orde pero, en xeral, de pouco calado na realidade (Banco de Terras, Cooperativas de Xestión Comunitaria da Terra, Sociedades de Fomento Forestal e, tamén, os Plans de Ordenación dos Recursos Forestais dos distritos ou os Plans de Ordenación dos Recursos Naturais de cada figura de protección...). Dous ámbitos de especial transcendencia, en tanto constitúen un mecanismo de coordinación son: a normativa dos arrendamentos e a ordenación territorial a escala municipal (Plans Xerais de Ordenación Municipal), ambas de longa traxectoria lexislativa pero escasa transcendencia territorial.

Respecto dos instrumentos de xestión constatamos dúas observacións relevantes. A primeira son os enormes custos de sostibilidade dos sistemas de información de terras públicos e dos altos custes e complexidades dos protocolos de clarificación e regularización da propiedade privados en rexións de alta fragmentación. A falta de clarificación da propiedade limita a implementación eficaz de moitos dos instrumentos. Por exemplo, as políticas fiscais penalizarán a aqueles que teñan unha situación de regularización e non terán efectos sobre aqueles nos que se espera un maior impacto; a formalización dos arranxos a nivel privado tamén se ve limitada pois non é compatible con partillas sen

executar durante xeracións, altos índices de copropiedade ou documentos notariais en moitos casos contraditorios. Non, obstante esta falla de clarificación ou de información desactualizada nos sistemas formais non se traduce necesariamente nunha falta de información ou xestión no ámbito local (inda que hai zonas cunha perda de poboación irreversible e/ou total na que a información non existe a ningún dos niveis). Inda que non existen traballos que diagnostiquen o nivel de actualización da información sobre a titularidade da terra en Galicia, si hai moitas referencias ó respecto desta: o alto volume de tomos dos primeiros levantamento catastrais en Galicia en relación ó resto de Estado; as numerosas citas sobre as dificultades do levantamento catastral no agro galego; a extrema extensión dos traballos no tempo e as propias estatísticas catastrais son proba das inexactitudes da información.

A segunda observación é que todos os instrumentos de segunda xeración comparten un punto en común: unha formulación fundamentalmente técnico-administrativa sen aproveitamento do potencial consuetudinario ou comunitario para a súa implementación e execución. É o caso dos procesos de planificación municipais sen un procedemento participativo que acerque os obxectivos estratéxicos á poboación ou, incluso, o descoñecemento desta ó respecto dos plans de cultivos vinculados cos procesos de concentración parcelaria. Outro exemplo foi a proposta de Fondo de Terras de titularidade parroquial recollida na lei de concentración parcelaria de 1985 que non se acabou materializando ata case dúas décadas despois pero substituíndo o potencial de implementación parroquial exposto na lei por unha iniciativa autonómica altamente dependente da actualización dos sistemas de información e clarificación privada da propiedade.

En base ós cambios analizados propoñemos diferenciar tres etapas relevantes dende un punto de vista de comprensión e diagnose da mobilidade de terras. Unha primeira etapa de acceso á propiedade privada plena do campesiñado galego á terra de xeito xerenalizado dende comezos ata mediados do século XX. Nesta etapa a mobilidade de terras veu determinada por unha diminución dos réximes de tenza indirectamente, precisamente polo propio acceso ás terras en propiedade. Esta etapa é importante porque, xunto co contexto subinstitucional xa comentado, enraíza unha boa parte das chamadas «lóxicas extraeconómicas» da mobilidade de terras. Por exemplo, o perfil envellecido dos propietarios galegos que inda teñen viva na súa memoria a imaxe dos foreiros e caseiros loitando pola terra ou dos emigrados por razóns de insuficiencia produtiva para a subsistencia familiar pode explicar a falta de vontade de trans-

ferir a terra en Galicia (como un feito racional e non como unha pexorativa afección emocional).

A segunda etapa proposta coincide coa Revolución Verde e produtivista ata finais do século XX. Neste período a mobilidade de terras estudouse e formulouse como mecanismo de reestruturación agraria e como precondición para a estabilidade e competitividade económicas das explotacións agrarias. Esta etapa coincide co período de especialización produtiva das explotacións e da concentración parcelaria como o principal e único mecanismo de xestión de terras. Inda que as zonas concentradas presentan unha produtividade e dinamismo do mercado superior ás zonas sen intervención, o impacto do concentración parcelaria non respondeu ás necesidades de reestruturación e instaurou unha alta dependencia de fondos públicos. Proba diso, son as zonas con segundos proxectos de concentración. Neste mesmo período promoveuse o cooperativismo agrario, iso si, con propósitos de abastecemento e comercialización conxunta máis que integración e reorganización das terras dos socios. A mobilidade neste período estudouse baixo a hipótese de redimensionamento das explotacións en activo por absorción das explotacións que cesaban a actividade agrícola. En adiante, a perda de poboación e de activos agrarios desvirtúa o precepto e a propiedade de absentistas con ou sen vínculo coa rexión convértese na pauta central dos intereses na terra e das lóxicas da mobilidade.

Finalmente, unha terceira etapa baixo o paradigma do desenvolvemento rural europeo en que se transita dende un agro produtivista cara un rural multifuncional. Esta etapa caracterizase por unha ausencia de liñas estratéxicas de planificación rural integrais, tal que son as liñas de financiamento sectorial europeo as que configuran os usos do territorio. Así, neste período a conservación e protección da biodiversidade e os hábitats, a produción agroecolóxica, a paisaxe e os servizos ecosistémicos ocupan un lugar central. Para esta última etapa, non se teñen discutido nin os modelos de mobilidade nin de estrutura da propiedade. Son, por tanto, unha cuestión pendente.

Capítulo 4

As estruturas de gobernanza e os mecanismos de coordinación para a mobilidade de terras: as estratexias de xogo dos galegos

"Ningún mercado pode existir por moito tempo sen institucións subxacentes que o manteñan"

Elionor Ostrom (2011)

4.1. Introdución

Os contratos poden ser considerados de dúas formas diferentes dentro do proceso de diagnose da mobilidade de terras (Brousseau, 2008). Primeiro, como ferramentas analíticas das transaccións en tanto que representan o resultado final ou a materialización última do proceso de negociación (sen ter en conta as condicións en que se desenvolve, resolven e cumpren os acordos). Os traballos diagnose da mobilidade de terras que responden ó tratamento estatístico do volume de transaccións para obter indicadores de mobilidade fano en relación a esta acepción, analizan a mobilidade a partir do contrato como resultado último

(unha tipoloxía particular de contratos, os formais). En España esta tendencia dáse sobre todo dende comezos do século XXI cando se comezaron a explotar fontes de información informatizadas con esta finalidade. Este é o caso da Estatística de Transmisións do Dereitos de Propiedade (INE) que dende o ano 2004 publica o número de transferencias mediante compravenda de parcelas rústicas a nivel provincia.

Alternativamente, os contratos poden ser entendidos como o propio proceso de negociación (os medios reais de coordinación entre os axentes grazas a un conxunto de arranxos mutuamente acordados). Aquí é onde entran en xogo as estruturas de gobernanza como formas de acción colectiva que establecen e fan cumprir as regras para a coordinación das transaccións. Para tratar de diferenciar as estruturas da gobernanza das institucións remitímonos as definicións de North (1990) (que despois tamén empregou Williamson (2000) para a formulación do esquema de análise social (ver a figura 1.2 na páxina 27)): as institucións son «*as regras do xogo*» mentres que estruturas de gobernanza son «*a aplicación que fan das regras de xogo os axentes para levar a cabo estratexias de actuación ante propósitos particulares*», neste caso a mobilidade de terras rústicas. Ademais, a terminoloxía de «regras subinstitucionais» serve para referirse a aquelas institucións ou regras tácitas que teñen unha orixe endóxena e autogobernada nun colectivo ou grupo particular (mesonivel) para diferencialas das regras institucionais referidas á sociedade xeral (costumes, tradicións, órganos de goberno lexislativo, executivo e xudicial, regulamentos, normativas, protocolos administrativos...) (macro nivel). En calquera caso, as estruturas de gobernanza representan «a forma de aplicación» de ambas «regras de xogo».

Needham e de Kam (2004) distinguen tres dimensións da análise contractual: a estrutura dentro da que se desenvolve a coordinación, o mecanismo polo cal se logra e a fórmula baixo a cal se materializa o arranxo entre os actores cuxos desexos están coordinados entre si. As dúas primeiras serán nas que nos centraremos no presente capítulo, deixando para os capítulos vindeiros as formas de materialización últimas dos contratos. Segundo esta forma de proceder, este capítulo correspóndese coa etapa intermedia do esquema metodolóxico proposto para a análise da mobilidade de terras (Figura 4.1).

Baixo este esquema, as estruturas de gobernanza circunscríbense e adáptanse a un contexto específico determinado polas institucións formais e informais, as regras subinstitucionais particulares e as propiedades das transaccións, de-

rivadas á súa vez das características do recurso e dos axentes. No capítulo 3 tratamos de debullar de xeito descritivo o contexto institucional da mobilidade de terras en Galicia.

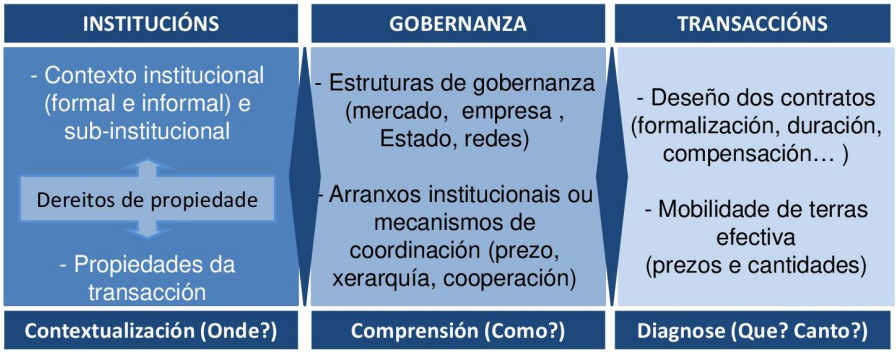


Figura 4.1: Proposta metodolóxica para a diagnose da mobilidade de terras rústicas. Fonte: elaboración propia.

O obxectivo do presente capítulo é construír un escenario de significación e presenza das distintas estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación para a mobilidade de terras en Galicia. Para iso, trataremos de enunciar os principais factores determinantes e de valorar a medida en que cada un deles promove ou desincentiva os distintos mecanismos de coordinación considerados (o mercados a través do mecanismo de prezos, as xerarquías baixo normativas e medidas de intervención pública, as xerarquías baixo estruturas organizativas privadas ou órganos de supervisión e control e as redes de cooperación estratéxicas e comunitarias).

4.2. Método

A análise das institucións é unha das opcións teórico-metodolóxicas que se apoian na metodoloxía cualitativa e resulta de gran valor pola énfase que fai na integración dun obxecto de estudo-acción concreto (neste caso a mobilidade de terras) na contorna micro e macro socioeconómica (Beckmann e Padmanabhan, 2009a). En tanto que se apoia nas metodoloxías cualitativas, pode comprender dende estudos de caso ata diarios, pasando polas entrevistas a axentes, os grupos focais, a observación de participantes ou a investigación

arquivística e documental (Richlin Klonsky, 2003). Os enfoques cos que se aplica son fundamentalmente comparativos (evolución histórica ou comparación rexional) (Greif, 1998; Aoki, 2001) e tamén a avaliación de determinadas políticas ou programas (por exemplo, o cooperativismo agrario (Bel Duran, 1997), a implementación da Axenda 21 (Morales et al., 2005) ou a creación de empresas (Díaz Casero, 2007)).

Neste caso particular, diferenciamos dúas etapas metodolóxicas diferentes. Unha primeira investigación documental aplicada ás institucións con impacto directo ou indirecto na mobilidade de terras, sendo Galicia o campo ou ámbito territorial de análise. Nesta etapa fíxose unha revisión, primeiro, dos principais traballos científicos e técnicos que analizaron dende distintos ámbitos unha batería de institucións formais e informais e extraéronse valoracións cuantitativas ou cualitativas do seu impacto sobre a mobilidade de terras (a compañía familiar galega, as formas de organización social, a xestión consuetudinaria dos recursos naturais, os Montes Veciñais en Man Común...). Segundo, unha revisión dos marcos normativos con implicacións directa ou indirecta na cuestión prestando especial atención ós fíos discursivos (exposición de motivos) e á valoración sobre o grado de implementación e impacto na mobilidade (sistemas de administración de terras, regulación de arrendamentos, planificación e ordenación territorial e instrumentos de xestión de terras). Finalmente, fíxose un seguimento de determinadas variables territoriais a través de estatísticas oficiais de cara a identificar tendencias de evolución e impacto na mobilidade de terras (fragmentación da propiedade, cambio demográfico, estrutura territorial e produtiva e intensidade dos réximes de tenza indirecta). O resultado desta etapa resúmese no capítulo 3. De aí extraeremos a batería de factores institucionais polo que recomendamos ó lector a lectura de dito capítulo.

O presente capítulo responde á segunda etapa metodolóxica na que: 1) se extrae unha batería de factores institucionais con impacto na mobilidade de terras e 2) se valora se promoven ou desincentivan que os axentes empreguen cada unha das estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación preestablecidos. Para a valoración apoiámonos en entrevistas individuais semiestruturadas con dous perfís de axentes diferenciados: persoal técnico da administración pública de distintos ámbitos competenciais vinculados coas políticas e instrumentos analizados (Dirección Xeral de Catastro, Axencia Tributaria de Galicia, Bando de Terras, Dirección Xeral de Gandería, Agricultura e Industrias Alimentarias, Instituto Nacional de Estatística e Centros de Investigación

) e persoal técnico do contorno asociativo do sector agroforestal (asociación de gandeiros e produtores, cooperativas, entidades de aconsellamento e oficinas comarcais).

Respecto dos mecanismos preestablecidos, a literatura diferencia entre o mercado, o estado, as xerarquías e as redes como estruturas diferenciadas e coordinadas, respectivamente, polo mecanismo de prezos, autoridade e cooperación. Así como existe unanimidade sobre as estruturas de gobernanza, entre aqueles que aplicaron esta ferramenta analítica á transferencia de terras non existe unha interpretación única sobre os mecanismos de coordinación (Needham e de Kam, 2004; Slangen e Polman, 2008; Havel, 2009). En concreto, a nosa proposta inclúe os mecanismos de coordinación considerados por Borgen e Hegrenes (2005) para a análise dos mercados agroalimentarios: 1) a gobernanza do mercado a través do mecanismo de prezos (*invisible hand*); 2) a gobernanza xerárquica pública a través de normas e regulacións (*handbook*); 3) a xerarquía privada asociada á integración e/ou supervisión vertical (*visible hand*) e 4) as estruturas de gobernanza a través da cooperación (*handshake*). Non obstante, dentro desta última propoñemos considerar dúas tipoloxías de mecanismos para diferenciar aquelas redes que se coordinan en resposta a un obxectivo, propósito ou estratexia común (plan produtivo, plan de ordenación de usos colectivo ou plan de reorganizacion parcelaria privada) daquelas redes que teñen unha orixe comunitaria ordenada en base á constelación de relacións propias de compartir un espazo produtivo e reprodutivo (confianza/desconfianza, reputación/desprestixio, avinzas/desavinzas, preferencias, reciprocidade, transaccións en múltiples ámbitos...) (para máis detalle ver o apartado 2.3 na páxina 76).

A proposta última trata de cubrir un gradiente entre tres extremos: competitividade e cooperación, mecanismos xurídicos e xudiciais ou colectivos para a execución e control dos contratos e orde planificada e ou relacional comunitaria. A definición dos mecanismos de coordinación segundo estruturas de gobernanza considerados defínense na Táboa 4.1:

ESTRUTURAS DE GOBERNANZA	MECANISMO DE COORDINACIÓN	
Mercado	**Prezo**	A oferta e a demanda reaccionan de xeito independente en función dos seus intereses e, no curso de interaccións anónimas entre moitas partes, acordan un prezo para o intercambio do ben.
Xerarquías	**Normas e regulamentos**	As regras impiden que o mecanismo de prezos funcione porque a oferta e/ou demanda están condicionadas: obrigan á oferta a intercambiar un ben (terra) cun demandante específico, regúlase o propio prezo ou hai regras que restrinxen quen pode participar na transacción. Por outra banda, as transaccións lévanse a cabo baixo o marco normativo, burocrático e administrativo formal (documento público ou privado do acordo, rexistro, imposto de transaccións, regularización catastral...)
	Autoridade e/ou supervisión	Os dereitos de propiedade dalgún dos axentes (ou dos dous) están controlados por unha unidade de toma de decisión autorizada á que puidese ou non pertencer. Por exemplo, as parcerías nas que o propietario controla a toma de decisións sobre o uso ou as cooperativas e sociedades nas que os propietarios ceden a un órgano de xestión ou administración as decisións sobre a organización territorial dos dereitos de propiedade.
Redes	**Estratéxicas**	As partes, oferta e demanda, teñen vínculos, referencias ou unha relación previa e establecen os termos da negociación en base na confianza e reputación. Os acordos, e incluso a propia rede, responden a un obxectivo común a nivel relacional ou colectivo. Por exemplo, cando os acordos entre as partes se organizan cun propósito produtivo, de reorganización parcelaria para reducir a fragmentación, baixo un plan de ordenación de usos, para evitar a entrada de capitais estranxeiros...
	Comunitarias	Os acordos relacionados coa terra forman parte dun marco máis amplo de transaccións do espazo produtivo e reprodutivo das comunidades. Existen regras subinsitucionais que facilitan a execución e control dos acordos de xeito colectivo. As lóxicas, termos e forma do intercambio están determinadas pola traxectoria histórica relacional e comunitaria entre as partes (confianza/desconfianza, reputación/desprestixio, compromisos de reciprocidade, conflitos, solidaridade...), en moitos casos lexitimados polo resto axentes potenciais (competitividade atenuada).

Táboa 4.1: Estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación para a diagnose da mobilidade de terras.

O resultado é unha matriz de valoración de 50 factores institucionais (filas) e 5 mecanismos de coordinación para a mobilidade de terras (columnas).

A valoración do efecto dos primeiros sobre os segundos faise atendendo a unha escala de impacto positivo (+), negativo (-) ou indiferente ( ) (Táboa 4.2).

Sobre os resultados da matriz non ten sentido facer unha valoración neta, nin debe ser entendida así pois algún dos factores pode ser máis determinante que outros. En calquera caso, no seu conxunto serve para reflexionar e obter unha ponderación xenérica sobre que tipo de estruturas e mecanismos de coordinación son máis previsibles e, sobre todo, a súa sustentación institucional. É dicir, permite estimar que factores institucionais e subinstitucionais afectan positiva e negativamente á existencia de cada estrutura de gobernanza e mecanismo de coordinación.

4.3. Resultados e discusión

Nunha hipotética equidade na influencia dos factores, o mecanismo de coordinación maioritario para a mobilidade de terras en Galicia son as redes de base comunitaria, sempre que estas existan (Táboa 4.2). As características diferenciais deste mecanismo de coordinación son: 1) que os termos da negociación se establecen en base ó capital social existente (ou construído) entre as partes, a confianza, reputación e reciprocidade; 2) que a estrutura social na que insiren as partes do acordo actúa como estrutura de execución, control e resolución do acordo e 3) que os acordos seguen lóxicas da constelación de relación entre os axentes (e non un propósito estratéxico colectivo).

Cando nos referimos a que os termos da negociación se establecen en base ó capital social entre os axentes (confianza, reputación e reciprocidade) non nos referimos a unha idealización da relación entre as partes senón a unha integración de racionalidades (instrumentais, expresivas e procedimentais) para o propósito último da mobilidade en contextos onde outras estruturas son máis custosas ou imposibles. De feito, como se verá, os acordos de base relacional son unha alternativa que posibilita a mobilidade nos contextos de altos custes de transacción (alta fragmentación da propiedade) ou cando a clarificación e regularización documental para acceder ás canles formais non é posible.

	ANÁLISE INSTITUCIONAL	MERCADO	XERARQUÍAS		REDES	
		P	X.N.	X.O.	R.E.	R.C.
1.	Baixos custes de oportunidade dos territorios de alta fragmentación	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
2.	Altos custes de regularización da propiedade nos territorios de alta fragmentación	(-)	(-)	(+)		(+)
3.	Altos custes de transacción nos territorios de alta fragmentación da propiedade	(-)	(-)	(+)	(+)	(+)
4.	Imperfección dos dereitos de propiedade privada (copropiedade)	(-)			(+)	(+)
5.	Especificidade do activo por lóxicas de reorganización en base a colindancia	(-)			(+)	(+)
6.	Preferencia polo sistemas de herdanza de partixas fronte ó sistema de mellora		(-)	(-)		
7.	Dereitos de propiedade disfuncionais (propietarios de terras absentistas e/ou non agricultores, xestores de explotacións infradimensionadas)	(-)	(-)	(-)	(+)	(+)
8.	Despoaboamento e desruralización: desemantelamento social dos sistemas consuetudinarios		(-)	(-)	(+)	(+)
9.	Persistencia do vínculo urbano-rural e dos propietarios absentistas (actuais e futuros) co espazo rural: a través de familiares que continúan a actividade e/ou cultivo de terras para consumo propio	(-)		(+)		(+)
10.	Integración social e comunitaria dos absentistas intrarrexionais	(-)		(+)	(+)	(+)
11.	Rexionalización dos usos competitivos: rústico-urbano, agrario-forestal, agrario-agrario	(+)	(+)	(-)	(+)	(-)
12.	Tendencia ó abandono agrario e aumento dos usos inmobilistas (forestal produtor e rexenerado natural)	(-)				
13.	Especialización e intensificación produtiva (multifuncionalidade para o autoconsumo)	(+)			(+)	
14.	Carácter familiar das explotacións agrarias, incluso nas de titularidade xurídica	(-)		(+)		(+)
15.	Sistema de organización territorial con alto impacto social: sustentación dos vínculos de veciñanza en base a aldea (na parte oriental: illamento) e da parroquia (na parte occidental: dispersión de vivendas)	(-)	(-)	(+)		(+)
16.	Importancia histórica das parroquias (MVMC) e das aldea xestión e organización consuetudinaria dos aproveitamentos (infield-outfield)				(+)	(+)
17.	Existencia de institucións que provomen a integración familiar de terras (sistema de melloras e Compañía familiar galega)	(-)	(+)	(+)		(+)
18.	Propiedade privada colectiva da terra: Montes Veciñais en Man Común	(-)	(+)	(+)	(+)	(+)
19.	Dinamismo dos MVMC periurbanos			(+)	(+)	(+)
20.	Desarticulación (demográfica e produtiva) dos MVMC do interior			(-)	(-)	(-)
21.	Importancia histórica dos réximes de tenza indirecta		(+)	(+)		
22.	Acceso tardío a propiedade en relación a outras rexións de España e Europa	(-)	(-)	(+)		(+)
23.	Outros réximes de tenza tan significativos como o arrendamento	(-)	(-)	(+)		(+)
24.	Tendencia ó incremento dos réximes de tenza indirecta na base territorial das explotación de tamaño medio (20-100 ha)	(+)	(+)	(+)	(+)	
25.	Tardía e custosa constitución do parcelario catastral en comparación con outras rexións	(-)	(-)			(+)
26.	Desactualización dos sistemas de información catastral (técnicos e xurídicos)	(-)	(-)	(+)	(-)	(+)
27.	Imperfección documental da propiedade: baixa inmatriculación rexistral, falla de escrituras ou non existencia de correspondencia entre as escrituras e o levantamento técnico	(-)	(-)	(+)		(+)

ANÁLISE INSTITUCIONAL		MERCADO	XERARQUÍAS		REDES	
		P	X.N.	X.O.	R.E.	R.C.
28.	Múltiples sistemas de información de terras sectoriais (non integrados)	(-)	(-)		(-)	
29.	Variabilidade territorial na presión fiscal sobre a propiedade	(-)	(-)			
30.	Políticas de exencións do imposto sobre a propiedade da terra	(-)	(-)	(+)		(+)
31.	Flexibilidade do marco normativo autonómico dos arrendamentos en relación ó nacional	(+)	(-)			(+)
32.	Recoñecemento legal de múltiples formas de cesión de terras (arrendamentos, parcerías, lugar acasado…)	(+)	(+)			
33.	Disputas autonómica e nacional sobre a de competencias de regulación dos arrendamentos		(-)			(+)
34.	Vixencia de políticas de acceso á propiedade por parte dos arrendatarios históricos (Parcería e Arrendamentos Rústicos Históricos)		(-)	(+)		(+)
35.	Amplo ábano de acordos de cesión que quedan fóra do marco normativo nacional		(-)	(+)		(+)
36.	Desorde lexislativa e folla de ruta tardía en materia de planificación e ordenación territorial	(+)	(-)			(+)
37.	Implementación diversa e recente dos Plans Xerais de Ordenación Municipal (PXOM)	(+)	(-)		(-)	(+)
38.	Eliminación das figuras de protección do solo rústico	(+)	(-)			
39.	Os plans de ordenación como fonte de expectativas de revalorización	(+)	(+)	(-)	(-)	(-)
40.	Predominio e alto impacto das políticas sectoriais	(+)			(+)	
41.	Incentivos das políticas agrarias, forestais e ambientais europeas	(+)			(+)	
42.	Amplo ábano de instrumentos de xestión de terras		(-)		(+)	
43.	Predomio de políticas de reestruturación física (*hard)* fronte a políticas de reconfiguración do binomio uso-propiedade a través da reasignación dos dereitos de uso (*soft)*	(-)	(+)		(-)	
44.	Banco de Terras de Galicia		(+)		(+)	(-)
45.	Formulación técnico-administrativa dos instrumentos de xestión de terras: alta dependencia dos sistemas de información de terras e desaproveitamento do potencial consuetudinario ou comunitario para a implementación, execución e control		(-)	(-)	(-)	(+)
46.	Fórmulas asociativas (sociedades e cooperativas) sen impacto na reorganización dos dereitos de propiedade (propósitos diferentes á integración produtiva real, os socios seguen funcionando como unidades produtivas independentes)			(+)	(-)	
47.	Existencia de figuras xurídicas con potencial para a reorganización dos dereitos de uso pero de pouco calado: Cooperativas de Xestión Comunitaria da Terra e Sociedades de Fomento Forestal	(-)	(+)	(+)	(-)	
48.	Reduccións fiscais do imposto de transmisións patrimoniais á agricultura. Tendencia a políticas de "Impostos Cero" no rural	(+)	(+)		(+)	
49.	Emerxencia de políticas de penalización do abandono de terras	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
50.	Emerxencia de instrumentos de xestión de terras de marcado carácter endóxeno e territorial (Cooperativa da aldea Vilaverde, plan de aproveitamento cooperativo de terras Irmandiños, proxecto MARCOS…)			(+)	(+)	(+)
	SUPOSTO: impacto homoxéneo dos factores	**-10**	**-12**	**13**	**8**	**23**

Táboa 4.2: Escenario de significación das estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación da mobilidade de terras a partir da análise institucional. P: prezo, X.N.: xerarquía normativa, X.O.: xerarquía organizacional, R.E.: redes estratéxicas, R.C.: redes comunitarias.

A previsión maioritaria deste mecanismo de coordinación comunitario está amparada pola importancia histórica do dereito consuetudinario na rexión; pola persistencia de espazos de decisión e xestión colectiva do territorio como os Montes Veciñais en Man Común e pola particular estrutura organizativa territorial galega en que as aldeas (por illamento nas zonas orientais) e as parroquias (por menor tamaño e distribución máis difusa da poboación na costa) seguen sendo o espazo inmediato de relación e organización de quen habita o rural (veciñanza).

A pesar da caída demográfica dende os anos sesenta e a desarticulación das parroquias por integración nos concellos como unidade mínima de gobernanza formal, prevemos unha evolución adaptativa cara novas formas de espazos colectivos (os grupos de caza, as asociacións de mulleres rurais e as asociacións culturais e/ou asociacións veciñais para a xestión dos recursos comúns como as traídas, xestión cultural, representación dos intereses colectivos...). Ademais, estas fontes de capital social presentas unha particularidade relevante: a integración dos propietarios absentistas que manteñen un vínculo directo ou a través dalgún familiar co lugar e a veciñanza. O retorno nos fines de semana ou períodos estivais dende as capitais e vilas son unha práctica habitual.

Os mecanismos de mobilidade de base relacional (non formais, de marcado carácter social e/ou familiar, flexibles, indefinidos e con contraprestacións de moi diversa índole) non son unha singularidade. Os mecanismos de coordinación en base a redes comunitarias está recoñecido en boa parte das latitudes do planeta occidentais: Allen e Lueck (1992) en EE.UU. denominaron a este tipo de acordos orais cun mínimo de estipulacións contractuais «contratos inxenuos» (*naive*), Slangen e Polman (2008) nos Países Baixos denomínaos «contratos grises» (*grey*) e para outros moitos autores son «contratos de afinidade» (*kinship*) (Sadoulet et al., 1997; Hurrelmann et al., 2006; Kassie e Holden, 2007; Dirimanova, 2008a).

Para o caso galego, os indicios deste escenario son, primeiro, que a categoría de «outros réximes de tenza indirecta» foi en aumento dende a década dos 80. No último Censo Agrario (2009) representa unha porcentaxe da superficie agrícola utilizada (12 %) similar á dos arrendamentos (17 %) e nun recente informe sobre a estrutura das explotacións de leite cuantificouse que un 10 % das superficies eran xestionadas baixo o réxime de «*cesións*». E segundo, inda que non está documentado, existe o precepto de unha alta mobilidade mediante acordos ou arrendamento orais (que obrigatoriamente se rexen

por estruturas de gobernanza relacionais e/ou colectivas). Por outra banda, os agricultores identifican que o radio medio de xestión de terras respecto da explotación é de 4-5 km, e segue respectando a escala da parroquia, e mesmo da aldea, como unidade de gobernanza territorial mínima a efectos da mobilidade de terras (Giménez Solla et al., 2012; Enríquez García e Corbelle Rico, 2013; Vila García et al., 2016).

Igualmente, existen matizacións e limitacións a este escenario que debemos ter en conta. Se ben a organización comunitaria estivo reforzada por uns índices demográficos favorables ata comenzos da década dos oitenta, dende entón o rural galego está sometido a unha crecente perda de poboación que, nalgúns caso, xa é irreversible (65 municipios teñen máis do 30 % das entidades singulares habitadas por menos de 5 persoas). Esto implica a desaparición total e paulatina de pequenos espazos demográficos e, por ende, da xestión territorial e da información de tenza e produtividade asociadas. Estas mesmas zonas son as que presentan uns índices de fragmentación e disfuncionalidade dos dereitos de propiedade maiores. É dicir que este mecanismo só existe, primeiro, coa comunidade e, segundo, co aproveitamento do recurso.

A primeira conclusión a este respecto é que, sexan ou non un mecanismo real, os mecanismos de coordinación comunitarios son un escenario potencial dalgunhas zonas do territorio e, como tal, débense desenvolver metodoloxías de diagnose que contemplen este tipo de acordos.

Segundo se comentou, a proposta de mecanismos trata de cubrir un gradiente entre tres extremos: competitividade e cooperación, mecanismos xudiciais ou colectivos para a execución e control dos contratos e orde planificada/estratéxica e orde relacional comunitaria. Dentro deste gradiente, os mecanismos de coordinación comunitaria a que nos referimos representan o extremo da cooperación, da comunidade como mecanismo de execución e control dos acordos (tal e como vimos sustentando) e da orde relacional comunitaria. Esta tipoloxía de orde ou lóxicas da mobilidade é a que rexe, por defecto, naqueles casos en que non existen factores institucionais de orde planificada. Así, á vista da táboa de resultados, o mecanismo de coordinación comunitaria é maioritario debido a factores que a sustentan, pero sobre todo, ó fracaso ou inexistencia de marcos estratéxicos públicos e privados colectivos. Non existen factores institucionais que establezan outro tipo de lóxicas ou orde e, por tanto, impera a orde natural e intrínseca dun espazo produtivo e reprodutivo (confianza/desconfianza, reputación/desprestixio, avinzas/desavinzas, preferencias, re-

ciprocidade, transaccións en múltiples ámbitos...).

A significación das xerarquías considérase limitada tanto na súa compoñente pública (xerarquía normativa ou regulamentaria) como na súa compoñente privada (xerarquía en base á integración en órganos privados de autoridade e supervisión).

En Galicia, non existen regulacións de intervención directa sobre a mobilidade, de feito, o marco normativo dos arrendamentos respecta o principio da autonomía de vontades das partes contratantes (respecto da duración, renda, sistema de actualización, cultivos e aproveitamentos, forma de contrato ou prórroga). A pesar da flexibilidade, a baixa formalización documental dos arrendamentos é outro dos preceptos sobre a mobilidade de terras en Galicia (inda que a súa significación non está documentada).

Á marxe das regulacións do mercado e os protocolos xurídicos, administrativos e fiscais esixidos para a formalización da mobilidade, a xerarquía normativa ten especial significado no contexto galego debido á existencia dun instrumento con competencias específicas: o Banco de Terras. A mobilidade a través deste instrumento é netamente xerárquica, máis se se produce aplicando as medidas coercitivas de incorporación ó Banco de Terras daquelas parcelas que non teñen uso (abandonadas) ou que incumpran os plans de ordenación, cultivos ou defensa contra incendios forestais. Ata a actualidade o impacto nos índices de mobilidade deste instrumento é moi limitado por múltiples razóns, entre elas, que o fondo de terras está limitado ás masas comúns e parcelas sobrantes dos lotes de substitución das concentracións parcelarias e, por tanto, de moi pequeno tamaño e/ou baixa calidade (pouco atractivas para a demanda).

A este respecto, enunciamos dous factores institucionais determinantes. Por unha banda, unha traxectoria conflitiva da poboación galega coa administración en relación, por exemplo, a propiedade dos Montes Veciñais en Man Común. Por outra, o recente acceso á propiedade privada da poboación galega (en comparación co resto do Estado e Europa) e as reticencias dos propietarios á formalización dos acordos por medo á perda da propiedade arrendada no longo prazo. Esta reticencia pode xustificarse na vixencia e énfase posto durante décadas no marco normativo que promove o acceso á propiedade dos arrendatarios rústicos históricos. O feito de que inda exista unha xeración de propietarios que recorda a vixencia dos foros e o loita pola acceso á propiedade explica, en parte, a reticencia dos propietarios a ceder as parcelas e, máis a inda, a facelo mediante fórmulas contractuais formais ou a intermediación

voluntaria de organismos públicos. Estes dous aspectos do contexto institucional histórico son relevantes para determinadas xeracións de propietarios pero acaban desaparecendo nas xeracións futuras. De feito, os gráficos de evolución dos réximes de tenza indirecta constatan unha redución extrema destes entre as décadas dos sesenta e os noventa e unha notable recuperación progresiva a partir de finais do s. XX.

Por último, existe un factor cun impacto diferenciado no desincentivo dun escenario dominado por esta estrutura de gobernanza (xerarquía pública): a escasa traxectoria da planificación e ordenación territorial. Este feito concrétase en tres aspectos fundamentais: a desorde lexislativa e folla de ruta tardía en materia de planificación e ordenación territorial; a implementación recente e dispar dos Plans Xerais de Ordenación Municipal (PXOM) e o pouco calado dos plans de ordenación de aproveitamento de cultivos e forestal derivados dos procesos de concentración parcelaria. Ademais, optouse por unha formulación técnico-administrativa dos instrumentos de planificación e xestión de terras con alta dependencia dos sistemas de información de terras e desaproveitamento do potencial consuetudinario ou comunitario para a implementación, execución e control destes.

O escenario pouco probable desta estrutura xerárquica (planificación e ordenación territorial) reforza a idea da orde relacional imperante, de mobilidade como unha trama de intereses individuais configurados por políticas e incentivos sectoriais e axustados ás avinzas e desavinzas das partes dentro da comunidade (nicho de oferta potencial).

A función da planificación tamén pode ser desempeñada por iniciativa privada. De feito, está representada polo mecanismo de coordinación mediante redes estratéxicas nas que os acordos responden a un obxectivo común, que pode ser un plan produtivo territorial, un plan privado de reorganización parcelaria para reducir a fragmentación, un plan de ordenación de usos ou mesmo o consenso de evitar a entrada de capitais estranxeiros. Os procesos de concentración parcelaria privada poderían ser un híbrido entre este mecanismo e o de xerarquía pública. Inda que se descoñezan fontes documentais, algúns dos técnicos apuntan á posibilidade de que existan acordos estratéxicos entre os agricultores para reorganizar entre eles os dereitos de uso das parcelas que xestionan para conseguir unidades de xestión continua maiores. De ser así, isto elevaría o mecanismo de coordinación por cooperación estratéxica a un primeiro plano. Non sería un caso singular pois en Bulgaria os xestores da te-

rra promoveron a constitución dun órgano local intermediario para a firma de acordos administrativos (non xurídicos) cos propietarios absentistas ó tempo que reorganizaron internamente os dereitos de uso en rexións de aproveitamento próximas ás explotacións (Dirimanova, 2008a).

As xerarquías en base a fórmulas de integración privada tamén resultan un escenario pouco probable debido, fundamentalmente, a que os socios seguen traballando como unidades produtivas independentes e a integración cooperativa ou asociativa responde ó propósito de abastecemento e comercialización de produtos e servizos agrarios, rara vez se constitúen co obxectivo de xestionar conxuntamente as bases territoriais ou reorganizalas. Non obstante, existen algunhas experiencias en que os propietarios ceden as decisións sobre a organización territorial dos dereitos de propiedade a un órgano de xestión ou administración: as cooperativas de xestión comunitaria (de moi baixa representación pero cun forte carácter innovador, por exemplo *Amarelente*, para a produción de castaña, ou *Monte Cabalar*, multifuncional); as cooperativas ou sociedades a nivel de aldea coa unificación produtiva e territorial (por exemplo, *Vilaverde*) ou as iniciativas de aproveitamento cooperativo das terras para o cultivo de forraxes pero cunha posibilidade de reorganización moi limitada (por exemplo, *Cooperativa Irmandiños*). Estas formas de integración xerárquica son interesantes por tres cuestións: supoñen a integración de propietarios e xestores (non só de produtores); en moitos casos inclúen superficies de Monte Veciñal en Man Común e introducen un cambio de paradigma na concepción dos dereitos de propiedade como obxectos de reorganización (e non as propiedades físicas ou parcelas). Estas fórmulas, en realidade, representan un híbrido entre os mecanismos de xerarquía privada e cooperación estratéxica pois o seu funcionamento esixe estrutura organizativa ó tempo que capital social (nun sentido sociolóxico, non económico-xurídico).

No proceso de valoración identificáronse outras dúas formas xerárquicas sustentadas na supervisión, máis que na integración vertical. Por unha banda, a integración familiar das terras tal que o propietario cede as terras ó herdeiro que mantén a actividade agraria na casa familiar (a capacidade de decisión sobre uso e mellora, e incluso sobre a transferencia a terceiros). Esta fórmula é un escenario plausible para aqueles casos en que predominan herdeiros absentistas que teñen un desinterese polo aproveitamento da terra. Por outra banda, os acordos nos que o propietario cede o uso da terra pero conserva unha forte autonomía na decisión sobre os usos e melloras e ten, ademais, moita capacidade de supervisión da xestión que se fai nas súas parcelas. Esta fórmu-

la é plausible para aqueles casos en que que existe un vínculo urbano-rural dos propietarios absentistas que seguen retornando semanalmente ó rural ou que teñen as terras cedidas a familiares directos ou veciños cos que manteñen unha relación fluída (dada a súa permanencia nas redes sociais comunitarias). Ambas casuísticas estás a medio camiño entre a xerarquía por supervisión e a cooperación comunitaria (son un mecanismo híbrido).

Así, como conclusión, se ben é certo que non se espera unha escenario probable para os mecanismos de coordinación xerárquica pública nin privada, na proposta metodolóxica de diagnose débense incluír o Banco de Terras, o Monte Veciñal en Man Común e as fórmulas asociativas como perfís diferenciados de oferta e demanda, máis que como estruturas de gobernanza. Como particularidade, a integración familiar e as cesións nas que o agricultor e propietario, respectivamente, manteñen o control e capacidade de decisión (mecanismos xerárquicos de supervisión) configúranse como un un escenario probable de gobernanza dos acordos.

Por último, a coordinación mediante o mecanismo de prezos está sustentado pola competencia de usos nalgunhas rexións do territorio (agrícola-agrícola, forestal-agrícola, urbano-rústico), polos incentivos das políticas sectoriais e pola liberalización do marco normativo autonómico dos arrendamentos. É dicir, será un escenario posible nas zonas de maior competencia por usos (sobre todo agrícola e urbano) pero tamén nas zonas de maior apertura do mercado (por exemplo, nas zonas de moita oferta potencial e demanda con grandes radios de xestión de terras). En calquera caso, ó resultaren os mecanismos comunitarios como o escenario máis probable en termos xerais, a estratexia de diagnose debe ter en conta o posible efecto desta circunstancia nos prezos: 1) o valor final do intercambio (prezo) vese alterado polo valor dos bens socioemocionais implicados na transacción sempre que esta se produza dentro dunha constelación de relacións entre os axentes (Robison e Flora, 2003) e 2) a entrada de persoas alleas á comunidade eleva os prezos e a volatilidade (Hurrelmann, 2008).

Para pechar o apartado remarcamos que o esquema proposto é unha ferramenta de análise baixo a cal se deben aceptar varios preceptos de partida. Primeiro, responde ó propósito de reflexionar sobre o efecto dos factores institucionais nas estruturas de gobernanza probables da mobilidade de terras baixo a través dunha ponderación xenérica, en ningún caso ten sentido facer unha valoración neta pois: 1) algún dos factores pode ser altamente determinante

respecto dos demais e 2) os mecanismos poden adoptar formas híbridas.

Segundo, un mesmo axente non ten por que optar por un único mecanismo de coordinación, pode ter acordos empregando distintas estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación en función das características particulares de cada transacción.

Terceiro, non porque existan estruturas de gobernanza ou mecanismos de coordinación implica que sexan empregadas. É dicir, terán carácter potencial pero non real. Por exemplo, que existan restricións formais (xerarquía de normas e regulamentos) non implica que se respecten; que existan instrumentos públicos non implica que sexan efectivos ou que exista unha comunidade rural non implica que a mobilidade se ordene baixo lóxicas de relación social (nin tampouco que sexa efectiva facéndoo).

Cuarto e último, inda que o mecanismo de prezos estea presente na maioría das transaccións non sempre é o mecanismo de coordinación prioritario. Por exemplo, o mecanismo de coordinación xerárquico en relación a regulacións estatais é maioritario no mercado de terras en Francia, cun marcado carácter intervencionista (OCDE, 1998; Swinnen et al., 2014, 2016). Pola contra, as xerarquías en base á autoridade e supervisión por parte do propietario son o mecanismo maioritario de coordinación nas parcerías en Estados Unidos e Nova Zelandia (Allen e Lueck, 2002; Fukunaga e Huffman, 2009). Os «contratos grises» nos Paises Baixos, así denominados por Slangen e Polman (2008), son un exemplo onde os actores organizan as transaccións apoiándose en relacións de reputación e confianza, na súa compoñente estratéxica pois os intercambios responden á notable traxectoria de planificación de usos da rexión. Do mesmo xeito, Dirimanova (2008b) expuxo como os contratos de arrendamentos nas zonas de maior fragmentación de propiedade en Bulgaria se coordinan mediante o mecanismo de redes entre os agricultores co propósito estratéxico de reorganizar o parcelario. Por último, tanto Verdery (2003) en Hungría como Hurrelmann et al. (2006) en Polonia recoñeceron a importancia dos lazos comunitarios como factor determinante na coordinación dos acordos sobre a xestión de terras rústicas.

4.4. Conclusións

Nunha hipotética equidade na influencia dos factores institucionais, o mecanismo de coordinación maioritario para a mobilidade de terras en Galicia son as redes de base comunitaria. As características diferenciais deste mecanismo de coordinación son: 1) que os termos da negociación se establecen en base o capital social existente (ou construído) entre as partes, a confianza, reputación e reciprocidade; 2) que a estrutura social na que insiren as partes do acordo actúa como estrutura de execución, control e resolución do acordo e 3) que os acordos seguen lóxicas da constelación de relación entre os axentes (e non un propósito estratéxico colectivo).

Nun contexto de altos custes de regularización e de transacción (propio das zonas de alta fragmentación da propiedade) sempre que exista capital social comunitario suficiente, os propietarios optarán por estruturas relacionais alternativas ó sistema formal para a mobilidade dos dereitos de propiedade.

Non existen estudos de campo que o documenten pero, de existir acordos estratéxicos entre os agricultores para reorganizar os dereitos de uso das parcelas por eles xestionadas para conseguir unidades de xestión continua maiores, isto elevaría o mecanismo de coordinación por cooperación estratéxica a un primeiro plano.

O escenario das xerarquías considérase moi limitado tanto na súa compoñente regulamentaria (dada a escasa traxectoria e pouco calado da planificación de usos, o baixo impacto do Banco de Terras e as limitacións á formalización dos acordos) como na súa compoñente de autoridade e supervisión (dada a escasa transcendencia das organizacións na mobilidade de terras, a pesar da existencia de figuras como a das cooperativas de xestión comunitaria ou as sociedades de fomento forestal). Así, na proposta metodolóxica de diagnose débense incluír o Banco de Terras, o Monte Veciñal en Man Común e as fórmulas asociativas, máis como oferta e demanda potencial que como estruturas significativas na coordinación da mobilidade de terras. Como particularidade, a integración familiar e as cesións nas que o agricultor e propietario, respectivamente, manteñen o control e capacidade de decisión (mecanismos xerárquicos de supervisión) configúranse como un un escenario probable de gobernanza.

O mecanismo de prezos está sustentado pola competencia de usos nalgunhas rexións do territorio (agrícola-agrícola, forestal-agrícola, urbano-rústico),

polos incentivos das políticas sectoriais e pola liberalización do marco normativo autonómico dos arrendamentos respecto do nacional. Non obstante, inda que estea presente na maioría das transaccións non sempre é o mecanismo de coordinación prioritario e, en calquera caso, deberá ser posto en perspectiva respecto delas (regulacións sobre o prezo, valores socioemocionais asociados á terra como obxecto de transacción ou volatilidade por entrada de axentes alleos á comunidade).

Finalmente, concluímos que orde relacional comunitaria é a que rexe, por defecto, naqueles casos en que non existen factores institucionais de orde planificada. Así, o mecanismo de coordinación comunitaria é maioritario debido a factores que a sustentan, pero sobre todo, ó fracaso ou inexistencia de marcos estratéxicos públicos e privados colectivos. Neste caso, as lóxicas da mobilidade resultan dun enramado de intereses individuais configurados por políticas e incentivos sectoriais e axustados ás avinzas e desavinzas das partes dentro da comunidade (nicho de oferta potencial).

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

Parte III

A mobilidade de terras en Galicia: unha aproximación cuantitativa

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

USC
UNIVERSIDADE
DE SANTIAGO
DE COMPOSTELA

Capítulo 5

A compravenda de terras rústicas en Zonas de Especial Interese Agrario de Galicia

"Unha vez que a terra se comercializa como mercadoría considérase que existe un mercado de terras."

UN-ESCAP (1998)

"Cando o número de transaccións pasa dun límite crítico pódese dicir que existe un mercado de terras "

Peter Dale, Robert Mahoney e Robin McLaren (2002)

5.1. Introdución

A posta en marcha de complexos sistemas de rexistro e administración de terras considérase unha premisa para a creación de economías estables (Deininger, 2003; Bogaerts et al., 2002) e, en particular, para a articulación de dinámicos e eficientes mercados de terras (Wallace e Williamson, 2006; Dale e Baldwin, 2000).

Baixo esta premisa, o interese pola evolución das dinámicas do mercado de terras fixo que no contexto da Política Agraria Común se incorporasen

indicadores específicos a estatísticas como EUROSTAT. Ademais tense analizado mediante estudos comparativos a nivel nacional, especialmente no caso dos países en transición (Ciaian e Swinnen, 2006; Ciaian et al., 2010; Bojnec, 2011a; Ciaian et al., 2012b).

Precisamente, a concepción do mercado de terras como instrumento de reorganización parcelaria, e non só como mecanismo de redistribución dos dereitos de propiedade, xustifica o prolífico número de estudos científico-técnicos en contextos de alta fragmentación da propiedade (Csaki e Lerman, 2000; Kopeva, 2003; Dirimanova, 2004; van Dijk e Kopeva, 2006). O número e tamaño das parcelas, o abandono do uso agrario, a copropiedade ou o absentismo son características do parcelario con impacto nas dinámicas do mercado de terras destas rexións (van Dijk, 2003b; EEA, 2010; Vranken et al., 2011).

Á par que se institucionalizaban metodoloxías de seguimento e diagnose, o volume e diversidade de políticas de xestión deseñadas para abordar estes obstáculos ían en aumento (concentración parcelaria, bancos de terras, zonificación e regulación de usos, reducións fiscais, incentivos ao cooperativismo e asociacionismo...) (van Dijk e Kopeva, 2006; Ciaian et al., 2012). Deste xeito, o paradigma actual da gobernanza de terras integra a administración e xestión nun modelo conxunto multipropósito (Williamson et al., 2010).

Galicia representa o 6 % da superficie rústica de España e o 20 e 28 % de titulares catastrais e parcelas, respectivamente (DGC, 2015); ten un promedio de 7 parcelas de 0,25 ha de superficie media por titular e perdeu 145.840 ha de Superficie Agraria Utilizada entre 1985 e 2005 (Corbelle Rico e Crecente Maseda, 2014). Por ende, é un caso representativo desta realidade: fragmentación do parcelario e da propiedade e perda de superficie de uso agrario.

De igual xeito que nas rexións centroeuropeas con similares características, as dúas principais liñas de investigación en materia de ordenación e planificación do sector agrario en Galicia foron a reestruturación técnico-económica das explotacións agroforestais dende os anos sesenta (Sineiro García, 1983; López Iglesias, 1996; Lorenzana Fernández et al., 2004; Vázquez González et al., 2012) e, recentemente, as dinámicas de uso do solo (abandono do uso agrario, forestación con especies de crecemento rápido, procesos de urbanización ou cambios na paisaxe) (Marey Pérez, 2002; Calvo Iglesias, 2010; Corbelle Rico, 2010; Corbelle Rico e Crecente Maseda, 2014). Consecuentemente, deseñáronse e puxéronse en marcha instrumentos de xestión de terras, como a concentración parcelaria (Miranda et al., 2006) ou o banco de terras (Óne-

ga López et al., 2010). Ambas liñas, investigación e xestión, construíronse sobre o precepto de baixa mobilidade de terras establecido a partir dun estudo do volume de compravendas en nove concellos do Distrito Hipotecario de Arzúa para o bienio 1987-1988 (López Iglesias, 1995). A pesar da proliferación de rexistros masivos de información (catastro, SIGPAC, impostos de transmisións, índices notariais, ...) o funcionamento do mercado de dereitos de propiedade foi unha incógnita, inda que os traballos previos apuntaban á diversidade territorial de dinámicas (Pérez Iglesias, 1987; Torres Luna e Lois González, 1992; López Iglesias, 1996) e as características do parcelario en Galicia (tamaño da parcela, uso, copropiedade, absentismo) foron abordadas pola bibliografía de xeito recorrente (Planchuelo Arias, 1971b; Villares Paz, 1982; O' Flanagan, 1996; Crecente Maseda, 2010).

A creación do Banco de Terras de Galicia no ano 2007 e, en particular, o dereito de adquisición preferente (dereito de tenteo e retracto) en todas as transmisións *inter vivos* de predios rústicos en zonas consideradas Zonas de Especial Interese Agrario (ZEIA) configurou unha base de datos idónea para a caracterización do mercado de terras rústicas no período 2007-2011. As zonas ZEIA delimitáronse como as zonas de alta produtividade agrícola ou gandeira posta de manifesto pola existencia de explotacións como aval da potencialidade, as zonas obxecto de concentración parcelaria ou calquera outra zona declarada mediante decreto do Consello da Xunta.

Neste contexto, o obxectivo do traballo é estudar o mercado de terras mediante compravenda nas zonas de especial interese agrario de Galicia. En particular, estimar a taxa de transferencia e prezo e comparalos co de outras rexións de España e Europa; avaliar a súa variabilidade territorial e determinar como se comportan ambos indicadores segundo determinadas características da estrutura da propiedade e réxime de tenza (superficie da parcela, uso, copropiedade e absentismo).

5.2. Materiais

Durante o período de vixencia do dereito de tenteo e retracto de fincas rústicas por parte do Banco de Terras de Galicia (2007-2011) foron declaradas mediante decreto trinta e sete comarcas, que suman case tres cuartas partes do territorio galego e o 80 % da Superficie Agraria Útil.

A declaración fíxose mediante tres decretos, en outubro e decembro de 2007 (cinco e dezaseis comarcas, respectivamente) e outro en decembro de 2008 (dezaseis comarcas). Para o tratamento dos datos, as comunicacións recibidas no período 2008 a 2011 consideráronse anualidades completas e tívose en conta que os valores do ano 2008 están referidos a dezaseis comarcas menos que os das anualidades 2009, 2010 e 2011.

Os datos rexistrados para cada transacción constan de: información da parcela (referencia catastral, concello, parroquia, superficie obxecto de compravenda e uso declarado polo vendedor no momento da transacción); información sobre os axentes (número de compradores e vendedores e concello de residencia de cada un deles) e información sobre a transacción (data e prezo declarado).

A fonte de datos presenta as seguintes limitacións: 1) só se rexistra a mobilidade de terras mediante compravenda, e incluso dentro desta, só compravendas formalizadas en documento escrito ante notario e comunicadas a instancia de parte no período 2008-2011 (non constan as realizadas mediante documento privado ou contrato oral) e 2) as transaccións obxecto de notificación quedan circunscritas ás zonas declaradas ZEIA e non á totalidade do territorio galego.

5.3. Método

O mercado de terras analízase a través da taxa de transferencia anual (%) e prezo por unidade de superficie (€/m^2). Ambos indicadores estimáronse para os ámbitos territoriais permitidos pola base de datos: total para zonas ZEIA, concello e parroquia.

A taxa de transferencia definiuse en base a superficie e a número de parcelas como a proporción de superficie obxecto de compravenda respecto da total do ámbito territorial considerado (Ciaian et al., 2010, 2012) e como a proporción do número de operacións de compravenda respecto do número de parcelas catastrais de cada ámbito territorial (Wunderlich, 1990; Dale e Baldwin, 2000).

A superficie agroforestal de cada concello obtívose do desglose segundo usos dos Anuarios de Estatística Agraria (Xunta de Galicia, 2011) e o número de parcelas de rústica de cada concello das Estatísticas da Dirección Xeral de Catastro (DGC, 2015). A estimación da taxa de transferencia a nivel de

parroquia fíxose a través dos datos de superficie parroquial do Instituto Galego de Estatística e estivo limitada pola inexistencia de estatísticas de uso do solo e catastrais a dita escala.

Para o cálculo da taxa de transferencia de superficie segundo usos, as oitenta e catro categorías de uso que figuraban no correspondente campo base de datos agrupáronse en tres clases xenéricas: agrario (terras de cultivo, prados, viñedo...), mato (vexetación leñosa ou uso mixto, tales como pasto arbustivo baixo arborado) e forestal. As parcelas declaradas con uso urbano ou improdutivo no momento da compravenda foron descartadas da análise. Deste xeito, calculouse a taxa xeral de uso agroforestal e, ademais, debullouse para uso agrario, mato e forestal a nivel concello.

A compoñente territorial dos indicadores avaliouse mediante a súa representación nun mapa de concellos e parroquias; a estimación do coeficiente de variación municipal das taxas de transferencia parroquiais e, finalmente, a análise de conglomerados dos concellos en función dos tres indicadores (taxa, prezo e coeficiente de variación da taxa de transferencia). O coeficiente de variación municipal é a relación entre a desviación estándar e a media da taxa de transferencia das parroquias de cada concello, en tanto por dez mil para evitar valores do denominador moi baixos.

A obtención de tres grupos de concellos homoxéneos abordouse mediante unha análise de conglomerados empregando a distancia euclídea entre observacións e o método de mínima varianza de Ward. Previamente, os indicadores foron estandarizados polo procedemento de restar a súa mediana e dividir pola desviación absoluta mediana.

Finalmente, analizouse o comportamento dos indicadores en función do tamaño, uso e réxime de copropiedade e absentismo da parcela. A condición de copropiedade foi definida antes e despois da transacción como aquelas operacións nas que existe máis dun vendedor e comprador, respectivamente. As parcelas en réxime de absentismo definíronse como aquelas nas que máis do 50 % dos propietarios residen nun concello diferente ó de localización da parcela, posto que na base de datos non se dispón de información sobre o coeficiente de participación de cada propietario.

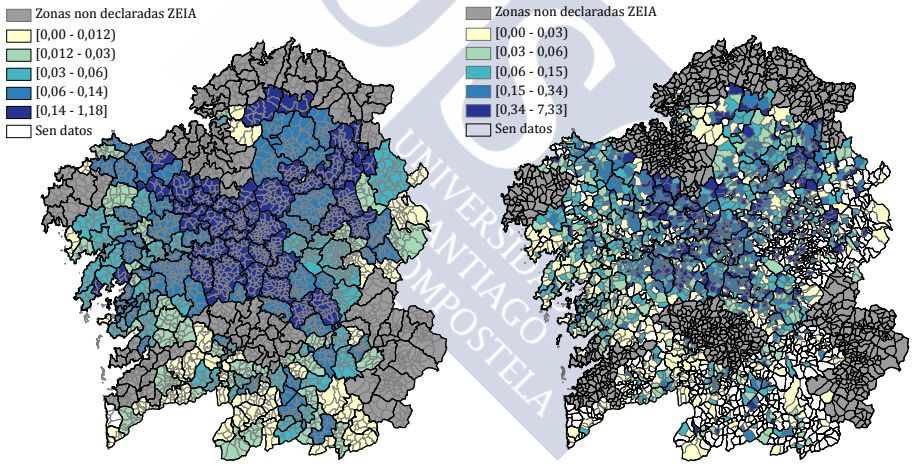
Todo o tratamento estatístico foi realizado empregando a aplicación libre R (R Development Core Team, 2010).

5.4. Resultados

5.4.1. Taxa de transferencia

As 23.513 parcelas obxecto de compravenda no período 2008-2011 sumaron un total de 7.867 ha (0,39 % da superficie das zonas ZEIA e o 0,27 % do territorio galego).

A taxa de transferencia de superficie agroforestal media anual das zonas ZEIA é do 0,10 %. Este valor enmascara unha ampla diversidade territorial de valores na que se acada un máximo do 1,18 % municipal e un 7,33 % parroquial (Mapa 5.1). Polo contrario, a taxa de transferencia estimada respecto do número de parcelas presenta valores territoriais moito máis homoxéneos que non superan o 0,58 % en ningún dos concellos das zonas ZEIA.



(a) (b)

Figura 5.1: Taxa de transferencia media anual (%) estimada en termos superficie para cada concello (a) e parroquia (b) das zonas ZEIA. Elaboración propia a partir dos datos de dereito de adquisición preferente do Banco de Terras de Galicia do período 2008-2011.

O rango de valores anuais da taxa de transferencia agraria e de mato no período 2008-2011 é de 0,14-0,20 % e 0,12-0,23 %, respectivamente. A taxa de transferencia para uso forestal móvese entre o 0,02 e o 0,06 %.

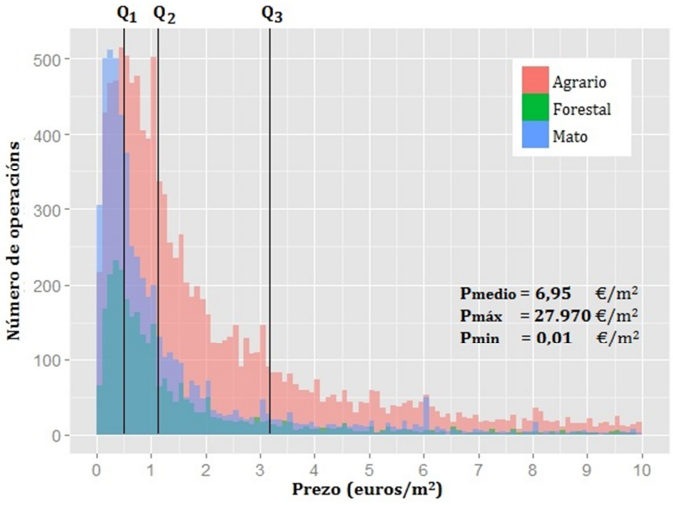
O tamaño medio das parcelas obxecto de compravenda é de 0,35 ha (0,28 ha as de uso agrario; 0,48 ha as de mato e 0,40 as forestais). O tamaño mediano é de 0,12 ha (0,11 ha as de uso agrario; 0,15 ha as de mato e 0,13 as de uso forestal). O 93 % das parcelas teñen unha superficie inferior a 1 ha e suman o 50 % da superficie obxecto de compravenda do período.

O 11 % da superficie obxecto de compravenda tiña máis dun propietario antes da transacción e, despois desta, un 6 % mantén o réxime de copropiedade. Os fluxos de cambio entre un réxime e outro foron tal que un 9,3 % da superficie pasou a propietario único mentres que un 3,5 % mudou a réxime de copropiedade. Non se observan diferenzas apreciables na proporción de superficie en réxime de copropiedade segundo tamaños de parcela ou uso.

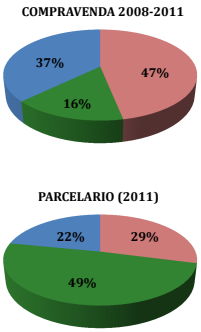
O 40 % da superficie obxecto de compravenda no período 2008-2011 era de propietarios que residían nun concello diferente ó de localización da parcela e a proporción mantense nun 30 % logo da transacción. O fluxo de cambio foi tal que un 22 % da superficie pasou de propiedade absentista a residente e un 12 % á inversa. A taxa de absentismo en relación ó uso e tamaño revela que o 50 % da superficie agraria se transmitiu entre residentes; a proporción de superficie de uso agrario en réxime de absentismo despois da compravenda mantense nun 27 % e, paradoxicamente, a proporción de superficie en réxime absentista aumenta conforme aumenta o tamaño da parcela (dende o 37 % das de menos de 0.5 ha ata o 55 % das de 5-10 ha).

5.4.2. Prezo

O prezo medio do período 2008-2011 é de 6,95 €/m^2. Posto que a variabilidade dos datos é alta e a distribución está sesgada positivamente óptase polo valor mediano como mellor indicador do prezo: 1,13 €/m^2 (Figura 5.2a).

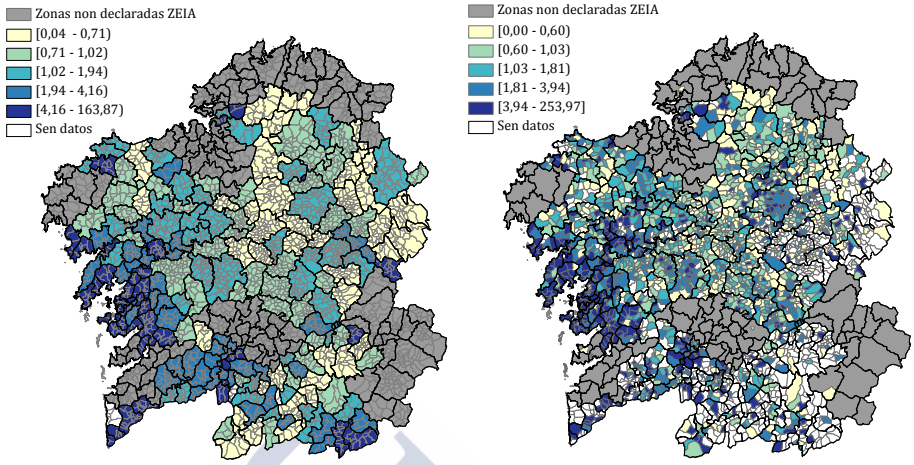


(a)



(b)

Figura 5.2: (a) Histograma de prezos de compravenda no período 2008-2011 segundo uso declarado das parcelas, incluíndo o valor dos cuartiles do conxunto total de valores (Q1, Q2 e Q3). Elaboración propia a partir dos datos de adquisición preferente do Banco de Terras de Galicia. (b) Distribución da superficie rústica segundo usos no universo de compravenda dos datos de adquisición preferente do Banco de Terras de Galicia e do parcelario total para as zonas ZEIA (IGE, 2011)



(a) (b)

Figura 5.3: Prezo mediano (€/m^2) por concello (a) e parroquia (b) das zonas ZEIA no período 2008 - 2011. Elaboración propia a partir dos datos de dereito de adquisición preferente do Banco de Terras de Galicia.

O prezo mediano de terras de uso agrario (1,54 €/m^2) duplica ó de uso forestal (0,85 €/m^2) e de mato (0,69 €/m^2). As parcelas co rango de valores máis amplo son as de menos de 0,5 ha, cun prezo mediano de 1,29 €/m^2. A partir dese tamaño o prezo mediano estabilízase arredor dos 0,63 €/m^2 ata os 0,32 €/m^2 das escasas parcelas de máis de 10 ha.

As parcelas compradas en réxime de copropiedade teñen un prezo mediano (1,34 €/m^2) superior a cando son mercadas por un propietario único (1,12 €/m^2). Esta pauta é xeral, mantense para todos os usos e tamaños de parcela. O prezo mediano é lixeiramente superior cando o vendedor é residente (1,21 €/m^2) a cando é absentista (1,00 €/m^2). En particular, para uso agrario, cando a propiedade pasa de residentes a absentistas (3,4 % da superficie e 12 % das parcelas de uso agrario) o prezo mediano ascende ata os 2,09 €/m^2. Nos casos restantes, o prezo mediano agrario rolda os 1,50 €/m^2, incluso cando se produce entre residentes.

5.4.3. Análise territorial

Tanto a taxa de transferencia de superficie agroforestal como o prezo presentan unha marcada diferenciación territorial dos valores, tanto a nivel de concello como de parroquia. En particular, ambos mapas debuxan un mapa aproximadamente inverso (Figuras 5.1 e 5.3). A mobilidade neta mediante compravenda dos concellos concéntrase en determinadas parroquias, especialmente nas provincias de Lugo e Ourense. A análise de conglomerados aplicada sobre os indicadores a nivel concello (taxa de transferencia agroforestal (%), prezo (euros/m2) e coeficiente de variación das taxas de transferencia parroquiais) definiu tres grandes rexións ou bloques territoriais que denominamos: occidental (ou eixo atlántico), central e suroriental (Mapa 5.4).

O bloque de concellos occidentais, ou eixo atlántico, caracterízase por uns valores de taxa de transferencia de superficie agroforestal baixa e homoxénea en todas as súas parroquias. Este bloque presenta o rango de valores de prezo de maior amplitude e unha mediana lixeiramente superior ó resto. O bloque de concellos central representa o caso inverso, agrupa os concellos de maiores taxas de transferencia e os prezos máis baixos e similares. Neste caso, o valor medio da taxa de transferencia é alto e homoxéneo en todas as parroquias que o compoñen. A diferenza dos anteriores, o bloque suroriental representa un conxunto de concellos nos que a compravenda de terras concéntrase en determinadas parroquias, por iso é polo que a taxa de transferencia neta a nivel concellos sexa baixa, do mesmo xeito que os prezos.

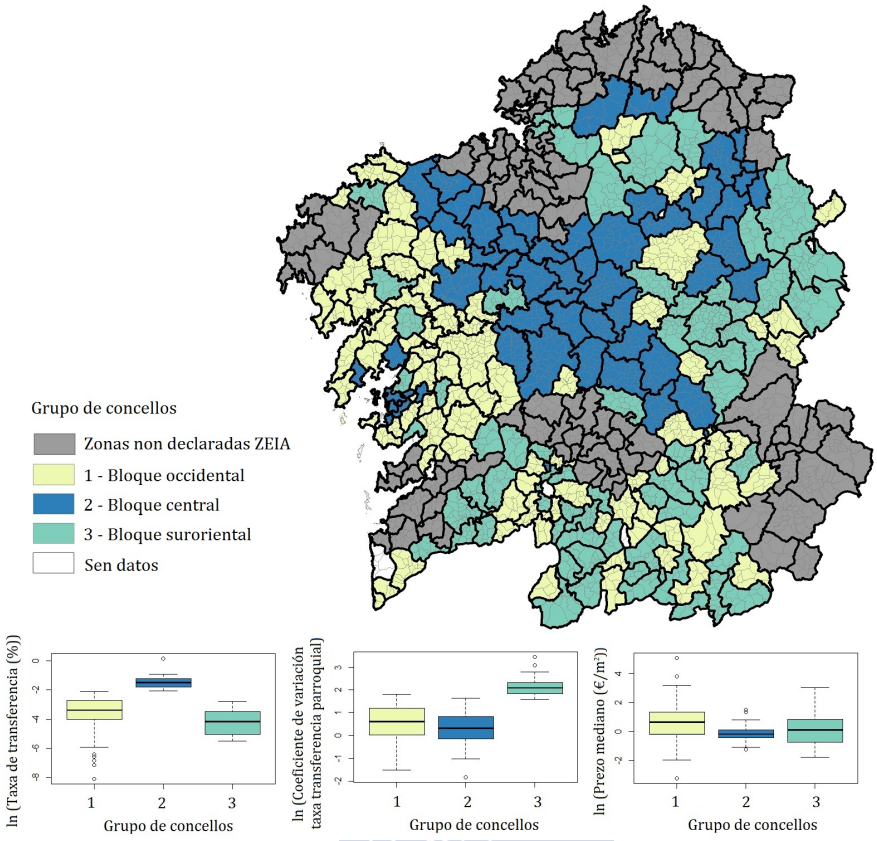


Figura 5.4: Grupos de concellos resultantes da análise de conglomerados a partir dos indicadores do mercado de terras mediante compravenda (taxa de transferencia, prezo e coeficiente de variación da taxa de transferencia parroquial). Elaboración propia a partir dos datos de adquisición preferente do Banco de Terras de Galicia no período 2008-2011.

5.5. Discusión

5.5.1. Taxa de transferencia

Non semella que as zonas de especial interese agrario concentren o dinamismo do mercado de terras rústicas pois representan case o 75 % do territorio

galego e, como media anual, tamén o 70 % das operacións de compravenda de terras rústicas de Galicia segundo os datos da Estatística Estatística de Transmicións de Dereitos de Propiedade (INE, 2015) (Cadro 5.1).

Táboa 5.1: Número de operacións de compravenda e taxa de transferencia das zonas ZEIA e de Galicia. Elaboración propia a partir dos datos de dereito de adquisición preferente do Banco de Terras de Galicia e da Estatística de Transmisións de Dereitos de Propiedade, respectivamente.

Ano	Núm. ops (ZEIA)	Núm. ops (Galicia)	ZEIA/Galicia (%)	Taxa transf. (ZEIA) (%)	Taxa transf. (Galicia) (%)
2008	4.111	11.224	37	0,082	0,223
2009	6.085	8.376	73	0,075	0,103
2010	7.753	8.134	95	0,097	0,102
2011	5.539	8.066	69	0,070	0,101

O dinamismo do mercado de terras, analizado como a taxa de transferencia do número de parcelas, é homoxéneo en todo o territorio galego e toma valores, inda que baixos, similares ó de outras rexións do norte peninsular (Figura 5.5). En xeral, a amplitude do rango de valores provinciais dista moito do 4,6 % estimado por Wunderlich (1990) para Estados Unidos no ano 1987 ou do 7 % que Dale e Baldwin (2000) establecen como óptimo para Europa.

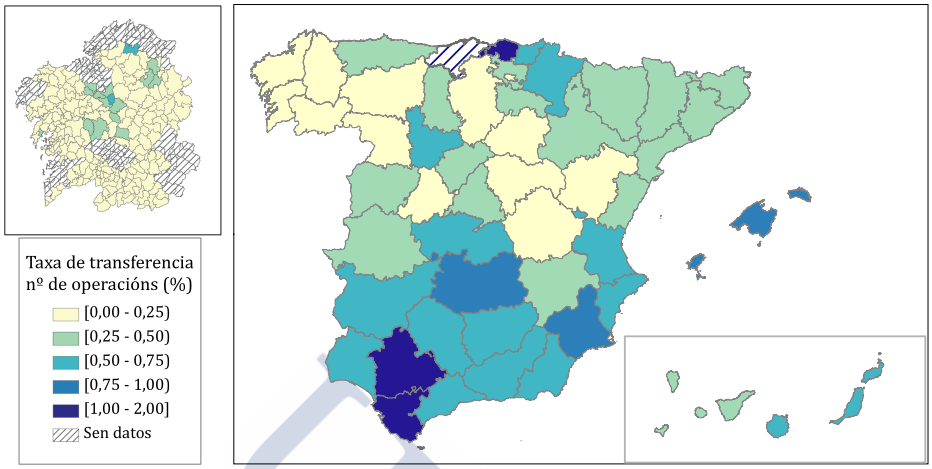


Figura 5.5: Taxa de transferencia media anual do número de parcelas rústicas por concellos (a) e provincia (b) do período 2008-2011. Elaboración propia a partir dos datos de dereito de adquisición preferente do Banco de Terras de Galicia da Estatística de Transmisións de Dereitos de Propiedade (INE, 2011), respectivamente.

A diagnose do mercado de terras rústicas abórdase dende a perspectiva da conservación de superficies agrarias, de aí que as taxas publicadas fagan referencia a este uso (EUROSTAT, 2014). A taxa de transferencia media anual de superficie agraria nas zonas ZEIA é do 0,16 %. A cifra está moi por debaixo dos valores aportados polas referencias bibliográficas, incluso considerando a diversidade de valores municipais (máximo de 1,18 %): entre 3,6 e 11,8 % en tres concellos de Valencia (Arnalte et al., 1986), entre o 1 e 5 % en dous concellos de León (Marín Rivero, 1993), 1,3 e 2 % en dúas rexións de Valladolid e en torno ó 4 % en cinco distritos de Sevilla (Sumpsi Viñas, 1986). O valor está tamén por debaixo da única taxa de transferencia referida a Galicia para nove concellos do Distrito Hipotecario de Arzúa no período 1987-1988: 0,96 % (López Iglesias, 1996). En cambio, o rango de valores da taxa de transferencia a nivel parroquial aproxímase a calquera das cifras locais aportadas por citos estudos de caso (máximo de 7,33 %).

A cifra dista tamén das estatísticas do mercado de terras a nivel europeo:

3,1 % nos Países Baixos, 2,7 % en Francia, 1,4 en Italia ou 0, 62 % en Suecia (Ciaian et al., 2012a). En cambio, outras rexións de Europa Central con niveis de fragmentación da propiedade similares a Galicia presentan taxas de transferencia de superficie agraria parellas, tales como Eslovaquia cun 0,14 %, a República Checa cun 0,21 % ou Romanía cun 0,09 % (van Dijk, 2007).

Por tanto, o dinamismo do mercado de terras en Galicia non é menor que outras rexións peninsulares en canto á proporción de parcelas obxecto de compravenda (a pesar de que Galicia concentra o 20 % das parcelas de rústica de España) pero si representan unha menor proporción en termos de superficie debido á característica fragmentación do parcelario galego. O mesmo acontece no contexto europeo respecto das zonas con alta fragmentación. Esto esixe comezar a puntualizar que indicadores se empregan para avaliar o dinamismo dos mercados e, sobre todo, para construír hipóteses sobre os obstáculos pois non semella que as particularidades da estrutura da propiedade freen o número de operacións pero si as expectativas de redimensionamento e reorganización por medio deste mecanismo.

Por último, a taxa de transferencia de terras a mato é parella á de superficies agrarias e, ademais, a proporción de parcelas a mato no universo de compravenda está 15 puntos porcentuais por encima da súa representación no parcelario (37 e 22 %, respectivamente) (Figura 5.2b). Por esta razón, a categorización segundo usos é outra variable a ter en conta á hora de aceptar preceptos sobre o dinamismo do mercado de terras en Galicia, máis tendo en conta a súa compoñente territorial e a do abandono de uso agrario de terras en Galicia (Corbelle-Rico e Crecente-Maseda, 2014). Á vista dos resultados, a mobilidade de terras mediante compravenda implica a conservación de superficies agrarias pero tamén a valorización de superficies sen uso actual, polo menos nalgunhas rexións do territorio galego.

A análise da mobilidade mediante taxas de transferencia en termos de superficie (e non de parcelas) merece unha puntualización debido á condición de inalienabilidade dunha boa parte do territorio: os Montes Veciñais en Man Común que, nalgúns concellos, chegan a representar máis do 70 % da superficie rústica (por exemplo: Oia, Fornelos de Montes, Covelo, Castrelo do Val, Lobios ou A Lama). Ó recalcular a taxa de transferencia mediante compravenda como a relación entre as superficie de compravenda agroforestal e a superficie de rústica municipal (DGC, 2016) menos a superficie de Monte Veciñal en Man Común resultan uns valores similares (Figura 5.6). O 20 % dos

concellos declarados ZEIA presentan unha variación que supera o 0,03 % e só en nove concellos está por encima do 0,05 % (Lobios, Pantón, Castro de Rei, Vilagarcía de Arousa, Arbo, A Pobra do Caramiñal, Friol, ata o máximo de Toques (0,11 %) e Rianxo (0,15 %)).

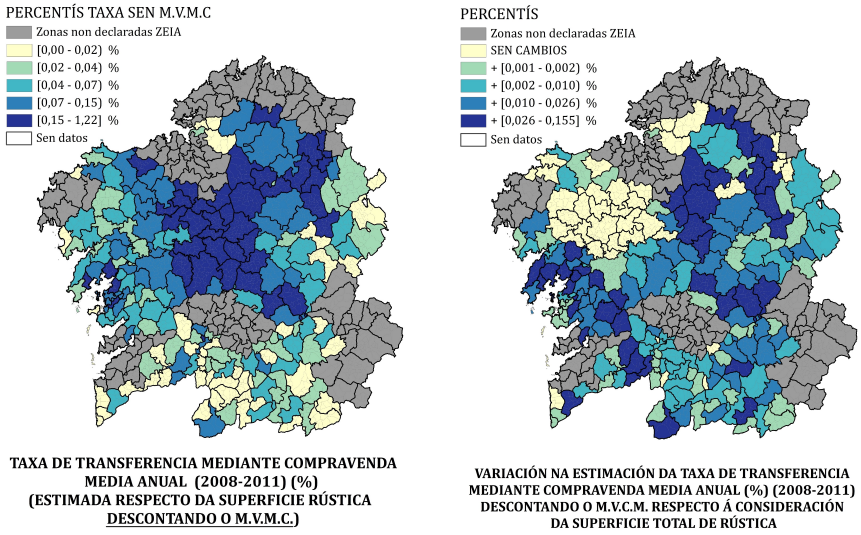


Figura 5.6: Taxa de transferencia mediante compravenda media anual (%) estimada respecto da superficie total de rústica descontando o M.V.M.C. (2008-2011) (esquerda) e diferencia en dita taxa descontando o M.V.M.C. e o seu valor estimado respecto ó total de superficie rústica.

Non é posible facer unha comparación sobre a evolución da taxa de transferencia mediante compravenda debido á ausencia de traballos previos sobre a materia nin fontes de información que permitan unha estimación retrospectiva para todo o territorio de Galicia. A única comparación posible é para a comarca de Arzúa onde López Iglesias (1996) estimou a taxa de transferencia media anual do bienio 1987-1988. En termos xerais, a mobilidade de terras mediante compravenda reduciuse en todas as parroquias da comarca (Figura 5.7). Doutro lado, tamén se comprobou que a intensidade dos réximes de tenza indirecta (arrendamento, parcería e outros) respecto da superficie agraria utilizada en propiedade aumentou en todos os concellos da comarca nese mesmo período 1989 e 2009.

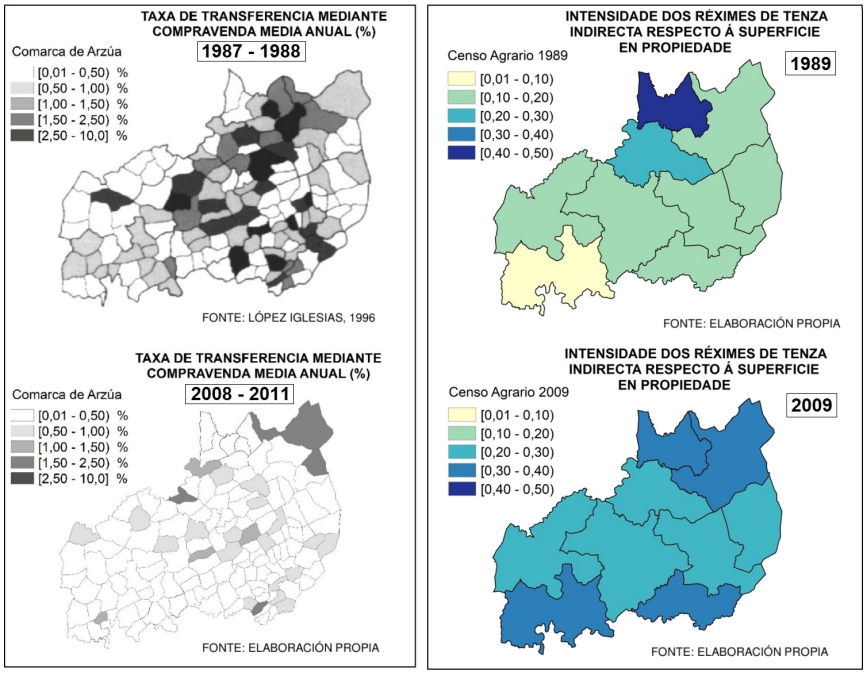


Figura 5.7: Taxa de transferencia media anual mediante compravenda das parroquias da comarca de Arzúa para os períodos 1987-1988 (López Iglesias, 1996) e 2008-2011 (esquerda) e intensidade dos réximes de tenza indirecta dos municipios da comarca da Arzúa en 1989 e 2009, respectivamente (dereita) (Censo Agrario 1989, 2009).

5.5.2. Prezos

O valor mediano é o estimador máis aconsellable para a análise dos prezos dada a distribución dos valores. Así, o prezo mediano de terras de uso agrario (1,53 €/m^2) é similar á media da enquisa de prezos de terras agrarias para Galicia no período 2008-2011, 1,59 €/m^2 (MAGRAMA, 2013). Respecto desta fonte de información, a cifra está por encima da media para España (1,00 €/m^2); similar á de Murcia (1,58 €/m^2) ou País Vasco (1,66 €/m^2) e por debaixo de Andalucía (1,93 €/m^2), Cantabria (1,99 €/m^2), Baleares (1,91

€/m^2) ou Valencia (2,30 €/m^2). O valor tamén está por encima da media para España (1,10 €/m^2) segundo a EUROSTAT (2008-2011); próximo ó de Reino Unido (1,78 €/m^2) e Luxemburgo (1,78 €/m^2); moi por encima de países con taxas de transferencia semellantes como Eslovaquia (0,12 €/m^2) ou República Checa (0,22 €/m^2) pero moi inferior ó de rexións como Países Baixos (4,70 €/m^2) ou Dinamarca (3,16 €/m^2).

A relación inversa entre taxa e prezo implica que aqueles concellos, e en particular parroquias, coas maiores taxas de transferencia teñan prezos similares a países con mercados estables e homoxéneos como Francia (0,5-0,7 €/m^2) ou Reino Unido (0,6-1,60€/m^2) (Ciaian et al., 2012b). Deste xeito, non se pode afirmar que o prezo da terra sexa un obstáculo *per se* se non que vai en consonancia co funcionamento do mercado mediante compravenda como mecanismo de articulación da mobilidade.

5.5.3. Análise territorial

A base de datos manexada presenta unha fonte de información excepcional para a análise sistemática da variabilidade territorial dos indicadores. López Iglesias (1996) xa sinalaba o distinto dinamismo do mercado mediante compravenda nos concellos do ámbito comarcal por el estudado. Así mesmo, as plataformas de seguimento do mercado de terras doutras rexións tamén apuntan á cada vez maior diverxencia dos valores rexionais e locais (Savills World Research, 2014; NSI, 2013). Os resultados do traballo constatan a variabilidade de taxa dentro das zonas de especial interese agrario e tamén a importancia da análise a nivel parrroquial, especialmente no caso do bloque de concellos suroriental.

A lectura territorial dos trazos do mapa presentado (Figura 5.4) pode abordarse dende o habitual enfoque da especialización sectorial. Este enfoque emprega unha concepción do espazo na que a estrutura económica (especialización e dimensión) resulta o factor determinante da forma de organización dos territorios, olvidando que o espazo tamén é unha instancia do natural e do social. Unha análise explicativa preliminar do dinamismo do mercado de terras mediante compravenda a partires da especialización produtiva e dimensión das explotacións agrarias non é concluínte e só apunta a unhas lóxicas tan complexas como fragmentadas (Corbelle-Rico et al., 2015).

A este respecto, introdúcense aquí dous enfoques para ampliar o marco de

reflexión da heteroxeneidade espacial en base ás condicións naturais e histórico sociais. Por unha banda, a definición de dereitos de propiedade de Bromley (1998) transcende os mecanismos formais como a compravenda ou os contratos de arrendamento e defíneos como unha construción social e institucional adaptada ó particular xeito de aproveitamento dos recursos. Con ela pon no centro da análise a relación das partes co recurso terra como factor determinante da especificidade local dos mecanismos de mobilidade existentes. Por outra banda, Massey (1979) recoñece a especificidade territorial de dinámicas como o produto da particular interrelación dos grupos sociais e das formas de organización destes. Así, a compoñente territorial das dinámicas da mobilidade de terras mediante compravenda é convinte analizala en relación a outros mecanismos de mobilidade (Mapa 7) e ás distintas formas de produción e organización.

Baixo este paraugas, a diversidade territorial de dinámicas do mercado de terras rústicas mediante compravenda non só se podería explicar polo tipo de orientación produtiva e dimensión das explotacións (sector lácteo, vacún carne, viñedo ou horta) senón tamén polo modelo intensivo ou extensivo (relación dos axentes coa terra segundo Bromley (1998)) ou do tipo de organización (familiar, comunitaria, cooperativa ou sociedade limitada, por exemplo, segundo Massey (1979)). Este último aspecto introduce o interese polas características da propiedade, tales como a copropiedade ou o absentismo, posto que estudios como os de Vranken et al. (2011) identificaron que o principal mecanismo de mobilidade de terras en réxime de copropiedade en Bulgaria era o arrendamento por parte de cooperativas agrarias.

Por todo isto, a compoñente territorial das dinámicas da mobilidade de terras mediante compravenda é conveniente analizala en relación a outros mecanismos de mobilidade (Mapa 5.8) e ás distintas formas de produción e organización. Deste xeito, as dinámicas do mercado de compravenda no bloque occidental poden interpretarse como unha consecuencia de que unha boa parte da superficie de rústica desta zona son Montes Veciñais en Man Común e, por tanto, inalienable. As dinámicas do bloque suroriental poden lerse dende a óptica de que as formas de mobilidade informal (acordos privados non documentados, arrendamentos orais ou cesións en precario) son máis frecuentes debido a que, pola súa fisiografía e demografía, as redes de veciñanza nas aldeas son moito máis fortes e o modelo é máis extensivo. Dirimanova (2004) comprobou que as redes locais xogan un papel importante nos índices de mobilidade de terras en rexións de alta fragmentación da propiedade.

A razón destes resultados, a afirmación de que a mobilidadea posible de mobilidade. A diagnose da diversidade espazo-temporal dos mecanismos de mobilidade de terras emerxe como unha ferramenta para de terras en Galicia é baixa só se pode circunscribir a determinadas rexións da xeografía galega e que a compravenda é só unha fórmulcomprender a complexidade das distintas realidades territoriais sen os anteollos dun ou outro modelo económico.

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

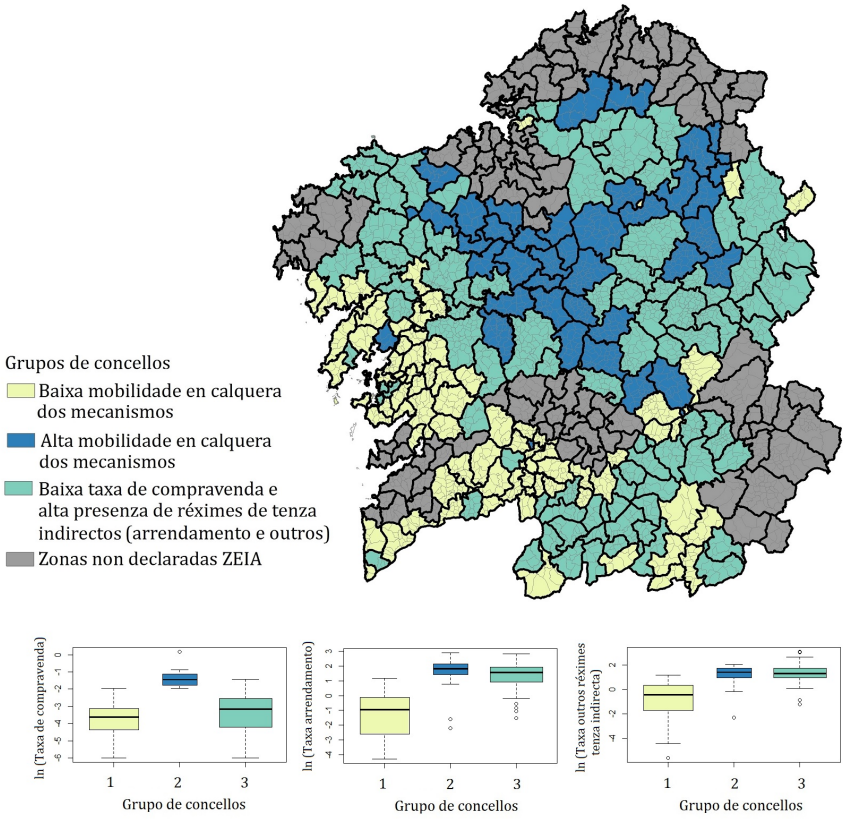


Figura 5.8: Grupos de concellos resultantes da análise de conglomerados segundo a significación dos distintos mecanismos de mobilidade de terras (compravenda, arrendamento e outros réximes de tenza indirecta). A análise de conglomerados realizouse empregando a distancia euclídea entre observacións e o método de Ward coas variables estandarizadas en base á mediana e a desviación absoluta respecto desta. Elaboración propia a partir dos datos de adquisición preferente do Banco de Terras de Galicia no período 2008-2011, os datos do Censo Agrario (INE, 2009) e o Anuario de Estatística Agraria (Xunta de Galicia, 2009).

5.5.4. Estrutura da propiedade e réxime de tenza

A análise das dinámicas do mercado de terras mediante compravenda en relación ás características da estrutura da propiedade e réxime de tenza (tamaño da parcela, absentismo e copropiedade) é incompleta dada a ausencia de información sobre o parcelario global co que cotexar a representación no mercado de compravenda.

O principal referente a este respecto é o traballo de Crecente Maseda (2010) para a comarca da Terra Chá, onde o 92 % das parcelas teñen menos de 1 ha e representan o 89 % da superficie; a superficie media das parcelas é de 0,40 ha; o 84 % das parcelas teñen un único propietario (68 % da superficie) e o 22 % dos titulares son absentistas (20 % da superficie).

Ó tomar esas cifras como referencia, semella que o que se transfire mediante compravenda é representativo do parcelario en canto a tamaño das parcelas. A pesar de que resulte paradigmático se presupoñemos a preferencia polas parcelas de maior tamaño nunha contorna de alta fragmentación, o prezo unitario da parcela diminúe conforme aumenta o tamaño. Isto tamén acontece noutras rexións como Eslovaquia (Swinnen e Vranken, 2009). Por outra banda, o precepto de que o pequeno é máis caro debe ser puntualizado polo feito de que o 97 % das parcelas teña menos de 1 ha e o 84 % teña menos de 0,5 ha. A pesar de que o prezo do segundo grupo duplique ó do primeiro, todo é pequeno (a superficie mediana é de 0,12 ha).

Os niveis de superficie en réxime de propiedade absentista que se transfire a través do mercado duplican ós do parcelario. Pola contra, a proporción de superficie en réxime de copropiedade obxecto de compravenda é a metade da presente no parcelario. A maiores, a variabilidade espacial destas dúas variables resulta inda maior que a da taxa e o prezo, tal e como xa apuntaba Crecente Maseda (2010), incluso para concellos limítrofes nos que as diferentes dinámicas demográficas e réximes de herdanza non son hipóteses explicativas.

Na ausencia de información sobre o parcelario, as dúas únicas conclusión claras que se poden extraer son: 1) que no universo de parcelas de compravenda, as de propiedade absentista representan unha proporción considerable (40 %) e 2) que a compravenda non é un mecanismo que corrixa os niveis de absentismo e copropiedade do parcelario pois logo da transacción mantéñense nun 30 e 6 %, respectivamente.

Precisamente por esta razón, a información catastral xoga un papel rele-

vante, non só na diagnose completa das lóxicas que rexen o mercado de terras mediante compravenda, senón tamén dos futuros retos da xestión de terras e a ordenación territorial. Vranken et al. (2011) nun estudio para Bulgaria identificaron que o abandono do uso agrario das parcelas en réxime de copropiedade era unha pauta xeneralizada e Petrzelka et al. (2013) nunha revisión bibliográfica sobre o absentismo en Estados Unidos apuntan á predilección deste perfil de propietarios por usos recreativos e de conservación ambiental, máis que produtivos. Os intereses de uso que rexen a transacción cobran especial interese ante as cifras de que só o 50 % da superficie agraria se transmite entre residentes ou que o prezo de superficie agraria que pasa de residentes a absentistas é 1,4 veces a cando o comprador tamén é local ou ambos absentistas.

Por último, alén do enfoque cuantitativo do traballo, a execución do mesmo puxo en evidencia que a posta en marcha dunha liña de investigación en materia de administración e xestión de terras rústicas en Galicia esixe unha diagnose territorial das características do parcelario e réximes de propiedade da terra aproveitando os múltiples sistemas de información territorial desenvoltos nos últimos anos (SIXCA, SIXPAC ou SITEGAL). Isto inclúe que a información sexa dispoñible de xeito efectivo para o propósito investigador a través das canles tamén establecidas (por exemplo, o artigo 53 do Real Decreto Lexislativo 1/2004, de 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Catastro Inmobiliario).

5.6. Conclusións

Este traballo debuxa o mapa de taxas de transferencia e prezos de compravenda a nivel concello e parroquia para as zonas declaradas pola Lei 7/2007 como zonas de especial interese agrario de Galicia no período 2008-2011. O precepto de baixa mobilidade matízase pola diversidade de valores territoriais e por unha marcada relación inversa entre a taxa de transferencia e o prezo. Se ben a mobilidade de terras é baixa cando se mide en termos de superficie, non é tal respecto do número de parcelas. En termos de superficie, as taxas son similares as de outras rexións de alta fragmentación de Europa do Este pero con diferencias territoriais notables tal que onde as taxas son maiores, os prezos medianos son similares a mercados de terras agrarias occidentais máis estables como Francia ou Bélxica.

A análise da mobilidade de terras rústicas mediante compravenda por usos

concreta que en determinadas áreas o mercado non só se articula arredor das superficies agrarias senón que tamén se mobiliza superficie sen uso agrario actual, a máis da metade prezo que a superficie agraria.

Respecto da estrutura da propiedade, o menor tamaño da parcela, a copropiedade e, especialmente o absentismo, son características do parcelario que condicionan tanto un menor volume de transaccións como un maior prezo. Un aspecto interesante é o feito de que a compravenda de terras non actúa como instrumentos corrector nin da copropiedade nin do absentismo, pois ambas son características tamén presentes nos compradores.

A diagnose espazo-temporal do mercado esixe considerar a compravenda en relación a outros mecanismos de mobilidade (arrendamento, parcería, cesións...). Na comarca de Arzúa, como única comarca para a cal é posible facer un análise comparativo da evolución das formas de mobilidade, obsérvase unha forte caída da superficie obxecto de transacción mediante compravenda pero, en cambio, a intensidade dos réximes de tenza indirecta aumentou de xeito xeneralizado en toda a comarca.

Por último, o traballo resalta a posibilidade de sistematizar esta tipoloxía de diagnose a través de fontes de información de actualización permanente e continua (como o Imposto de Transmisións Patrimoniais) e determina entre outros como pautas de diagnose aconsellables estimar o prezo mediano e non só o prezo medio como indicador desta variable e tamén diferenciar entre taxa de transferencia en número de parcelas e en superficie pois mostran valoracións opostas en comparación con outras rexións. Así mesmo, resulta imprescindible a caracterización estatística da estrutura da propiedade (tamaño medio e mediano das parcelas por uso, taxa de copropiedade e absentismo) para poder cotexar as dinámicas do mercado co total do parcelario.

USC
UNIVERSIDADE
DE SANTIAGO
DE COMPOSTELA

Capítulo 6

Debuxando e desdebuxando as lóxicas territoriais da mobilidade de terras

"As diverxencias no volume de compravendas dos municipios non se distribúen de forma irregular ou aleatoria no plano xeográfico, senón que se aprecian certas regularidades; o que invita a pensar na súa posible relación con determinadas variables ou factores explicativos"

Edelmiro López Iglesias (1996)

6.1. Introdución

A teoría institucional presenta a vantaxe de propor un marco de análise suficientemente amplo como para recoñecer e integrar a complexidade dos procesos territoriais. As características do recurso, o perfil dos axentes e as institucións sociais formais e informais interaccionan de xeito sinérxico e non ponderado dando como resultado uns determinados mecanismos de transacción e índices de mobilidade. Esta complexidade ten un nivel maior nas economías occidentais das últimas décadas, onde ós procesos naturais e socioeconómicos hai que engadir o impacto das múltiples políticas e instrumentos de xestión que tratan de conducir as dinámicas nunha determinada dirección.

No caso da mobilidade de terras, ademais de polos instrumentos específicos como poden ser os Bancos de Terras ou os marcos normativos e protocolos administrativos para os arrendamentos, está condicionada por moitas políticas transversais (como os impostos sobre a propiedade) e sectoriais (políticas de promoción produtiva ou de reestruturación da propiedade) cuxos efectos en ocasións se suman pero noutras moitas se contrarrestan sen un impacto neto predicible.

Así se xustifica o elevado número de traballos que expoñen, tanto de xeito descritivo como empírico, os factores que determinan as variables de diagnose clásicas: prezos e índices de mobilidade.

Dunha banda, os traballos que analizan variables institucionais (como regulamentos e políticas) e socioeconómicas (como a competencia de usos, as fontes de crédito e seguros ou o capital social) rara vez as integran e ponderan. Maioritariamente teñen un enfoque expositivo máis que analítico (por exemplo: Harrison (1982); van Dijk (2003a); Ciaian et al. (2012a)). Este enfoque é tamén o maioritario nos traballos que analizan a mobilidade de terras en Galicia. Con anterioridade, varios traballos centráronse en identificar as necesidades e obstáculos á mobilidade de terras en Galicia a través de enquisas ó sector vacún leite Corbelle Rico et al. (2011); Giménez Solla et al. (2012); Osorio Castelao et al. (2014); Carballal Fernández et al. (2016); Vila García et al. (2016). Os determinantes así listados resultaron fundamentalmente estruturais (como capacidade produtiva e tamaño mínimos ou distancias máximas á explotación), económicos (baixa renda das explotacións) e institucionais (a falla de políticas de ordenación territorial, dereitos de propiedade disfuncionais, competencia con outros usos, fiscalidade baixa e/ou apego á terra).

Doutra banda, a variable prezos é sen dúbida a que máis traballos empíricos ten centrado, polo seu interese prospectivo. Así, son habituais as modelizacións de prezo e valor da terra rexionais onde as variables explicativas seleccionadas están vinculadas coa capacidade produtiva dos solos (edafolóxicas), climatolóxicas, infraestruturas produtivas (tamaño e forma das parcelas, acceso, rego) e de localización (proximidade a núcleos urbanos ou distancias a infraestruturas (rede de carreteiras ou centro de acopio)) (Miranowski e Hammes, 1984; Hallam et al., 1992; Maddison, 2000; Nickerson e Lynch, 2001; Latruffe e Le Mouël, 2009; Livanis et al., 2006; Nickerson et al., 2012; Awasthi, 2014). Mesmo hai traballos que teñen incluído nos modelos explicativos e prospectivos características da oferta e demanda (idade, nivel educativo, posi-

ción económica) (Aronsson e Carlén, 2000; Snyder et al., 2008) ou mesmo a relación entre elas (Kostov, 2010).

Así mesmo, tamén existen traballos empíricos que analizan particularmente os factores determinantes do volume de transaccións baixo cada tipoloxía de acordos (compravenda, arrendamentos ou outras formas de tenza de marcado carácter social). A maioría dos traballos empíricos avaliaron a participación ou non no mercado de terras a través dun determinado mecanismo (compravenda ou arrendamento) e/ou a intensidade de participación en relación a unha batería de características das unidades produtivas ou fogares obtidas a través de enquisa (Kung, 2002; Deininger et al., 2003; Vranken e Swinnen, 2006; Deininger e Jin, 2008; Deininger et al., 2009; Awasthi, 2009; Rahman, 2010; Ali et al., 2015). Incluso algúns autores analizaron os determinantes dos acordos informais (Teklu e Lemi, 2004). As categorías de variables analizadas foron o capital humano da explotación, a inversión en terras e capital, os custes de transacción e os efectos rexionais. En xeral, os factores determinantes da compravenda están vinculados coa produtividade da explotacións e o capital invertido. Pola contra, no caso do arrendamento os factores determinantes son o volume de terras en propiedade e a man de obra dispoñible. En ambos casos, tamén as variables rexionais resultaron significativas. Estas variables foron introducidas de dúas formas diferentes: a través de variables rexionais ou comunitarias (como a proporción de terras de aptitude agraria, índice de Gini ou nivel de infraestruturas da rexión á que pertence a explotación) (Vranken e Swinnen, 2006; Deininger et al., 2009; Deininger e Jin, 2008) ou directamente a través da localización rexional desta como variable categórica explicativa (a través de variables *dummy*) (Rahman, 2010; Lerman e Shagaida, 2007; Skoufias, 1995).

A compoñente territorial é tan relevante que os últimos informes de seguimento das dinámicas dos mercados de terras en Europa apuntan cara unha crecente diverxencia territorial dos indicadores (Savills World Research, 2014; NSI, 2013). Para Galicia, as conclusións do capítulo 5 apuntan nesta mesma dirección. Esta é a razón pola cal no presente capítulo presentamos algúns modelos explicativos da distribución territorial, a nivel municipal, dos indicadores de mobilidade terras (compravenda, arrendamento e outros réximes de tenza) e da súa evolución temporal (variación na intensidade dos réximes de tenza indirecta entre 1989-1999 e 1999-2009). Para iso, apoiarémonos na batería de variables territoriais explicativas analizadas no Capítulo 3.

6.2. Variables de análise

As variables dependentes formuláronse tratando de diferenciar tantos mecanismos de transferencia como permitan as fontes de información dispoñibles (compravenda, arrendamento, parcería, cesións...). As variables independentes resultaron da análise institucional feita no Capítulo 3. Por iso, inda que a variable debullada non sexa exactamente a mesma e neste capítulo estea referida ó ano 2009, farase referencia á páxina na que aparece a figura para consultar a distribución municipal dos valores de cada unha delas.

Para cada variable indicamos a descrición, as unidades e a fonte de información.

6.2.1. Variables dependentes

O Censo Agrario (INE) preséntase como a principal fonte de información sobre os réximes de tenza indirecta, e case única. Isto permite a desagregación dos datos en dous tipos de mobilidade: arrendamentos e *parcería e outros réximes de tenza indirecta*. O emprego desta fonte de información supón unha limitación, en tanto en canto, a mobilidade está referida ó sector agrario (exclusión da mobilidade de terras forestal), máis tendo en conta que para o último Censo Agrario (2009) non se publicaron os datos de superficie total das explotacións segundo o réxime de tenza. Non obstante, outras alternativas posibles incorrerían na mesma circunstancia (datos de réxime de tenza recollidos a través do formulario de inscrición no Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia - que ademais estarían desactualizados- ou o cotexo da base de datos de parcelas declaradas á PAC coa de titularidade catastral -como indicador indirecto da tenza indirecta ó que non se tivo acceso). O emprego do Censo Agrario como fonte de información establece o ano 2009 como data de referencia e, por tanto, as demais variables dependentes e explicativas serán estimadas tamén para esa data (sempre que sexa posible).

A publicación decenal periódica do Censo Agrario permite incluír unha nova dimensión de análise: a temporal. É dicir, identificar os factores institucionais determinantes na evolución territorial dos réximes de tenza nos períodos intercensais. Neste caso propoñemos dous períodos: 1989-1999 e 1999-2009, adiantando que os cambios no ámbito da poboación censal deste último poden repercutir nos resultados. En 1999, o ámbito poboacional eran

as explotacións agrarias con polo menos 0,1 ha de superficie total ou unha certa cantidade de gando; en 2009, as explotacións agrícolas con polo menos 1 ha de Superficie Agrícola Utilizada (SAU) ou cunha certa importancia económica.

A principal fonte de información sobre a mobilidade de terras rústicas mediante compravenda é a *Estatística de transmisión de dereitos de propiedade* (INE) que publica mensualmente o número de parcelas rústicas obxecto de compravenda inscritas no Rexistro de Propiedade. O emprego desta fonte de información está restrinxido posto que, por unha banda, o nivel de desagregación mínimo é a provincia e, por outra, o nivel de inscrición voluntaria das transmisión de parcelas rústicas no rexistro prevese moi baixa. Finalmente, para a obtención dun indicador de mobilidade mediante compravenda recorreuse á base de datos do Imposto de Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados da Axencia Tributaria de Galicia que, a través dunha agregación mediante códigos de municipios, permite obter a superficie rústica obxecto de transmisión anual declarada a efectos do imposto. Os datos están referidos ó solo rústico, é dicir, tanto á mobilidade agraria como forestal. O acceso a esta información foi posible no marco do proxecto «*Propiedade, mobilidade de terras e valorización territorial*» cofinanciado pola Fundación Juana de Vega, a Consellería de Medio Rural e a Universidade de Santiago de Compostela.

A variable de prezos non foi considerada posto que non existe ningunha fonte de información que desagregue os datos a nivel municipal. A *Enquisa de prezos medios anuais da terra agraria* e a *Enquisa de canóns de arrendamento de predios rústicos* (MAPAMA) publican información desagregada a nivel autonómico. Por outra banda, o valor do prezo rexistrado na base de datos do Imposto de Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados da Axencia Tributaria de Galicia está altamente perfilado polo valor mínimo obxecto de declaración e, en consecuencia, as variables determinantes serán as do algoritmo formulado co fin de estimar a base impoñible mínima.

Así, os indicadores de mobilidade de terras finalmente considerados son:

- Compravenda: taxa de transferencia media anual mediante compravenda definida como a porcentaxe da superficie total de parcelas rústicas obxecto de transacción nun ano determinado respecto da superficie rústica do ámbito territorial considerado, neste caso o concello (Ciaian et al., 2010, 2012). Para o cálculo da taxa descontouse a superficie de Monte Veciñal en Man Común ó total de superficie rústica do municipio pola súa condición de inalienable. A taxa de transferencia para o ano 2009 es-

timouse como a media do período 2008-2010. Esta información foi obtida da base de datos do Imposto de Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados da Axencia Tributaria de Galicia e a superficie de rústica das Estatísticas da Dirección Xeral de Catastro.

- Arrendamento: proporción da superficie agrícola utilizada en réxime de arrendamento en relación á superficie en propiedade declaradas polas explotacións agrarias de Galicia no marco do Censo Agrario de 2009. Esta definición da taxa de mobilidade de terras mediante arrendamento foi empregada polos xeográfos para a análise dos réximes de tenza en España a finais do século XX, entre eles Gómez Mendoza (1987).

  A metodoloxía do Censo Agrario do 2009 define as terras en arrendamento como: «*aquelas terras en que o titular goza dos aproveitamentos da mesma mediante o pago dun canon ou renda, con independencia dos resultados da explotación, xa sexa en metálico, en especie ou en ambas as cousas á vez. O pago fixouse previamente nun contrato de arrendamento, xa sexa oral ou escrito. Tamén inclúe as terras de calquera outra explotación cuxo propietario as ceda en contrapartida á prestación dun certo traballo ou servizo, en tanto que non se trate de terras postas a disposición dun traballador agrícola baixo a forma de salario*».

- Parcería e outros réximes de tenza da terra: a proporción de superficie agrícola utilizada en réxime de parcería ou en outros réximes de tenza en relación á superficie en propiedade declaradas polas explotacións agrarias de Galicia no marco do Censo Agrario de 2009. Esta fonte de información considera terras en parcería: «*aquelas terras propiedade de terceira persoa cedidas a través dun contrato oral ou escrito ó parceiro mediante o pago dun tanto por cento do produto obtido ou o seu equivalente en efectivo*». Na categoría de «outros réximes de tenza indirecta» inclúe: «*aquelas terras explotadas por cesión gratuíta, en fideicomiso, en litixio, en precario, en censos, foros, en réxime comunal dadas en sortes (as terras comunais aproveitadas de xeito colectivo teñen unha consideración específica na metodoloxía do censo e non están consideradas baixo ningún dos réximes aquí descritos), etc...*». En censos anteriores, o réxime en parcería representaba unha categoría propia pero no último Censo Agrario (2009) aparece conxuntamente coa de outros réximes.

- Variación da intensidade dos réximes de tenza indirecta no período 1989

e 1999: a diferencia entre a relación de superficie agrícola utilizada en réximes de tenza indirecta (arrendamento, parcería e outros) e a superficie en propiedade declaradas polas explotacións agrarias de Galicia no marco do Censo Agrario de 1999 e 1989, respectivamente.

- Variación da intensidade dos réximes de tenza indirecta no período 1999 e 2009: a diferencia entre a proporción de superficie agrícola utilizada en réximes de tenza indirecta (arrendamento, parcería e outros) e a superficie en propiedade declaradas polas explotacións agrarias de Galicia no marco do Censo Agrario de 2009 e 1999, respectivamente.

A representación territorial dos indicadores de mobilidade (taxa de transferencia mediante compravenda (%) e intensidade dos réximes de tenza indirecta: arrendamento e outros réximes) e a evolución intercensal dos réximes de tenza indirecta 1989-1999 e 1999-2009 aparecen na Figura 6.1 e 6.2, respectivamente.

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

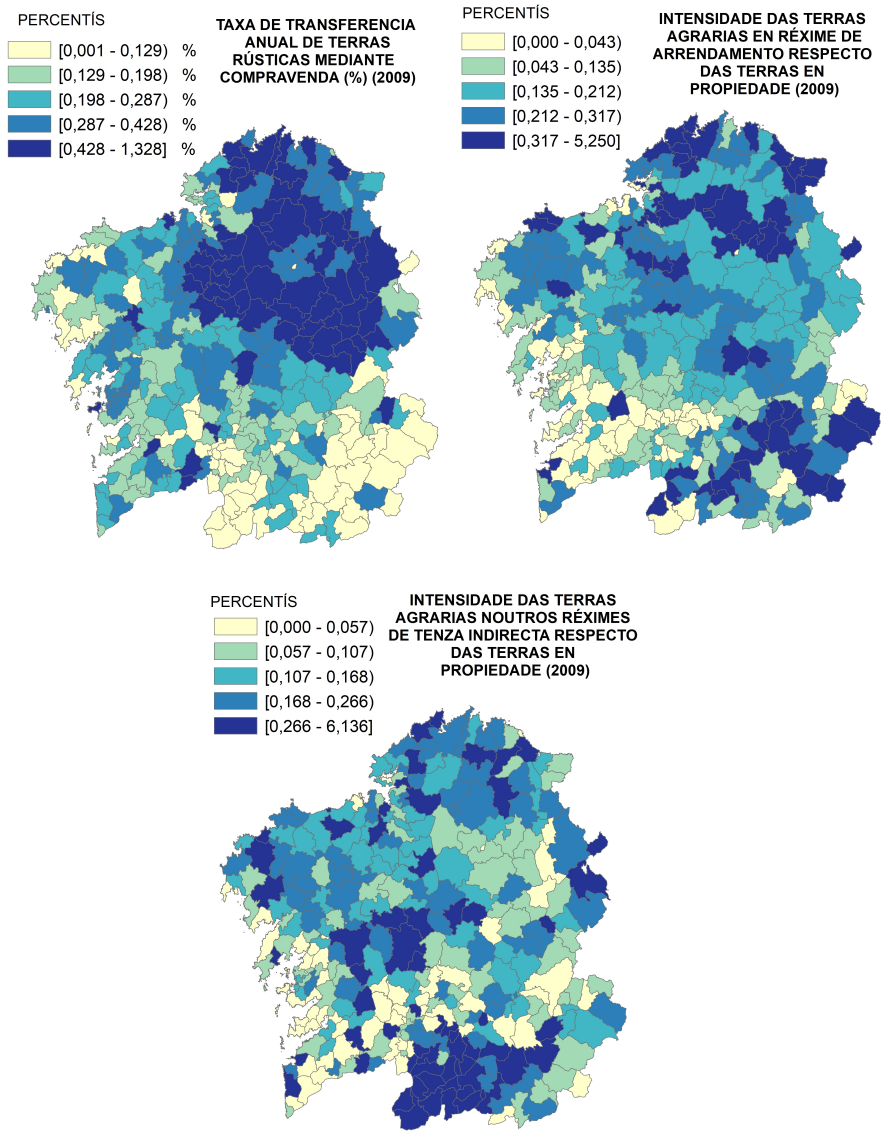


Figura 6.1: Taxa de transferencia de terras rústicas mediante compravenda, intensidade do réxime de arrendamento e doutros réximes de tenza indirecta respecto da superficie agrícola utilizada en propiedade (2009).

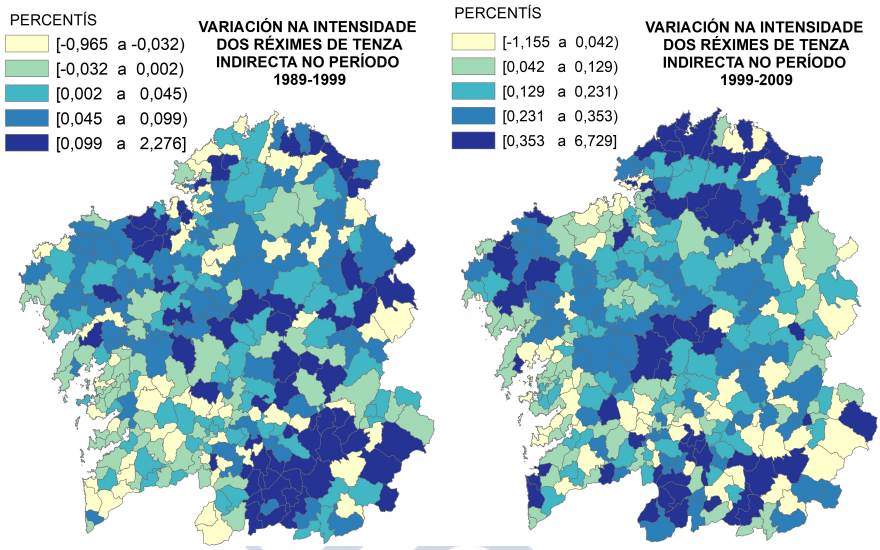


Figura 6.2: Evolución dos réximes de tenza indirecta respecto da superficie agrícola utilizada en propiedade no período 1989-1999 e 1999-2009.

6.2.2. Variables independentes

A selección de variables explicativas está resumida na Táboa 6.1. As variables seleccionadas foron agrupadas en cinco categorías: características socioeconómicas xerais, estrutura do sector agrario, estrutura da propiedade e réxime de tenza, estrutura territorial e organización social e políticas de xestión de terras. Así, tratamos de englobar as variables baralladas nas principais liñas de análise dos determinantes da articulación do mercado de terras: rexións en transición nas que se teñen implementado políticas de administración de terras e desenvolvemento económico (por exemplo, Deininger et al. (2003); Deininger e Jin (2005, 2008); Awasthi (2009); Deininger et al. (2009)); rexións con alta fragmentación da propiedade (por exemplo, Blarel et al. (1992); van Dijk (2003a); Kopeva (2003); Hurrelmann (2005a); Vranken e Swinnen (2006); Bojnec (2011b)); rexións nas que o capital social é parte fundamental dos arranxos, tanto na súa compoñente relacional (por exemplo, Johnson (1950); Siles et al. (2000); Robison et al. (2002); Bryan et al. (2015)) como consuetudinaria (por exemplo, Teklu e Lemi (2004); Benjaminsen et al. (2009); Zimmerman e Carter (1996); Deininger e Jin (2008); Bouquet (2009))

e, finalmente, a influencia doutras políticas de terras (Ho e Lin, 2003; Ciaian e Swinnen, 2006; Lerman e Shagaida, 2007; Khorzhan, 2008; Ciaian et al., 2010; Swinnen et al., 2016).

O resultado é unha numerosa batería de variables sobre as cales se tratará de sistematizar a selección en base a criterios de correlación primeiro, e significación despois. De entrada optamos por aplicar un prisma o máis amplo posible dado que sempre que se aborda a cuestión en foros sobre a materia emerxen unha boa parte das aquí introducidas. De feito, a batería de obstáculos percibidos polos agricultores sobre o acceso á terra é case tan ampla como a listaxe de variables proposta: baixa capacidade adquisitiva, prezos elevados e subxectivos, forte competencia entre explotacións, competencia con outros usos, fiscalidade baixa, apego á terra, terras como «reserva», falta de información da propiedade, problemas de herdanzas ou de copropiedade, malas relacións, inseguridade dos arrendamentos, desacordos no troco de parcelas, «pasividade» na Administración, desvinculación entre o cobro de axudas da PAC e a actividade agraria e falta de atractivo das fincas dispoñibles (Vila García et al., 2016).

A selección de variables explicativas non implica a existencia de relacións causa-efecto, pero tanto a preselección de variables en termos de correlación e como a identificación das variables máis significativas, pode axudar a formar unha imaxe máis completa, á par que ordenada e simple, do que sucede respecto da mobilidade de terras en Galicia.

Características socioeconómicas xerais

As características socieconómicas xerais tratan de discernir as áreas rurais de interior daquelas áreas máis poboadas e de maior carácter urbano. Os motores da mobilidade de terras rústicas nun e outro ámbito son notablemente diferentes a razón da expansión urbanística ou das demandas de usos agroforestais máis vinculadas coa conservación, protección, exparexemento e ocio nas zonas rurais periurbanas. De feito, é habitual que esta tipoloxía de mercados de terras rústicas se segreguen para a súa diagnose (Dunford et al., 1985; Heimlich e Anderson, 2001; Ho e Lin, 2003; Abelairas-Etxebarria e Astorkiza, 2012).

O paquete de variables incluídas neste apartado son: a densidade de poboación, o grado de envellecemento (ver figura 3.4 na páxina 119), a renda

per cápita, o nivel de urbanización do territorio (ver figura 3.6 na páxina 123) e o prezo mediano da superficie rústica (declarado a efectos do imposto de transmisións).

Estrutura do sector agrario, características das explotacións e dimensión territorial

A meirande parte dos traballos que exploran os determinantes da mobilidade de terras céntranse especificamente no mercado de terras agrarias e, fundamentalmente, empregan variables explicativas vinculadas coa estruturación rexional do sector agrario (tipoloxía das explotacións e traballo agrario, tamaño e especialización das explotacións, man de obra, capital e base territorial). Nesta mesma dirección e, dado que case todos os indicadores de mobilidade se centran neste ámbito (excepto a taxa de transferencia mediante compravenda de terra rústica), o volume de variables explicativas sobre a estrutura do sector agrario no presente traballo é alta. Tanto que optamos agrupalas en tres subgrupos: estrutura xeral do sector agrario, as características das explotacións e outro referido, especificamente, a importancia territorial do sector agrario no municipio.

As variables sobre a estrutura xeral do sector agrario tratan de diferenciar os concellos en base ó seu carácter agrario. Inclúense aquí: a poboación activa no sector primario, a densidade de explotacións, a variación de explotacións entre 1999 e 2009 (maiores de 5 ha, para tratar de reducir os efectos do cambio de ámbito de poboación do último censo), o volume de industrias agroalimentarias e, tamén, a produción estándar total por unidade de superficie.

Este último aspecto é importante pois, baixo o paradigma de desenvolvemento rural actual, a rendibilidade das explotacións é considerada causa e consecuencia dos mercados de terras (Deininger, 2003) e, sobre todo, do acceso á terra mediante compravenda (Lastarria-Cornhiel et al., 1999; Carter e Salgado, 2001; Deininger et al., 2004). Un bo número de traballos que estudaron os determinantes do acceso ó mercado de terras a nivel explotación incluíron un considerable esforzo metodolóxico na xeración de funcións da produtividade para introducila como factor de análise (Vranken e Swinnen, 2006; Deininger e Jin, 2008; Deininger et al., 2009). Tamén en Galicia, a baixa renda das explotación agrarias, en comparación co contexto europeo, se ten identificado como un obstáculo para ampliación da base territorial. Ó tempo a deficiente

base territorial (e mobilidade) é causa dunha baixa renda (causa-consecuencia) (Lorenzana Fernández et al., 2004).

López Iglesias (1995), no traballo de referencia sobre a mobilidade de terras mediante compravenda en Galicia (1987-1988), apuntaba á súa correlación co dinamismo agrario, entendendo este como a densidade de explotacións e o tamaño (base territorial e unidades gandeiras). Igualmente, Pérez Iglesias (1987) e Torres Luna e Lois González (1992) discuten as tendencias territoriais de diminución das formas de tenza indirectas (arrendamento e parcería) no período 1962 e 1972 en base, entre outros factores, á pequena dimensión territorial das explotacións e a tendencia á redución do número de explotacións agrarias.

En particular, tense identificado que o tamaño (Rahman, 2010), a tipoloxía de explotación (Vranken et al., 2011) e a orientación produtiva (Awasthi, 2009) determinan o tipo de mecanismos polos cales as explotacións acceden á terra. Así, por exemplo, as explotacións de titularidade xurídica presentan maior capacidade de arrendamento das terras en réxime de copropiedade (Vranken et al., 2011).

Así, a batería de variables propostas para a caracterización do tipo de explotacións son: o tamaño mediano das explotacións, a proporción de explotacións de tamaño mediano-grande (máis de 30 ha), a proporción de explotacións de titularidade xurídica (ver figura 3.14 na páxina 147), a carga gandeira por unidade de superficie e a orientación técnico-económica (viñedo, horta e froiteiras, vacún carne ou vacún leite) (ver figura 3.7 na páxina 125).

Finalmente, as variables englobadas no grupo de dimensión territorial tratan de incluír na análise a aptitude do territorio para o uso agrario e o seu nivel de aproveitamento: capacidade produtiva do solo, importancia territorial da actividade agraria (superficie rústica de uso agrario), superficie de alta aptitude agronómica utilizada e intensidade do modelo produtivo (superficie de pastos permanentes). Ademais, incluímos aquí de variables construídas baixo o postulado de que o réxime de tenza da terra depende do tipo de recursos e o seu aproveitamento (Bromley, 1997; Ostrom, 2005). A proporción de Monte Veciñal en Man Común (ver figura 3.13 na páxina 142), de superficie de pastos (ver figura 3.8 na páxina 127) ou carga gandeira tratan de diferenciar aqueles concellos que teñen un réxime de aproveitamento da terra en extensivo (máis vinculado con mecanismos ou acordos de marcado social).

Este último grupo ten un peso propio pois tamén determina aqueles con-

cellos con maior abandono da actividade agraria. A mobilidade, de novo, xoga un dobre papel (causa-consecuencia) respecto da recesión do uso agrario: causa, como mecanismo ineficiente na reasignación de dereitos de uso que para manter o uso agrario e, consecuencia no senso de que o dinamismo agrario é, para moitos, determinante da mobilidade (Benayas et al., 2007; Gellrich e Zimmermann, 2007; MacDonald et al., 2000; Prishchepov et al., 2012).

Estrutura da propiedade e réxime de tenza

Todas as variables do apartado anterior tratan de caracterizar á demanda de terras. Inda que esa é a principal liña de traballo dende a econometría agraria, existen distintas liñas de investigación que posicionan as características da oferta como eixo determinante da articulación da mobilidade de terras, sobre todo como obstáculo. Entre eles diferenciamos unha corrente centrada nos custes de transacción en contextos de alta fragmentación da propiedade (Blarel et al., 1992; Dale e Baldwin, 2000; van Dijk, 2003a; Ciaian et al., 2012a) e outra nas mudanzas demográficas e socioeconómicas rexionais que dan lugar a factores como o absentismo, a copropiedade, o abandono ou a demanda de usos do solo non agrarios (Lowe et al., 1993; Vranken et al., 2004; Kvarda, 2004; Mather et al., 2006; Petrzelka et al., 2013).

Mesmo para Galicia, as variables comentadas tamén foron histórica e recentemente postuladas como determinantes de distintos procesos territoriais. Entre elas, o absentismo (Planchuelo Arias, 1971b) ou os cambios de uso do solo (Corbelle-Rico e Crecente-Maseda, 2014). En particular, López Iglesias (1995) vinculaba os niveis de articulación do mercado mediante compravenda coa tipoloxía da oferta, en particular, co número de propietarios non agricultores. Igualmente, Pérez Iglesias (1987) e Torres Luna e Lois González (1992) discuten a diminución das formas de tenza indirectas (arrendamento e parcería) no período 1962 e 1972 en base, entre outros factores, ás dinámicas demográficas desencadeantes dunha baixa proporción de propietarios agricultores e dunha alta proporción de propietarios absentistas. Non incluímos referencias en relación á fragmentación porque esta é un precepto básico, tanto para a análise científico-técnica como para o desenvolvemento normativo de calquera proceso e política territorial.

Así, as variables consideradas na análise a este respecto son: a fragmentación do parcelario (parcelas por unidade de superficie), a fragmentación da pro-

piedade (titulares catastrais por unidade de superficie), a variación no número de titulares catastrais (1989-2009) e unha aproximación ós custes de transacción a través do número de titulares catastrais por explotación (ver figura 3.2 na páxina 113 e figura 3.4 na páxina 119).

Respecto da consideración de todos estes factores como un obstáculo á mobilidade baixo a etiqueta de «*disfuncionalidade dos dereitos de propiedade*» ou «*imperfeccións dos dereitos de propiedade*» (Ciaian e Swinnen, 2006; Besley e Ghatak, 2010; Vranken et al., 2011), hai traballos que obrigan a poñela afirmación en perspectiva. A disfuncionalidade depende do nivel de reasignación dos dereitos de uso (independentemente da configuración dos dereitos de propiedade). Por exemplo, en Bulgaria, onde as taxas de fragmentación e absentismo tamén son moi altas, os agricultores conseguiron arranxos institucionais para a reasignación funcional dos dereitos de uso ó seu favor (Dirimanova, 2008a).

Estrutura territorial e organización social

O capital social é outras das correntes que máis teñen analizado as dinámicas da mobilidade de terras, sobre todo o seu efecto na escolla do mecanismo de transacción (tipo de acordo). O capital social aparece nos traballos a tres niveis diferentes: a estruturación do sector a través do asociacionismo e a provisión colectiva de produtos e servizos como a maquinaria, pero tamén a terra (Mathijs e Swinnen, 2001; Lerman e Brooks, 2001; Sabates-Wheeler, 2002b); a influencia das redes persoais no tipo e condicións do acordo (Siles et al., 2000; Rainey et al., 2005; Dirimanova, 2008b; Bryan et al., 2015) e a influencia dos réximes de tenza consuetidinarios como principal estrutura para o recoñecemento dos dereitos de propiedade e/ou uso e a execución e control dos acordos (Haque, 2000; Chimhowu e Woodhouse, 2006; Toulmin, 2009; Bouquet, 2009).

A particular estrutura territorial de Galicia (dispersión e humanización) e a significación histórica das aldeas e parroquias como unidades de gobernanza consuetudinarias confírenlle unha previsible significación ás relacións de veciñanza e familiaridade na articulación da mobilidade de terras (condicionada á desarticulación social do territorio pola continua perda de poboación rural). De feito, as estruturas de gobernanza relacionais son unha estratexia natural para a mobilidade en contextos de alta fragmentación (Dirimanova, 2008b). As va-

riables consideradas para tratar de incluír o nivel de capital social na análise son: a densidade de entidades de poboación (ver figura 3.9 na páxina 129), a intensidade do traballo familiar (ver figura 3.14 na páxina 147), a xestión colectiva do Monte Veciñal en Man Común (ver figura 3.13 na páxina 142), o número de organizacións sociais (ver figura 3.10 na páxina 133) e o volume de vivendas non principais (ver figura 3.5 na páxina 121)).

Políticas e instrumentos de xestión de terras

As sociadades teñen implementado múltiples políticas e instrumentos de xestión de terras co propósito directo ou indirecto de inferir no dinamismo da mobilidade de terras. Entre elas, as medidas de regulación do mercado formal (Ciaian et al., 2012; Swinnen et al., 2016), os tributos sobre a propiedade da terra (EEA, 2010), as políticas de reestructuración (como a concentración parcelaria) (Khorzhan, 2008) ou a Política Agraria Común (Ciaian e Swinnen, 2006; Ciaian et al., 2012a). Nesta dirección, as variables propostas son: a cuota líquida do imposto de bens inmobles (ver figura 3.22 na páxina 169), a incidencia dos procesos de concentración parcelaria (ver figura 3.27 na páxina 195) e o volume de superficies declaradas a efectos das axudas da Política Agraria Común (ver figura 3.24 na páxina 181). A maiores inclúense tres variables que xorden habitualmente nos foros de discusión sobre as dinámicas da mobilidade de terras: a competencia do uso agrario con usos máis inmobilistas como a conservación ambiental ou o forestal produtor e a recalificación e revalorización da superficie rústica queimada (ver figura 3.25 na páxina 183). As variables definidas para incluír estes aspectos son: a proporción de superficie baixo algunha figura de protección (ver figura 3.24 na páxina 181), a variación na proporción de superficie a eucalipto e a superficie agrícola utilizada entre 1999 e 2009 e a proporción de superficie rústica anual queimada en incendios forestais (ver figura 3.25 na páxina 183).

Por último, incluímos neste último paragrafo unha listaxe de variables de enorme interese para o traballo que non puidemos incluír no axuste por non ter acceso á fonte de información ou por non estar dispoñibilizadas á escala axeita-

da. O primeiro caso é o da idade media dos titulares de explotación recollida no Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia (tamén está dispoñible no Censo Agrario pero con intervalos que non aportan demasiada información en termos comparativos). Por outra banda, non se tivo acceso ó número de fogares con algún gasto en créditos ou depósitos nin ó número de hipotecas constituídas sobre fincas rústicas (dispoñibles no Instituto Nacional de Estatística a escala provincial) a pesar de térense solicitado no marco da investigación.

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

VARIABLE	DESCRIPCIÓN	UNIDADES	FONTE DE INFORMACIÓN
Características socioeconómicas			
Densidade de poboación	Número de habitantes por cada quilómetro cadrado de superficie	hab/km²	Instituto Galego de Estatística (IGE)
Índice de dependencia global	Relación entre os grupos de poboación potencialmente dependentes (poboación menor de 15 anos e poboación maior de 64 anos) e o grupo de poboación en idade potencialmente activa (poboación entre 15 e		Instituto Galego de Estatística (IGE)
Renda bruta dispoñible per cápita	Saldo de rendas primarias sumando as prestacións sociais e as transferencias correntes que son un recurso para os fogares; e restando os impostos sobre a renda, as cotizacións socias e as transferencias correntes que son un emprego para os fogares.	€/hab	Instituto Galego de Estatística (IGE)
Superficie construída e artificial	Relación entre a superficie construída (edificacións e infraestructuras) e de usos artificiais (embalses e canteiras) e a superficie do concello (2005)		Instituto Galego de Estatística (IGE)
Prezo rústica	Prezo mediano das parcelas obxecto de compravenda	€/m²	Axencia Tributaria de Galicia. Imposto de Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados
Estructura do sector agrario: xeral			
Poboación activa agraria	Proporción de afiliciacións en alta laboral na Seguridade Social no sector "Agricultura e Pesca" respecto do total de afiliacións		Instituto Galego de Estatística (IGE)
Densidade de explotacións agrarias	Relación entre o número de explotacións agrarias con terras e a superficies rústica do concello	explot./ km²	Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE) Estatísticas da Dirección Xeral de Catrastro (DGC)
Industria Agroalimentaria	Relación entre o número de industrias do sector agroalimentario e o número de explotacións agrarias (con e sen terras)		Instituto Galego de Estatística (IGE) Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Variación do número de explotacións (>5 ha) entre 1999 e 2009	Diferencia entre o número de explotacións agrarias de máis de 5 ha de SAU entre 1999 e 2009	explotacións	Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Producción Estándar Total por unidade de SAU	Producción Estándar Total das explotacións agrarias por hectárea de SAU do concello	€/ha	Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Estructura do sector agrario: características das explotacións			
Explotacións agrarias de titularidades xurídica	Relación entre o número de explotacións con titularidade xurídica (cooperativas, sociedades, comunidades de bens…) e o total de explotacións		Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Explotacións agrarias de máis de 30 ha de SAU	Relación entre o número de explotacións de máis de 30 ha de SAU e o total das explotacións agrarias do concello		Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Tamaño das explotacións do concello	Tamaño mediado das explotacións do concello (SAU)	ha	Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Carga gandeira por unidade de SAU	Relación entre o número de Unidades de Gando Maior e a Superficie Agrícola Utilizada do concello		Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Explotacións de Orientación Técnico-Económica: viñedo	Relación entre o número de explotacións de OTE viñedo e o total de explotacións agrarias do concello		Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Explotacións de Orientación Técnico-Económica: vacún leite	Relación entre o número de explotacións de OTE vacún leite e o total de explotacións agrarias do concello		Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Explotacións de Orientación Técnico-Económica: vacún carne	Relación entre o número de explotacións de OTE vacún carne e o total de explotacións agrarias do concello		Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Explotacións de Orientación Técnico-Económica: hortofrutícola	Relación entre o número de explotacións de OTE horta e frutais e o total de explotacións agrarias do concello		Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)

VARIABLE	DESCRIPCIÓN	UNIDADES	FONTE DE INFORMACIÓN
Estructura do sector agrario: dimensión territorial			
Capacidade produtiva do solo	Relación entre a superficie de aptitude agraria (categorías A1 e A2 para pasto) e superficie total do concello		Mapa dixital de capacidade produtiva dos solos de Galicia
Importancia territorial da actividade agrogandeira: superficies rústica de uso agrario	Relación entre a Superficie Agrícola Utilizada e a superficie rústica do concello		Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE) Estatísticas da Dirección Xeral de Catrastro (DGC)
Aproveitamento agrario da superficie de maior capacidade produtiva: superficie de aptitude agronómica utilizada	Relación entre a Superficie Agrícola Utilizada e a superficie de alta capacidade produtiva do concello (categorías A1 e A2 para pasto)		Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE) Mapa dixital de capacidade produtiva dos solos de Galicia
Intensividade do modelo produtivo: superficie de pastos permanentes	Relación entre a superficie de pastos permanentes e o total de Superficie Agrícola Utilizada do concello		Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Características do parcelario e réxime de tenza			
Fragmentación: parcelas de por unidade de superficie rústica	Relación entre o número de parcelas de rústicas por hectárea de superficie rústica do concello	parcelas/ha	Estatísticas da Dirección Xeral de Catrastro (DGC)
Fragmentación: variación do número de titulares catastrais (1989-2009)	Variación na ratio do número de titulares catastrais do concello en 2009 e 1989 respecto do total de titulares catastrais en 1989	titulares catastrais	Estatísticas da Dirección Xeral de Catrastro (DGC)
Fragmentación: parcelas de rústica por titular catastral	Relación entre o número de parcelas de rústicas e o número de titulares catastrais de rústica do concello	parcelas/ha	Estatísticas da Dirección Xeral de Catrastro (DGC)
Fragmentación: titulares catastrais por unidade de superficie rústica	Relación entre o número de titulares catastrais de rústica e a superficie de rústica total do concello	titulares catastrais/ ha	Estatísticas da Dirección Xeral de Catrastro (DGC)
Titulares catastrais por explotación agraria	Relación entre o número de titulares catastrais de rústica e o número de explotacións agrarias con terras do concello	titulares catastrais/ explotación agraria	Estatísticas da Dirección Xeral de Catrastro (DGC) Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Estrutura territorial e organización social			
Densidade de entidades de poboación	Cociente entre o número de entidades singulares (área habitable- con vivendas habitadas ou en condiciones de selo- claramente diferenciada dentro do mesmo sobre o terreo e que se coñece por unha denominación específica que a identifica sen posibilidade de confusión) e a superficie total do concello	entidades poboación/km ^{2}	Instituto Galego de Estatística (IGE)
Superficie de Monte Veciñal en Man Común	Relación entre a superficie de Monte Veciñal en Man Común e a superficie de rústica do concello		Estatísticas da Consellería de Medio Rural da Xunta de Galicia Estatísticas da Dirección Xeral de Catrastro (DGC)
Entidades sociais por cada 100 habitantes	Número de entidades de base social (cooperativas, entidades de iniciativa social e asociacións) por cada 100 habitantes	entidades sociais/ 100 hab	Instituto Galego de Estatística (IGE) Rexistro de Asociacións da Xunta de Galicia
Man de obra agraria familiar	Relación entre as Unidades de Traballo Ano (equivale ó traballo que realiza unha persoa a tempo completo ó longo dun ano) familiares respecto das UTAs totais do concello		Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Vivendas non principais	Relación entre o número de vivendas non principais e vivendas totais. As vivendas non principais inclúen as vivendas secundarias (vivenda familiar que é utilizada só parte do ano, de forma estacional, periódica ou esporádica) e baleiras (vivenda que permanece sen ser ocupada, está dispoñible para a venda ou aluguer ou mesmo abandonada).		Instituto Galego de Estatística (IGE)

VARIABLE	DESCRIPCIÓN	UNIDADES	FONTE DE INFORMACIÓN
Políticas de xestión de terras			
Impostos á propiedade da terra rústica	Relación entre a cota líquida obtenida aplicando o tipo de gravame municipal á base impoñible do Imposto de Bens Inmobles de rústica (valor catastral) e minorando o importe das bonificacións e deduccións establecidas no marco xurídico que regula o imposto e a superficie de rústica do concello	€/ha	Instituto Galego de Estatística (IGE) Estatísticas da Dirección Xeral de Catrastro (DGC)
Concentración parcelaria	Relación entre a superficie con procesos de concentración parcelaria rematada e o total de superficie rústica		Estatísticas da Consellería de Medio Rural da Xunta de Galicia Estatísticas da Dirección Xeral de Catrastro (DGC)
Usos: conservación e protección	Cociente entre a superficie da Rede Galega de Espazos Naturais (RGEN), Rede Natura y Outras Figuras de Rango Internacional (OFRI) e a superficie total do concello		Instituto Galego de Estatística (IGE)
Usos: forestal produtor	Diferencia na proporción de superficie de eucalipto por hectárea de Superficie Agrícola Utilizada en 2009 e 1999		Mapa Forestal de España MFE50 (1997 - 2007) e MFE25 (2007 - 2017) Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Política Agraria Común: superficie declarada	Relación entre a superficie declarada a efectos de axudas da PAC e a Superficie Agrícola Utilizada do concello		Fondo Galego de Garantía Agraria Censo Agrario. Instituto Nacional de Estatística (INE)
Incendios forestais	Relación entre a superficie media anual queimada (2006-2011) e a superficie de rústica do concello (2009)		Instituto Galego de Estatística (IGE) Estatísticas da Dirección Xeral de Catrastro (DGC)

Táboa 6.1: Variables explicativas da mobilidade de terras (descrición, unidades e fontes de información).

6.3. Material e métodos

A xeración de modelos de regresión co gallo de avaliar a relación de dependencia entre unha variable dependente e un paquete de variables independes explicativas tense aplicado de xeito prolífico na biomedicina, epidemioloxía ou toxicoloxía (Balakrishnan, 2010); nas ciencias políticas e sociais para determinar que factores determinan o comportamento humano en relación a intención de voto, o consumo de bens e servizos ou a innovación (Fox, 1984; Cohen et al., 2013) ou na ecoloxía, para caracterizar o hábitat das especies ou as causas de cambio en indicadores ambientais (Scharf et al., 1998). En particular, a econometría espacial proliferou nas últimas tres décadas a razón da maior capacidade de computación (Anselin, 2010), especialmente en dous ámbitos moi vinculados coa mobilidade de terras: o desenvolvemento económico (Adesina e Zinnah, 1993; Friedman et al., 2000; Gylfason, 2001) e, sobre todo, os cambios de uso do solo (Irwin e Geoghegan, 2001; Brady e Irwin, 2011; Guastella et al., 2017). En todos estes casos o axuste de modelos

responde a un propósito explicativo, non preditivo. É dicir, a identificar aquelas variables que teñen maior significación no proceso a caracterizar.

Metodoloxicamente diferéncianse dúas etapas: unha primeira relativa ó tratamento e selección de variables e outra de escolla e especificación dos modelos.

6.3.1. Tratamento e selección de variables

Os criterios para a selección de variables a introducir no modelo son: o maior grado de correlación coas variables dependentes (poder explicativo) e o menor grado de correlación coas restantes variables explicativas (multicolinearidade). Esta última vai en contra da independencia entre os datos e pode comprometer a validez dos coeficientes obtidos. As variables pre-seleccionadas foron sometidas a varias análises de correlación con unha dobre finalidade: operativa, á fin de reducir o número de variables descartando aquelas que non teñen valor explicativo por si mesmas ou son redundantes, e de fiabilidade dos resultados, pois a existencia de correlación afecta negativamente á significación dos coeficientes, encubrindo outras variables que engaden máis información (García Pérez, 2008).

A análise gráfica das variables, dependentes e independentes, constatan as distintas distribución dos valores, en moitos casos con asimetría. A familia de transformacións máis utilizada para resolver os problemas de falta de normalidade é a familia de Box-Cox. Esta é unha transformación potencial ($U = y^{\lambda}$), condicionada a que a variable tome valores positivos (igual que as transformación logarítmicas). Un bo número das variables consideradas non toma valores positivos (por exemplo, a evolución da intensidade dos réximes de tenza) e algunhas delas toman valores iguales cero (por exemplo, a proporción de Monte Veciñal en Man Común ou a proporción de explotacións municipais con orientación técnico-económica viñedo). A transformación de Yeo e Johnson (2000) é unha alternativa na que se poden transformar variables sen restricións de valor (negativos e cero) e presenta moitas das propiedades da familia potencia de Box-Cox:

$$\psi(\lambda, y) = \begin{cases} ((y+1)^{\lambda} - 1)/\lambda & \text{se } \lambda \neq 0, y \geq 0 \\ \log(y+1) & \text{se } \lambda = 0, y \geq 0 \\ -[(-y+1)^{2-\lambda} - 1)]/(2-\lambda) & \text{se } \lambda \neq 2, y < 0 \\ -\log(-y+1) & \text{se } \lambda = 2, y < 0 \end{cases}$$

Se a variable é estritamente positiva, entón a transformación de Yeo-Johnson é a mesma que a transformación potencial de Box-Cox para (y+ 1). Se é estritamente negativa, entón a transformación de Yeo-Johnson é a transformación potencial de Box e Cox para (-y+1), pero con potencia (2-λ). Con valores positivos e negativos, a transformación é unha mistura dos dous, é dicir, potencias diferentes para valores positivos e negativos (García Pérez, 2008). Con esta transformación, conseguimos que a distribución das variables sexa máis simétrica (normalidade) e tamén mellora a relación de linealidade entre as variables.

Ademais, as variables tamén foron estandarizadas (centradas respecto da media e reducidas dividindo entre a desviación típica) para facelas independentes da unidade de medida e transformándoas a unha escala comparable. Esta transformación facilita a lectura dos coeficientes resultantes nos modelos de axuste.

Para evitar a presenza de multicolinearidade analizouse a correlación entre variables antes e despois do axuste do modelo. Antes, xerouse a matriz de coeficientes de correlación de Pearson, que avalía o grao de correlación de variables tomadas dúas a dúas. Ademais, tamén se construíu a matriz de correlación parcial, que avalía a correlación entre dúas variables en presenza das restantes (Moya-Laraño e Corcobado, 2008; Kenett et al., 2015). En ambos casos, o valor límite admisible para a eliminación de variables foi 0,7 (Maddala e Lahiri, 1992; Gujarati e Porter, 2008), inda que algúns autores consideran ata o 0,5 (Millington et al., 2007; Chas-Amil et al., 2015) e outros ata 0,8 (Corbelle Rico, 2010). Por último, o Factor de Inflación da Varianza (VIF, polas súas siglas en inglés) permite verificar a correlación entre variables unha vez axustado o modelo. Un VIF de valor 1 significa que non existe correlación entre as variables explicativas; un VIF superior a 5 implica a necesidade de revisar a correlación por pares das variables introducidas e os VIF superiores a 10 son signo de multicolinearidade grave que condicionan en gran medida os valores de significación obtidos no modelo (Chatterjee e Price, 1991; Stine, 1995; Akinwande Olusegun et al., 2015).

6.3.2. Especificación dos modelos

Os métodos de axuste empregados dependen do tamaño e tipo de mostra. Os modelos de regresión lineal simple axustados por mínimos cadrados ou por máxima verosimilitude son os máis habituais. Ambos diferéncianse, ademais de na súa lóxica e función de axuste, en que a estimación mediante máxima verosimilitude esixe mostras grandes mentres que o método de axuste por mínimos cadrados tamén ten validez para mostras pequenas (n≈100) (Ximénez e García, 2005; Genschel e Meeker, 2010). Neste caso, o tamaño de mostra correspóndese cos 315 concellos de Galicia no ano 2009.

Propiamente, os antecedentes de modelización na materia traballan coa variable dicotómica de se os fogares ou unidades de produción participan (si/no) no mercado de terras a través dun determinado mecanismo (compravenda ou arrendamento) e/ou a intensidade de participación. En consecuencia, o método maioritario é o modelo *tobit* mediante estimación por máxima verosimilitude. Este modelo permite describir a relación entre unha variable dependente non negativa empregando todos os valores da mostra e, ó tempo, captura o nivel latente de intensidade dos fogares que non participan no mercado (Skoufias, 1995; Kung, 2002; Vranken e Swinnen, 2006; Rahman, 2010). Como alternativa a este, algúns autores propoñen unha análise diferenciada en dúas etapas, un modelo para a probabilidade de participación no mercado (modelo *probit*) e outro para a intensidade de participación (modelo *logit* ou *tobit*) (Teklu e Lemi, 2004; Deininger e Jin, 2008). En todos estes casos, a compoñente territorial de localización xeográfica (rexión) é unha variable explicativa máis e introdúcese mediante variables cualitativas categóricas (variables *dummy*).

O caso que nos ocupa é totalmente diferente pois as variables dependentes son agregados territoriais e as variables non son unha proporción (a excepción da taxa de transferencia mediante compravenda). A relación entre a superficie en réxime de tenza indirecta e a superficie en propiedade pode ser maior de 1 e a diferencia entre esta relación en dous momentos diferentes pode tomar valores negativos. Ademais, a mobilidade de terras non responde a límites administrativos, é dicir, que os agricultores pertencentes a zonas limítrofes demandaran e xestionarán terras de municipios veciños. O mesmo acontecerá para algunha das variables explicativas. Isto implica que é altamente probable que as variables mostren algún grado de autocorrelación espacial e, por iso, óptase por un modelo de regresión espacial.

Unha variable distribuída espacialmente presenta autocorrelación cando as observacións próximas entre si tenden a presentar valores marcadamente similares (autocorrelación positiva) ou distintos (autocorrelación negativa). Este grado de correlación entre variables, ou nos residuos dos modelos, avalíase habitualmente mediante o coeficiente *I de Moran* tal que: os valores próximos a 1 e -1 indican unha forte autocorrelación positiva e negativa, respectivamente, e os valores próximos a 0 indican un patrón espacial aleatorio (Cliff e Ord, 1981). As limitacións do test de Moran é que require que os termos de erro sigan unha distribución normal e recolle algúns erros de especificación polos que ás veces non é moi fiable (Anselin e Rey, 1991). Ademais, é un test xeral que non aporta información sobre a natureza da autocorrelación espacial (substantiva, residual ou ambas) (Anselin et al., 1996).

De entre todos os modelos espaciais resumidos por Dormann et al. (2007), os modelos autorregresivos foron empregados con anterioridade na modelización dos procesos ecolóxicos (Lichstein et al., 2002), dos cambios de uso do solo (Overmars et al., 2003; Lesschen et al., 2005; Brady e Irwin, 2011) e tamén dos mercados de terras (Dubin et al., 1999; Fik et al., 2003; Löchl e Axhausen, 2010; Dong et al., 2015; Zygmunt e Gluszak, 2015). Estes modelos incorporan a autocorrelación espacial utilizando unha autocovariable que resulta de calcular para cada observación (i) a media das observacións nos municipios colindantes (j). A relación de veciñanza exprésase formalmente como unha matriz numérica de pesos espaciais (W) con elementos (wij) que representan unha medida da conexión entre os municipios (i) e (j) (Lichstein et al., 2002; Wall, 2004). A relación de veciñanza establecida para a construción da matriz de pesos espaciais foi a de compartir límite administrativo sexa cal sexa o grado de continuidade (modelo de matriz raíña ou *queen*).

Cando antes comentamos a limitación do test de Moran global para identificar a natureza da autocorrelación é porque os *modelos autorregresivos simultáneos* (SAR, polas súas siglas en inglés) poden tomar tres formas diferentes (utilizamos a notación presentada en Anselin (1988)), dependendo do tipo de correlación espacial (Cliff e Ord, 1981; Anselin, 1988; Haining, 2003): (a) cando a autocorrelación espacial só se produce na variable dependente (SAR-lag), (b) cando afecta tanto á variable dependente como independente (SAR-mix) e (c) cando a autocorrelación só se dá nos residuos (SARerr). En todos os casos, o modelo responde a unha regresión lineal simple axustada por mínimos cadrados (OLS, polas súas siglas en inglés) que se complementa con un ou varios termos que representan as variables espacialmente correlacionadas

(WX, WY, Wμ) e os respectivos coeficientes de regresión (ρ, γ, λ).

(a) $\mathbf{Y} = \rho\mathbf{W}\mathbf{Y} + \mathbf{X}\boldsymbol{\beta} + \boldsymbol{\varepsilon}$ (b) $\mathbf{Y} = \rho\mathbf{W}\mathbf{Y} + \mathbf{X}\boldsymbol{\beta} + \mathbf{W}\mathbf{X}\boldsymbol{\gamma} + \boldsymbol{\varepsilon}$ (c) $\mathbf{Y} = \mathbf{X}\boldsymbol{\beta} + \lambda\mathbf{W}\boldsymbol{\mu} + \boldsymbol{\varepsilon}$

Por iso, ademais do test de Moran realizouse o test do Multiplicador de Lagrange: para comprobar a existencia de dependencia espacial substantiva (test LMlag), de dependencia espacial dos residuos (test LMerr) ou de ambos (test SARMA) (e os homólogos robustos dos dous primeiros, RLMLAg e RLMErr, respectivamente) (Anselin et al., 1996). En función dos resultados dos test, Anselin e Florax (1995) proporcionan a seguinte regra: o modelo lag-espacial é elixido como unha especificación máis adecuada se se cumpre que LMlag é máis significativo que LMerr, ó tempo que RLMlag é significativo mentres que RLMERR non é. A situación contraria implicaría a elección do modelo de erro espacial.

Finalmente, empregouse o *criterio de información de Akaike* (AIC, polas súas siglas en inglés) como medida da calidade relativa dos distintos modelos xerados no proceso. Como tal, o AIC proporciona un medio para a selección do modelo, non en termos absolutos senón por comparación do valor AIC tal que, canto maior sexa o valor do criterio, menor é a calidade do modelo.

O tratamento estatístico foi feito a través do programa R (R Core Team, 2012) e, en particular, a transformación de variables realizouse a través do paquete estatístico *caret* (Khun, 2018), a análise de correlación co paquete *mctest* (Imdadullah e Aslam, 2016) e o axuste de modelos espaciais simultáneos autorregresivos (SAR) a través do paquete estadístico *spdep* (Bivand, 2017).

6.4. Resultados

A continuación presentamos os resultados conforme ás dúas etapas metodolóxicas: análise e selección das variables e axuste dos modelos de regresión. Os resultados deste último epígrafe teñen dous propósitos: por unha banda, a avaliación (en base a estatísticos de bondade de axuste) da pertinencia e idoneidade do modelo escollido respecto a outras solucións posibles e, unha segunda de resultados propiamente ditos en relación á significación dunhas variables sobre outras.

6.4.1. Selección de variables

A exploración e análise de correlación fíxose tratando de identificar aquelas variables explicativas con maior correlación cos indicadores de mobilidade propostos e, por outra parte, as variables explicativas con maior correlación por pares. O obxectivo é reducir a batería de variables a introducir no modelo sen perder poder explicativo. Para iso realizouse a análise de correlación de Pearson entre todas as variables (Figura 6.3) e a análise de correlación parcial entre as variables explicativas (Figura 6.4).

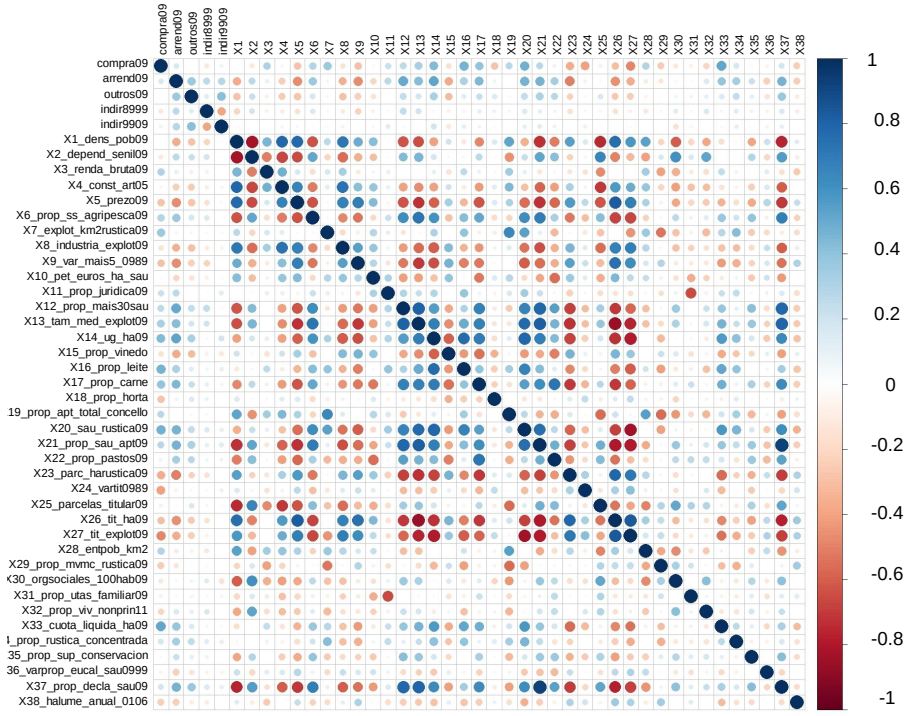


Figura 6.3: Matriz de correlacións por pares construída para o coeficiente de Pearson.

En xeral, distinguimos dous grupos de variables que están fortemente correlacionadas. O primeiro grupo inclúe variables que reflicten o carácter urbano dos concellos. Así, a densidade de poboación e o prezo presentan unha pauta de correlación case idéntica co resto de variables e unha correlación moi

forte entre elas. Ó tempo, están moi correlacionadas co índice de dependencia senil e o nivel de solo construído e artificial. Ademais, tanto a densidade de poboación como a proporción de solo construído teñen unha previsible correlación inversa coa proporción de activos no sector primario e, as tres á súa vez, coa proporción de industria agroalimentaria (as principais fontes de transformación do sector primario están nas cabeceiras urbanas). Así, a proposta para este primeiro grupo é incluír na análise o índice de dependencia senil, a renda bruta per cápita e o número de industrias alimentarias por explotación.

O segundo grupo de variables correlacionadas son as variables relativas á importancia do sector agrario. As rexións coas explotacións máis grandes son tamén as que teñen unha maior proporción de activos no sector primario, onde máis proporción da superficie rústica e de maior aptitude se aproveita e onde máis proporción de superficie agraria utilizada se declara a efectos da percepción de axudas ó amparo da Política Agraria Común (PAC). É por iso que se opta por eliminar esta batería de variables e conservar para o modelo de axuste: o tamaño mediano das explotación e a proporción de superficie de capacidade produtiva agraria do concello.

Un dato interesante é que o prezo está relacionado inversamente co tamaño mediano das explotacións e, en cambio, como se comentou, moi relacionado directamente coa densidade de poboación ou a proporción de solo construído. A este respecto debemos aclarar que o prezo considerado é o declarado a efectos da tributación do imposto de transmisións e, por tanto, suxeito a un valor mínimo resultante dun algoritmo que pode determinar en grande medida estas dúas tendencias. En calquera caso, o prezo mediano será eliminado da análise ó manter o tamaño mediano como valor de referencia das variables sobre a importancia do sector agrario antes comentadas.

Outro dato interesante é a forte correlación inversa entre de boa parte das variables de dinamismo agrario (o tamaño mediano das explotacións, en particular) coas variables que fan referencia á fragmentación (parcelas e titulares por unidade de superficie) e ó grado de concentración da terra (titulares por explotación). As zonas con maior potencial agrario efectivo son as zonas con maior nivel de reorganización e concentración de terras. Ó manter o tamaño por explotación, estas tres variables tamén serán descartadas para o axuste do modelo.

En conclusión ata o de agora, a proposta é manter a proporción de explotacións con titularidade xurídica, as orientacións produtivas (vacún leite, vacún

carne, viñedo e horta) e o tamaño mediano das explotacións do municipio como características das explotacións no axuste, tendo en conta na discusión que están correlacionadas con todas as demais variables de estruturación do sector agrario e coa significación territorial da superficie declarada a efectos das axudas da PAC. Ademais, incluiremos a proporción de superficie con alta capacidade produtiva agraria como única variable desa categoría, as demais (estimadas todas en relación á superficie agrícola utilizada) están correlacionadas tamén co tamaño mediano das explotacións.

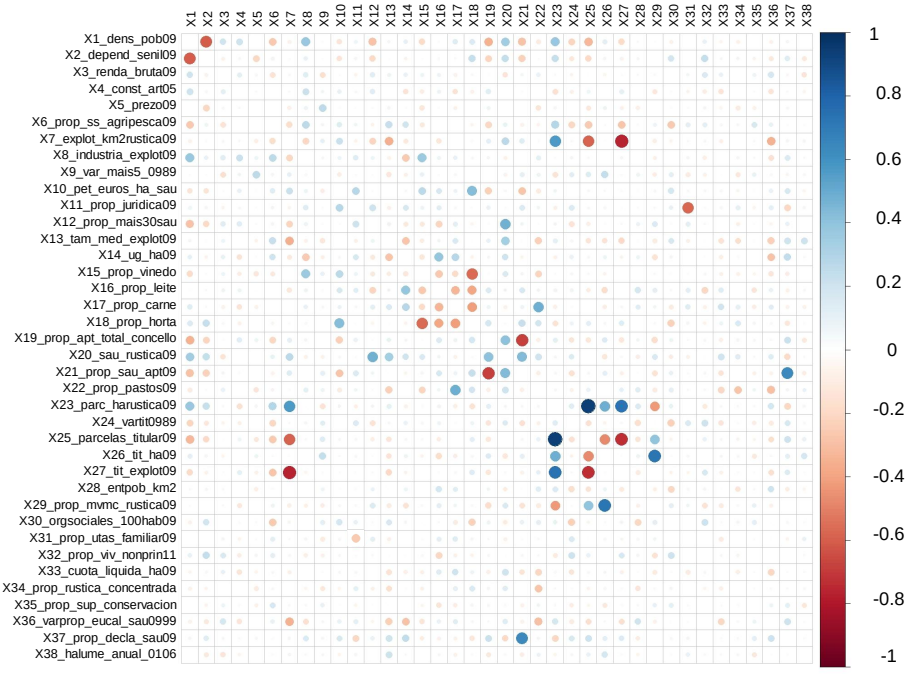


Figura 6.4: Matriz de correlacións parcial entre as variables explicativas.

O feito de priorizar as variables relacionadas coa orientación produtiva das explotacións implica descartar: 1) a carga gandeira, ó estar correlacionada positivamente coa proporción de explotacións de vacún de leite, e 2) a variable representativa do nivel de aproveitamento extensivo do territorio (proporción de pastos) ó estar correlacionada coa proporción de vacún de carne.

Por último, a análise de correlación parcial (Figura 6.4) confirma as rela-

cións antes comentadas pero ademais resalta a forte correlación entre a fragmentación física (parcelas por unidade de superficie) e a fragmentación da titularidade (titulares por unidade de superficie). Por outra banda, a densidade de explotacións presenta unha correlación inversa coa disfuncionalidade dos dereitos de propiedade en termos de titulares por explotación agraria e parcelas por titular. Igualmente, o número de titulares por unidade de superficie será descartado para o axuste de modelos pola forte correlación parcial directa coa proporción de Monte Veciñal en Man Común.

A Táboa 6.2 recolle un resumo estatístico das variables seleccionadas para o axuste dos modelos. Nesa mesma táboa inclúese o Factor de Inflación da Varianza (VIF) tal que os valores inferiores a 5 recoñecen un nivel de correlación aceptable para a inclusión das variables no modelo (Chatterjee e Price, 1991; Stine, 1995; Akinwande Olusegun et al., 2015).

Variable	Media	Mediana	Máximo	Mínimo	Desv. Típica	VIF
Índice de dependencia senil	51,54	49,81	117,24	13,76	21,19	3,59
Renda bruta per cápita	12.630	12.566	20.189	7.589	2.121	2,20
Densidade de explotacións (explot/km²)	3,014	2,868	17,715	0,171	1,840	3,73
Nº industrias agroalimentarias por explotación	0,085	0,021	2,293	0,000	0,215	3,66
Variación núm. explotacións (>5 ha ST) 1989-2009	-134	-89	12	-690	139	1,86
Produción Estandar Total explotacións (€/ ha SAU)	5.173	3.502	96.295	410	7.268	2,43
Prop. explotacións titularidade xurídica	0,031	0,025	0,127	0,000	0,026	2,83
Tamaño mediano das explotacións	3,287	1,890	22,520	0,505	3,251	4,49
Prop. explotacións OTE viñedo	0,073	0,000	0,960	0,000	0,167	4,21
Prop. explotacións OTE vacún leite	0,095	0,043	0,529	0,000	0,117	3,54
Prop. explotacións OTE vacún carne	0,133	0,094	0,783	0,000	0,132	3,72
Prop. explotacións OTE vacún horta e froiteiras	0,271	0,235	0,788	0,000	0,141	2,87
Prop. superficie aptitude agraria do concello	0,541	0,560	1,008	0,000	0,261	3,11
Variación núm. titulares catastrais (1989-2009)	0,462	0,384	4,217	-0,457	0,476	1,61
Núm. de parcelas de rústica por titular catastral	7,668	6,904	20,866	1,891	3,640	3,00
Densidade de entidades de poboación por km²	1,171	1,022	5,285	0,085	0,749	2,30
Prop. rústica de Monte Veciñal en Man Común	0,206	0,132	0,861	0,000	0,212	2,42
Núm. de organizacións sociais por cada 100 hab.	1,722	1,567	6,164	0,434	0,844	2,41
Prop. de UTAs familiares	0,894	0,918	1,000	0,000	0,109	2,28
Prop. de vivendas non principais	0,401	0,399	0,746	0,012	0,124	1,98
Cuota líquida do IBI por hectárea de rústica	4,295	2,258	45,213	0,052	5,645	1,93
Prop. rústica con concentración parcelaria	0,123	0,000	1,348	0,000	0,218	1,69
Prop. superficie con algunha figura de protección	0,319	0,062	2,952	0,000	0,510	1,50
Variación da proporción de superficie a eucalipto por unidade de SAU (1999-2009)	1,842	0,055	99,908	-8,775	8,683	1,60
Prop. rústica queimada anual media (2006-2011)	0,018	0,009	0,184	0,000	0,026	1,45

Táboa 6.2: Resumo estatístico das variables seleccionadas para o axuste de modelos de regresión.

6.4.2. Axuste de modelos de regresión

Os modelos autorregresivos simultáneos (SAR, polas súas siglas en inglés) propostos para a regresión utilizan unha covariable que pondera os valores dun municipio en función dos valores dos municipios colindantes. Esta hipótese podería considerarse un suposto de partida pois os procesos territoriais analizados non diferencian lindes administrativos. As explotacións de terras que se localizan nas proximidades do límite municipal é moi probable que demanden e xestionen terras a ambos lados da linde. O factor determinante é a distancia á explotación e non a pertenza a unha unidade administrativa ou outra.

En calquera caso, para confirmar a hipótese e decidir o modelo de axuste a realizar estimáronse os Índices de Moran e os Multiplicadores de Lagrange para avaliar a autocorrelación espacial dos modelos (Táboa 6.3). Tal e como se intúe na propia representación gráfica (Figuras 6.1 e 6.2), o índice de Moran recoñece a taxa de transferencia mediante compravenda como o a variable dependente con maior correlación espacial. Non obstante, todos os indicadores de mobilidade presentan un nivel de autocorrelación espacial significativo, inda que o da intensidade de arrendamento sexa moi baixo. A evolución dos réximes de tenza indirecta son unha excepción.

TEST DE AUTOCORRELACIÓN ESPACIAL	Taxa de transferencia mediante compravenda	Intensidade do réxime de arrendamento	Intensidade de outros réximes de tenza indirecta	Variación na intensidade dos réximes de tenza indirecta (1989-1999)	Variación na intensidade dos réximes de tenza indirecta (1999-2009)
I de Moran (observado)	0,185 ***	0,033 *	0,092 ***	-0,013	-0,054
LM-lag	39,313 ***	3,9167 *	12,287 ***	0,067	1,747
LM-err	25,559 ***	0,809	6,353 ·	0,135	2,215
RLM-lag	13,839 ***	5,601 **	11,343 ***	0,095	0,088
RLM-err	0,085	2,494	5,409 ·	0,162	0,555
SARMA	39,398 ***	6,410 *	17,696 ***	0,230	2,302

Táboa 6.3: Test de autocorrelación espacial (I de Moran e Multiplicadores de Lagrange).

Respecto da tipoloxía de correlación, os tres indicadores de mobilidade compren a regra de Anselin e Florax (1995) de que o estadístico LMlag é máis significativo que o LMerr e RLMlag é significativo mentres que RLMerr non é. Polo tanto, o modelo SARlag-espacial (autocorrelación espacial das variables dependentes) é elixido como o máis axeitado para o axuste:

$$Y = \rho WY + X\beta + \varepsilon$$

onde W é a matriz de pesos espaciais, ρ e β son os coeficientes de regresión para a autocovariable de correlación espacial e para cada unha das variables independentes, respectivamente.

Ademais, tamén axustamos o modelo de regresión LAG-mixed que ten en conta a autocorrelación espacial das variables dependentes, así como, das independentes ($Y = \rho WY + X\beta + \gamma WX + \varepsilon$). Tanto o AIC como o resto de estatísticos do axuste mostran un menor potencial explicativo que o modelo SARlag.

A Táboa 6.4 recolle os resultados deste axuste.

Os estatísticos da bondade de axuste dos modelos mostran como o coeficiente da autocorrelación espacial (ρ) é significativo nos tres indicadores de mobilidade de terras, sobre todo na taxa de transferencia. Non así para a variación da intensidade dos réximes de tenza indirecta nos dous períodos considerados. O mesmo acontece para o test de Wald. Para estas dúas variable tamén o test de Moran descartaba a autocorrelación espacial e, por tanto, os resultados son parellos ó dunha regresión lineal simple axustada por mínimos cuadrados (OLS) cunha variación mínima no nivel de significación de algunhas das variables determinantes.

Dado que o test do Multiplicador de Lagrange (LM test) acepta a hipótese nula de non autocorrelación espacial nos residuos de todos os modelos descartamos de xeito definitivo o modelo espacial SARRerr e consideramos suficientemente sólidos os resultados do axuste SARlag presentados.

Variables	Transferencia compravenda	Intensidade arrendamento	Intensidade outros réximes tenza indirecta	Variación intensidade tenza indirecta (1989-1999)	Variación intensidade tenza indirecta (1999-2009)
(Intercept)	-0,020 (0,037)	-0,032 (0,039)	0,033 (0,047)	0,002 (0,051)	-0,005 (0,051)
Índice de dependencia senil	-0,080 (0,071)	0,087 (0,084)	-0,044 (0,102)	0,036 (0,099)	0,088 (0,098)
Renda bruta per cápita	**0,097· (0,055)**	0,010 (0,064)	-0,061 (0,077)	-0,091 (0,077)	0,056 (0,077)
Densidade de explotacións (explot/km²)	**0,245*** (0,072)**	0,078 (0,084)	0,088 (0,102)	0,103 (0,100)	0,072 (0,100)
Nº industrias agroalimentarias por explotación	-0,002 (0,072)	-0,083 (0,079)	0,062 (0,095)	0,119 (0,100)	-0,002 (0,100)
Variación núm. explotacións (>5 ha ST) 1989-2009	-0,048 (0,062)	**-0,183** (0,068)**	-0,062 (0,082)	**-0,308*** (0,087)**	**0,187* (0,087)**
Produción Estandar Total explotacións (€/ ha SAU)	-0,026 (0,059)	-0,076 (0,067)	**-0,170· (0,080)**	-0,017 (0,083)	-0,035 (0,083)
Prop. explotacións titularidade xurídica	0,054 (0,060)	**0,193** (0,064)**	-0,069 (0,077)	0,006 (0,084)	**0,201* (0,084)**
Tamaño mediano das explotacións	0,090 (0,077)	**-0,238* (0,103)**	**-0,412*** (0,125)**	**0,212* (0,108)**	**-0,292** (0,107)**
Prop. explotacións OTE viñedo	**0,123· (0,075)**	0,052 (0,103)	0,018 (0,124)	-0,022 (0,104)	**-0,246* (0,104)**
Prop. explotacións OTE vacún leite	0,019 (0,069)	**0,316*** (0,096)**	**0,377** (0,116)**	**-0,294** (0,097)**	0,106 (0,096)
Prop. explotacións OTE vacún carne	**0,158* (0,072)**	**0,209* (0,088)**	**0,393*** (0,107)**	0,028 (0,099)	0,083 (0,099)
Prop. explotacións OTE vacún horta e froiteiras	-0,046 (0,061)	0,067 (0,071)	-0,026 (0,085)	0,060 (0,085)	**-0,173* (0,085)**
Prop. superficie aptitude agraria do concello	-0,048 (0,064)	0,015 (0,078)	0,116 (0,094)	0,031 (0,089)	0,066 (0,089)
Variación núm. titulares catastrais (1989-2009)	-0,092 (0,047)	0,059 (0,056)	0,098 (0,068)	0,103 (0,065)	0,060 (0,065)
Núm. de parcelas de rústica por titular catastral	0,075 (0,065)	**-0,146· (0,084)**	0,119 (0,102)	**-0,162· (0,091)**	**0,251** (0,091)**
Densidade de entidades de poboación por km²	**0,161** (0,056)**	-0,072 (0,072)	0,052 (0,086)	0,063 (0,078)	-0,097 (0,078)
Prop. explotacións OTE vacún horta e froiteiras	-0,046 (0,061)	0,067 (0,071)	-0,026 (0,085)	0,060 (0,085)	**-0,173* (0,085)**
Prop. superficie aptitude agraria do concello	-0,048 (0,064)	0,015 (0,078)	0,116 (0,094)	0,031 (0,089)	0,066 (0,089)
Variación núm. titulares catastrais (1989-2009)	-0,092 (0,047)	0,059 (0,056)	0,098 (0,068)	0,103 (0,065)	0,060 (0,065)
Núm. de parcelas de rústica por titular catastral	0,075 (0,065)	**-0,146· (0,084)**	0,119 (0,102)	**-0,162· (0,091)**	**0,251** (0,091)**
Densidade de entidades de poboación por km²	**0,161** (0,056)**	-0,072 (0,072)	0,052 (0,086)	0,063 (0,078)	-0,097 (0,078)
Prop. rústica de Monte Veciñal en Man Común	**0,151** (0,058)**	0,115 (0,075)	**0,243** (0,090)**	**0,182· (0,081)**	**0,141· (0,080)**
Núm. de organizacións sociais por cada 100 hab.	-0,059 (0,057)	-0,085 (0,069)	**0,142· (0,083)**	0,113 (0,080)	**-0,334* (0,080)**
Prop. de UTAs familiares	-0,058 (0,055)	-0,036 (0,060)	**-0,146* (0,073)**	0,031 (0,078)	-0,084 (0,077)
Prop. de vivendas non principais	0,040 (0,051)	**0,110· (0,057)**	0,053 (0,069)	0,035 (0,072)	**0,180* (0,072)**
Cuota líquida do IBI por hectárea de rústica	**0,174*** (0,051)**	0,005 (0,055)	-0,007 (0,066)	0,010 (0,071)	-0,025 (0,071)
Prop. rústica con concentración parcelaria	0,012 (0,049)	**0,160** (0,061)**	**0,122· (0,074)**	**0,113· (0,068)**	**0,126· (0,068)**
Prop. superficie con algunha figura de protección	-0,051 (0,045)	0,091 (0,060)	-0,054 (0,072)	-0,026 (0,063)	0,059 (0,063)
Variación da proporción de superficie a eucalipto por unidade de SAU (1999-2009)	0,016 (0,044)	-0,065 (0,051)	0,024 (0,061)	0,026 (0,062)	-0,095 (0,062)
Prop. rústica queimada anual media (2006-2011)	0,013 (0,044)	0,042 (0,049)	-0,010 (0,059)	-0,090 (0,061)	-0,007 (0,061)
Observations	314	314	314	314	314
Rho (LR test value)	0,383 (LR: 35,66 p-value: 2,34e-09)	0,163 (LR: 4,36 p-value: 0,036)	0,286 (LR: 12,69 p-value: 0,37e-03)	-0,026 (LR: 0,082 p-value: 0,774)	-0,133 (LR: 2,12 p-value: 0,145)
Log Likelihood for lag model	-314,46	-340,37	-396,80	-414,72	-414,91
σ^2	0,42017	0,50902	0,72056	0,82163	0,81993
AIC	684,92	725,75	843,84	885,45	885,82
Wald test	40,223 p-value: 2,26e-10	5,239 p-value: 0,022	15,624 p-value: 7,72e-05	0,099 p-value: 0,753	2,453 p-value: 0,117
LM test for residual autocorrelation	0,352 p-value: 0,553	1,428 p-value: 0,232	3,19 p-value: 0,074	0,232 p-value: 0,630	0,384 p-value: 0,535

Táboa 6.4: Resultados do modelos espaciais simultáneos autorregresivos (SAR-lag). Entre paréntese indícase o valor do erro estándar asociado á estimación do coeficiente de cada variable.

A razón dos modelos obtidos, a taxa de transferencia mediante compravenda resulta significativamente máis alta onde a densidade de explotacións e a cota líquida do Imposto de Bens Inmobles de rústica por unidade de superficie son maiores. Ademais, tamén resulta maior con carácter significativo nas zonas de maior densidade de entidades de poboación, maior proporción de M.V.M.C. e onde maior peso ten o viñedo e o gando de vacún carne.

O caso contrario é o da intensidade do arrendamento en relación á superficie xestionada en propiedade que resulta determinada significativamente pola importancia do sector de vacún leite. Ademais, este é maior onde maior perda de explotacións de máis de 5 ha de superficie total houbo no período 1989-2009, onde máis proxectos de concentración parcelaria se finalizaron ata a actualidade e onde maior proporción de explotacións de titularidade xurídica existe.

O poder explicativo do axuste da intensidade de outros réximes de tenza cae notablemente e, de novo, a proporción de explotación de vacún carne e leite resultan determinantes, así como a maior proporción de M.V.M.C.. Ó mesmo tempo, a intensidade deste mecanismo é significativa naquelas rexións en que o tamaño mediano das explotacións e a Produción Estándar Total por unidade de superficie son menores.

Finalmente, no axuste dos modelos de evolución da intensidade dos réximes de tenza respecto da superficie xestionada en propiedade polas explotacións son necesarias máis variables e resulta un modelo complexo que explica unha parte moi pequena da súa variabilidade. En calquera caso, os resultados constatan como as variables explicativas significativas son practicamente as mesmas pero cun cambio de direccionalidade. As zonas que máis explotacións de máis de 5 ha perderon foron as que máis aumentaron a intensidade dos réximes de tenza entre 1989 e 1999. Pola contra, entre 1999 e 2009, a intensidade dos réximes de tenza foi maior nas rexións que menos explotacións pecharon. Así mesmo, as rexións con maior tamaño mediano e maior proporción de M.V.M.C. foi nas que máis aumentou a intensidade dos réximes de tenza indirecta entre 1989 e 1999 mentres que entre 1999 e 2009 a tendencia foi oposta, nas zonas de menor tamaño de explotación e máis parcelas por titulares existen foi onde máis aumentou. É dicir, as rexións que hoxe teñen un tamaño mediano maior, máis superficie declaran a efectos de percepcións de axudas da PAC e máis superficie de aptitude produtiva aproveitan son as que máis aumentaron a intensidade dos réximes de tenza no período 1989-1999.

Antes de pechar o apartado reiteramos a importancia de circunscribir estas tendencias opostas a un cambio na metodoloxía do último Censo Agrario (2009) respecto dos dous anteriores (1989, 1999) que podería alterar os resultados deste último período.

6.5. Discusión dos resultados

Precisamente, as limitacións das fontes de información son o primeiro aspecto a introducir no debate sobre os resultados. A tendencia enunciada por Gómez Mendoza (1987) para os primeiros censos en relación ós continuos cambios de metodoloxía e á indeterminación conceptual e formal dos distintos réximes de tenza seguen a ser aplicables na actualidade. En particular, o Censo de 2009 supuxo un cambio importante na definición da poboación censal: en 1999, explotacións agrarias con polo menos 0,1 ha de superficie total ou unha certa cantidade de gando e, en 2009, explotacións agrarias con polo menos 1 ha de Superficie Agrícola Utilizada (SAU) ou cunha certa importancia económica. Este cambio ten unha especial incidencia no territorio galego pola característica pequena dimensión das explotacións (en 1999 o 18,51 % das explotacións galegas tiña unha Superficie Agrícola Utilizada inferior a 0,2 ha).

Así mesmo, a indeterminación conceptual das formas de propiedade afecta especialmente ó territorio galego onde a categoría «*outros réximes de tenza indirecta*» é case tan relevante como o arrendamento (o 17 % da SAU en réxime de arrendamento e o 13 % noutros réximes de tenza en 2009) (ver figura 3.16 na páxina 154). Isto podería estar contextualizado polo aproveitamento agrario dos M.V.M.C.. Non obstante, logo de varias consultas ó departamento encargado do Censo Agrario do Instituto Nacional de Estatística confirman que as superficies de M.V.M.C. en réxime de arrendamento constan nesta categoría e que as aproveitadas de xeito colectivo se exclúen nunha pregunta específica do formulario e tampouco deberían formar parte desa categoría. Por tanto, existe unha notable indefinición sobre os mecanismos de mobilidade que os agricultores galegos declaran baixo ese réxime. De igual xeito, ambos mecanismos poden estar influenciados polas particulares connotacións que a integración de terras familiares teña en Galicia. Sempre que as terras sexan do núcleo familiar que xestiona explotación son, por definición, obxecto de ser declaradas na categoría de terras en propiedade. Pero en cambio, para aquelas terras de familiares que non forman parte da unidade familiar que xestiona a explota-

ción poderían ser declaradas como arrendamento (independentemente de que se pague contraprestación ou non) ou tamén nos denominados *outros réximes de tenza*, dos que ademais se sabe que a parcería representa unha porción moi pequena.

Precisamente, a indeterminación conceptual e formal dos distintos mecanismos de transacción pode xustificar o pouco poder explicativo dos modelos de axuste para o arrendamento e para outros réximes de tenza en comparación co de compravenda. A isto súmase que a maioría dos traballos que abordaron a cuestión dos determinantes na articulación dos mercados de terras (que empregamos como referencias para construír a batería de variables explicativas) fixérono pensando nas lóxicas de acceso á propiedade máis que de aumento da base territorial. A literatura internacional ten prestado atención a descifrar as lóxicas dos mercados de compravenda de terras como un instrumento importante para mellorar a eficiencia das explotacións. En comparación con outros mecanismos, existía o precepto de que os arrendamento e as parcerías non incentivaban a inversión. En cambio, nestas dúas últimas décadas semella aceptarse que a compravenda de terras pode estar limitada pola incerteza respecto das producións agrarias e dos mercados, a capacidade de inversión das explotacións e a imperfección dos mercados de crédito e seguros (Platteau, 2000b). Pola contra, os arrendamentos de terras desempeñan un papel fundamental na mellora da eficiencia das explotacións con menor inversión e, posiblemente, maior equidade no uso e acceso ó solo produtivo (Sadoulet et al., 2001).

A formulación de indicadores numéricos que axuden a comprender as lóxicas de mecanismos de marcado carácter social (como arrendamentos ou parcerías) é outro dos obstáculos para a obtención de modelos altamente explicativos. É máis difícil atopar e formular estatísticas de agregados territoriais de variables sociais, en comparación co amplo abano de estatísticas de base económica e cartográfica (fisiografía, climatoloxía, edafoloxía, infraestruturas...). Un exemplo disto é a ausencia de estatísticos sobre o absentismo, a copropiedade ou o capital social.

Por último, algúns apuntes sobre a base de datos do Imposto de Transmisións Patrimoniais como fonte de información sobre a compravenda. As permutas (que a efectos do Imposto de Transmisións Patrimoniais computan como dúas compravendas) prevese que poden ser unha práctica habitual como estratexia de reorganización do parcelario nun contorno tan fragmentado como o galego pero non se soen tributar e, por tanto, non figuran a efectos

da taxas de transferencia mediante compravenda calculadas. En parte, porque non necesariamente teñen o carácter de transferencia do dereito de propiedade plena senón, máis ben, de intercambio dos dereitos de uso de xeito indefinido. Ademais, a propia fiabilidade da fonte quedará suxeita a que todas as compravendas sexan efectivamente comunicadas e a que, ademais, sexan rexistradas na base de datos. Esta última pode ser unha limitación importante. Moitas das compravendas están exentas do imposto e, por tanto, o seu rexistro no sistema informático non é unha tarefa administrativa prioritaria.

6.5.1. Selección de variables

Como se comprobou, existe un bo número de variables estruturais do sector agrario que se repiten na bibliografía como características diferenciais a nivel de explotación pero que en termos territoriais están correlacionadas entre si e se poden reducir a unha única variable determinante. É o caso do tamaño mediano das explotacións. As rexións coas explotacións máis grandes, maior proporción de activos no sector primario, maior proporción da superficie rústica aproveitada para fins agrarios, maior proporción de superficie con aptitude agronómica utilizada ou onde máis proporción de superficie agrícola utilizada se declara a efectos da percepción de axudas da PAC son descritores dunha mesma realidade na que o sector agrario é máis dinámico e relevante en termos territoriais. Esta mesma simplificación de variables para explicar os procesos territoriais tamén se constatou en traballos previos sobre cambios de uso do solo (Corbelle-Rico et al., 2015) ou os modelos de prezos da terra (Corbelle-Rico et al., 2015), nos que dúas ou tres variables son suficientes para describir unha parte do territorio galego que normalmente se tende a caracterizar con moitos parámetros correlacionados: as zonas con maior impacto territorial da actividade agraria.

Aproveitamos este apartado para facer un apunte sobre as variables empregadas para definir o «dinamismo agrario». Cando se fala de dinamismo debemos referir tres compoñentes con diferente transcendencia para a diagnose da mobilidade de terras: dinamismo en termos de poboación activa no sector agrario, dinamismo en termos de superficie agraria xestionada e dinamismo en termos de produtividade ou rendibilidade. Os indicadores de mobilidade construídos en base a superficies obxecto de transacción tenderán a unha significación maior das zonas máis dinámicas en termos de extensión agraria xestionada (explotacións cuxa orientación esixe maior base territorial). As zonas de maior

produtividade, horta e viñedo (ver figura 3.27 na páxina 195), en cambio, xestionan bases territoriais máis pequenas con índices de mobilidade calculados en base a superficies, por definición, máis baixos. Tendo isto en conta, identificamos que o mellor indicador para analizar a mobilidade de terras (e os seus determinantes) é o construído a partir do número de operacións e/ou acordos respecto ó número de parcelas rústicas. Non obstante, as fontes de información son a principal limitación para esta forma de proceder.

As rexións con esta particularidade están inversamente correlacionadas cos factores de fragmentación territorial. As zonas con maior potencial agrario efectivo son as zonas con maior nivel de reorganización e concentración de terras (é dicir, cun parcelario máis «limpo» respecto das imperfeccións dos dereitos de propiedade ou, canto menos, cunha menor disfuncionalidade destes. Así, o camiño da eficiencia na asignación de dereitos de propiedade, ou de uso, non radica tanto en medidas para reestruturar o parcelario senón en manter a función produtiva dos territorios (con alto potencial de reestruturación e reorganización intrínseco). Na actualidade, son o abandono e a desruralización os que xeran dereitos de propiedade disfuncionais e imperfectos.

6.5.2. Indicadores de mobilidade

O indicador de mobilidade mediante compravenda é o único que inclúe toda a superficie rústica e, por tanto, sería o indicador idóneo para comprobar a tendencia sectorial da mobilidade de terras rústicas. Ademais, a compravenda enténdese como o mecanismo fundamental para ó acceso á terra con fins forestais dado que esixe quendas de produción moi longas que desincentivan os contratos de arrendamento ou outras formas de tenza indirectas.

Á vista dos factores explicativos, dúas das variables significativas, renda bruta per cápita e densidades entidades de poboación, abren ás portas ó debate, en tanto en canto representan a franxa costeira atlántica con maior carácter urbano e superficie de forestal produtor. Non obstante, as rexións de maior expansión forestal e urbanística (representadas no modelo pola variación na proporción de superficie a eucalipto respecto da superficie agrícola entre 1999-2009 e pola proporción de superficie rústica construída (correlacionada co índice de dependencia senil), respectivamente) non son significativas respecto da mobilidade mediante compravenda. En cambio, esta si está altamente determinada polas zonas con maior presión territorial e competencia do uso

agrario: maior densidade de explotacións e maior proporción de superficie de M.V.M.C. (por tanto, menor superficie alienable). Así, non existen indicios que permitan afirmar que a mobilidade de terras baixo lóxicas de produción forestal e/ou inercias urbanísticas sexa relevante. Isto tamén o confirman os datos do capitulo 5 en que a taxa compravenda forestal anual media (2008-2011) (0.02 %) era inferior á agraria (0.16 %).

O feito de que a mobilidade se centre fundamentalmente no sector agrario ten notables implicacións na diagnose da mobilidade en terras. Primeiro, calquera metodoloxía para explorar como se move a terra en Galicia (mecanismos de mobilidade e características dos acordos) debe incluír preeminentemente a este sector (antes que outros ou á propia oferta). E segundo, debido a actual especialización produtiva do territorio galego, os promedios de indicadores para todo o territorio de Galicia infravaloran a mobilidade destas rexións. Así, a análise territorial faise imprescindible á hora de calcular taxas e estudar dinámicas.

Por outra banda, os resultados do axuste tampouco revelan que a incidencia de incendios forestais teña repercusión significativa nas taxas de transferencia de terras rústica en resposta a lóxicas especulativas da actividade incendiaria, nin tampouco que os procesos de concentración ou as rexións con maior Produción Estándar Total por unidade de superficie sexan determinantes en comparación con outros factores. Inda que si é certo que arrendamento é significativamente maior nas zonas de concentración, por seren estas as de maior dinamismo agrario en activos e superficie e/ou pola clarificación e regularización da propiedade dos procesos de concentración parcelaria. Ó respecto da rentabilidade ou produtividade, debemos traer á discusión o feito de que sector de vacún tivo que enfrontarse a dous mercados: o mercado de terras para reducir custes de produción e o mercado de dereitos de produción (ó tempo que ás [sobre]inversións para a especialización e tecnificación produtiva). Isto tamén acontece na actualidade para o viñedo (pero en comparación co vacún, o sector do viño ten maior rendibilidade por múltiples razóns produtivas, industriais e comerciais).

Finalmente, a significación do imposto sobre a propiedade como motor da mobilidade de terras mediante compravenda podería considerarse que ratifica aqueles traballos que teñen constatado a eficiencia dos instrumentos fiscais sobre o comportamento da oferta e a demanda (EEA, 2010). Non obstante debemos poñer esta información en perspectiva pois: 1) a implementación de

políticas fiscais esixe unha base de información sobre a propiedade completa para estimar a poboación sobre a cal vai resultar efectiva e a cal pode penalizar (UNECE, 1998) (algo que nas zonas de alta fragmentación da propiedade ten unha complexidade e custe maior) e 2) a histórica traxectoria de exencións sobre o imposto da propiedade de rústica en boa parte do territorio galego (ver Figura 3.21 na páxina 168). É dicir, a efectividade do imposto á propiedade rústica pode non deberse tanto a tipos de gravame altos como a súa mera aplicación sobre a terra rústica produtiva.

En xeral, a tenza indirecta está vinculada cun perfil de explotacións esixentes en base territorial como son o vacún carne e leite e tamén con tamaños de explotacións pequenos. Ou o que é o mesmo, nas zonas con maior tamaño mediano das explotacións a proporción de superficie en réxime de tenza respecto da superficie en propiedade é claramente favorable cara esta última.

Estes resultados alíñanse coa afirmación de que esta tipoloxía de arranxos sobre os dereitos de uso (máis que sobre os dereitos de propiedade) desempeñan un papel fundamental e natural na mellora da eficiencia das explotacións con menor inversión (Sadoulet et al., 2001) ou, canto menos, unha estratexia de inversión feble e flexible ante un mercado de produtos agrarios moi volátil. O debate aberto na actualidade enmárcase concretamente na capacidade de organización e reasignación intrínseca do mercado de dereitos de uso en contraposión á reasignación administrativa e, sobre todo, ó papel que deben xogar as administracións e servizos técnicos a este respecto (dende a intervención directa con regulacións e institucións de control (modelo francés) ou a total flexibilización dos arranxos (modelo americano) (Deininger e Jin, 2002; Deininger et al., 2003; Zhang et al., 2004; Holden et al., 2010).

A diferencia entre ambos mecanismos está no feito de que a intensidade do arrendamento está determinada por aquelas rexións nas que a proporción de explotacións de titularidade xurídica e de intervencións de concentración parcelaria son maiores. Ademais dáse naquelas zonas que menos potencial agrario perderon en número de explotacións entre 1989-2009 e nas que se podería supor que tanto a competencia como presión para conservación do uso agrario é maior. Esto implica tamén que son as zonas nas que menos liberación de terras se produciu e, por tanto, a mobilidade pode estar condicionada por este efecto local. É dicir, o desacople territorial entre oferta e demanda é o que impide que a superficie neta global liberada sexa absorbida polas explotacións en activo.

Pola contra, a intensidade doutros réximes de tenza está determinada por

producións por unidade de superficie máis baixas e nas zonas de maior significación de M.V.M.C., precisamente pola sospeita de que as superficies comunais aproveitadas a título individual sexan declaradas polos agricultores neste epígrafe ou tamén, inda que poida resultar un razoamento máis complexo, polo feito de que estas zonas teñan maior capital social. Algúns autores afirman que os modelos de aproveitamento en extensivo enraízan formas de mobilidade máis complexas (maior debulle dos dereitos de propiedade) e de marcado carácter social (Bromley, 1997; Ostrom, 2005). As zonas con Montes Veciñais e Man Común en activo son as máis susceptibles de que o capital social transcenda (espontánea e/ou implicitamente) as lindes da xestión de superficies comunais e sosteña acordos de marcado carácter social da propiedade privada.

De escoller, as rexións con estas particularidades deberían de concentrar os debates máis relevantes en materia de mobilidade de terras (e políticas territoriais, en xeral) pois representan as zonas de paulatina perda demográfica e, por ende, da xestión territorial asociada. Serán pois, as máis vulnerables e/ou susceptibles ante calquera intervención directa ou indirecta.

6.5.3. Evolución dos réximes de tenza indirecta

O poder explicativo dos modelos de evolución dos réximes de tenza indirecta nos períodos 1989-1999 e 1999-2009 é moi baixo. Inda que o cambio de metodoloxía dos censos pode ter implicacións, admitimos que a batería de variables escollidas foi construída pensando máis na diferenciación de determinantes entre mecanismos que na evolución temporal. E, tamén porqué non, poderíamos aceptar que non haxa lóxicas suficientemente fortes. Tal e como se comentou na introdución, o impacto territorial das políticas sectoriais en ocasións pode ter efectos determinantes, noutras poden ser sinérxicos e noutras contrarrestarse parcialmente sen un impacto neto predicible (sobre todo cando non existen marcos estratéxicos que as incardinen).

Os dous períodos analizados, 1989-1999 e 1999-2009, representan contextos institucionais diferenciados. O primeiro período foi a década case inmediata á integración de España na CEE que ademais coincidiu cunha época de reconversión das políticas agrarias comunitarias dende un modelo de reestruturación e estabilidade de prezos (do que desfrutaran as agriculturas europeas máis avanzadas as décadas precedentes) cara un novo modelo de control dos excedentes, pagos compensatorios e cambios de uso ó que se incorporou Es-

paña.

A primeira década (1989-1999) está caracterizada polas expectativas de reestruturación incentivadas: 1) pola integración nos mercados e políticas agrarias europeas, 2) por un longo período continuado de execución e finalización de procesos de concentración parcelaria e 3) polas políticas de xubilación anticipada dos agricultores como un mecanismo idóneo para a incorporación das superficies das explotacións cesantes ás explotacións en activo (máis tendo en conta a elevada idade media dos titulares de explotacións (López Iglesias, 1996)). Non obstante, a realidade foi ben diferente. A negociación das condicións de integración (fundamentalmente, da escasa cota láctea para España) (Lamo de Espinosa, 1997), a escasa incidencia real das políticas de xubilación anticipada en Galicia e a diminución no ritmo de execución dos procesos de concentración parcelaria polo traspaso de competencias dende o IRYDA ás autonomías (ver Figura 3.26 na páxina 192) foron determinantes na perpetuación das necesidades de reestruturación como foco do discurso técnico-económico. Ademais, nesa mesma década aprobouse unha liña de axudas, como a repoboación de terras agrarias, que puideron reverter as poucas tendencias de reestruturación da década posterior (1999-2009). Tal é asi que o período 1986-1996 foi acuñado como «*a década perdida*» para a agricultura nacional (Lamo de Espinosa, 1997) pero, particularmente, para a mobilidade de terras en Galicia en relación ás expectativas.

Inda que insuficiente en relación ás expectativas, entre 1989 e 1999 iniciouse unha etapa de recuperación da intensidade dos réximes de tenza indirecta respecto das terras en propiedade en comparación con períodos intercensais previos. Este aumento produciuse sobre todo nas zonas que maior número de explotacións perderon e onde o tamaño mediano das explotacións actuais é maior (tamén a proporción de superficie declarada a efectos de axudas da PAC e maior proporción de superficie de aptitude produtiva aproveitan). Paradoxicamente, o mapa de variación da intensidade dos réximes de tenza indirecta neste período é significativamente inverso á importancia do sector lácteo actual. Moi previsiblemente, este mapa simboliza o modelo intensivo polo que optou o sector de vacún de leite, altamente dependente de insumos alimenticios e cunha forte inversión en infraestruturas produtivas e maquinaria antes ca en terras.

A década perdida representa o período de transición cara a última etapa da secuencia que Lamo de Espinosa (1997) describe como «*agricultura tra-*

dicional, agricultura moderna, agricultura compensatoria» e que tivo lugar a razón de dous cambios fundamentais. O primeiro, un cambio dunha agricultura produtivista a unha agricultura subvencionada. Entre 1989 e 1999 Galicia inda non se sumara a este cambio pois a proporción de subvencións foi baixa en relación a outras autonomías e o impacto na renda agraria, incluso foi negativo (Lamo de Espinosa, 1997). Pero, sen dúbida, o cambio materializouse no período 1999-2009 (sobre todo, a partir de 2003 co desacoplamento das axudas da produción a través do Réxime de Pago Único).

O segundo cambio refírese a un modelo de desenvolvemento rural integral, non baseado estritamente no desenvolvemento agrario. Precisamente a primeira década do s. XXI herdou un marco de políticas europeas enfocadas á redución de determinados cultivos agrarios e á reforestación de terras agrarias que supuxeron un freo á mobilidade de terras agrarias. Ademais, as medidas agroambientais, a protección económica das áreas de montaña e as novas liñas de protección e conservación da natureza impulsaron un cambio de paradigma cara a posta en valor dos servizos ecosistémicos dos espazos rurais. Non obstante, en Galicia seguiu a ser dominante o discurso produtivista e da reestruturación, fundamentalmente pola importancia do sector lácteo e os niveis de fragmentación. Non foi ata mediados da segunda década do século XXI cando o marco normativo do sector agrario se comezou a facer eco deste novo paradigma: coa substitución da lei de concentración parcelaria de 1985 (2001) pola Lei 4/2015 de mellora da estrutura agraria de Galicia; a aprobación da Lei 6/2011 de mobilidade de terras ou o desenvolvemento executivo da Lei 7/2008 da Lei de paisaxe a través do *Catálogo e Directrices da Paisaxe* (2017) e da Lei 9/2001 de conservación da natureza a través do *Plan Director de Rede Natura* (2014). Así, este cambio de paradigma non tivo repercusión no período analizado (1999 - 2009) no que, por tanto, os cambios se deben contextualizar baixo o paraugas do Réxime de Pago Único, a continuidade do cese anticipado de explotacións, o paquete de medidas agroambientais e de repoboación de terras agrarias de finais do S.XX, a expansión urbanística de comezos do século XXI e o plans de mellora e modernización das explotacións para a tecnificación e mecanización (pero non para a ampliación da base territorial).

O resultado foi que entre 1999 e 2009, as lóxicas invertéronse e a intensidade dos réximes de tenza aumentou naqueles territorios con maior capacidade de manter o número de explotacións, con menor fragmentación da propiedade e física (parcelas por titular e parcelas por unidade de superficie rústica), pero contrariamente ó esperado, cun tamaño menor (menor superficie de aptitude

aproveitada e menor proporción de superficie declarada a efectos da PAC). Ademais aparecen dúas lóxicas sectoriais importantes que non tiveron significación en ningunha das variables dependentes previas: a relación inversa da intensidade dos réximes de tenza indirecta con aqueles sectores máis intensivos (horta) e/ou cultivos de quendas longas (viñedo e froiteiras). A cuestión sectorial non é baladí pois nesta década xa é manifesta unha notable especialización territorial produtiva que determina a análise da mobilidade de terras. Curiosamente, a significación da proporción de concentración parcelaria é mínima en ambos períodos (reestruturación) fronte ó dinamismo agrario en termos de número de explotacións e tamaño. Velaquí de novo a idea de que o camiño da eficiencia na asignación de dereitos radica máis nos dereitos de uso que nos de propiedade e, non tanto, en intervencións para reestruturar o parcelario como en medidas para manter a función produtiva dos territorios.

O modelo de *agricultura compensatoria* arrastou outro cambio de paradigma importante que (Lamo de Espinosa, 1997) define como a «*burocratización da función administrativa agraria*» para o control lóxico das subvencións e, en particular, coas declaracións de superficies e o papel do Sistema de Información Xeográfica de Parcelas Agrícolas (SIXPAC) no centro dos órganos administrativos do eido agrario. Este autor recoñece como «unha nova modalidade de intervencionismo» por unha parte, a programación nacional e autonómica dos fondos estruturais e de desenvolvemento rural e, por outra, a xestión da información para a administración das axudas (censo de agricultores, produtores, superficies, parcelas, agricultores profesionais a tempo parcial e/ou título principal, etc...). Este cambio de paradigma dende un modelo de extensión agraria con impacto real no asesoramento técnico e produtivo das explotacións a un modelo de xestión burocrática de subvencións afecta tanto á administración, como os servizos técnicos, como ós propios agricultores. Sobra dicir que o custe económico e en tempo se multiplica nunha rexión de alta fragmentación da propiedade. O cambio tamén tivo transcendencia no eido académico onde a economía agraria e a xeografía rural eliminaron dos programas didácticos as cuestións da propiedade, realizaron os últimos traballos sobre a mobilidade de terras na década dos oitenta e noventa (tanto en Galicia (Torres Luna e Lois González, 1992; López Iglesias, 1996) como a nivel nacional (Arnalte Alegre e Real, 1988; Arnalte et al., 1986; Cabo Alonso, 1981; Cano García, 1987; Gómez Mendoza, 1987; Pérez Iglesias, 1987; Avellá, 1994)) e redirixiron os traballos cara a prospección e avaliación do impacto da Política Agraria Común (Colino Sueiras (1980); Pérez Touriño (1985); Sineiro García (1991);

Tamames (1992); Navalpotro Jiménez et al. (1994); Mirón Pérez (2005); Ramon i Sumoy (2007); Massot Martí (2007); Gallego e Gómez Limón (2008); Compés e Álvarez-Coque (2009); Arnalte Alegre (2002); García Arias (2008); López e Álvarez-Coque (2010); Docío e Pérez Fra (2012)). Este listado de referencias amplíase enormemente ó considerar os estudos sectoriais e/ou os estudos de caso rexionais sobre o impacto das distintas programacións e medidas da PAC. Neste senso, as décadas perdidas para a mobilidade de terras foron as posteriores a 1999. E, dende logo, de recuperalas hai que facelo en clave agraria pero tamén de desenvolvemento pois en boa parte do territorio as lóxicas da reestruturación xa non son viables por unha perda de actividade agraria e un perfil de propietarios con intereses e perfís moi diversos.

6.6. Conclusións

A mobilidade de terras, en tanto en canto é un proceso territorial que non entende de lindes administrativos, presenta un grado de correlación espacial que obriga a analizar a súa significación a través de modelos de regresión espaciais, neste caso particular, modelos autorregresivos simultáneos (SAR).

Os resultados confirman que a mobilidade de terras está determinada polo dinamismo na xestión de superficies agrarias e, por tanto, concéntrase en determinadas rexións do territorio. Por iso, os valores medios para Galicia esconden unha realidade territorial diversa. Ademais, as variables de caracterización e estruturación do sector están moi correlacionadas entre si e tamén coas relativas á estrutura da propiedade. O primeiro pode lerse como o resultado da forte especialización produtiva do territorio galego e o segundo como un indicio de que o dinamismo agrario como un un instrumento de corrección da fragmentación do parcelario e da imperfección dos dereitos de propiedade.

Se ben é certo que as variables identificadas pola bibliografía e incluídas no modelo explican en boa medida a variabilidade da taxa de transferencia mediante compravenda, a comprensión das lóxicas dos réximes de tenza indirecta inda son unha sinatura pendente. Non tanto en termos de caracterización mediante estudos de caso, nos que se ten constatado o seu marcado carácter social, como da formulación de estatísticas de variables territoriais sociolóxicas que permitan acadar modelos de axuste con maior poder explicativo.

A taxa de transferencia mediante compravenda está determinada en gran

medida polos contornos de maior competencia e presión pola terra agraria, tanto por un maior volume de demanda (densidade de entidades de poboación e de explotacións agrarias) como por unha menor oferta dispoñible para compravenda (maior proporción de M.V.M.C.). En calquera caso, o resultado máis interesante respecto deste mecanismo de transacción é a súa forte relación coa cota líquida do IBI por unidade de superficie rústica. Este pode resultar un mecanismo aparentemente útil para promover a mobilidade por esta vía pero debe ser posto en perspectiva tanto respecto do tipo de gravame como do alto volume de exencións.

A intensidade dos réxime de tenza indirecta está fortemente determinada pola existencia de explotacións con maior base territorial (como son o vacún carne e o vacún leite) e un tamaño mediano menor. A bibliografía asocia este último resultado ó maior potencial deste tipo de mobilidade para o acceso á terra das explotacións máis pequenas fronte á compravenda (para o cal se esixe ás explotacións certa capacidade e estabilidade económica) e tamén fronte as reformas ou intervencións de redistribución gobernamentais. Isto posiciona a mobilidade de dereitos de uso fronte a mobilidade dos dereitos de propiedade como un mecanismo preferente para o redimensionamento das explotacións agrarias de menor tamaño (sobre todo en contextos de alta volatilidade dos mercados de produtos agrarios). A diferencia entre ambos radica en que o arrendamento está máis asociado a explotacións de titularidade xurídica e as zonas que maior perda de explotacións sufriron entre 1989 e 2009 mentres que os outros réximes de tenza están determinados por rexións con explotacións do sector vacún (leite e carne), con menor Produción Estándar Total por unidade de superficie e con maior proporción de M.V.M.C.

Finalmente, os modelos de axuste para explicar os factores determinantes da variación dos réximes de tenza entre 1989-1999 e 1999-2009 teñen moi pouco poder explicativo e as lóxicas que hai detrás seguen a ser incertas (inda que se admite que as variables foron seleccionadas e formuladas para explicar máis os determinantes dos distintos mecanismos que a propia evolución intercensal). Á vista dos resultados acéptase que as lóxicas dos dous períodos foron diferentes: unha primeira lóxica de reestruturación e absorción de superficies polas explotacións de maior tamaño actual nas zonas de maior perda de explotacións e un segundo período de consolidación e reorganización nas zonas con maior densidade de explotacións e menor fragmentación da propiedade (parcelas por titular e por unidade de superficie). As rexións que hoxe teñen un tamaño mediano maior, máis superficie declaran a efectos de percepcións de

axudas da PAC e máis superficie de aptitude produtiva aproveitan son as que máis aumentaron a intensidade dos réximes de tenza no período 1989-1999.

Este tipo de análises son relevantes porque permiten identificar os factores determinantes en cada contexto institucional e descartar algúns tópicos (como por exemplo, a incidencia na mobilidade dos proxectos de concentración parcelaria, os incendios, a renda bruta ou os obstáculos da oferta como factores determinantes das taxas de mobilidade) pero tamén reconducir e focalizar as metodoloxías de diagnose. Por exemplo, a razón dos resultados, para unha maior profundización nas estruturas de gobernanza e mecanismos de transacción resulta máis axeitado unha enquisa a explotacións agrarias de tamaño mediano cunha perspectiva sectorial ca unha aproximación comparativa de estudos de caso en zonas con maior fragmentación da propiedade e/ou maior incidencia de certas políticas.

Finalmente, concluímos o capítulo con dúas premisas reveladas de cara o futuro da diagnose da mobilidade de terras. A primeira é que a estimación de índices e dos seus determinantes debe facerse a través de indicadores construídos a partir do número de operacións e non de superficie. Neste último caso, non será posible identificar lóxicas sectoriais nin tampouco avaliar o dinamismo da mobilidade illando o efecto da fragmentación. A segunda revelación é que o período de entender e intervir a mobilidade baixo as lóxicas da reestruturación agraria rematou, polo menos en boa parte do territorio, por unha falta de demanda efectiva e por un perfil de oferta con outros intereses.

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

USC
UNIVERSIDADE
DE SANTIAGO
DE COMPOSTELA

Capítulo 7

Os mecanismos de mobilidade de terras en Galicia: o bosque antes que a árbore

"Advírtese unha crecente xeneralización dunha práctica que pode parecer contraditoria ó que acabamos de expresar [os réximes de tenza indirecta non son a mellor forma de aumentar a produtividade da terra]: os campesiños máis emprendedores tenden a alugar algunhas parcelas , mediante un contrato oral e non rexistrado oficialmente, ós seus veciños máis antigos que non poidan afrontar a súa explotación. Estamos ante o xurdimento dunha nova forma de propiedade que ten moi pouco que ver co pasado".

Torres Luna e Lois González (1992)

7.1. Introdución

Varios traballos recentes sobre as liñas de traballo da xeografía rural recoñecen que ó longo do tempo a orientación teórica e o sentido das investigacións sobre os espazos rurais rexistraron diversas tendencias, algunhas incluso antagónicas. Entre elas topamos un interese crecente polas políticas de desenvolvemento e a compoñente non agraria dos espazos rurais, á par que unha notable caída de temáticas como os réximes de tenza e a propiedade (sobre

todo dende a entrada de España na Unión Europea) (Ruiz Pulpón et al., 2017). Esta mesma tendencia pódese extrapolar á economía ou socioloxía rural (Foronda Robles, 2013).

Dende esas datas, o seguimento da mobilidade de terras é fundamentalmente cuantitativo. En concreto, a construción de taxas de transferencia e prezos a partir de rexistros de información masivos, tanto a nivel de España (a través do Censo Agrario (INE), a Estatística de Transmisións do Dereitos de Propiedade (INE) ou as enquisas de prezos de terras agrarias e canóns de arrendamento medios anuais (MAPAMA)) como do resto de Estados Membro da Unión Europea (NSI, 2013; Savills World Research, 2014; FNSAFER, 2015) ou a propia EUROSTAT. Basear a diagnose da mobilidade nestas fontes de información implica asumir, primeiro, que as compravendas e os arrendamentos son os dous mecanismos únicos e, segundo, que os acordos sempre se formalizan (as fontes antes comentadas utilizan datos de fontes oficiais como os Rexistros de Propiedade, o Rexistro Único Notarial ou o Imposto de Transmisións).

Por veces, sabemos que as árbores non deixan ver o bosque. Referímonos con iso ó atractivos que son os rexistros masivos, territoriais e temporais, de taxas de transferencia e prezos sen cuestionarnos que outras cousas, posibles e diferentes, poidan estar sucedendo na realidade. De feito, os capítulos previos deste traballo empregaron cun fin ou outro este paradigma cuantitativo. Por iso, para permitirnos ver o bosque propoñemos antepoñer o «como» ó «canto» para poder dilucidar o que se esconde detrás do tan repetido *outros réximes de tenza* (se podemos consideralos arrendamentos, son fórmulas de integración familiar ou representan outro tipo de acordos). Segundo a proposta metodolóxica para a mobilidade de terras en tres etapas (Figura 2.3 da páxina 99), este capítulo correspóndese coa última delas: a análise das transaccións (dos acordos como resultado último da transacción).

Para soster a interese de ampliar a perspectiva de análise dos arranxos sobre a mobilidade apoiámonos nunha serie de indicios, deste traballo e doutros, que nos invitan a redefinir con maior detalle os mecanismos de mobilidade posibles, a comprobar se se empregan e en que medida.

- Primeiro, a noción dos dereitos de propiedade e, en particular dos dereitos de uso, como dereitos de *facto* tal que se recoñeza a súa natureza complexa, incompleta e evolutiva como mecanismo de iteración dos axentes para axustarse a cambios no balance de custes-beneficios

(externalidades), non só en termos de eficiencia económica (técnicas, tecnoloxías, métodos e modelos produtivos), tamén de responsabilidade ambiental e social (elemento, este último, chave na definición, execución e control dos dereitos emerxentes). A emerxencia de dereitos de propiedade (e uso) como formas de adaptación a cambios institucionais invita, *per se*, a revisitar as formas dos acordos con certa periodicidade (máis se se teñen producido transformacións significativas dos espazos rurais nesa intertemporalidade diagnóstica).

- Segundo, o cambio de paradigma de «espazos agrarios» a «espazos rurais» das últimas tres décadas a dous niveis: 1) os cambios demográficos e produtivos configuraron un perfil de axentes moito máis diverso, tanto da demanda (demanda agraria cunha forte especialización territorial, demanda non-intensiva de terras (agroecoloxía), demanda deslocalizada, demanda forestal, demanda de terras con fins enerxéticos, ambientais, ecosistémicos, paisaxísticos e/ou de ocio e turismo) como da oferta (residentes agricultores, residentes agricultores a tempo parcial ou só para autoconsumo, agricultores non residentes, residentes sen ningunha actividade agraria, residentes temporais e/ou vacacionais, absentistas cun forte vínculo persoal co territorio e coa comunidade, absentistas con vínculo familiar, absentistas sen vínculo, propietarios descoñecidos, M.V.M.C., Banco de Terras...) e 2) unha forte diferenciación territorial dos intereses sobre a terra (as lóxicas de mobilidade agricultor-agricultor para a reestruturación espéranse nas zonas de maior dinamismo agrario mentres que nas zonas restantes espéranse lóxicas de transición e/ou inmobilistas, ben polo tipo de demanda -forestal, conservación ou ben refuxio- ben polo perfil de axentes -descoñecidos, absentistas).

- A indeterminación conceptual das formas de propiedade e réximes de tenza dos Censos Agrarios (INE) afecta especialmente ó territorio galego onde a categoría «*outros réximes de tenza indirecta*» (13 %) é case tan relevante como o arrendamento (17 % da SAU en 2009) e onde se ten constando unha crecente significación dos réximes de tenza indirecta dende o Censo Agrario de 1982.

- As estruturas de gobernanza mediante redes comunitarias son o escenario máis probable para a coordinación da mobilidade de terras, xunto coas xerarquías de supervisión (integración familiar e/ou arranxos nos

que o propietario conserva a capacidade de decisión sobre o uso e melloras e pode supervisalos) e o mecanismo de prezos (nas zonas de maior presión agraria e competencia entre usos) (ver apartado 2.3).

- Os agricultores identifican que o radio medio de xestión de terras respecto da explotación é de 4-5 km (Giménez Solla et al., 2012; Enríquez García e Corbelle Rico, 2013; Vila García et al., 2016). É dicir, séguese respectando a escala da parroquia, e mesmo da aldea, como unidade mínima de gobernanza territorial en materia de mobilidade de terras.

- A compravenda e o arrendamento son mecanismos institucionalizados formalmente en todo occidente e, como tal, deben ser considerados na diagnose. Pero ademais, un bo número de autores teñen identificado unha tipoloxía de acordos non formais, flexibles, indefinidos, cun mínimo de estipulacións contractuais e un marcado carácter social (Allen e Lueck, 1992; Sadoulet et al., 1997; Hurrelmann et al., 2006; Kassie e Holden, 2007; Dirimanova, 2008a; Slangen e Polman, 2008), especialmente nas zonas con alta fragmentación a propiedade (con altos custes de regularización da propiedade e de transacción) e/ou nos espazos rurais con potencial consuetudinario e administración colectiva dos bens de aproveitamento individual.

  Os autores que estudaron os réximes de tenza indirecta na década dos oitenta e noventa en España, e tamén en Galicia, xa apuntaban cara a emerxencia deste tipo de mecanismos. Por exemplo, Gómez Mendoza (1987) recopilaba situacións en que as parcerías, nalgunhas rexións, e arrendamentos de marcado carácter social noutras, representan «*formas de resurrección da explotación non directa, non só compatibles coa mentalidade empresarial rentabilistas senón precisamente resultado de mecanismos de explotación e técnicas moi capitalizadas*». En concreto, para Galicia, Torres Luna e Lois González (1992) advirten para as provincias de interior (Lugo e Ourense) «*dunha crecente xeneralización da práctica en que os campesiños máis emprendedores tenden a alugar algunhas parcelas, mediante un contrato oral e non rexistrado oficialmente, ós seus veciños máis antigos que non poidan afrontar a súa explotación. Estamos ante o xurdimento dunha nova forma de propiedade que ten moi pouco que ver co pasado*». En concreto, un recente informe sobre a estrutura das explotacións de leite na cornixa cantábrica cuantificou que un 10 % das superficies das explotacións galegas eran xestionadas baixo

o réxime de «*cesións*» e que un 30 % das explotacións que aumentaron a súa base territorial fixérono a través desta fórmula.

O obxectivo xeral do presente capítulo é coñecer como se move a terra en Galicia e, en particular, responde a dous propósitos diferenciados. Dende unha perspectiva cualitativa, pretende reducir a indefinición conceptual dos mecanismos de mobilidade de terras para, unha vez establecidas tipoloxías en base a características básicas, concretar a definición e ponderar en que medida son empregados polas explotacións agrarias para acceder á terra. En concreto, pretende:

1. Caracterizar a tipoloxía dos acordos en relación ó tipo de formalización, duración, contraprestación, características dos axentes (oferta e demanda), da relación entre ambas e ámbito territorial no que se producen.

2. Estimar a súa significación relativa na base territorial das explotacións (proporción da base territorial).

Ó tempo, a consecución destes dous obxectivos específicos permitirá extraer conclusións ó respecto do escenario de estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación construído no Capítulo 4 (mercado-prezos, xerarquía-Estado, xerarquía- organizacións, redes-estratéxicas, redes-comunitarias) (ver páxinas 216 e 219).

7.2. Material e métodos

As enquisas a un determinado sector produtivo soen ser o método máis recorrido cando o obxectivo é identificar e ponderar cales son os mecanismos de mobilidade empregados polas unidades produtivas, explotacións ou fogares (Skoufias, 1995; Kung, 2002; Teklu e Lemi, 2004; Vranken e Swinnen, 2006; Deininger e Jin, 2008; Rahman, 2010). Doutra banda, os estudos de caso son maioritarios cando o obxectivo é caracterizar a tipoloxía dos acordos e as relacións entre os axentes (Allen e Lueck, 1992; Gwilliam, 1993; Verdery, 2003; Hurrelmann, 2008; Dirimanova, 2008a). Non obstante, hai rexións nas que se ten identificado a existencia de formas particulares de marcado carácter social e teñen desenvolto programas estatísticos nacionais ou rexionais que integran

a diagnose das características dos acordos (sobre todo onde as parcerías son un mecanismo habitual (Estados Unidos e Nova Zelandia)) (Allen e Lueck, 2002; Fukunaga e Huffman, 2009). Un destes programas de referencia é o levado a cabo polo Servizo Nacional de Estatísticas Agrícolas dos Estados Unidos (USDA, 2014) que, centrado fundamentalmente na caracterización dos réximes de tenza inclúe, ademais da análise territorial, a caracterización dos acordos en base ó perfil dos propietarios (idade, profesión, absentismo...), a relación entre os axentes (grado de familiaridade, veciñanza, descoñecidos...) e, tamén, unha prospección dos mecanismos de acceso á propiedade das explotacións por quinquenios.

En Galicia, a demanda de terras potencial e os obstáculos á mobilidade téñense estudado a través de estudos de caso mediante enquisas estruturadas a explotacións do sector vacún (Giménez Solla et al., 2012; Vila García et al., 2016). Como novidade, Osorio Castelao et al. (2014) aplicaron o método Delphi con carácter prospectivo a un panel de expertos (neste caso, persoal técnico das cooperativas) para coñecer cales son as opinións do sector sobre a mobilidade de terras (a súa posición de demandantes hipotéticos, a posibilidade de recuperar terras abandonadas e os criterios, fórmulas e propostas necesarios para satisfacer dita demanda). En todos estes casos centráronse na mobilidade potencial (non a efectiva) e consideraron como tal o sector de vacún pola maior base territorial que xestionan. Así, asumiron como poboación obxecto de enquisa a demanda potencial representada polas cooperativas e/ou explotacións que declaran superficies á PAC .

No presente capítulo, tratamos de indagar como se move a terra en Galicia (nin canto, nin canto debería) e, por tanto, o obxecto de enquisa será a mobilidade efectiva. Os criterios considerados para perfilar este tipo de mobilidade foron extraídos das conclusións obtidas no Capítulo 6: a mobilidade de terras ten un marcado carácter agrario, as explotacións de tamaño mediano e titularidade xurídica xogan un papel determinante e a compoñente sectorial é significativa na diferenciación de mecanismos de mobilidade.

Así, o desenvolvemento metodolóxico trata de responder a unha serie de principios: 1) incluír na mostra todas as orientacións produtivas do sector agrario, 2) tratar de cubrir todo o territorio galego, 3) recoller información sobre o perfil da oferta, demanda e a relación entre ambas e 4) considerar e salvar a alta confidencialidade e recelo, tanto de propietarios como xestores, á hora de aportar información sobre a terra.

Tendo en conta estes aspectos, a metodoloxía desenvolta consistiu nun formulario-web de acceso restrinxido a titulares de explotacións agrarias de Galicia difundido a través do tecido de organizacións do sector agrario de Galicia.

7.2.1. Método de enquisa: formulario web

A exploración do tipo de acordos de transferencia de dereitos de propiedade efectuouse a partir dunha enquisa electrónica susceptible de ser respondida, de entrada, por calquera explotación agraria do territorio galego. Jamsen et al. (2007) define unha enquisa electrónica como: «*aquela na que un soporte informático (ordenador, tablet ou smartphone) ten un papel importante tanto na entrega dunha enquisa a potenciais entrevistados como na recollida de datos*».

A expansión das tecnoloxías e de Internet abren múltiples posibilidades á investigación social e, por iso, existe un bo número de traballos que se teñen adicado a cotexar os resultados das enquisas a papel convencionais coas dixitais a través de Internet (Cronk e West, 2002; Knapp e Kirk, 2003; Gosling et al., 2004; Lucia et al., 2007; Lewis et al., 2009; Heerwegh e Loosveldt, 2008; Weigold et al., 2013). Todos eles coinciden en que os resultados son análogos pero tan interesantes son as vantaxes e inconvenientes que enuncian de cara a aproveitalos e atallalos, respectivamente (ou canto menos ter consciencia deles á hora de analizar os resultados).

As razóns máis comúns para realizar este tipo de enquisas en lugar das convencionais (lapis e papel) son a diminución de custos, o maior alcance das mostraxes e os tempos de resposta máis rápidos (Birnbaum, 2004; Loosveldt e Sonck, 2008) e, por iso, supoñen unha democratización da investigación. Non se necesitan orzamentos elevados para a realización de enquisas a gran escala (Kaplowitz et al., 2004; Couper e Miller, 2008). A maiores, este tipo de enquisas presentan un bo número de vantaxes de fondo e de proceso que serven para perfilar a poboación obxecto de estudo: permite unha maior diversidade da mostra, que os participantes cubran o formulario cando o consideren oportuno, facer visibles efectos psicolóxicos que non existen nos procesos presencias (como a desinhibición) e cubrir ámbitos xeográficos moi amplos (espacialidade) (Gosling et al., 2004; Couper e Miller, 2008; Frippiat et al., 2010).

Todos estes aspectos son relevantes para o propósito do presente traballo.

A posibilidade de obter mostras máis diversas e de cubrir un maior ámbito territorial con menor custe favorece o propósito de que a mostra cubra todos os sectores produtivos e todo o territorio galego. O acceso en liña evita custes de desprazamento e dificultades de organización de axendas entre o entrevistador e o enquisado porque os participantes poden facer o cuestionario cando consideran oportuno. Lonxe de ser un aspecto baladí, a programación dos traballos de campo para a realización de enquisas a explotacións agrarias está altamente suxeita á periodicidade e temporalidade dos traballos agrícolas (épocas de ensilado, recollida da herba, vendima...) que, ademais, son diferentes para cada sector. Neste caso, a cuestión aténdese abarcando un tempo de dispoñibilidade do formulario suficientemente amplo como para salvar estes períodos. A posibilidade de cubrilo no horario que o enquisado considere confírelle maior flexibilidade pero tamén maior tempo de reflexión e maduración nas respostas. Por último, a ausencia de iteración física favorece a desinhibición respecto do recelo a ofrecer información sobre a terra.

A pesar de todas estas vantaxes, as enquisas electrónicas presentan problemas de sesgo estatístico que é importante atallar á hora de formular a metodoloxía ou de valorar dependendo da poboación obxecto de enquisa e dos obxectivos da investigación. A validez externa e os sesgo de selección son cuestións chave (Brenner, 2002; Bethlehem, 2010; De Marchis, 2012).

A validez externa da enquisa vén determinada pola posibilidade de xeneralizar os resultados. A xeneralización é a posibilidade de extrapolar as conclusións dunha mostra a poboacións máis grandes (Brenner, 2002). O erro de autoselección prodúcese cando a decisión de participar depende do suxeito en cuestión e provoca sesgos de representatividade difíciles de superar (Loosveldt e Sonck, 2008). En xeral, as persoas que levan a cabo unha enquisa autoseleccionada teñen máis coñecementos, compromiso ou afinidade co tema da enquisa que as persoas elixidas de forma aleatoria (Chang e Krosnick, 2009; Shropshire et al., 2009). Ademais, a autoselección depende da vía pola cal difunde a enquisa (De Marchis, 2012).

Para o presente traballo, o erro de autoselección podería ser un factor limitante pois non todas as áreas rurais teñen a infraestrutura tecnolóxica e os coñecementos informáticos suficientes para o acceso e cumplimentación do formulario a través de internet, máis se temos en conta que a maioría das explotacións son de carácter familiar e os titulares teñen unha idade media elevada. Como se comentará no apartado seguinte, ambos inconvenientes están

atenuados polo feito de que: 1) a poboación obxectivo é precisamente a que responde ó perfil da autoselección comentado (a mostra non pretende ser representativa das explotacións agrarias de Galicia, senón representativa daquelas explotacións que máis terra mobilizan nos distintos sectores produtivos) e 2) a articulación e difusión do formulario a través de nodos do sector agrario actúa como filtro para a selección e como soporte e/ou apoio para encher o formulario.

En calquera caso, aínda que o sesgo é difícil de minimizar, pódese dar validez externa por comparación das características da mostra respecto das características da poboación. Para iso, Reips (2002) suxire identificar ó enquisado de tal xeito que se poida coñecer a procedencia de cada participante ou as súas características de estratificación da mostra. Ademais, as discrepancias entre grupos (mostras e poboación ou estratos) pódense usar para medir e corrixir os sesgos (De Marchis, 2012).

En base a isto propóñense tres estratexias para reducir e/ou valorar o erro de autoselección:

1. O anonimato é condición *sine qua non*, non se contempla a identificación persoal do enquisado pero si parcial a través dos primeiros díxitos do código de explotación a efectos do Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia. Este feito serve como mecanismo de validación de pertenza á poboación obxecto de enquisa pero tamén para caracterizar á mostra respecto da súa localización.

2. Unha caracterización básica das explotacións enquisadas (a efectos de minimizar o erro de autoselección pero tamén de caracterizar á demanda) permitirá cotexar a mostra coa poboación total e tratar de reconducir a mostraxe na dirección pertinente.

3. A difusión do formulario en dúas etapas permite facer un pretratamento intermedio e identificar os sectores produtivos ou perfís da poboación non representados para focalizar a difusión neles na segunda etapa.

Outros inconvenientes a ter en conta á hora de empregar as enquisas electrónicas como método de investigación son as baixas taxas de resposta, as altas taxas de abandono, os duplicados e a necesidade de coñecemento técnico específicos para a programación do formulario.

A taxa de resposta é a ratio entre o número de respostas e o número de solicitudes enviadas. O abano de valores admisibles é moi amplo entre a bibliografía (dende o 10 ata o 60 %) (Baxter e Babbie, 2003; Couper e Miller, 2008) pero en xeral toda ela coincide nas diferentes taxas de resposta segundo o medio de difusión considerado (Kongsved et al., 2007; Kaplowitz et al., 2004). A ratio de participación é maior cando a difusión é telefónica que cando é por correo electrónico e, ambos, mellor que a difusión a través dunha simple páxina web. Este último é un bo medio de cara á difusión do enlace web a través de redes sociais ou de *smartphones* pero, de novo, hai que ter en conta o sesgo de autoselección. No presente traballo, non resulta viable medir a taxa de resposta posto que o contacto foi realizado con nodos para que estes á súa vez o difundisen. En calquera caso, seguíronse as prácticas aconselladas a este respecto e enviáronse dous correos electrónicos separados no tempo e, na segunda rolda de difusión, contactouse vía telefónica coas organización do sector agrario. Ademais a plataforma desenvolta permite a visualización e resposta en *smartphones*.

A taxa de abandono atende a todas aquelas persoas que iniciaron a enquisa pero non a remataron. Ó tratarse dunha enquisa web é máis difícil de calcular e, neste caso concreto, o formulario non a rexistra. Non obstante, tamén existe unha serie de boas prácticas a ter en conta (Reips, 2002; Ganassali, 2008; Shropshire et al., 2009). En particular, dada a extensión e complexidade do formulario proposto incorporáronse: un sistema de gardado automático na metade do formulario (cun deseño tal que permitise un tratamento básico da información), un sistema de preguntas condicionais encadeadas para non ter que visualizar aqueles apartados para os cales o enquisado non vai aportar información ou un sistema de apartados para fomentar a sensación de avance e para informar dos apartados pendentes.

Algúns autores apuntan á duplicidade como un dos inconvenientes das enquisas web posto que nada pode asegurar que a identidade dos participantes sexa a auténtica (Englis e Solomon, 2000) ou que unha persoa non teña participado varias veces (Fisher et al., 1996). A este respecto, as estratexias adoptadas foron a solicitude dos primeiros díxitos do código de explotación a efectos do Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia e, tamén, a eliminación dos campos duplicados antes do tratamento da base datos.

Por último, este método presenta o inconveniente de esixir tanto coñecemento específicos no obxecto da investigación como coñecementos de inves-

tigación social e técnico-informáticos para o desenvolvemento e a xestión do soporte do formulario.

7.2.2. Poboación obxecto de estudo

Polo mero feito de empregar a enquisa electrónica soportada por unha páxina web de acceso público, a poboación susceptible de participar no estudo son todas as explotacións inscritas no Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia (REAGA) (con código CEA). Non obstante, a mostra non pretende ser representativa das explotacións agrarias de Galicia senón das explotacións que máis terra mobilizan nos distintos sectores produtivos. Por tanto, a mostraxe será non-probabilística intencional (procúrase un grupo predefinido) e heteroxénea (en tanto en canto, pretende cubrir a diversidade de sectores produtivos) (Marshall, 1996; Kemper et al., 2003; Trochim e Donnelly, 2006).

Con anterioridade, algún autores consideraron como demanda potencial de terras as cooperativas agrarias do sector lácteo (Osorio Castelao et al., 2014) ou as explotacións que declaran superficies para a percepción de axudas da PAC (Vila García et al., 2016). Neste caso, o perfil da poboación obxecto de enquisa pretendido está orientado polos resultados da análise de variables explicativas significativas dos réximes de tenza indirecta feito no capítulo 6 (ver táboa 6.4 na páxina 285). As explotacións de tamaño mediano (entre 10 e 75 ha), a titularidade xurídica e a compoñente sectorial xogan un papel determinante na diferenciación e intensidade dos mecanismos de mobilidade e serán, por tanto, a poboación obxecto de difusión potencial do formulario.

Na procura deste perfil de explotacións optouse por unha difusión do formulario a través de nodos do sector agrario propoñendo o persoal técnico que actúe como filtro para a selección daquelas explotacións máis dinámicas en cando á mobilidade de terras.

Os nodos cos que se contactou mediante correo electrónico en dúas ocasións tratou de cubrir do xeito máis amplo posible todos os sectores e todo o territorio galego: asociacións de produtores (60), cooperativas de primeiro e segunda orde (100), consellos reguladores e denominacións de orixe (19), oficinas comarcais agrarias (67), sindicatos agrarios (53), entidades de aconsellamento (77), centro de formación e experimentación agraria (20), entidades con programas de emprendemento agrario (4), grupos de desenvolvemento rural (28), grupos de consumidores e establecementos do consello regulador de

agricultura ecolóxica (56)...

Esta proposta metodolóxica reduce a poboación obxecto de enquisa a un grupo inda máis acoutado. A poboación responde ó seguinte perfil sociolóxico: titular de explotación de mediana idade (40-50) ou emprendedores un pouco máis novos, con formación de base ou con canles de información e asesoramento asociativo ou organizativo, integrado na estruturación do sector agrario e cunha viabilidade da explotación no curto medio prazo. Na propia enquisa recolleuse información que permitiu contrastar que a mostra final se corresponde co perfil sociolóxico esperado (pertenza a algunha organización do sector agrario, evolución da superficie nos próximos 5 anos e existencia de relevo xeneracional) (Figura 7.1).

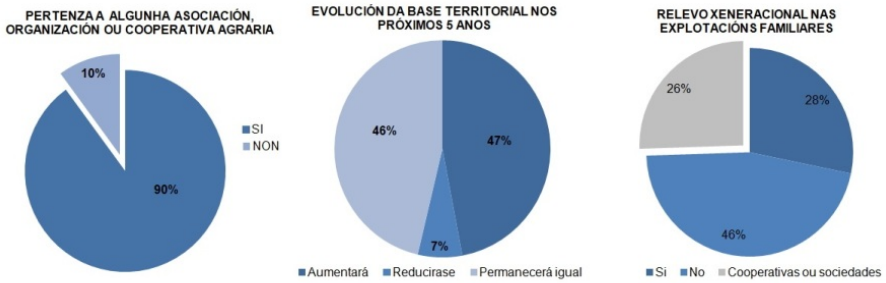


Figura 7.1: Perfil sociolóxico da mostra de explotacións que participaron na enquisa.

O tamaño de mostra obtido foi de 146 explotacións cuxas características se debullan no apartado de resultados relativo á caracterización da demanda.

7.2.3. Tipoloxía de acordos

O obxectivo do presente traballo é coñecer como se move a terra en Galicia, en particular como se celebran os acordos de intercambio de dereitos de propiedade e uso da terra en Galicia. Para proceder, a primeira etapa metodolóxica consiste en perfilar de xeito cualitativo unha batería de arquetipos ou formas básicas para, nunha segunda, reafirmar as premisas de definición diferencial e completar con outras como duración, ámbito espacial, perfil da oferta, relación entre oferta e demanda...

As formas básicas de intercambio deben incluír os mecanismos clásicos recoñecidos pola literatura internacional, a compravenda e o arrendamento, pero tamén aquelas outras formas particulares e/ou específicas da contorna galega como rexión con alta fragmentación da propiedade e con notable importancia histórica dos réximes consuetudinarios. En particular, as formulas básicas débense formular tal que permitan diferenciar:

- A integración familiar, avalada polos mecanismos de herdanza; pola importancia histórica que no pasado recente tivo a figura da compañía familiar galega e que persiste como unha institución no Dereito Civil (Título VIII da Lei de Dereito Civil de Galicia) e polo carácter familiar dominante das explotacións galegas.
- A parcería como mecanismo significativo noutras rexións e tamén historicamente en Galicia (Capítulo II do Dereito Civil de 2006), inda que os últimos Censos Agrarios denotan unha caída da súa significación.
- Unha figura de cesións que inclúa e permita perfilar as chamadas formas de cesión en precario recoñecidas con diferente significación socioeconómica por traballos previos (López Iglesias, 1996; Carreira Pérez e Carral Vilariño, 2014), aquelas outras posibles formas de tenza recollidas como *outras formas de tenza* do Censo Agrario e, sobre todo, a categoría popularmente coñecida como «terras levadas».

Para tratar de ser sistemáticos, a definición destas categorías básicas foi establecida en base a dúas características fundamentais dos acordos que permiten, entre outros, diferenciar estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación subxacentes: o tipo de formalización (escrito ou oral) e o tipo de contraprestación (monetaria, en especie e sen compensación) (Táboa 7.1).

As formas básicas a partir das cales se estruturou a caracterizacións dos acordos foron:

- Considérase ***COMPRAVENDA*** o contrato entre as partes en virtude do cal o vendedor obrígase a dar un ben rústico a favor do comprador a cambio dun prezo en diñeiro.
- Considérase de ***INTEGRACIÓN FAMILIAR*** todas aquelas terras que son dun familiar do titular/socios (cónxuxe, proxenitores, sogros, irmáns,

Tipo de acordo	Formalización	Contraprestación
Compravenda	Escrito	Monetaria
Integración familiar	Oral	Sen compensación
Arrendamento	Escrito ou oral	Monetaria
Parcería	Escrito ou oral	En especie
Cesión	Escrito ou oral	Sen compensación

Táboa 7.1: Tipoloxía de acordos segundo características básicas: tipo de formalización e de compensación.

curmáns, tíos ou calquera outro familiar máis lonxano) que se xestionan como se fosen parte da unidade produtiva sen contraprestación económica (terras que se xestionan como «terras da casa»).

- Considéranse ***ARRENDAMENTOS*** aqueles acordos de xestión de terras que, documentados ou non, que impliquen algunha retribución ó propietario (sexa familiar ou non): monetaria, parte da produción ou parte das axudas e custes de xestión (axudas da PAC, melloras, IBI...)

- Considéranse ***CESIÓNS E/OU TERRAS LEVADAS*** aqueles acordos de xestión de terras, orais ou escritos, sen retribución (nin monetaria, nin en especie) ou calquera outro acordo de co-xestión da parcela (aproveitamentos complementarios entre o propietario e o xestor (por exemplo, sega e pastoreo), aproveitamentos puntuais (por exemplo, vertido de xurros) e de mantemento da parcela limpa con uso agrario.

Para cada un destes acordos fíxose un respaldo do tipo de formalización e contraprestación e tamén se caracterizaron en función do perfil da explotación, o perfil de propietario, a relación entre o propietario e xestor e a duración (Táboa 7.2).

Tipo de acordo	Compravenda	Tipo de formalización	Documento público
	Permuta		Documento privado
	Arrendamento		Acordo oral
	Parcería		Non explícito
	Integración familiar/societaria	Tipo de contraprestación	Pago monetario
	Cesión e/ou terras levadas		Pago en especie
	Explotación histórica inmemorial		Co-xestión da parcela
			Sen retribución

Tipo de explotación agraria (demanda)	Localización
	Orientación(s) produtiva(s)
	Dimensión produtiva e territorial
	Tipo de titularidade
Perfil de propietario (oferta)	Residente no núcleo ou aldea (con/sen actividade agraria)
	Absentista (son/sen vínculo - casa ou familia- co lugar)
	Titular de explotación que cesou a actividade agraria
	Monte Veciñal en Man Común
	Institucións públicas ou privadas (concello, Igrexa, Banco de Terras…)
Tipo de relación entre propietario e xestor	Cónxuxe
	Proxenitores do titular ou do cónxuxe
	Outros familiares do titular ou do cónxuxe
	Veciños cun vínculo de primeira orde (comparten outras actividades
	Coñecidos con referencias
	Descoñecidos antes do acordo
Duración	Ilimitado (ata que o titular o desexe)
	Menos dun ano
	1-3 anos
	3-5 anos
	5-10 anos
	10-20 anos
	Máis de 20 anos

Táboa 7.2: Deseño da caracterización dos acordos en función do tipo de demanda, oferta, relación entre ambas, formalización, contraprestación e duración.

Ademais caracterizouse a unidade de gobernanza territorial para cada tipoloxía dos acordos (entendendo como tal, o ámbito xeográfico maioritario das parcelas respecto da explotación) e a intensidade dos dereitos de propiedade transferidos medida en termos de capacidade de decisión (Táboa 7.3).

Unidade territorial de gobernanza (ámbito xeográfico de localización marioritaria das parcelas respecto da explotación)	Aldea
	Parroquia
	Municipio
	Provincia
	Nacional
	Global
Tipo de aproveitamento	Dominio pleno (capacidade de ceder/permutar a terceiros)
	Capacidade plena para facer melloras
	Capacidade plena de decisión de uso
	Complentario respecto do titular (só ensilar, só pacer…)
	Puntual e/ou secundario respecto do do titular (vertido de xurros, colleita de froitos, ramoneo, pastoreo de limpeza…)

Táboa 7.3: Deseño da caracterización dos acordos en relación o ámbito xeográfico maioritario de localización das parcelas respecto da explotación e dereitos de propiedade obxecto de transferencia, entendidos como capacidades de decisión incluídas no acordo.

Finalmente, tratouse de facer unha aproximación prospectiva da evolución da mobilidade de terras no curto-medio prazo (5 anos) indagando se a base territorial das explotacións permanecerá igual, aumentará ou diminuirá e a caracterización das terras as que accederá ou o destino das terras liberadas (Táboa 7.4). Esta proposta foi tomada do programa estatístico e informe periódico sobre «*Tenza, propiedade e transferencia de terras agrícolas*» levado a cabo polo Servizo Nacional de Estatísticas Agrícolas dos Estados Unidos (USDA, 2014). De feito, o formulario de dito programa estatístico (USDA, 2014), o formulario do Censo Agrario (INE, 2009) e o formulario do traballo de Giménez Solla et al. (2012) sobre a utilización do espazo polas explotacións gandeiras na comarca de Terra Chá (Lugo) foron o punto de partida para o deseño do formulario.

Escenarios de futuro (5 anos) Base territorial	Aumentará	Proporción de variación
		Tipo de acordo maioritario
		Perfil maioritario do propietario
		Localización maioritaria das terras
		Nivel de colindancia
	Diminuirá	Proporción de variación
		Destino da terra liberada (herdanza, venda, arrendamento, cesión, repoboación, abandono…
	Permanecerá igual	
Variables determinantes	Características que determinan as terras ás que o titular accede en réximes de tenza indirecta (colindancia, relación co propietario, aptitude agronómica, tamaño, prezo ou localización	
	Prezo compra/venda (€/ha)	
	Prezo arrendamento (€/ha/ano)	

Táboa 7.4: Deseño da análise prospectiva sobre a evolución da base territorial das explotacións no curto-medio prazo (5 anos) e variables determinantes das terras aproveitadas baixo réximes de tenza indirecta

7.2.4. Estrutura e deseño do formulario

Dada a enorme xeneralización das enquisas dixitais como metodoloxía de investigación e sondeo de opinións existe un bo número de traballos sobre como construír formularios web (Morrow e Mckee, 1998; Dillman et al., 1998; Fraley, 2004; Birnbaum, 2004; Shropshire et al., 2009)). En particular, no presente traballo atendeuse ós *Estándares de calidade e Directrices para a realización de enquisas por internet* (2001) realizados pola *Asociación Alemá de Institutos de Mercado e Opinión* en colaboración con outras asociacións, entre elas a *Sociedade Alemá para a investigación por Internet*. Entre as múltiples recomendacións resáltanse tres fundamentais: un número de preguntas comprendido entre 20 e 40, unha linguaxe simple e adaptada á realidade obxecto de enquisa e a simplificación do formulario mediante a maximización do uso de formatos condicionais.

A estrutura global do formulario consta dos seguintes doce bloques:

1. Información básica sobre o formulario e campo de acceso (sete primeiros díxitos do código REGA);

2. Localización da explotacións (provincia, concello e parroquia) e as terras xestionadas (número de parroquias);
3. Características da explotacións (tipo de titularidade, número de socios e xeracións previas, relevo xeneracional);
4. Dimensión produtiva (produción principal e secundarias segundo destino das producións);
5. Dimensión territorial (superficie total e número de parcelas totais, localización maioritaria das terras traballadas, proporción de terras propiedade do titular da explotación e mecanismo de acceso a elas (compravenda ou herdanza));
6. Caracterización das terras que non son propiedade do titular (número de propietarios, perfil dos propietarios, tipo de acordos segundo o comentado e características determinantes das terras alleas xestionadas);
7. Compravenda (proporción de terras sobre o total da explotación e características),
8. Integración familiar (proporción de terras sobre o total da explotación e características);
9. Arrendamento (proporción de terras sobre o total da explotación e características),
10. Cesión e/ou terras levadas (proporción de terras sobre o total da explotación e características);
11. Escenarios de futuro (duración dos acordos, evolución da base territorial no prazo de cinco anos e destino/orixe das terras liberadas/incorporadas) e
12. Rexistro do formulario, agradecemento e contacto.

Esta estrutura non é fixa, deseñouse tal que os módulos 7 a 10 teñan un formato condicional no que a súa emerxencia está condicionada a que o participante indique que traballa terra baixo ditos réximes nos módulo 5 e 6. Este aspecto é relevante porque reduce enormemente a complexidade do formulario e só aquelas explotacións que xestionen terras baixo todos os mecanismos considerados responderan ás 40 preguntas máximas.

Ademais, para non incorrer na indefinición dos mecanismos e para concretarlle ó enquisado o significado de cada acordo básico, introduciuse un encabezado coa definición resaltada nos módulos 7 a 10 segundo se comentou.

Por último, ademais da estrutura e contidos do formulario existen outras cuestións de deseño e observacións *ex post* que consideramos oportuno enunciar de cara a outros desenvolvementos ou réplicas futuras:

- Dado que o formulario estivo soportado por unha páxina web de acceso público, estableceuse un filtro de acceso: os primeiros sete díxitos do código de inscrición no Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia. Só foron obxecto de tratamento os datos validados baixo o formato: dous díxitos de código de provincia galega, tres díxitos de municipio e dous díxitos cero.

- Na metade do formulario e despois de recoller información básica sobre as terras xestionadas en propiedade e a caracterización xeral das terras que non son propiedade do titular (módulo 6) estableceuse un gardado parcial dos datos para poder responder ó obxectivo mínimo do capítulo antes do abandono da enquisa por parte do participante (de selo caso).

- Galicia conta con once millóns de parcelas e 2,8 millóns de hectáreas de rústica (28 % e 6 % de España, respectivamente) (DGC, 2015). A combinación destes datos tradúcense nunha media de 7,7 parcelas e, segundo os datos de declaracións de superficies á PAC do ano 2011, as explotacións declaran por término medio 36 parcelas (valor máximo, 625 parcelas). Outros estudos similares, incluído o propio Censo Agrario, optan por preguntar directamente o número de hectáreas ou parcelas que as explotacións xestionan nun ou outro réxime de tenza. Dado o alto número de parcelas xestionadas polas explotacións considerouse un esforzo tedioso e desaconsellable de cara á participación formular as preguntas con esta aproximación. Por iso, a proposta foi establecer rangos ou proporcións (por exemplo, unha pequena parte das terras en arrendamento, un terzo, a metade, dous terzos, case toda ou toda).

- A solución anterior tamén resulta unha medida idónea para reducir o ton inquisitivo das preguntas. Esta resulta unha boa práctica sempre que o tema da investigación sexa a terra ou a propiedade (solicitude de aproximacións e/ou rangos de valores e proporcións xerais) .

- De igual xeito, optamos por un vocabulario sinxelo e adaptado á terminoloxía manexada. É o caso de referirse ás terras en cesión precaria como «terras levadas» ou ás terras de integración familiar como «terras da casa».

- O persoal técnico consultado ó longo da investigación identificaron as múltiples contabilidades de superficies como unha limitación do formulario. Este feito derivou en consideracións terminolóxicas relevantes para os fins da investigación. Así, a formulación das preguntas respecto de parcelas, subparcelas ou recintos e respecto das «terras xestionadas», «terras declaradas», «terras da explotación» ou «terras traballadas/aproveitadas» non é baladí e resulta previsiblemente determinante dos resultados obtidos. Esta última foi a designación baixo a cal se formularon as preguntas pois o obxecto é diagnosticar os tipos de intercambio efectivos e reais sobre a mobilidade de terras e, non tanto, as contabilidades alternativas (técnico-administrativas, burocráticas) que poidan existir e que serían obxecto dun traballo diferente.

- A implicación e participación final foi diferente segundo a tipoloxía de nodos. As institucións constituídas polos propios agricultores (asociacións de produtores e/ou cooperativas de primeira orde) e as institucións en contacto directo cos agricultores (entidades de aconsellamento e agrupacións de defensa sanitaria) son os nodos que maior taxa de participación promoveron.

- Respecto da temporalidade, a maioría dos técnicos identificaron o verán e o inverno como períodos óptimos para o lanzamento da enquisa. Nesta liña, o formulario estivo aberto en dous períodos diferentes: entre febreiro e maio de 2017 (para aproveitar o potencial do período de declaracións de superficies á PAC como momento de maior iteración entre os titulares de explotación e os nodos) e entre xullo e setembro de 2017 (para que nesta segunda etapa sexan os técnicos dos nodos (con menor carga de traballo) quen contacte de xeito directo cos titulares de interese para o obxecto do traballo).

- Por último, identificamos unha baixa participación do sector vitivinícola a pesar de que en segunda rolda de difusión se enviou o formulario de xeito directo adegueiros produtores por email e a través de mensaxe privado de Facebook. En parte, asumimos que a propia formulación do

formulario estaba deseñada para titulares traballadores da explotación e non tanto para xestores ou administradores cun perfil técnico. Esta debe ser unha consideración a ter en conta para traballos análogos futuros.

Ó longo de todo o formulario introducíronse múltiples preguntas de consistencia e control para comprobar que as respostas tiñan coherencia e non estaban alteradas pola formulación ou linguaxe empregada. Ante os formularios con problemas de consistencia optamos por unha posición conservadora e tales rexistros foron eliminados integramente. Descontando rexistros sen consistencia interna e duplicados, resultaron un total de 146 formularios de 186 rexistros brutos.

7.2.5. Desenvolvemento informático do formulario

A plataforma para o soporte do formulario desenvolveuse sobre o xestor de contidos WordPress, empregando a ferramenta NinjaForms para a programación do formulario en lenguaje PHP, cun sistema de xestión de bases de datos MySQL e soportado por un servidor web HTTP Apache. Esta plataforma presenta vantaxes fronte a outras opcións como GoogleForms ou ferramentas de pago como SurveyMonkey o QuestionPro: permite deseñar e estrutura da base de datos en base a precodificación e tipo dos campos, almacenamento ilimitado, múltiples formatos resposta (numérico, texto, caselas, despregables...), realizar gardados parciais e, sobre todo, empregar formatos condicionais. Este último aspecto é relevante pois permite axustar o formulario a cada realidade das explotacións reducindo a densidade e complexidade do formulario naqueles casos que non presenten algún dos mecanismos descritos (por exemplo, só se solicitará información para caracterizar os arrendamentos se o enquisado declara que a explotación xestiona terras baixo este réxime de tenza).

7.3. Resultados

Os presente apartado estruturase en tres bloques. Primeiramente, a importancia dos distintos acordos básicos na base territorial das explotacións e a súa caracterización. A medio camiño entre este apartado e a análise prospectiva da mobilidade de terras, debullarase un apartado que recolle a percepción sobre o destino último das terras xestionadas baixo cada un dos tipos de acordos.

Este segundo bloque serve como respaldo da importancia dos acordos. Finalmente, un breve apartado analiza os factores que determinan as parcelas ás que acceden as explotacións (localización, colindancia con outras xa xestionadas, relación co propietario, aptitude para o uso previsto, o tamaño), entre elas o prezo, para o cal ademais se presentan os valores medios para a compravenda (€/ha) e o arrendamento (€/ha/ano).

7.3.1. Características de demanda de terras obxecto de enquisa

Os resultados deste apartado serven, primeiro, para confirmar que se acada o perfil de mostra pretendido e, segundo, caracterizar o perfil da demanda de terras en Galicia. Sempre que sexa posible, os valores da mostra cotexaranse cos datos do último Censo Agrario (2009).

Na súa maioría son explotacións familiares de titularidade individual inda que a mostra conta con representación de todas as posibles figuras de titularidade (Figura 7.2). Inda que se trata de explotacións familiares, unha boa parte delas están integradas en cooperativas agrarias (Figura 7.1) (esta era unha premisa do perfil sociolóxico ó que se pretendía chegar coa metodoloxía de difusión deseñada). Ademais, unha alta porcentaxe das explotacións familiares catalóganse baixo a figura de titularidade compartida (moi por encima da representación desta forma legal de titularidade na realidade).

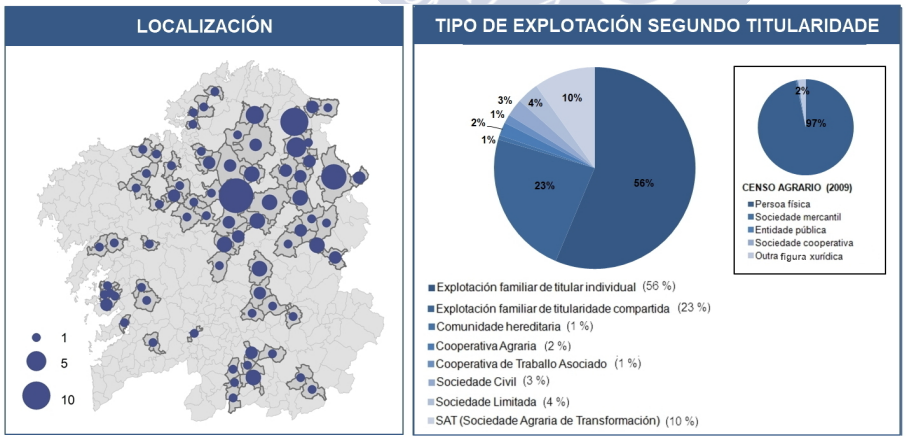


Figura 7.2: Características da demanda obxecto de enquisa: localización e tipo de explotacións segundo titularidade. Fonte: elaboración propia.

O marcado carácter familiar das explotacións tamén se constata na diversidade de producións. Case o 60 % produce horta, porcino, aves, frutais, ovino, caprino e/ou viñedo para o autoconsumo. Ademais, o 16 % ten unha produción secundaria destinada á venta á industria (fundamentalmente, porcino (6 %), aves (4 %) e froiteiras (4 %)). De igual xeito, un 13 % produce para venta directa ó consumidor (cun reparto similar ó anterior).

A mostra cobre unha boa parte do territorio galego que concentra o potencial agrario (especialmente na provincia de Lugo) (Figura 7.2). Tamén responde ó propósito de contar con representación de todos os sectores produtivos de xeito máis ou menos proporcional ó Censo Agrario (2009) (Figura 7.3). A mostra ten representación de todos or rangos de superficie total e tamén de número de parcelas (en consonancia co feito que as bases territoriais segundo orientacións produtivas son diferentes). As explotacións de maior tamaño están sobrerrepresentadas respecto ó Censo Agrario (2009) (tal e como se pretendía tamén no perfil sociolóxico trazado para as explotacións máis activas en canto a mobilidade). O tamaño mediano das explotacións da mostra é de 38 ha de superficie total (min. = 1 ha, Q1 = 21 ha, Q3 = 60 ha, max. = 185 ha). Por último, se ben os xestores de explotación concretan con facilidade a superficie que traballan, non así o número exacto de parcelas (só o 40 % respondeu a esta cuestión). O número mediano de parcelas traballadas é de 32 (min. = 2, max. = 700).

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

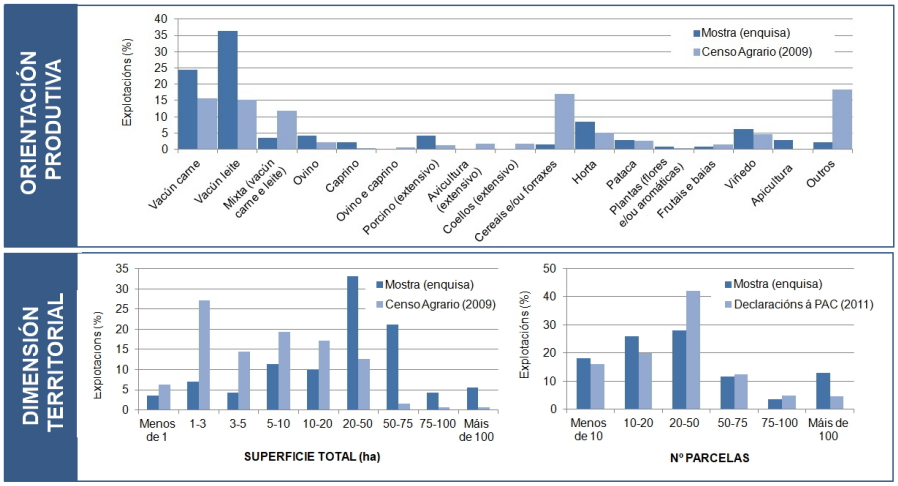


Figura 7.3: Características da demanda obxecto de enquisa: orientación produtiva e dimensión territorial (superficie total (ha) e número de parcelas). Fonte: elaboración propia.

Como termo medio, o 40 % da base territorial das explotacións é propiedade do titular (Figura 7.4). A herdanza é o mecanismo maioritario para acceder a ela (inda que case o 80 % adquiriu polo menos unha pequena parte mediante compravenda). Un aspecto relevante da mostra é a presenza de explotacións que accederon a toda a propiedade mediante compravenda. Case o 90 % das explotacións enquisadas declara traballar terras que non son propiedade do titular.

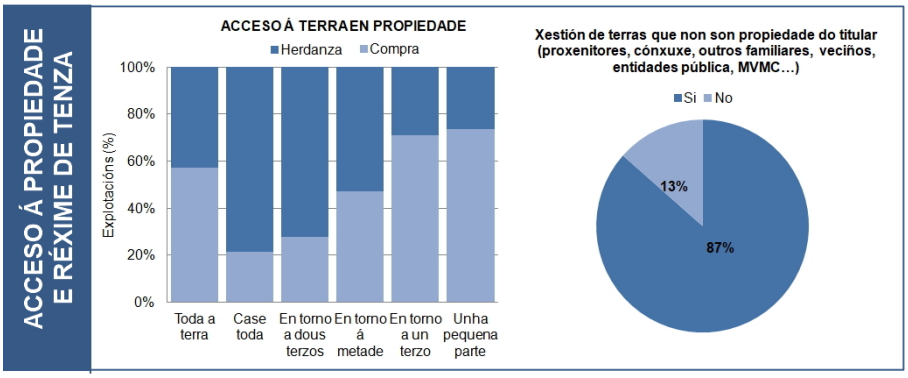


Figura 7.4: Características da demanda obxecto de enquisa: acceso á terra en propiedade e réxime de tenza das terras traballadas. Fonte: elaboración propia.

7.3.2. Mecanismos de mobilidade de terras: tipo de acordos

A primeira particularidade a recoller é a diversidade de tipos de acordos baixo os cales as explotacións acceden á terra (o 30 % das que xestionan terras de outros faino baixo tres ou máis tipos de acordos). A situación máis habitual é a de integración familiar xunto con outro tipo de acordos (50 %). O 23 % traballan terras baixo arrendamento oral e/ou escrito como único mecanismo de tenza indirecta (7 % só arrendamento escrito e 10 %, oral). A cesión é o único tipo de acordo, xunto coa terra en propiedade, no 13 % dos casos.

A segunda característica, e tan importante, é que todos os tipos de acordos definidos teñen unha significación parella na base territorial das explotacións (por termo mediano, un 30 %) (Figura 7.5). O ancho dos diagramas de caixa da figura representan a proporción de explotacións que declaran xestionar terras baixo cada tipo de acordo e, como se pode ver, é tamén similar para todos eles. A parcería só está presente no 2 % das explotacións e os acordos de co-xestión representan unha parte moi pequena das cesións.

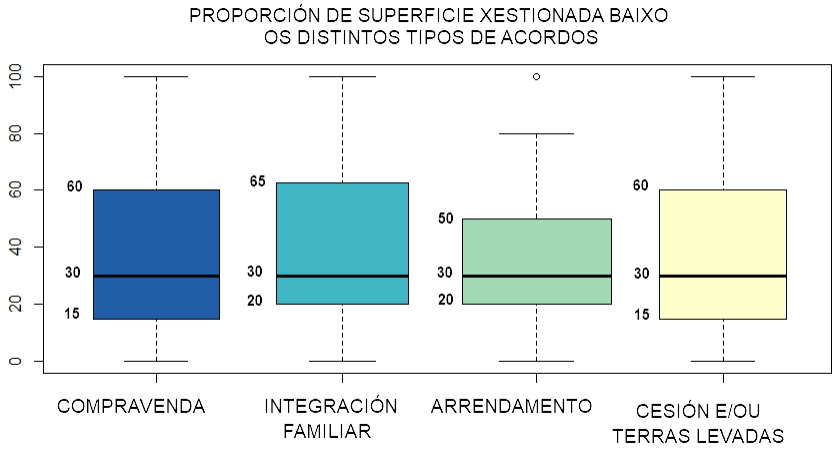


Figura 7.5: Proporción da base territorial das explotacións xestionadas baixo cada un dos tipos de acordos considerados (compravenda, integración familiar, arrendamento e cesións/terras levadas). Fonte: elaboración propia.

Os diagramas tórnanse máis diversos se a análise se fai por orientacións produtivas (vacún carne, vacún leite, viñedo, hortofrutícola e outras producións en extensivo (vacún mixto, ovino, caprino e porcino)) (Figura 7.6).

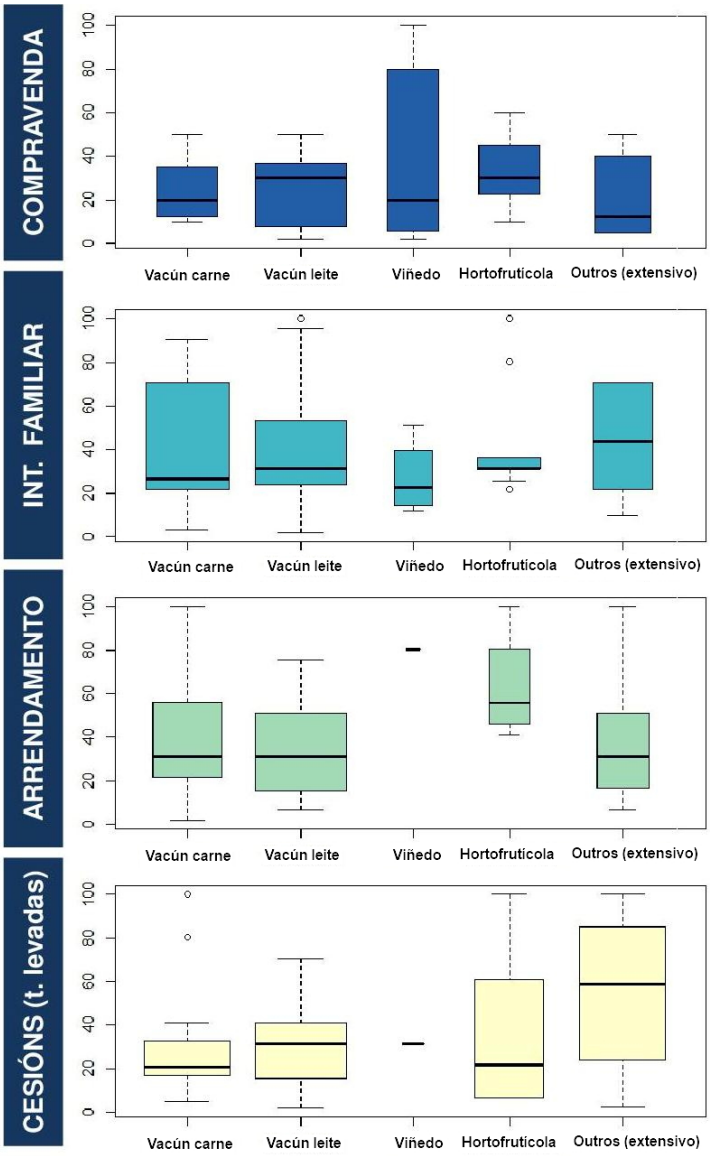


Figura 7.6: Proporción da base territorial das explotacións xestionadas baixo cada un dos tipos de acordos considerados (compravenda, integración familiar, arrendamento e cesións/terras levadas) segundo a orientación produtiva (vacún carne, vacún leite, viñedo, hortofrutícolas e outras producións en extensivo (mixtas, ovino, caprino, porcino). Fonte: elaboración propia.

A compravenda sobresae no sector vacún leite e hortofrutícola como mecanismo para a ampliación da base territorial pero, sobre todo no viñedo onde representa un amplo abano de valores que chegan ata o 80 e 100 % (a pesar de que o valor mediano ronde o 20 %). A integración familiar está presente en todos os sectores nun termo mediano do 30 % e resalta, por unha banda, o amplo rango de valores do vacún de carne e doutros sectores extensivos, e por outra, tamén a concentración de valores do sector hortofrutícola. O arrendamento é o tipo de acordo determinante das explotacións hortofrutícolas, a pesar da menor base territorial asociada a este sector. Os arrendamentos no sector de vacún de carne e leite é parella. Finalmente, as cesións sobresaen nos sectores extensivos pero, quizais, o máis reseñable é súa importancia na base territorial das explotacións de vacún leite (en si, pero tamén respecto ó sector de vacún de carne).

7.3.3. Características dos acordos

Os resultados constatan o tipo de formalización asignado para a definición de acordos básicos: a formalización maioritaria da compravenda mediante escritura pública e das cesións mediante un acordo oral (Táboa 7.1). A pesar disto, destacamos a existencia de cesións documentadas (20 %). Respecto do tipo de formalización dos acordos, a maior incerteza xira arredor da forma que adoptan os arrendamentos. A hipótese inicial é unha tendencia maioritaria dos arrendamentos orais. Case un 40 % das explotacións declaran que son maioritariamente escritos (Figura 7.7).

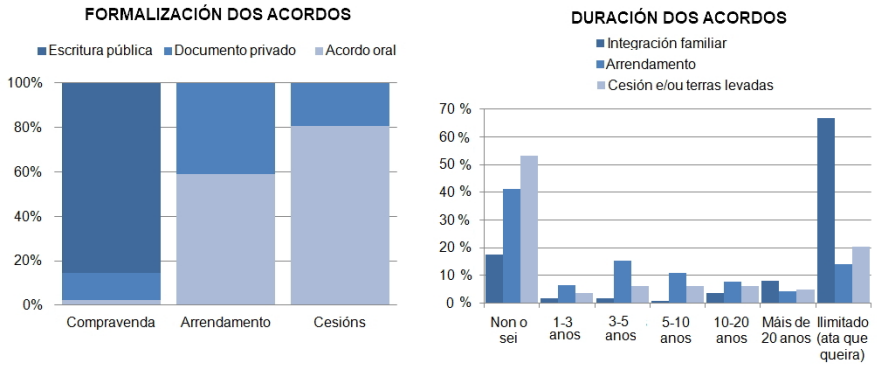


Figura 7.7: Tipo de formalización (esquerda) e duración dos acordos (dereita). Fonte: elaboración propia.

Se ben xa se preestablecía un pago monetario para a compravenda e unha ausencia de contraprestación nas cesións como características diferenciais, os datos concretan que os arrendamentos responden a un pago monetario fixo, a excepción do viñedo onde maioritariamente a contraprestación é un contía variable en función da produción anual. Isto podería encaixar nun modelo de parcería. Precisamente, esta forma de mobilidade foi diferenciada dos arrendamentos como aqueles casos en que o pago era en especie ou con gastos compartidos. Esta fórmula representa só un 2 % dos acordos. Por último, a coxestión tamén foi unha forma de tenza diferenciada dentro das cesións baixo a cal a contraprestación son servizos e/ou usos complementarios. Esta forma de acordos danse, sobre todo, respecto do vertido de xurros ou do pastoreo como prácticas de beneficio mutuo entre as partes.

No tocante á duración, a integración familiar é percibida como un mecanismo de acceso á terra a longo prazo (Figura 7.8). Os arrendamentos son definidos maioritariamente como un acordo de duración temporal entre 3-5 e 5-10 anos. Tanto neles como nas cesións, a incerteza (representada pola resposta «non o sei») son importantes (40 e 50 %, respectivamente). Acesión aparece representada case de xeito proporcional en todos os intervalos.

O perfil da oferta foi outro dos aspectos considerados na caracterización dos tipos de acordos (Figura 7.8). A premisa de que as terras liberadas son obxecto de mobilidade inmediata cúmprese. Os residentes que cesaron a súa actividade agraria son o perfil maioritario, sobre todo para os arrendamentos,

inda que tamén para cesións e compravenda. Esta última está determinada polos absentistas con vínculo coa rexión e as cesións tamén polos residentes sen actividade agraria.

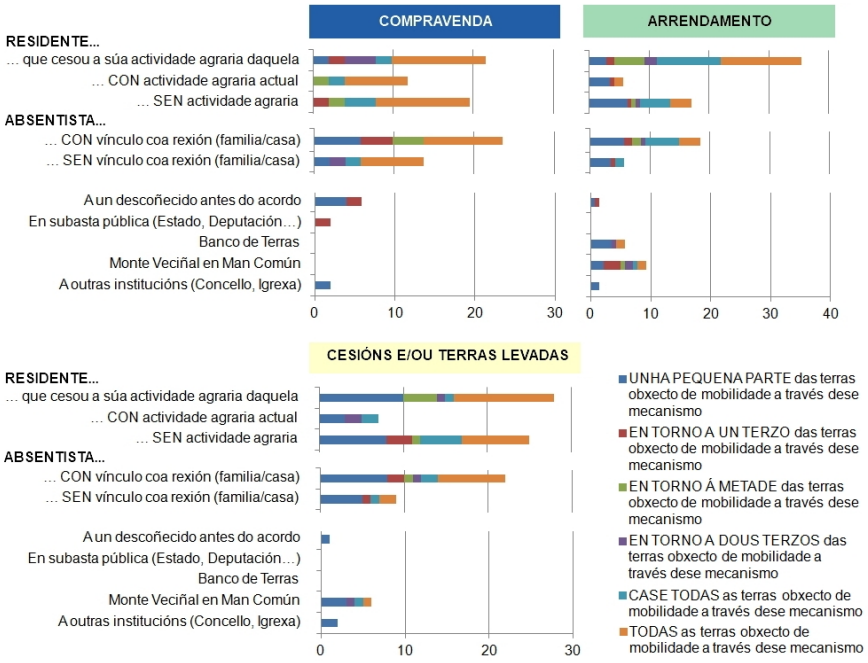


Figura 7.8: Perfil da oferta segundo o tipo de acordo. Fonte: elaboración propia.

Por outra banda, a tendencia xeral é que as explotacións xestionen terras dun perfil diverso de propietarios. A diversidade de perfís é sobre todo unha característica dos arrendamentos. Non tanto da compravenda e as cesións, para as cales é común que as explotacións merquen ou levan terras cedidas dun único perfil de propietario (residente que cesou a actividade agraria no momento do acordo, residente sen actividade e absentista con vínculo coa rexión).

O perfil de propietario para a integración familiar analizouse diferenciando tres categorías: 1) proxenitores do titular/socio ou do cónxuxe (entendendo que a herdanza é o mecanismo potencial para acceder a estas terras no futuro), 2) outros familiares directos (entendendo que a integración familiar pode ser a perpetuidade ou corrixirse mediante compravenda e/ou herdanza) e 3) terras

historicamente xestionadas pola casa. Con este último tipo tratamos de diferenciar nunha categoría propia a integración na explotación de terras de familiares afastados ou coñecidos cunha baixa probabilidade de ser reclamadas polo titular (avós, bisavós, parentes emigrados, parentes sen herdeiros, herdanzas sen partillar...) e cuxo aproveitamento pola explotación está recoñecido e lexitimado pola veciñanza. Esta figura está presente no 20 % das explotacións que declararon xestionar terras baixo integración familiar e tende a representar un terzo das terras de familiares. A integración familiar das proxenitores é unha pauta xeral (está presente nun 96 % das explotacións) e no 75 % dos casos representa máis da metade das terras de integración familiar. Finalmente, o 40 % das explotacións traballan terras de outros familiares directos nunha pequena proporción.

O ámbito xeográfico no que se producen as transaccións permite delimitar o ámbito de gobernanza mínimo (xunto co perfil de axentes). Por exemplo, se as transaccións se producen a nivel concello ou a nivel autonómico (o proceso de negociación) é diferente a se se producen a nivel de aldea ou parroquia. As estruturas de gobernanza serán totalmente diferentes. Este ámbito mídese en termos de localización das terras mobilizadas respecto da ubicación da explotación. As terras xestionadas baixo calquera dos acordos están localizadas maioritariamente na mesma aldea que a explotación (Figura 7.9). Non obstante, o ámbito xeográfico dos arrendamentos é máis amplo e chegan a establecerse acordos nos que a parroquia é case tan importante como o propio núcleo/aldea.

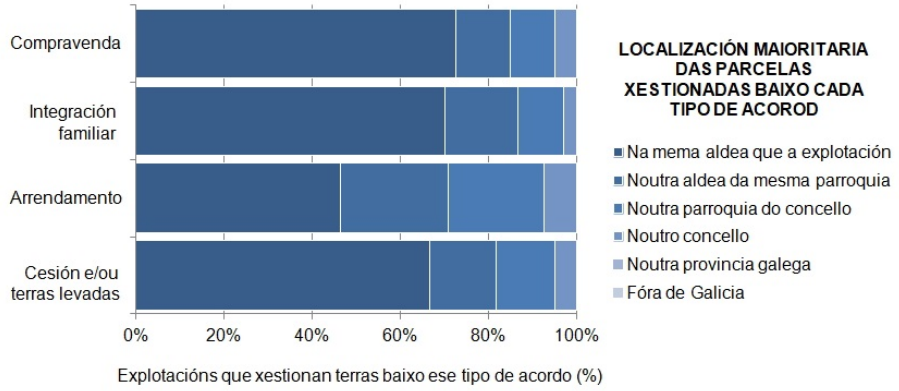


Figura 7.9: Localización maioritaria das parcelas xestionadas baixo cada tipo de acordo (ámbito xeográfico dos acordos e unidades de gobernanza territorial). Fonte: elaboración propia.

Por último, tratamos de caracterizar o nivel de dominio ou capacidade de decisión sobre a xestión e administración de terras baixo cada tipo de acordo (Figura 7.10).

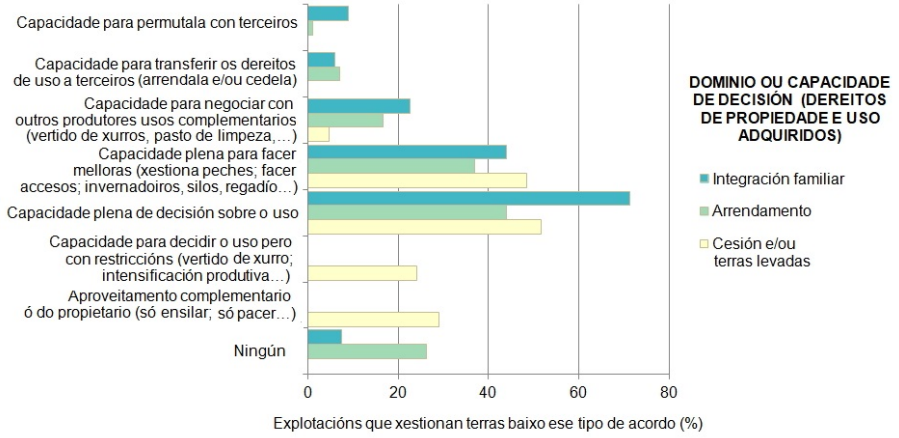


Figura 7.10: Nivel de dominio ou capacidade de decisión baixo cada tipo de acordo (dereitos de propiedade e uso transferidos). Fonte: elaboración propia.

En xeral, as tres tipoloxías de acordos (integración familiar, arrendamen-

to e cesión e/ou terras levadas) concentran a transferencia da capacidade plena para decidir o uso e facer melloras sobre a parcela. É dicir, que non se encontran diferencias entre arrendamento e cesión á hora de facer inversións e/ou melloras nas parcelas. Como elemento diferencial, as cesións soen estar máis suxeitas a restricións puntuais de uso e tamén sustentárense en acordos de coxestión. Por outra banda, a integración familiar é a única que implica a transferencia dos dereitos de permuta ou arrendamento a terceiros pero, en xeral, o familiar (propietario titular) conserva este dominio.

7.3.4. Escenarios de futuro

O estudo prospectivo fíxose a dous niveis diferentes. Por unha banda, respecto do destino das terras xestionadas baixo cada tipo de acordo (como un aspecto máis da caracterización dos acordos) e, por outra, sobre o futuro da base territorial das explotacións.

Os resultados sobre o futuro das terras de integración familiar cumpren o escenario previsto: as terras dos proxenitores espérase que sexan herdadas polo titular, ás terras de outros familiares directos espéraselles que inda que cambien de titular sigan sendo xestionadas pola explotación ou mercadas polo titular e ás terras de integración histórica na unidade produtiva espéraselles unha integración a perpetuidade baixo esta condición (ben por herdanza, ben por compravenda ou ben por prolongación dos arranxos dos futuros herdeiros) (Figura 7.11).

En xeral, espérase un uso agrario futuro, fundamentalmente mediante integración na propia explotación (inda que cambien de propietario) ou por transferencia a outras explotacións agrarias (ben por arrendamento ou cesión). En poucos casos se prevé a repoboación das terras aproveitadas baixo calquera dos acordo e, tanto só para as cesións se prevé unha tendencia destacable ó abandono (30 %).

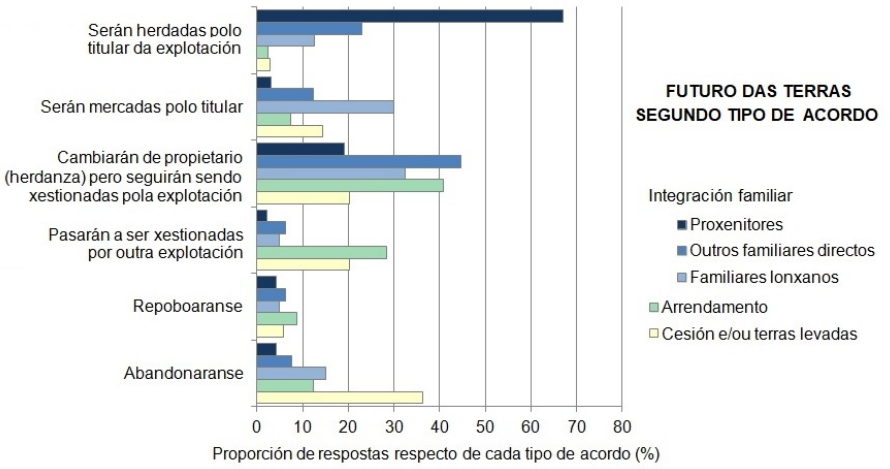


Figura 7.11: Futuro das terras xestionadas polas explotacións baixo os distintos réximes no longo prazo. Fonte: elaboración propia.

Respecto da evolución da base territorial das explotacións enquisadas no curto prazo (5 anos), só o 7 % prevé reducila e sempre nunha pequena proporción. Neste suposto, os titulares de explotación non contemplan nin a venda nin o arrendamento, pero sí a cesión a outra explotación. As terras serán maioritariamente recuperadas polos propietarios e, rara vez, se prevé que vaian ser repoboadas ou abandonadas (Figura 7.12).

O 46 % das explotacións permanecerán igual e outras tantas aumentarán a base territorial. O mecanismo de acceso á terra neste último caso é bastante diverso, inda que a cesión emerxe como a fórmula maioritaria (35 %).

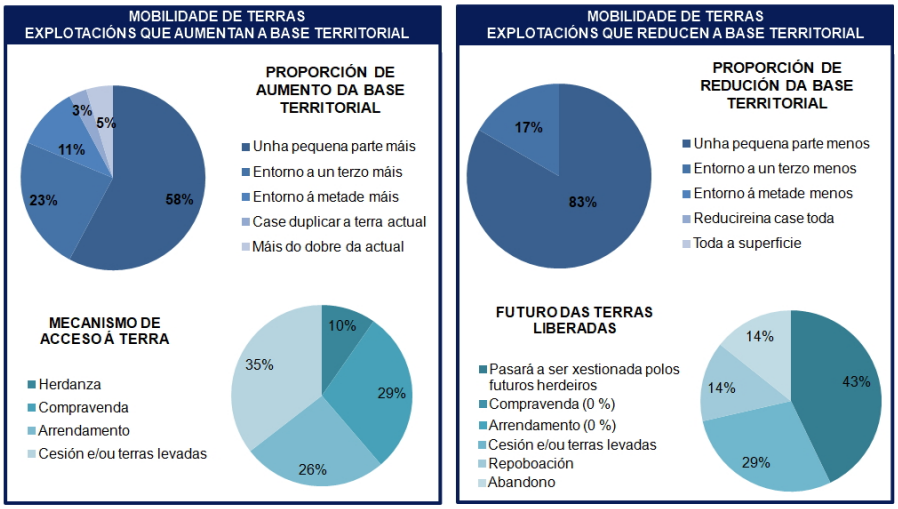


Figura 7.12: Proporción en que aumentará/diminuirá a base territorial das explotacións no curto-medio prazo (5 anos) e destino/orixe das terras liberadas/incorporadas. Fonte: elaboración propia.

De novo a tendencia é acceder a parcelas localizadas na mesma aldea ou núcleo (55 %), inda que a parroquia é o ámbito de expansión nun 20 % dos casos. O perfil de propietario tamén respecta o comentado: propietario residente (60 %), fundamentalmente que cese a súa actividade no momento do acordo (30 %) e/ou cun algún tipo de vínculo familiar co xestor (20 %). Un aspecto importante é que o 77 % das explotacións que ampliarán a súa base territorial farano maioritariamente en base a parcelas colindantes a outras xa xestionadas.

7.3.5. Características determinantes das terras obxecto de mobilidade

Precisamente a colindancia foi un dos criterios incluídos na identificación das lóxicas determinantes das terras ás que acceden as explotacións, xunto coa relación co propietario, a localización, o prezo, a aptitude, o tamaño e outros (Táboa 7.5).

A conlindancia é a característica máis determinante, seguida da relación

Característica	Proporción
A colindancia con outras parcelas que xa xestiona	0,57
A relación co propietario	0,49
A localización (en relación á explotación)	0,43
A aptitude da parcela para o uso previsto	0,23
O tamaño da parcela	0,21
O prezo	0,14

Táboa 7.5: Características determinantes das terras ás que accede. Fonte: elaboración propia.

co propietario e a localización respecto da explotación. Ademais, un 15 % dos casos identifica que as regulacións europeas, fundamentalmente, a declaración de superficies á PAC segundo rexións e o vertido de xurros son outras características determinantes.

O prezo mediano de compravenda que están dispostos a pagar ós titulares de explotación é de 6.000 €/ha e 200 €/ha/ano para o arrendamento. En ambos casos, os valores aportados polo sector de viñedo son notablemente máis altos (70.000 e 1.500, respectivamente) tendo en conta que consideran o valor das viñas e/ou os dereitos de produción e non só o valor do terreo.

7.4. Discusión

A mobilidade de terras en Galicia sóese abordar dende unha óptica de mobilidade potencial ou, incluso, de expectativas. Isto é así debido a que, primeiro, a perda de superficie agrícola utilizada é unha tendencia xeral en Galicia (inda que se teña identificado que existen zonas que manteñen o uso agrario, incluso con roturación de novas superficies (Corbelle Rico e Crecente Maseda, 2014; Corbelle-Rico et al., 2015)) e, segundo, a dimensión das explotacións agrarias está por debaixo da media doutras rexións (Garrido López et al., 2011) a pesar da paulatina desaparición dun alto volume delas e a consecuente liberación de superficie agraria. É dicir conflúen oferta e demandas potenciais.

No presente traballo tratamos de centrarnos na mobilidade efectiva e na apertura á existencia de todo tipo de mecanismos de mobilidade. É dicir, non partimos de expectativas nin tampouco consideramos uns mecanismos máis

óptimos e/ou frecuentes que outros. O obxectivo é describir o que está a suceder, ponderando os datos internamente e comparando a mostra co universo xeral.

Precisamente, na caracterización da demanda de terras observáronse algunhas particularidades obxecto de discusión ou, canto menos, de contextualización. Primeiro, a proporción de explotacións de titularidade compartida é moi superior á xeral. O persoal técnico contactado para debater e respaldar os resultados do formulario apunta de xeito unánime a que o titular considera esta situación sempre que o consorte figure como activo agrario (á marxe da consideración legal de titularidade compartida). Segundo, un aspecto relevante da mostra é a presenza de explotacións que accederon a case toda a terra en propiedade mediante compravenda (9). Esta situación é indicio de que a mostra inclúe iniciativas produtivas emprendedoras (de feito, unha tipoloxía de nodos considerada foron os programas de emprendemento e asesoramento a novas iniciativas produtivas na contorna rural). Finalmente, a mostra presenta dúas desviacións a ter en conta, un sobrerrepresentación das explotacións da provincia de Lugo e infrarrepresentación das explotacións de viñedo (polas dificultades xa comentadas). Ambas cuestións deben ser tidas en conta á hora de discutir os resultados, sobre todo o arrendamento como mecanismo de mobilidade no viñedo.

A relevancia dos mecanismos foi avaliada de xeito interno como a proporción da base territorial xestionada baixo un tipo de acordo ou outro. Esta metodoloxía permitiu identificar que a compravenda, a integración familiar, o arrendamento e as cesións son os mecanismos máis habituais, case a partes iguais. É dicir, descártanse a parcería e a co-xestión (esta última resulta nun caso particular das cesións).

Ademais do Censo Agrario, a maioría dos traballos tratan de caracterizar cuantitativamente a proporción de terras xestionadas baixo un ou outro réxime así que resulta difícil atopar traballos cos que cotexar os resultados. Á hora de avalialos e cotexalos con fontes externas topámonos con que as fontes non recollen a diversidade de acordos baixo os cales as explotacións galegas acceden á terra.

O único traballo que permite cotexar a cuestión é o *Informe sobre a estrutura e sistemas de alimentación das explotacións de leite de Galicia, Cornixa Cantábrica e Navarra* (Flores Calvete et al., 2017) en que se estimou a proporción de superficie agrícola xestionada baixo diferentes réximes de tenza e

tamén a forma baixo a cal incrementaron a base territorial nos últimos 10 anos, incluída a compravenda, o arrendamento e as cesións. A poboación do traballo son as explotación de vacún leite de Galicia e, por tanto, espérase que os valores sexan menores ós do presente traballo. En calquera caso, a importancia está na tipoloxía de acordos que identifican para ampliar a base territorial e a súa importancia relativa. En concreto, o traballo identifica que o 61 % das explotacións de vacún leite ampliaron a base territorial e sobresae a proporción delas que o fixo mediante arrendamento (57 %), respecto da cesión (30 %) e a compravenda (26 %). Esta importancia repítese no presente traballo inda que con valores máis altos (78 % o arrendamento, 35 % a cesión e 30 % para compravenda). Para o sector lácteo, a proporción de base territorial xestionada baixo cada tipo acordo (en arredamento o 18,4 % e en cesión o 10,2 %) (Flores Calvete et al., 2017) é inferior e máis desigual ós deste traballo (30 % en arrendamento e 31 % en cesión). Ademais, o presente traballo permite diferenciar que, por termo medio, un 25 % das terras en propiedade proceden de compravenda e que un 44 % das explotacións xestionan terras en integración familiar (que representan por termo medio un 40 % da base territorial).

En calquera caso, ambos traballos constatan que as cesións son unha realidade tan relevante como os arrendamentos, non só para Galicia, tamén para o Norte Peninsular (especialmente, Cantabria). De feito, á vista das cifras, as contías da categoría de *outros réximes de tenza* nestas rexións están vinculadas a este mecanismo de mobilidade. Os datos históricos do Censo Agrario dende 1962 mostran que esta categoría de acordos seguiu a mesma tendencia que a dos arrendamentos cunha paulatina diminución ata 1982 cando, de novo, se recuperou de xeito tamén proporcional (ver figura 3.15 na páxina 153). Cómpre pois preguntarnos que cambiou dende entón, tanto do lado da demanda (que por certo, é un aspecto moi documentado dende a economía agraria) como do lado da propiedade, para que sexa tan frecuente chegar acordos de arrendamento dos dereitos de uso da terra rústica a cambio dunha contía económica como facelo a través de cesións sen contraprestación monetaria. Este camiño é o que está por percorrer.

O feito de que as explotacións agrarias xestionen terras baixo múltiples formas de mobilidade (non unha única), de que a integración familiar represente unha boa parte das terras consideradas «*en propiedade*» (non só de proxenitores, tamén doutros familiares directos e afastados), de que no 60 % dos casos os arrendamentos sexan maioritariamente orais, que as cesións e/ou terras levadas cheguen a representar o 30 % da base territorial das explotacións

e de que baixo todas estas cesións se transmita a capacidade plena de decisión sobre o uso e melloras (incluso nalgúns casos a capacidade de ceder a terceiros aproveitamentos puntuais) non é baladí e ten múltiples connotacións. Dúas das que queremos discutir son: as estruturas de gobernanza baixo as cales se produce a mobilidade de terras e as implicacións respecto da planificación e políticas de xestión de terras.

A falta de formalización de boa parte dos acordos, e sobre todo a súa importancia na base territorial das explotacións, obriga a facer unha relectura do escenario de estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación construído do Capítulo 4 (ver figura 4.1 e 4.2 nas páxinas 216 e 219, respectivamente). O escenario recoñece as redes comunitarias (contratos relacionais e lóxicas da constelación de relación comunitarias) o como principal mecanismo de coordinación ante a falla de outras estruturas de orde planificada (xerarquía privada ou pública ou redes estratéxicas). Ademais, prevé a existencia de xerarquías de autoridade asociadas á integración familiar e/ou a cesións nas que o propietario mantén un alto nivel de control sobre as decisións e supervisión dos acordos.

A tipoloxía dos acordos confirma as redes comunitarias como o mecanismo maioritario para a coordinación da mobilidade de terras. A maior parte dos acordos non ten unha base formal e/ou documental, existe un forte vínculo entre as partes (familiar e/ou veciñanza) e as aldeas son ámbito territorial maioritario para a xestión de terras. Ademais, os factores que explicitamente determinan as terras ás que se accede son a colindancia, a relación co propietario e a distancia respecto da explotación. Todos son indicativo de que os fluxos de información son maioritariamente locais, os mercados de terras pechados e a comunidade actúa como mecanismo de control e execución dos acordos.

Non obstante, en función do nivel de coordinación entre as explotacións dunha localidade é posible ter que reconsiderar a supremacía das redes comunitarias a favor das redes estratéxicas. Se ben o mecanismo de coordinación segue sendo a cooperación, neste último caso existe un obxectivo estratéxico común entre os axentes locais. Este podería ser a coordinación dos aproveitamentos entre os agricultores mediante reorganización dos dereitos de uso. En calquera caso, a mobilidade baixo lóxicas de colindancia (reorganización) é relevante e determinante.

Pola contra, as xerarquías de regulamentos e/ou administrativas seguen a considerarse de baixa incidencia debido o escaso papel do Banco de Terras

e, tamén, á falla de formalización dos acordos. Inda que o marco normativo dos arrendamento recoñece os contratos orais, tanto a duración como o tipo de dereitos obxecto de transferencia non se corresponden co contrato normativo clásico (pero si coa flexibilidade do marco normativo galego). Respecto das xerarquías por integración, as características da demanda constatan que as cooperativas son fórmulas de organización das explotacións individuais con propósitos diferentes á xestión de terras. Ademais, das dúas variantes de supervisión ou autoridade que se contemplaron só a integración familiar é unha realidade importante. A circunstancia pola cal o propietario cedía as parcelas pero mantiña a decisión sobre o uso non é estritamente destacable pois, en termos xerais, na maioría das cesións o agricultor ten plena capacidade de decisión sobre o uso e, incluso, sobre as melloras (ó igual que no caso dos arrendamentos).

A batería de acordos arriba comentada *gobérnase* de xeito alleo ós sistemas de administración e xestión formais. Por tanto, tamén de algunhas das políticas como o imposto sobre as transaccións. Como tal, as políticas de impostos cero no rural (ou similares) terán un impacto limitado sobre a mobilidade. Ademais, este tipo de imposto aumenta os custes de transacción (xa altos de por si nunha rexión de alta fragmentación da propiedade). Rolfes (1999) manifesta que «*a eliminación dos impostos de transferencia é a solución óptima para os problemas que xeran*». Un caso diferente son os impostos á propiedade que, de igual xeito que as políticas de xestión de biomasa nas franxas de protección de incendios ou as penalizacións contra o abandono, poden actuar como determinantes da mobilidade e, en particular, das cesións nas que o feito de non incorrer en custes de xestión xa actúa como contraprestación (polo mero feito, de exercer a responsabilidade social e ambiental da propiedade).

Doutra banda, a integración familiar presenta particularidades (un 96 % das explotacións integran as terras dos proxenitores do titular/consorte e tamén de outros familiares) ante as cales se deberían reconsiderar políticas de herdanza anticipada e/ou recuperar a figura da compañía familiar como forma de integración das terras familiares nunha figura que recoñeza os dereitos de propiedade do titular pero tamén os dereitos de uso e xestión do herdeiro xestor da explotación.

Pero, precisamente, antes de propoñer calquera medida de intervención sobre a mobilidade é necesario discutir o posicionamento ante os arranxos non formais de base comunitaria. No contexto de abandono de superficie agríco-

la e deficiencias estruturais das explotacións agrarias, as cesións representan unha forma de exercer a responsabilidade social e ambiental da propiedade baixo condicións «contractuais» análogas ás do 60 % dos arrendamentos. Así, canto menos resulta oportuna a reflexión sobre o impacto das intervencións sobre esta forma de mobilidade con enorme potencial endóxeno. Por exemplo, as esixencias de formalización fomentan ou disuaden este tipo de arranxos de mobilidade? As cesións e a integración familiar (máis aló dos proxenitores) son mecanismos de resiliencia ante os problemas dos espazos rurais ou, pola contra, son mecanismos precarios? Esta tipoloxía de acordos representan unha estratexia de adaptación os cambios no contexto institucional dos espazos rurais? Presentan algún potencial útil para a planificación e ordenación?

Para abrir a discusión, poñemos en perspectiva algúns apuntes baixo o paraugas dos resultados acadados.

Primeiro, os resultados aportan datos que abrigan a reconsiderar as cesións como un mecanismos en precario. Para agricultores son un mecanismo con duracións e dereitos (seguridade da tenza) parellos ós dos arrendamentos. As cesións non son considerados un mecanismo de acceso á terra maioritariamente curtopracista nin tampouco a perpetuidade (como podería esperarse daqueles casos de tenza histórica ou desinterese do propietario). De feito, a duración das cesión aparece representada case de xeito proporcional en todos os intervalos, ó igual que o arrendamento. Ambos teñen unha alta taxa de incerteza representada pola resposta «non o sei». A interpretación deste feito pode ser realmente a da incerteza pero tamén pode deberse a que representa a reposta máis doada ou menos comprometida (non obriga o enquisado a posicionarse e por iso cumpriría unha reformulación do modelo de resposta no cuestionario). Por outra banda, as cesións e o arrendamento levan implícita a capacidade de decisión plena sobre o uso e de facer melloras.

Se a consideración de formas precarias se refire á falla de formalización, de novo, a situación é igual á do 60 % dos casos en que son maioritariamente orais.

Se o cualificativo de precario fai referencia ó feito de que non exista contraprestación monetaria tamén debemos poñer a cuestión en perspectiva respecto do paradigma da ordenación territorial actual baixo o cal as obrigas de xestión supoñen un custe para propietarios (penalizacións) e, por tanto, estar eximido deles representa en si unha contraprestación. A cesión ou integración familiar pode ser unha estratexia baixo a cal os propietarios desvinculados e

desinteresados da produción evitan os custes de mantemento básico. De feito, esta circunstancia pon en perspectiva algún preceptos sobre o propietario galego. Se ben conserva os dereitos de propiedade (no caso da nova xeración de propietarios, non sabemos se por unha pexorativa querenza polo terrazo ou por unha imposibilidade xurídica, documental, procedimental e/ou económica de transferila) móstrase activo respecto da cesión dos dereitos de uso ante un perfil moi concreto de contraparte. A querenza do propietario galego pola terra esta relativizada respecto de a quen cedela, a unha persoa allea (apertura do mercado de terras) ou a un coñecido (mercados locais pechados). Por outra banda, o perfil de propietario absentista (con vínculo ou sen vínculo coa rexión) é máis propenso a un uso do territorio con connotacións ambientais, conservacionistas e/ou agroecolóxicas (Petrzelka et al., 2013). É dicir, as condicións impostas polo propietario respecto do uso para o que se transfiren poden ser unha vía de entrada do paradigma da sostibilidade nos modelos de produción máis intensivos. O marco normativo do desenvolvemento rural integral (produción agroforestal, paisaxe, servizos ecosistémicos, conservación de hábitats e especies de alto valor natural, boas prácticas ambientais e enerxéticas, demandas de ocio e recreación da poboación urbana...) é unha realidade moi recente en Galicia e, sen dúbida, unha práctica para a cal se descoñecen os modelos de xestión e, tamén, os axentes estratéxicos.

Segundo, os resultados obrigan a pensar nas cesións como un mecanismo estratéxico con maior relevancia socioeconómica inmediata que os arrendamentos debido a que, mentres que para estes se espera un futuro agrario das terras (ben por integración das terras na explotación que actualmente as xestiona ou ben por pasar a ser xestionadas por outra explotación), as cesións actúan como mecanismo transitorio previo a dita integración (60 %) ou ó abandono (40 %). O posicionamento institucional ante os arranxos non formais de marcado carácter social determinará a evolución cara un ou outro destino.

O debate aberto na actualidade enmárcase concretamente na capacidade de organización e reasignación intrínseca do mercado dos dereitos de uso en contraposición á reasignación administrativa e, sobre todo, ó papel que deben xogar as administracións e servizos técnicos (Deininger e Jin, 2002; Deininger et al., 2003; Zhang et al., 2004; Holden et al., 2010). O consenso xeral é reducir os custes de transacción, promover e facilitar estes mecanismos (arrendamentos ou outras formas de tenza indirecta), inda que as medidas na práctica comprenden dous posicionamentos moi diferentes: por unha banda o apoio ó desenvolvemento de complexos sistemas públicos de información de terras e

institucións técnico-administrativas (é o caso de Francia ou os Países Baixos) ou recoñecer o potencial consuetudinario e capacidade de reasignación dos espazos rurais a través de institucións e rexistros técnico-sociais dos acordos (é o caso das rexións con alta fragmentación da propiedade onde a sustentabilidade dos primeiros esta condicionada polo custe pero tamén pola precisión técnica do parcelario) (Platteau, 2000a; Hvalkof, 2008; Verdery, 2003; Dirimanova, 2008b; Augustinus e Lemmen, 2011; Congost et al., 2012).

Ante tal posicionamento, pechamos o apartado con dúas observacións que consideramos relevantes.

Primeiro, lonxe de ser unha particularidade rexional, a existencia deste tipo de mecanismos constatouse na maior parte das latitudes. Allen e Lueck (1992) denominaron a este tipo de acordos orais e cun mínimo de estipulacións contractuais en Norteamérica como «*contratos inxenuos*» (*naive contracts*). Slangen e Polman (2008) denomínanos «*contratos grises*» (*grey contracts*) para os Países Baixos. Para outros moitos autores son «*contratos de afinidade*» (*kinship contracts*) (Sadoulet et al., 1997; Hurrelmann et al., 2006; Kassie e Holden, 2007; Dirimanova, 2008a)). Este tipo de mecanismos están amplamente vinculados coas rexións en que se cumpren as premisas de fragmentación territorial, absentismo e/ou vixencia de réximes consuetudinarios que fornecen estruturas de gobernanza alternativas para reducir, non só os custes de transacción, tamén de evitar os custes de regularización e clarificación da propiedade como requisito fundamental para acceder ás canles de mobilidade de terras formais. O mesmo acontece coa integración familiar das terras de herdeiros absentistas que, totalmente desvinculados da actividade agraria, ceden a xestión das terras ó familiar que mantén a actividade a cambio, en moitos casos, dunha contraprestación simbólica (Dirimanova, 2008b).

Particularmente nas rexións onde a parcería é un mecanismo de mobilidade importante, este tipo de acordos teñen recoñecemento formal (normativo e institucional) polo seu alto potencial de mobilización e conservación da superficie agrícola utilizada (Allen e Lueck, 2002; Fukunaga e Huffman, 2009). Estas rexións contan cunha regulación intencional e explicitamente mínima, así como con estruturas de gobernanza social para a resolución de conflitos de tenza e execución de acordos (Platteau, 2000a). Algún autores recoñecen que non aceptar estas formas de mobilidade e tratar de formalizar os arranxos bloquearía o uso das terras, non só polos custes de regularización e transacción, senón pola imposibilidade de facelo dada a inexistencia da base docu-

mental pertinente máis alá do recoñecemento e testificación social/veciñal do uso e tenza histórica da parcela (Platteau, 2000b). En realidade, estas formas de gobernanza non son alleas á idiosincrasia nacional pois en Valencia, unha rexión con similitudes con Galicia en canto á fragmentación da propiedade e redención do sistema de foros (acceso á propiedade) tardía, constatouse a importancia do costume e os réximes consuetudinarios na definición dos dereitos de propiedade e execución dos acordos de transferencia (Garrido, 2012). Así mesmo, (Gómez Mendoza, 1987) recoñecía como formas contractuais tradicionais «*os meros contratos de confianza ou pactos expresos, nunca formalizadas en contrato escrito e case nunca inscritas rexistralmente*». Incluso para Galicia, non fai falla remontarse a séculos moi pasados (Pastor et al., 1998) para constatar a importancia destas estruturas de gobernanza (Rodriguez Montero, 2005), recoñecidas incluso polo Dereito Civil e por figuras adaptadas ás necesidades organizativas (como a Compañía Familiar Galega (integración familiar das terras) que deixaron de desenvolverse no plano técnico-xurídico a pesar de que as explotacións galegas manteñen un marcado carácter familiar (inda constituídas baixo figuras cooperativas ou societarias)).

Segundo, os resultados do traballo constatan ademais a importancia da veciñanza e dos propietarios absentistas que manteñen a relación co lugar e, tamén, a persistencia dos núcleos ou aldeas como ámbito xeográfico no que se producen os acordos. Esta cuestión non debe ser vista só no plano espacial ou de análise de custes, tamén no plano institucional: os núcleos ou aldeas (e as parroquias na franxa costeira dada a maior densidade destas por unidade territorial) son a unidade de gobernanza fundamental. Esta situación tampouco é novidade. Tanto a diagnose da mobilidade de terras como a formulación de instrumentos de reorganización colectiva en zonas de alta fragmentación da propiedade de Europa do Leste téñense abordado a través das vilas como unidade de intervención, precisamente por esta consideración dos ámbitos de gobernanza mínima (Verdery, 2003; Hurrelmann, 2005a; Hurrelmann et al., 2006; Dirimanova, 2008b)).

E terceiro, os resultados só son comprensibles baixo unha mirada que non se centre só nas expectativas da demanda de terras, tamén nas expectativas dos propietarios de terras e que supere a visión da propiedade como: 1) un dereito único e pleno 2) unha responsabilidade. Un exercicio obrigado é pensar a mobilidade de terras dende unha perspectiva de propietarios absentistas na que os valores de conservación e a protección ambiental ocupan un lugar central nas políticas agrarias e nas expectativas de uso dos propietarios (Petrzelka et al.,

2013); nos que a particular estrutura da propiedade é un factor estrutural que diferencia a paisaxe galega como un valor e recurso colectivo diferenciado respecto da contorna nacional e europea (Calvo-Iglesias et al., 2009); nos que a agroecoloxía, a sostibilidade e os servizos ecosistémicos forman parte do futuro produtivo dos espazos rurais occidentais nun mundo de completa deslocalización das producións agrarias básicas (Cotula et al., 2011; Margulis e Porter, 2013); nos que as políticas de reforma e reestruturación agraria clásicas semellan superadas a favor de instrumentos *soft* de reorganziación e reasignación dos dereitos de usos para a sostibilidade económica, ambiental e social dos territorios (Herrera et al., 1997; Etienne et al., 2002; Uitermark et al., 2010; Tappendorf e Denzin, 2011; Augustinus e Lemmen, 2011) e nos que os espazos rurais abandonados e as aldeas baleiras forman parte por primeira vez na historia do imaxinario realista de periferia europea en xeral Baldock e Selby (1996); MacDonald et al. (2000); Benayas et al. (2007); Renwick et al. (2013); Terres et al. (2013), e do interior do territorio galego en particular (Pazo Labrador e Arias Moragón, 2013). En realidade, non se trataría só de pensar a mobilidade de terras dende a conservación da superficie agraria útil (que tamén, sobre todo nunha parte do territorio galego) senón dende a conservación dos espazos rurais habitados (economicamente viables, ambientalmente responsables e socialmente construídos).

Os acordos de mobilidade de terras de marcado carácter social (como son a integración familiar, os arrendamentos orais ou as cesións) son un indicador disto último e unha realidade con enorme potencial complementario (respecto dos sistemas de información de terras), alternativo (respecto dos altos custes de transacción dos sistemas formais) e estratéxico (respecto da execución e control dos plans de ordenación de uso e reorganización do parcelario públicos ou privados) en rexións de alta fragmentación da propiedade e antecedentes de dereito consuetudinario e xestión colectiva da terra, como Galicia.

7.5. Conclusións

Dende o Censo Agrario de 1982 vense constatando un aumento das formas de tenza indirecta, tanto do arrendamento como da categoría *Outros réximes de tenza*. A importancia desta categoría no Norte de España, e particularmente Galicia, retoma de novo a crítica da indefinición das formas de tenza a través desta fonte de información. O presente capítulo pretende afondar na

definición das formas de mobilidade e, por iso, deseñouse unha aproximación metodolóxica de mostraxe non-probabilística intencional e heteroxénea tal que fose o personal técnico do tecido organizativo e asociativo do sector agrario quen redirixise un formulario web ás explotacións cun perfil máis dinámico en termos de mobilidade de terras (intencional) con representación de todos os sectores produtivos (heteroxénea).

A mostra final, composta de 146 enquisas, respondeu ó perfil previsto: explotacións de tamaño mediano, pertencentes a algunha asociación ou organización do sector produtivo e con viabilidade no curto-medio prazo. As organizacións e asociacións constituídas polos propios produtores (inda que con persoal técnico contratado) foron as que maior taxa de participación aportaron á investigación (en comparación con organizacións sindicais xerais, denominacións de orixe ou institucións técnico administrativas públicas).

Os resultados confirmaron que o máis habitual é que as explotacións xestionan terras propiedade do titular, terras de integración familiar e, canto menos, terras baixo outra fórmula de tenza indirecta (arrendamento e/ou cesión). Ademais, a proporción de base territorial mediana xestionada baixo cada tipo de acordos é do 30 %, inda que con notables diferencias sectoriais. Estes mecanismos son tamén recoñecidos como as vías de acceso á terra no curto prazo e o destino das superficies liberadas. A compravenda formalízase en documento público, case na totalidade dos casos, mentres que o arrendamento e as cesións formalízanse mediante acordos orais (60 e 80 % dos casos, respectivamente). A contraprestación nos arrendamentos é maioritariamente unha contía fixa (salvo no sector vitícola que depende da produción anual) e para as cesións non existe unha contraprestación explícita, o cal non implica que o propio mantemento da parcela en uso sexa unha contraprestación en si (dado o marco normativo que regula as responsabilidades sociais e ambientais da propiedade na actualidade).

A duración percibida para os acordos de integración familiar é a perpetuidade mentres que no caso dos arrendamentos e cesións non existe un límite temporal maioritario. Non existen diferencias notables entre un e outro tipo de acordo, salvo que a categoría que representa o escenario da incerteza é lixeiramente superior no caso das cesións que nos arrendamentos. O mesmo acontece coa capacidade de decisión sobre a parcela que, en ambos casos, se corresponde coa decisión plena sobre o uso e a liberdade para facer melloras. Esta é tamén a situación das terras xestionadas mediante integración familiar para as cales, inda que existen casos en que o agricultor ten a capacidade de permutala

ou cedela a terceiros, non é o caso maioritario.

As aldeas ou núcleos son o ámbito xeográfico no que se producen os acordos inda que a integración familiar e o arrendamento alcanzan un ámbito máis amplo que inclúe a parroquia ou outras localizacións do concello. En xeral, a análise prospectiva sobre o destino último das terras baixo cada tipo de acordo tende, para todos eles, a manter o uso agrario inda que cambie de propietario (ben pasando ó relevo xeracional, ben manténdose ou integrándose na propia explotación ou ben pasando a ser xestionada por outra). A repoboación é percibida como un destino minoritario das terras (ó igual que a prospección feita noutras rexións da Cornixa Cantábrica). Non obstante, nun 35 % das cesións o futuro previsible é o abandono.

Así, o feito de que as explotacións agrarias xestionen terras baixo múltiples formas de mobilidade (non unha única), de que a integración familiar represente unha boa parte das terras consideradas «en propiedade» (non só de proxenitores, tamén doutros familiares directos e afastados), de que no 60 % dos casos os arrendamentos sexan maioritariamente orais e que as cesións e/ou terras levadas cheguen a representar o 30 % da base territorial das explotacións ten múltiples connotacións. A primeira é a necesidade de recoñecer a transcendencia das formas de mobilidade de marcado carácter social e, por tanto, dun cambio de paradigma: 1) respecto da comprensión, que inclúa esta tipoloxía de acordos e os novos perfís de propietarios (desvinculados da actividade agraria pero con vínculo co espazo no que se localizan as parcelas e cunha crecente presión das políticas de xestión de terras contra o abandono) e 2) respecto do posicionamento institucional e técnico-administrativo, que inclúa a avaliación do impacto de calquera medida ou intervención sobre estas formas de mobilidade antes de desenvolvelas e, sobre todo, que recoñeza o seu potencial complementario (respecto dos sistemas de información de terras formais), alternativo (respecto dos custes de transacción e regularización asociados ós mecanismos de mobilidade formal) e estratéxico (respecto da implementación e control institucional das políticas e instrumentos de xestión de terras, nomeadamente a ordenación de usos e a reorganización como iniciativas públicas e tamén privadas).

USC
UNIVERSIDADE
DE SANTIAGO
DE COMPOSTELA

Parte IV

A proposta de diagnose da mobilidade de terras

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

USC
UNIVERSIDADE
DE SANTIAGO
DE COMPOSTELA

Capítulo 8

A proposta de «Observatorio de mobilidade de terras rústicas de Galicia»: unha oportunidade fronte ós retos da fragmentación institucional e do puzle de once millóns de pezas

"Cada vez hai un interese no concepto de infraestruturas de administración de terras, como «caixa de ferramentas» que inclúe principios, políticas, leis e tecnoloxías que son útiles para reformar ou integrar os sistemas de administración de terras en apoio dunha política territorial".

Ian Williansom (2001)

8.1. Introdución

Sendo a terra uno dos factores de produción clásicos de natureza limitada, as sociedades teñen comprometido esforzos humanos, económicos e tecnolóxicos para a posta en marcha de complexos sistemas de administración e xestión

de terras como premisa para a construción de mercados dinámicos e eficientes en termos produtivos pero tamén reprodutivos (Wallace e Williamson, 2006) e para a creación de economías estables (Deininger, 2003). A vixilancia do mercado de terras converteuse nun insumo base para a xestión, competitividade e sustentabilidade dos territorios, particularmente en todas aquelas rexións nas que a reorganización parcelaria é un reto intermedio á reestruturación do sector agroforestal.

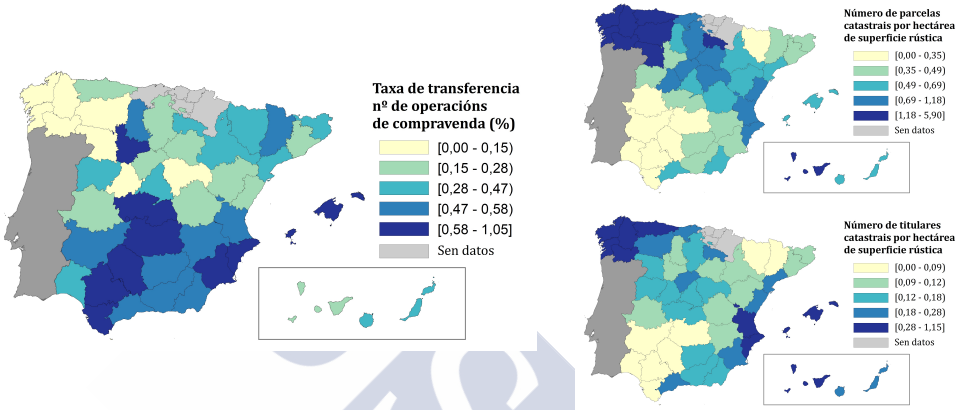
Os estudos de diagnóstico e seguimento foron unha constante nas últimas tres décadas en toda Europa, fundamentalmente mediante estudos comparativos (Harrison, 1982; Tillack e Schulze, 2000; Swinnen et al., 2008b; Ciaian et al., 2010) e mediante a incorporación de indicadores de funcionamento dos mercados de terras agrarias á principal fonte estatística comunitaria, EUROSTAT. O seguimento do volume de transaccións e prezos da terra rústica tamén pasou a formar parte dos programas estatísticos nacionais. Algúns países como Francia, Reino Unido ou Bulgaria puxeron en marcha entidades, plataformas e metodoloxías especializadas no seguimento e xestión, e mesmo intervención, dos mercados de terras tras observar que os valores medios ocultan grandes variacións temporais, sectoriais e rexionais (Latruffe e Le Mouël, 2006; NSI, 2013; Savills World Research, 2014).

En España, o diagnóstico do funcionamento do mercado de terras rústicas faise a través do número de operacións de compravenda (Estatística de Transmisións de Dereitos de Propiedade do Instituto Nacional de Estatística e o Centro de Información Estatística do Consello Xeral do Notariado) e do prezo medio das parcelas de uso agrario (Enquisa de Prezos da Terra de Uso Agrario e Enquisa de Canons de Arrendamento do Ministerio de Agricultura, Alimentación e Medio Ambiente). A principal fonte de información de superficies en réxime de tenza indirecta (arrendamentos, parcería e outras fórmulas de cesión) é o Censo Agrario do Instituto Nacional de Estatística.

As estatísticas provinciais e os censos decenais fanse fontes de información pouco manexables para Galicia, a rexión de once millóns de parcelas (28 % de España, 97 % de propiedade privada), 1,6 millóns de titulares catastrais e 2,8 millóns de hectáreas de rústica (20 e 6 % de España, respectivamente) (DGC, 2015). A combinación destes datos tradúcense nunha media de 1,7 ha por propietario distribuídas en 7,7 parcelas dunha media de 0,25 ha cada unha (Figura 8.1).

En palabras do historiador Villares Paz (1982), autor do principal traballo

sobre propiedade da terra en Galicia, «*as explotacións pequenas son taboleiros multicolores de pezas microscópicas de tal forma que é a parcelación xeral a que predomina e marca a pauta por encima da cualificación xeral do terrazgo. Este fenómeno acentúa o sentido negativo por comparación coa agricultura española máis que por evolución interna da agricultura galega*».



(a)

Figura 8.1: Taxa de transferencia anual do número de operacións de compravenda de parcelas rústicas (INE, 2015) e número de parcelas e titulares catastrais por hectárea de superficie rústica a nivel provincial (DGC, 2015). Fonte: elaboración propia.

As normativas legais, instrumentos e mecanismos públicos ou privados con impacto, directo ou indirecto, na mobilidade de terras e na reorganización do parcelario rústicos son múltiples. En consecuencia, as institucións con competencias na materia e as fontes de información útiles tamén o son. Por exemplo, a Dirección Xeral de Catastro rexistra información no Sistema de Información Xeográfica Catastral (SIXCA) para a recadación do Imposto de Bens Inmobles; o Fondo Español de Garantía Agraria xestiona as axudas da Política Agraria Común a través do Sistema de Información Xeográfica de Parcelas Agrícolas (SIXPAC); a Axencia Tributaria de Galicia leva rexistro das transaccións de compravenda e arrendamento para a liquidación do Imposto de Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados ou o Banco de Terras de Galicia da Consellería do Medio Rural tramita os arrendamentos de parcelas rústicas apoiándose no Sistema de Información de Terras de Gali-

cia (SITEGAL), entre outros. Ademais, outras bases de datos empregadas na xestión de asuntos particulares como o Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia ou a resultante declaracións de axudas á PAC son especialmente relevantes posto que inclúen nos formularios de tramitación a solicitude sobre información sobre a tenza de terras das explotacións agrarias.

Os novos paradigmas de administración de terras para o desenvolvemento sustentable constrúense ó redor da dimensión espacial da gobernanza para referirse, non só a desenvolvementos técnicos relacionados coa visualización e integración multipropósito da información espacial, senón tamén ós procesos institucionais que os fagan posibles e útiles na xestión territorial (Williamson et al., 2010). Ó amparo deste paraugas, a integración sistemática da información sectorial co propósito de diagnosticar a mobilidade terras rústicas convértese nunha oportunidade para a coordinación de institucións con competencias en materia de planificación territorial e ordenación da particular estrutura parcelaria do sector agroforestal galego.

O obxectivo do presente traballo é empregar o diagnóstico da mobilidade de terras rústicas como ferramenta para promover a coordinación institucional en materia de xestión de terras e xerar información territorial útil para o deseño e localización de iniciativas de reorganización parcelaria.

A posta en práctica deste protocolo de diagnóstico sería máis que pertinente *per se* tendo en conta que os traballos cun enfoque sistemático e territorial foron realizados a partir dos datos de Censos Agrarios anteriores a 1989 (Pérez Iglesias, 1987; Torres Luna e Lois González, 1992) e mediante o estudo de caso no Distrito Hipotecario de Arzúa das dinámicas do mercado mediante compravenda no bienio 1987-1988 (López Iglesias, 1995). Dende ese entón, os paquetes de información territorial masiva e as posibilidades de análise espacial son maiores.

8.2. Marco teórico e deseño de compoñentes

As tres etapas para a formulación de estratexias de desenvolvemento e crecemento que propón Rodrik (2007) son: 1) diagnóstico e análise, 2) deseño de políticas dirixidas e imaxinativas con conciencia das realidades locais e 3) institucionalización de ambos (diagnóstico e deseño de políticas), co propósito de fortalecer a infraestrutura institucional da economía agraria e manter a vita-

lidade produtiva. Inda que este esquema sexa moi xeral e cargado de principios aparentemente lóxicos e obvios, o presente traballo opta por facelo manifesto pois a localización de moitas das intervencións en materia de xestión e administración de terras non se teñen seleccionado nin avaliado baixo o paradigma destes esquema. É o caso, por exemplo dos proxectos de concentración parcelaria en Galicia (Crecente et al., 2002; Rubio, 2014).

Para dar resposta a este esquema básico propoñemos un protocolo de diagnóstico da mobilidade de terras rústicas articulado en tres compoñentes (institucional, técnica e tecnolóxica) que inclúa a propia institucionalización do mesmo e promova a reformulación ou innovación en materia de instrumentos de xestión de terras públicos e/ou privados (Figura 8.2).

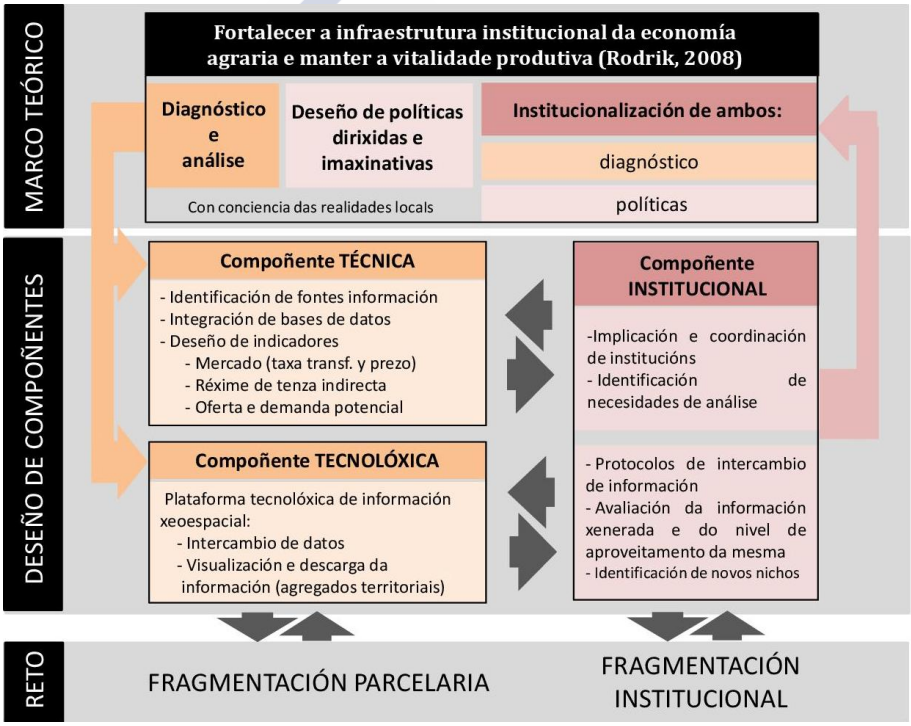


Figura 8.2: Esquema do deseño de compoñentes para a diagnose da mobilidade de terras (institucional, técnica e tecnolóxica) axustado ó modelo teórico proposto por Rodrik (2007) para a formulación de estratexias de desenvolvemento e fortalecer a infraestrutura institucional. Fonte: elaboración propia.

A compoñente institucional inclúe a implicación e coordinación das entidades que xestionan información útil para o diagnóstico; a recompilación de necesidades de análise transversais e específicas de ditas institucións; a posta en marcha de protocolos para o intercambio, tratamento e control de calidade da información xerada e a difusión de resultados. Inclúe tamén, unha avaliación por parte do marco institucional da información xerada e do impacto ou aproveitamento da mesma.

A compoñente técnica inclúe a identificación de fontes de información, a integración das bases de datos (contidos e formatos) e a construción de indicadores agregados territoriais mediante técnicas xeoestatísticas. Esta etapa determinará o potencial do protocolo, en tanto en canto, os campos de información das distintas bases de datos determinarán, por unha banda, a posibilidade de integración e, por outra, os indicadores a construír. De antemán é difícil predicir as limitacións ou potencialidades do protocolo a razón do descoñecemento da información almacenada por cada institución.

A compoñente tecnolóxica concrétase no deseño dunha plataforma SIG-web que sirva, por unha banda de plataforma de intercambio seguro e interdepartamental dos datos e, por outra, de plataforma de visualización e descarga dos indicadores xeoespaciais obtidos. A materialización da mesma supoñería, non só un soporte tecnolóxico para o diagnóstico da etapa de diagnóstico proposta por Rodrik (2007), senón a concreción dun primeiro nivel de institucionalización do mesmo conforme á terceira das etapas propostas polo autor (fluxos de información interdepartamentais, estandarización de análises, compromisos de coordinación e actuación como referente de información multisectorial integrada).

O proxecto *Propiedade, mobilidade de terras e valorización territorial* (financiado pola Consellería do Medio Rural, a Universidade de Santiago de Compostela e a Fundación Juana de Vega) permitiu desenvolver de forma experimental as tres compoñentes e, con iso, concretar as entidades e fontes de información posibles, propoñer unha batería de indicadores e identificar os retos e oportunidades que implicaría a materialización real do protocolo proposto.

8.3. O reto da fragmentación institucional: institucións con competencias en materia de xestión de terras e fontes de información

Os organismos con competencias específicas no seguimento da mobilidade de terras a nivel nacional empregan metodoloxías diferentes: a recolleita de información primaria mediante censos e enquisas ou a explotación de rexistros de información secundarios sobre transmisións de dereitos de propiedade.

- O *Censo Agrario* publica con carácter decenal a superficie xestionada polas explotacións agrarias diferenciando varios réximes de tenza indirecta (arrendamento, parcería e outros réximes diferentes ó de terras en propiedade), a nivel de municipio para todo o territorio nacional.
- A *Enquisa de prezos da terra de uso agrario* do Ministerio de Agricultura, Alimentación e Medio Ambiente recolle os prezos medios de compravenda nun informe anual. O ámbito xeográfico abarca todo o territorio nacional con datos desagregados por Comunidades Autónomas. A operación de recollida dos prezos é responsabilidade dos Servizos de Estatística das Consellerías de Agricultura das Comunidades Autónomas a través das súas unidades provinciais. Para o caso galego, os resultados provinciais publícanse no Anuario de Estatística Agraria da Consellería do Medio Rural da Xunta de Galicia.
- A *Enquisa de canons de arrendamentos rústicos* do Ministerio de Agricultura, Alimentación e Medio Ambiente recolle anualmente o canon medio de arrendamento das clases de terras agrarias máis significativas para todo o ámbito nacional a nivel de Comunidade Autónoma. En Galicia, as clases son: labor de secaño, labor de regadío, viñedo de secaño, prados naturais en secaño, prados naturais en regadío e pasteiros.
- A *Estatística de transmisións de dereitos de propiedade* do Instituto Nacional de Estatística informa do número de operacións de compravenda de parcelas rústicas con carácter mensual, a nivel nacional, por provincias. A información procede das entradas de información dos Rexistros da Propiedade de todo o territorio nacional.
- O Centro de Información Estatística do Consello Xeral do Notariado recolle, para bens inmobles de rústica, o número de actos notariais de

compravenda a partir do Índice Único Notarial. A información publícase con carácter mensual, a nivel nacional, por provincias.

A proposta de Rodrik (2007) dota de gran protagonismo á atención das realidades locais no diagnóstico e formulación de políticas. En particular, a importancia da mobilidade como instrumento de reorganización parcelaria nunha contorna de alta fragmentación da propiedade como Galicia conleva: 1) a desagregación espacial a nivel provincia sexa insuficiente tendo en conta a diversidade territorial de dinámicas e cambios de uso do solo (Corbelle Rico e Crecente Maseda, 2014) e 2) a información achegada non atende cuestións chave na articulación e funcionamento da mobilidade de terras rústicas en territorios de alta fragmentación da propiedade (tamaño das parcelas (Swinnen e Vranken, 2009), uso (EEA, 2010), copropiedade (Vranken et al., 2011), absentismo (van Dijk, 2003b; Petrzelka et al., 2013) ou integración en explotacións en réxime asociativo (Vranken et al., 2011)).

Por iso, o desenvolvemento da compoñente técnica partiu da identificación de fontes de información autonómicas con posibilidade de facer un diagnóstico da mobilidade de terras rústicas atendendo a: desagregación espacial municipal ou inframunicipal (parroquias), desagregación segundo usos (canto menos, agrario, forestal e mato) e diferenciación de variables en base a características da estrutura da propiedade (tamaño e dotacións) e dos réximes de tenza (copropiedade e absentismo, tanto de vendedores/arrendatarios e compradores/arrendadores).

Dentro delas, diferénciamos entre fontes con información sobre actos de transmisión de dereitos de propiedade e fontes con información indirecta sobre a propiedade e uso da terra en Galicia.

As bases de datos que rexistran información dos actos de transmisión de dereitos de propiedade a nivel autonómico son:

- A base de datos do Imposto de Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados da Axencia Tributaria de Galicia rexistra os conceptos tributarios relativos a transmisións onerosas de compravenda ou arrendamento de parcelas rústicas *inter vivos*. A base de datos contén, para cada transmisión, información de: a parcela (localización a nivel municipio e parroquia, superficie, categoría de uso e tipo de acceso), a operación de transmisión (data, prezo declarado) e os suxeitos pasivos e transmitintes (número e código do municipio de residencia).

- O Sistema de Información de Terras de Galicia (SITEGAL) é a base de datos xeoespacial con información dos arrendamentos celebrados a través do Banco de Terras de Galicia (Axencia Galega de Desenvolvemento Rural da Xunta de Galicia). A información de interese consta de: a oferta de parcelas (localización a nivel de municipio e parroquia, superficie, uso actual), o contrato de arrendamento (número de solicitudes, data, uso e duración da cesión) e os axentes da transmisión (número de propietarios e arrendatarios, municipio de residencia a efectos de notificación).

As fontes de datos con información sobre a propiedade e uso da terra son:

- O *Sistema de Información Xeográfica Catastral* (SIGCA) xestionado pola Dirección Xeral de Catastro do Ministerio de Facenda e Administracións Públicas é a base de datos xeoespacial para a xestión do Imposto de Bens Inmobles a nivel nacional. As categorías de información de interese para o diagnóstico da mobilidade de terras rústicas son: o rexistro de parcela (identificación da parcela catastral, localización e superficie), o rexistro de cultivos agrarios (identificación das subparcelas, superficie, código de uso e intensidade produtiva) e o rexistro das situacións finais de titularidade (titulares do ben catastral e domicilio fiscal dos mesmos a nivel municipio).

  O Sistema Catastral é a fonte de información parcelaria a nivel nacional por excelencia e a referencia catastral debería ser o identificador único de cada parcela (neste e en calquera outro sistema de información de base parcelaria). Por si só, o parcelario catastral é a principal fonte de información sobre a titularidade a efectos do Imposto de Bens Inmobles (IBI) pero, xunto coa base de datos de Rexistro de Propiedade, é a principal fonte de información de propiedade da terra. Por iso, o nivel de confidencialidade da información rexistrada é moi alto (a diferencia doutros países en que os rexistros catastrais son públicos). Esta protección é un notable impedimento para o acceso á información, incluso para a investigación, pero tamén é certo que os algoritmos de anonimización da información e os agregados territoriais son un instrumento de presentación da información útil e operativo para a súa análise.

- O *Sistema de Información Xeográfica de Parcelas Agrícolas* (SIXPAC), xunto coa base de datos alfanumérica das declaracións tramitadas a efec-

tos de percepción de axudas, son empregadas polo Fondo Galego de Garantía Agraria da Consellería do Medio Rural para a xestión de axudas da Política Agraria Común. Os rexistros de información de interese son os relativos á parcela (identificación da parcela, superficie e códigos de grupo, variedade e produto de cultivo), á explotación agraria declarante (identificación da explotación) e as unidades de traballo agrario ou profesional da explotación (identificación, UTA e número de horas de dedicación).

De igual xeito que a referencia catastral única, o parcelario SIXPAC constrúese a partir dun identificador único das parcelas (e recintos) pero non son coincidentes e ambos, parcelario catastral e parcelario SIXPAC, están en proceso de converxencia o cal debe ser tido en conta para a integración de ambas bases de datos.

- O *Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia* está xestionado pola Dirección Xeral de Produción Agropecuaria da Consellería do Medio Rural como instrumento que permite dispoñer de información do sector agrogandeiro para diversos fins, tales como os controis sanitarios. A información rexistrada de interese para o propósito perseguido son os datos relativos a localización (código de explotación, localización a nivel municipio e parroquia e coordenadas X e E), titularidade (tipo de titular, clase de agricultor, número de socios, data de nacemento, capacitación, número de UTAs), uso da terra, orientación técnico económica e capacidade produtiva. Especificamente, esta fonte de información recolle información detallada do réxime de tenza da base territorial de cada explotación (superficie en propiedade, arrendamento, comunal e outros réximes de tenza). No momento de redacción do presente traballo, o rexistro constituíase por varias bases de datos diferentes e independentes segundo o sector produtivo das explotacións (gandeiro, vitivinícola e outros) e en proceso de integración nunha base de datos con campos de información unificados.

- Existen ademais outras fontes de datos xestionadas pola Dirección Xeral de Produción Agropecuaria da Consellería do Medio Rural que identifican as explotacións que reciben algún tipo de axuda ou subvención (Rexistro de Explotacións Agrarias Prioritarias; Rexistro de Axudas á Modernización de Explotacións Agrarias (Plans de Mellora); Rexistro de Axudas a Novos Agricultores...). En particular, a propia declaración

de superficies a efectos de percepción de axudas da PAC inclúe un apartado que recolle información sobre o réxime de tenza das parcelas (esta fonte de información para a construción de indicadores, a diferencia do Rexistro de Explotacións limita a poboación de análise ás superficies declaradas (non ó total) pero presenta a vantaxe dunha actualización anual).

Por último, o tecido asociativo do sector produtivo agroforestal inclúese dentro do marco institucional a tres niveles: como xestor de posibles fontes de información directa sobre os réximes de tenza dos seus asociados, como usuarios e avaliadores potenciais dos indicadores e como estrutura de mostraxe para a sondaxe ou seguimento doutras formas de mobilidade (compravenda mediante documento privado, permutas, arrendamentos orais, cesións...).Incluiríanse aquí: o Rexistro de Entidades de Aconsellamento, as Oficinas Agrarias Comarcais, o Rexistro Vitícola e Rexistro dos Consellos Reguladores das Denominacións de Orixe Vitivinícolas; Asociación de Produtores Ecolóxicos Galegos (APEGA), Asociación de Criadores de Ovino e Caprino (OVICA), Asociación de Criadores de Raza Loura Galega (ACRUGA), Organizacións de Produtores de Leite (OPL) ou Asociación Galega de Cooperativas Agrarias (AGACA), entre outros.

8.4. Proposta de indicadores para o diagnóstico da mobilidade de terras rústicas efectiva

A proposta de indicadores de seguimento da mobilidade de terras rústicas en Galicia elaborouse atendendo ós seguintes criterios: 1) seguir os estándares bibliográficos e metodolóxicos habituais para o diagnóstico da mobilidade de terras rústicas de cara a poder establecer análises comparativas con outras rexións de Europa; 2) respectar as pautas identificadas no Capítulo 5 para o diagnóstico (calcular as taxas en relación á superficie obxecto de transferencia pero tamén ó número de parcelas e estimar o prezo mediano como indicador); 3) adaptarse ós campos de información rexistrados nas bases de datos e ás posibilidades de integración; 4) as directrices e necesidades de análise, transversais e específicas, enunciadas polas institucións; 5) maximizar o número de entidades implicadas no diagnóstico (aproveitar o potencial de coordinación do diagnóstico) e 6) prestar atención ás particularidades rexionais dunha

contorna de alta fragmentación da propiedade (desagregar a información ó menor ámbito territorial permitido polas bases de datos e desagregala segundo as características identificadas como relevantes pola bibliografía noutras rexións de alta fragmentación: uso, tamaño das parcelas, copropiedade, absentismo ou integración en entidades de personalidade xurídica).

A lista de indicadores agrúpase en: indicadores de mercado, réximes de tenzaindirecta e oferta e demanda potencial. Para todos eles, os valores presentaríanse como agregados a nivel de municipio e/ou parroquia cuxo valor anual é a media móbil dos últimos tres anos (Figura 8.3).

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

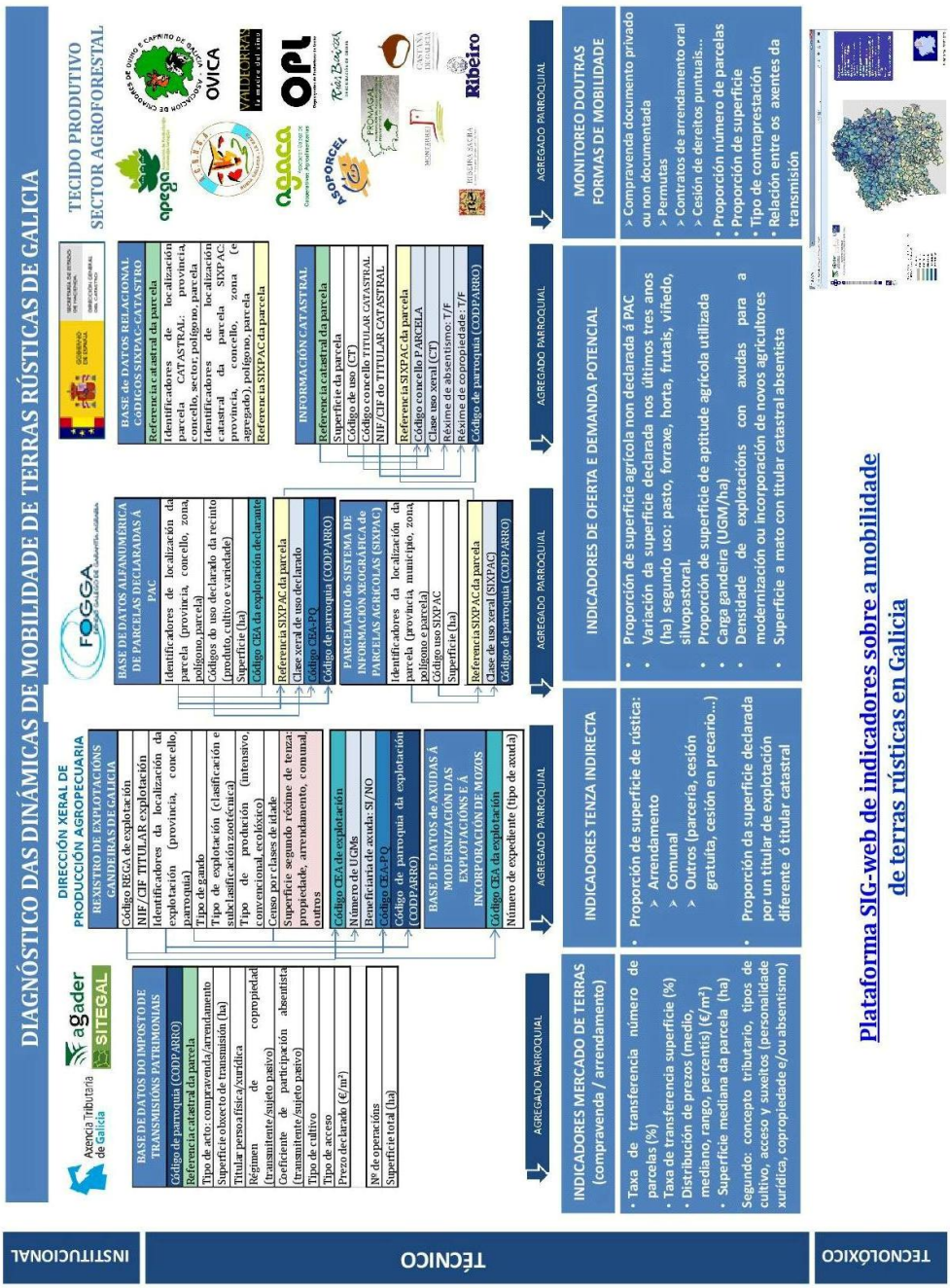


Figura 8.3: Proposta de compoñentes (institucional, técnica e tecnolóxica) para a construción de indicadores de seguimento da mobilidade de terras rústicas en Galicia. Fonte: elaboración propia.

Entre os indicadores de mercado de terras rústicas propiamente ditos inclúense:

- Taxa de transferencia anual do número de parcelas e superficie rústica obxecto de compravenda: relación entre o número de operacións de parcelas individuais e o número total de parcelas de rústica e, respectivamente, a relación entre a superficie obxecto de compravenda e a superficie de rústica (Figura 8.4). Dada a existencia dos Montes Veciñais en Man Común como unha forma de propiedade privada colectiva que recoñece a inalienabilidade destas superficies, a taxa de superficie obxecto de compravenda deberá facerse tamén descontando esta superficie á superficie rústica total.
- Taxa de transferencia anual do número de parcelas e superficie rústica obxecto de arrendamento: relación entre o número de transmisións mediante arrendamento e o número de parcelas rústica e, respectivamente, a relación entre a superficie transmitida mediante arrendamento e a superficie de rústica. Neste caso non se descontará a superficie de Montes Veciñais en Man Común pois pode ser obxecto de arrendamento.
- Distribución da variable prezo por unidade de superficie obxecto de compravenda e arrendamento: prezo medio, prezo mediano, rango e percentís.

A principal fonte de datos é o Imposto de Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados e, de forma complementaria, os datos de arrendamento a través do Banco de Terras de Galicia. A fonte de información para o número de parcelas e superficie de rústica sería o SIXCA e para a superficie de Monte Veciñal en Man Común as estatísticas da Consellería de Medio Rural da Xunta de Galicia. Cada un dos indicadores desagregaranse segundo: as clases de uso agrario, matogueira e forestal; o réxime de copropiedade (parcelas en que o número de propietarios é superior a un); o réxime de absentismo (parcelas nas que os titulares que somen máis dun 50 % de participación residan nun municipio diferente ó de localización da parcela (Crecente Maseda, 2010)) e integración en entidades de personalidade xurídica (aquelas parcelas nas que o comprador ou arrendatario sexa un persoa xurídica).

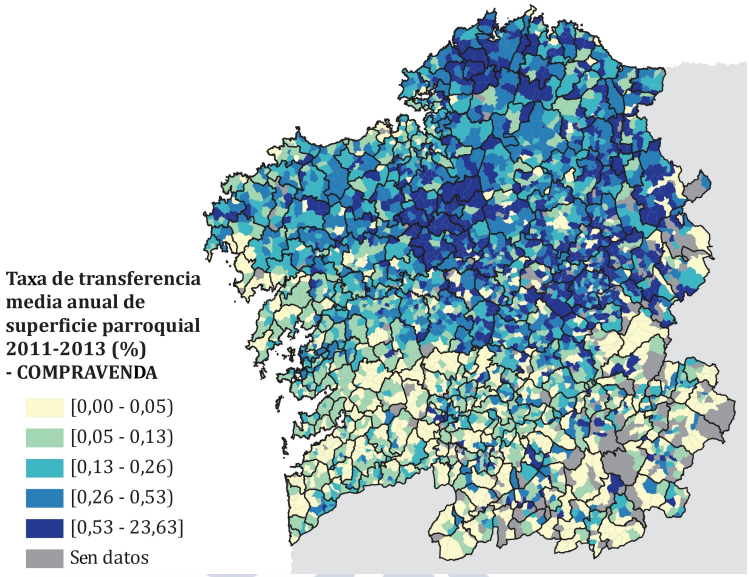


Figura 8.4: Taxa de transferencia media anual de superficie rústica mediante compravenda do período 2011-2013, por parroquias. Fonte: elaboración propia a partir dos datos do Imposto de Transmisións Patrimoniais da Axencia Tributaria de Galicia.

Os indicadores do volume de terras xestionadas en réxime de tenza indirecta posibles son:

- A proporción de superficie de rústica en réxime de arrendamento, comunal ou outros réximes de tenza indirecta (parcería, cesión, fideicomiso, foros...) obtidas a partir dos datos do Rexistro de Explotacións Agrarias ou da declaración de superficies a efectos de percepción de axudas da PAC respecto da superficie de rústica do SIXCA.

- A proporción de parcelas e superficie de rústica que é declarada a efectos das axudas da PAC por un titular diferente ó titular catastral respecto da superficie de rústica do SIXCA. Este indicador require a integración do SIXCA (código de parcela e identificador do titular catastral) e SIXPAC (código de parcela e identificador do titular de explotación que declara a parcela).

  A propia integración de ambas bases de datos permitiría detallar o indi-

cador segundo usos, réxime de copropiedade e absentismo, así como, a xestión baixo unha figura de personalidade xurídica.

Os estimadores de oferta e demanda potencial propostos son, respectivamente:

- A proporción de superficie agraria declarada a efectos das axudas da PAC: relación entre a superficie declarada á PAC e a superficie de uso agrario do SIXCA ou SIXPAC.
- Evolución anual da superficie declarada á PAC segundo categorías de uso: pasto, forraxes, horta, froiteiras, viñedo e aproveitamentos silvopastorais
- A proporción de superficie de aptitude agraria utilizada: relación da superficie declarada á PAC e a superficie de clase A1 ou A2 para pastos e forraxes do Mapa Dixital de Capacidade Produtiva dos Solos de Galicia (Corbelle-Rico et al., 2014).
- A proporción de superficie agraria xestionada por titulares de explotación de máis de 55 anos de idade obtida a partir da información do Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia.
- A proporción de superficie de rústica a matogueira en réxime de titularidade absentista obtida a partir da base de datos do Sistema do SIGCA.
- A carga gandeira por unidade de superficie agraria obtida a partir da información do Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia: a relación entre o número de Unidades Gandeiras Maiores e a superficie de uso agrario do SIXCA ou SIXPAC.
- A densidade de explotacións prioritarias, con axudas á incorporación de novos agricultores ou para a modernización de explotacións agrarias obtidas a partir das bases de datos de apoio ás explotacións.

Esta batería de indicadores, ou outros que se puidesen crear, dará lugar a unha base de datos xeoespacial dispoñible para descarga e visualización a través dun portal *SIX-web* cuxo acceso pode ser público ou estar acoutado ás administracións e/ou entidades do sector privado consideradas.

Finalmente, no protocolo proposto (Figura 8.3) inclúese un último módulo de diagnose sustentado no tecido produtivo do sector agroforestal co obxecto de monitorizar outros mecanismos de transaccións e/ou acordos que non chegan a ser rexistrados polas institucións formais antes comentadas. Esta proposta está sustentada en dous dos principios do presente traballo. Primeiro, como forma de monitoreo de novos arranxos en relación a cambios nos modelos ou métodos produtivos, tecnoloxías ou demandas do territorio (natureza contractual pola cal emerxen os dereitos de propiedade). Por exemplo, na actualidade tense identificado que a xestión de xurros ou o acceso a terras nas rexións para as cales se teñen dereitos de pago básico da PAC son motores da mobilidade de terras para as cales só se transfiren dereitos de uso específicos baixo distintas modalidades de acordos (e que non figuran en ningunhas das bases de datos consideras). Así mesmo, a mobilidade de terras do sector forestal como integración e formas de gobernanza colectivas locais ou incluso reorganización do parcelario mediante permutas informais poden ser unha realidade emerxente próxima.

Segundo, como forma de diagnosticar a significación e evolución daqueles mecanismos identificados no Capítulo 7 como son os arrendamentos orais, as terras cedidas ou «levadas» e/ou a integración familiar. Esta tipoloxía de acordos de transferencia de dereitos de uso de terras rústicas non só teñen sido recoñecidos como significativos en investigacións de moitas latitudes do planeta (Allen e Lueck, 1992; Slangen e Polman, 2008; Sadoulet et al., 1997; Hurrelmann et al., 2006; Kassie e Holden, 2007; Dirimanova, 2008a) senón que hai rexións nas que se realizan programas específicos para o seu monitoreo de xeito periódico (en paralelo ós censos agrarios nacionais). Un destes programas de referencia é o levado a cabo polo Servizo Nacional de Estatísticas Agrícolas dos Estados Unidos (USDA, 2014) que inclúe mecanismos de marcado carácter social caracterizados en base á relación dos axentes (familiar, veciño, coñecido...). A razón da significación destes acordos no rural galego e da importancia que lle recoñece o marco normativo formal da xestión e administración de terras en Galicia á mobilidade de terras, non semella desatinado un programa autonómico de características similares apoiado no tecido socioeconómico do sector agroforestal.

8.5. Retos e oportunidades

A formulación de indicadores é froito do traballo de exploración, explotación e integración das fontes de información enunciadas. Á súa vez, o acceso á información foi o resultado de reunións e acordos coas institucións xestoras de información conforme á compoñente institucional detallada. A continuación recóllemos unha relación de retos e oportunidades que ambas experiencias, manexo de datos e interacción coas institucións, revelaron para a materialización do protocolo.

Entre os retos por abordar:

- As distintas fontes funcionan na práctica como silos de información (Ensor, 1988). É dicir, descoñécese a información almacenada nas distintas bases de datos e a ausencia de prácticas de intercambio de información deriva nun alto celo respecto da información confidencial (mesmo nos fluxos interdepartamentais da administración pública) e unha nula interoperabilidade dada a ausencia estándares de codificación de campos (identificador de parcela e de explotación ou códigos de uso unificados).

  A constitución de nodos de información, e non silos, e a posta en marcha de plataformas e protocolos de intercambio (no canto de convenios e soportes físicos) supoñen un reto de cara ó fomento dos fluxos de información interdepartamentais seguros; ó efecto multiplicador e sinérxico da integración de información e, en definitiva, ó axuste dos instrumentos de xestión vixentes ás distintas realidades territoriais e produtivas dos territorios (Figura 8.5).

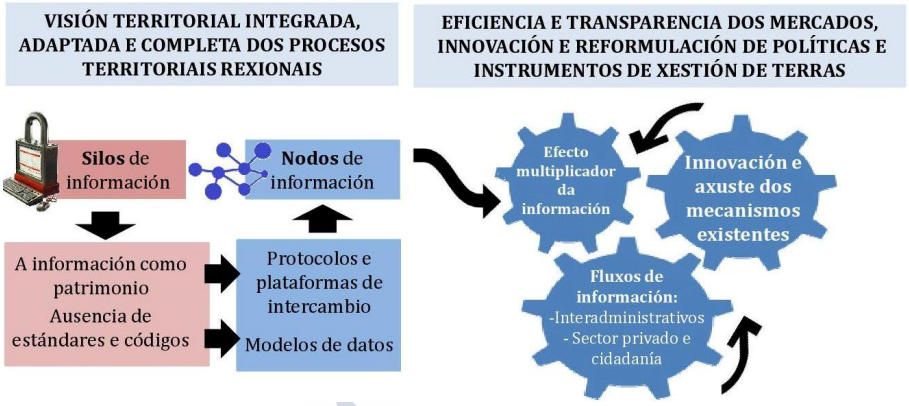


Figura 8.5: Efecto multiplicador da información derivado dun cambio de paradigma de silos de información a un paradigma de nodos de información. Fonte: elaboración propia.

- A consecución dun sistema catastral multipropósito. Os novos paradigmas de administración de terras apuntan a que os sistemas catastrais transcendan a finalidade fiscal e se convertan en instrumentos de planificación e ordenación territorial. As directrices e leccións aprendidas sobre esta tarefa de re-enxeñería propoñen a integración con outras fontes de información como fórmula de baixo custo (FAO, 2012) e o emprego da infraestrutura catastral preexistente como eixo vertebral a través do identificador de parcela (Williamson e Ting, 2001), de forma idéntica á integración de información proposta neste traballo. Os principais retos identificados nesta dirección son a descentralización da forte xerarquía da Dirección Xeral de Catastro para poder coordinarse coas institucións autonómicas; flexibilizar as condicións de confidencialidade interadministrativa establecendo protocolos de acceso seguro e/ou sistemas de anonimización; promover a interoperabilidade e, finalmente, dispoñibilizar de forma efectiva a información catastral (no formato pertinente) para o propósito investigador en materia de propiedade e desenvolvementos de melloras dos sistemas de administración (Groenendijk et al., 2012).

- A diversidade de dinámicas territoriais, demográficas e produtivas. As particularidades da estrutura de propiedade en Galicia esconden: 1) unha ampla variedade de dinámicas demográficas locais con impacto nos

perfís de tenza (absentismo, copropiedade...) (Labrador, 2004) e 2) unha gran variedade de modelos produtivos que van desde o sector lácteo ou vacún de carne cun gran impacto territorial (Lorenzana Fernández et al., 2004) ata as pequenas explotacións familiares e de autoconsumo (horta, viñedo, froiteiros...) que seguen tendo unha gran relevancia económica e social (Carreira Pérez e Carral Vilariño, 2014). Ademais do modelo produtivo en si, existe unha forte especialización produtiva tal que a maior parte dos instrumentos e discursos sobre a mobilidade están construídos sobre o sector lácteo (pola significación e vulnerabilidade do mesmo) pero tamén hai que recoñecer a importancia económica e social que dos sectores que non demandan tanta base territorial pero sí teñen un alto valor engadido (vitalidade social e demográfica dos espazos rurais). É o caso da viticultura e dun bo número de iniciativas de produción innovadoras en torno a produtos da horta, froiteiras ou aromáticas, ou mesmo a agroecoloxía (estas iniciativas ademais de polo impacto socioeconómico intrínseco supoñen un soporte para a entrada de novos paradigmas sobre a transformación, comercialización, responsabilidade social e ambiental da produción e o consumo). O reto nesta dirección é explorar as características da propiedade e tenza propias de cada ámbito local, así como, as fórmulas de mobilidade específicas de cada ámbito e sector produtivo a través do tecido asociativo do sector agroforestal, dando espazo ós mecanismos de acceso á terra e a produción minoritarias en termos de superficie pero de alto valor socioeconómico.

Ó mesmo tempo, a implementación real do protocolo aquí descrito levaría a materialización dunha serie de oportunidades:

- A existencia dun marco institucional e normativo específico para o diagnóstico da mobilidade de terras rústicas. A Subdirección de Mobilidade de Terras da Axencia Galega de Desenvolvemento Rural (Consellería do Medio Rural da Xunta de Galicia) ten competencias para centralizar o diagnóstico, en particular, a coordinación institucional, o tratamento da información e a administración da plataforma tecnolóxica deseñada. Iso representa unha oportunidade fronte ó reto da fragmentación institucional. Por outra banda, a Lei 6/11, do 13 de outubro de mobilidade de terras ampara a realización de traballos de arbitraxe, asistencia técnica, dinamización e supervisión de accións de permutas entre propietarios

que permitisen a reorganización e ordenación de parcelas nun ámbito territorial determinado. Os indicadores construídos son unha oportunidade para localizar áreas de reorganización prioritarias (por exemplo, parroquias cunha carga gandeira superior a 1 UGM/ha e unha alta proporción de superficie de aptitude agraria non utilizada, cunha alta proporción de propietarios absentistas de superficies abandonadas ou mesmo cunha alta liberación de superficie agraria por peche de explotacións agrarias). Esta é unha oportunidade fronte ó reto do quebracabezas de once millóns de pezas.

- O diagnóstico e deseño de políticas con atención ás diferentes realidades locais. As entidades e plataformas de seguimento, temporal e espacial, dos mercados de terras noutras rexións mostraron unha crecente diferenciación territorial das dinámicas por cuestións de localización, calidade da terra e tipo de oferta e demanda (Latruffe e Le Mouël, 2006; NSI, 2013; Savills World Research, 2014). As bases de datos autonómicas permiten a desagregación da información a unidades de gobernanza territorial propias de cada rexión (por exemplo, o rexistro do código de parroquia nas bases de datos de Galicia) e a análise dos indicadores a tipos de uso do solo e características de tenza propias do noroeste peninsular (por exemplo, as superficies a mato de aproveitamento silvopastoral (Pesqueira et al., 2009)) ou o absentismo como un reto histórico da xestión de terras en Galicia (Planchuelo Arias, 1971b). En particular, o diagnóstico a escala parroquial supón un insumo chave para as competencias de planificación e ordenación territorial dos municipios (en calidade de unidades de gobernanza inframunicipais con enorme peso histórico - non só en termos sociais ou antropolóxicos que na actualidade se deberían redebuxar a razón dos procesos de desmantelamento sociodemográfico e das novas formas de relacións cos espazos rurais dos propietarios absentistas intrarrexionais senón da estrutura territorial propiamente dita pois está constatado como as explotacións xestionan e mobilizan terras no ámbito inmediato da aldea e/ou a parroquia).

- A implicación do tecido asociativo do sector produtivo agroforestal no diagnóstico dos procesos territoriais e no deseño políticas de xestión de terras. A inclusión institucional do sector privado no diagnóstico supón unha oportunidade para a avaliación e transparencia da información xerada; a indagación e particularización de formas de mobilidade propias

(non monitorizables a través dos sistemas de información e institucións administrativas) a través de programas estatísticos específicos apoiándose nas estruturas organizativas do sector agroforestal e, sobre todo, para a análise do diagnóstico e o trazado dunha folla de ruta do propio sector en materia de xestión de terras e reorganización parcelaria. Esta oportunidade apoia o auxe de estruturas de gobernanza cunha compoñente estratéxica (xerarquías de integración vertical e/ou redes estratéxicas).

- A maximización das funcionalidades das fontes de información. As bases de datos manexadas responden a obxectivos de xestión específicos (fiscalidade sobre a terra, fiscalidade sobre as transmisións, xestión de fondos, xestión e control de axudas, control sanitario das explotacións...). A integración de información, e mesmo, o propio tratamento e comparación dos agregados territoriais de cada unha delas permitirían, entre outros, a avaliación da calidade dos datos almacenados, a avaliación do impacto territorial das distintas políticas públicas e a mellora da eficiencia, transparencia e axuste da mobilidade.

A pesar dos retos, a consolidación dun protocolo de diagnóstico da mobilidade de terras rústica que integre as tres compoñentes propostas (institucional, técnica e tecnolóxica) emerxe como unha oportunidade para promover un debate integral sustentado en datos sobre as políticas e instrumentos de xestión de terras vixentes. Ademais permite poñer no foco na información sobre unha cuestión que serve de xustificación para a maioría desas políticas e instrumentos: a mobilidade de terras, visibilizando e recoñecendo a diversidade territorial de índices e o potencial endóxeno das fórmulas de tenza indirectas *[a]*formais. Á súa vez, consideramos que a información xerada achega transparencia ós mercados de cara á promoción e localización de iniciativas produtivas en base á terra.

8.6. Conclusións

A terra é un factor de produción limitado e o seguimento dos mecanismos de redistribución de dereitos de propiedade, pero tamén de uso, proporciona información de carácter estratéxico para mellorar a competitividade e sustentabilidade dos territorios, particularmente en rexións de alta fragmentación da propiedade. O obxectivo do traballo foi empregar o diagnóstico da mobilidade

de terras rústicas como ferramenta para promover a coordinación institucional e xerar información territorial útil no deseño e localización de iniciativas de reorganización parcelaria. O resultado é un esquema de tres compoñentes (institucional, técnica e tecnolóxica) que pretende coordinar as distintas institucións con competencias e información sobre xestión de terras, integrar as bases de datos tanto nacionais como autonómicas, obter indicadores estatísticos xeoespaciais (como o índice de transferencia de superficie rústica mediante compravenda e arrendamento) e integralos nunha plataforma SIG web que os dispoñibilice con distintos roles de acceso ás distintas institucións, sector privado e cidadanía.

Os indicadores de mobilidade diferenciáronse segundo fosen indicadores do mercado de terras formal, indicadores de réximes de tenza indirecta e estimadores da oferta e demanda potenciais. Ademais, inclúese un epígrafe referido ó monitoreo doutros mecanismos de mobilidade de maior carácter social e non rexistrados nas bases de datos das institucións formais. É por iso, que esta proposta de monitoreo formúlase como un programa de enquisas sustentado sobre o tecido de organizacións do sector agroforestal seguindo as propostas doutras rexións nas que o recoñecemento destes mecanismos está institucionalizado.

A construción de indicadores estivo condicionada polos campos de información existes nas bases de datos e, sobre todo, polas posibilidades de integración. Así mesmo, tratouse de maximizar o número de institucións e/ou departamentos implicados no diagnóstico para aproveitar o potencial de coordinación do protocolo.

A posta en práctica do protocolo a título experimental ten constatado unha serie de retos (a conversión dos silos de información departamentais en nodos de información, a integración das fontes de información de cara á configuración dun sistema de administración multipropósito en torno á información catastral e o recoñecemento e captura das distintas dinámicas locais e sectoriais) e oportunidades (a existencia dunha Subdirección de de Mobilidade de terras con competencias asignadas a este respecto, a maximización de funcionalidades dos rexistros de información, a consideración e recoñecemento das distintas realidades locais e sectoriais aproveitando a codificación de parroquias na maior parte das bases de datos autonómicas e a integración do tecido organizativo do sector agroforestal) para: 1) configurar o *Observatorio de Mobilidade de Terras Rústicas de Galicia* como un instrumento fronte á fragmen-

tación institucional e 2) os indicadores de mobilidade de xerados como unha ferramenta fronte ó puzle de onde millóns de pezas que representa o parcelario de rústica de Galicia.

Ademais, os informes asociados ó protocolo preséntanse como unha oportunidade para promover un debate integral sobre as políticas e instrumentos de xestión de terras. Á súa vez, a información xerada achega transparencia ós mercados de cara á promoción de iniciativas produtivas en base á terra.

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

Conclusións

O presente capítulo enuncia e concentra as propostas teóricas e achados empíricos dos capítulos previos de xeito sintético, enunciativo e fiado da investigación feita pero tamén de posibles futuras liñas. Con este mesmo enfoque incluímos tamén unha breve recensión sobre as implicacións para a xestión e administración de terras.

Conclusións teóricas

– As décadas entre os 60 e 80 concentraron a maior inquietude polas cuestións da terra, tanto a nivel internacional, nacional como galego. Dese período datan as principais propostas teóricas para a modelización e comprensión dos mercados de terras rústicas (agrarias, fundamentalmente), así como a súa aplicación e constatación empírica. Dende entón, os traballos pódense incluír en dúas liñas maioritarias: unha liña de plataformas estatísticas para a construción e publicación de indicadores de funcionamento do mercado formal de terras e, unha segunda, de formulación e avaliación de impacto de determinadas políticas de xestión e programas de implementación de sistemas de administración de terras na emerxencia e articulación de mercados de terras formais.

– A nova economía institucional representa a principal corrente teórica dos traballos máis recentes. En particular, sustenta a comprensión: 1) dos mercados de terras en contextos de alta fragmentación da propiedade e/ou baixo réximes de tenza e propiedade particulares (por exemplo, os procesos de restitución en Europa do Leste ou as formas consuetudinarias de África e/ou América Latina) e 2) do mercado como instrumento para a conservación de

superficie agrícola (EE.UU), para a intervención económica (Francia), para a ordenación de usos (Países Baixos) e/ou para a reorganización dos dereitos de uso (Bulgaria).

– O paradigma occidental sobre os mercados de terras é altamente dependente da implementación e sostibilidade pública de complexos sistemas de titulación, rexistro e administración de terras (que non sempre están presentes noutras latitudes nin funcionan eficazmente e, en cambio, existe mobilidade dos dereitos de propiedade e uso). Ademais, o paradigma dos *mercados de terras construídos* está notablemente enfocado á emerxencia de dereitos de propiedade mercantilistas con propósitos financeiros máis ca co aproveitamento e uso do terra (que, por outra banda, é un dos principais retos a que se enfrontan os espazos rurais periféricos de occidente na actualidade, tanto en Europa como América do Norte).

– A proposta de análise social da *Nova Economía Institucional* contempla catro niveis: 1) institucións sociais informais (tradicións, costumes, convencións...), 2) contexto institucional formal (lexislación, procedementos xudiciais e burocráticos, protocolos administrativos...), 3) gobernanza (aliñamento entre as estruturas de gobernanza e as propiedades das transaccións) e 4) asignación de recursos (prezos e cantidades). Este esquema foi amplamente analizado e complementado dende a socioloxía e a ecoloxía. Estes dous ámbitos teñen especial sentido e significación cando se trata da análise e diagnose de calquera dinámica dos espazos rurais, especialmente das terras rústicas. Por iso, baixo as achegas dos traballos empíricos destes dous ámbitos propoñemos complementar o esquema básico da análise institucional:

1. Ampliar as propiedades básicas das transaccións (especificidade, incerteza e frecuencia) atendendo ás particularidade da terra como recurso inmóbil: exclusión, competencia, divisibilidade, heteroxeneidade, lexitimidade, complexidade e socioemocionalidade.

2. A consideración dun «*contexto subinstitucional*» que inclúa aquelas institucións ou regras tácitas que teñen unha orixe endóxena e autogobernada nun colectivo, grupo ou comunidade particular (mesonivel) para diferencialas das regras institucionais informais ou formais referidas á sociedade xeral (costumes, tradicións, órganos de goberno lexislativo, executivo e xudicial, regulamentos, normativas, protocolos administrativos...) (macronivel). A constelación de relacións sociabilizada entre os

axentes actúa *ordenando* os procesos e dinámicas en base a un equilibrio entre as lóxicas económicas, a salvagarda da estrutura social e o benestar colectivo, relacional e persoal.

3. A análise da mobilidade de terras no micronivel a través da teoría do axente-principal (para diagnosticar a tipoloxía de acordos que se subscriben), da economía neoclásica (que permite teorizar sobre as variables de mercado (cantidade e prezo) e do capital social (para avaliar o nivel de influencia das relacións interpersonais e comunitarias no tipo de contrato e variables de mercado).

– Nalgúns ámbitos de estudo (por exemplo, as ciencias xurídicas) mantense a pertinencia de considerar a propiedade como un dereito absoluto ou como o conxunto de dereitos de adquisición, uso e usufruto. Non obstante, no caso particular da diagnose da mobilidade de terras a metáfora do *paquete de dereitos* (colección recoñecibles de atributos funcionais) resulta unha ferramenta de enorme potencial analítico e descritivo, pois o que posúen tanto o propietario como o arrendatario dun terreo é o dereito a levar a cabo unha lista de accións concretas (determinadas, primeiro, polo marco xurídico da propiedade, despois polo marco normativo da planificación territorial e, finalmente, pola relación contractual entre eles negociada).

– O concepto de dereitos de propiedade que propoñemos para a diagnose recoñece a súa diferenciación en dereitos *de iure* (dereitos legais e dereitos de planificación) e dereitos *de facto* (dereitos na práctica). Os primeiros son fundamentais (representan a acción colectiva gubernamental) pero insuficientes para unha diagnose completa porque poden estar expostos a que as institucións formais non se adapten ó ritmo de evolución das sociedades: 1) por inercias da propia traxectoria histórica ou 2) por reticencias ante conflitos de poder derivados dunha reconfiguración a prol da eficiencia e responsabilidade xeral pero en detrimento dun colectivo particular. Os dereitos *de facto*, en cambio, representan a súa natureza complexa, incompleta e evolutiva como mecanismo de iteración dos axentes para axustarse a cambios no balance de custos-beneficios (externalidades positivas e negativas), tanto en termos de eficiencia económica (técnicas, tecnoloxías, métodos e modelos produtivos) como de responsabilidade ambiental e social.

– O feito de recoñecer a natureza emerxente dos dereitos *de facto* implica que estes non estean incluídos no sistema formal, máis se as externalidades das

que derivan se internalizan de xeito autónomo e non chegan a instancias xudiciais que xeren xurisprudencia ou un marco de regulación propio. Ademais, a natureza dos dereitos de propiedade (especialmente de uso, polo grao de esmiuzamento ou desagregación que poden ter) é moito máis ampla ca capacidade institucional, técnica e tecnolóxica dos sistemas de titulación e rexistro ou dos sistemas xudiciais para rexistrar e dirimir aspectos moi particulares sobre dereitos de uso específicos. Así, en esencia, os sistemas consuetudinarios e/ou colectivos (*contexto subinstitucional*) son indispensables para establecer, distribuír e executar os dereitos *de facto* que emerxen dentro do *feixe* ou *paquete*. Estas regras de sociabilización colectiva como método de constitución e salvagarda son, por veces, máis eficientes que as infraestruturas administradas e xestionadas polos Estados.

– A transacción é a unidade básica de análise e, como tal, engloba tanto o sentido físico de «entrega» (intercambio) como as circunstancias nas que os recursos se transfiren (mecanismo de transacción ou contrato) como as estruturas de gobernanza ou regras para fabricar a orde, mitigar o conflito e realizar ganancias mutuas.

– Ante esta tiple significación das transaccións unha aproximación metodolóxica á mobilidade en en tres etapas ou niveis de análise. Unha primeira de descrición do contexto institucional rexional particular tratando de cubrir tanto as institución informais (tradicións, costumes...) como as formais (leis, regulamentos, políticas, sistemas de administración...) como as propiedades particulares das transaccións (en función das características do recurso, do perfil dos axentes e do aproveitamento do recurso). En función das particularidades dese contexto institucional, unha segunda etapa de avaliación cualitativa das estruturas de gobernanza que rexen a mobilidade e, unha última de diagnose cuantitativa da tipoloxía de acordos (mecanismos de transacción ou contratos: o tipo de formalización, duración, sistemas de compensación, relación entre as partes, perfil da oferta e demanda, ámbito territorial, mecanismos e períodos de renegociación...) e das variables básicas do intercambio físico (o volume de transaccións, a superficie mobilizada e os prezos).

– As estruturas de gobernanza son as formas de acción colectiva que establecen e fan cumprir as regras para a coordinación das transaccións. A literatura distingue entre o mercado, as xerarquías e as redes como estruturas diferenciadas e coordinadas, respectivamente, polo mecanismo de prezos, a autoridade empresarial e a cooperación. Ó tratarse das terras rústicas como ob-

xecto de transacción propoñemos esas mesmas estruturas de gobernanza pero tratamos que os mecanismos de coordinación cubran tres extremos: competitividade ou cooperación, mecanismos xudiciais ou colectivos para a execución e control dos contratos e orde planificada e ou orde relacional comunitaria. En consecuencia, propoñemos diferenciar entre:

- O mercado coordinado a través do mecanismo de prezos.
- As xerarquías definidas por: 1) normas e regulamentos públicos e 2) formas de organización privadas por integración vertical en unidades de xestión (sociedades, cooperativas, asociacións...) ou por autoridade e/ou supervisión dunha das partes.
- As redes coordinadas por estruturas de cooperación. Como novidade, propoñemos a diferenciación entre redes de cooperación: 1) estratéxicas respecto dun obxectivo ou propósito común (plan produtivo, plan de ordenación de usos ou plan de reorganizacion parcelaria público e/ou privado). e 2) comunitarias, ordenadas en base ás afinidades e conflitos propios de compartir un espazo produtivo e reprodutivo (confianza/ desconfianza, reputación/ desprestixio, reciprocidade, transaccións en múltiples ámbitos...).

– Os contratos poden ser considerados como o resultado último da negociación (sen ter en conta as condicións en que se desenvolven, resolven e cumpren os acordos). Os traballos de diagnose da mobilidade de terras que responden á construción de indicadores de mobilidade (taxas e prezos) fano en relación a esta acepción, analizan a mobilidade a partir do contrato como resultado último (unha tipoloxía particular de contratos, os formais).

Alternativamente, os contratos poden ser entendidos como o propio proceso de negociación (non son un mero intercambio físico de mercadorías) que neste traballo entendemos como emerxente, incompleto, relacional e autogobernado no que: 1) a idea de mercados competitivos se altera pola xeración dun contexto de confianza e cooperación entre os axentes durante o propio proceso de maduración da negociación. Ambos invirten en capital social que aumenta a especificidade da transacción tal que a futuro ningunha outra terceira parte é capaz de competir cos arranxos de mellora acordados e 2) a execución de contratos de consenso ten unha autonomía relativa que os fai inadecuados para a comparación sistemática (os termos e a forma do contrato serán acordes

a un gradiente entre mecanismos xudiciais ou colectivos para a execución e control dos contratos e os prezos dependerán do gradiente competitividade-cooperación).

– Polo tanto, a transacción non se axusta propiamente á de intercambio económico (inda que o leva implícito), nin tampouco coa idea clásica de instrumento xurídico formal e/ou documental de contrato (inda que se recoñece como unha forma posible). Así, optamos por empregar o termo de *acordo* que, dalgún xeito, ten todas esas connotacións ó tempo que recoñece a natureza global da negociación e dá cabida a unha ampla variedade de estruturas de gobernanza.

– O termo *mobilidade de terras* inclúe ó de *mercado de terras* pero ademais transcéndeo en tanto en canto:

- O paradigma dos mercados de terras construídos parte da premisa de dereitos formais sustentados por sistemas de titulación e rexistro. Este modelo é unha realidade institucional de certos países, pero non por iso noutros contextos deixan de existir intercambios dos dereitos de propiedade e/ou uso da terra (incluso dentro do propio paradigma de titulación e administración formal cando o sistema é ineficiente e/ou ineficaz existen mecanismos alternativos).

- O mercado a través do mecanismo de prezos representa só unha das estruturas de gobernanza posibles (xerarquías públicas coordinadas por regulamento e protocolos xurídico administrativos; xerarquía coordinada por formas de organización privadas; xerarquías coordinadas por autoridade e supervisión dunhas das partes; redes coordinadas por cooperación estratéxica e redes coordinadas por cooperación comunitaria). O termo de mobilidade englóbaas a todas.

- O mercado de terras soe diagnosticarse a través das variables: prezos e volume de transaccións. Non obstante, tales variables non poden ser obxecto de comparación sistemática e deben ser contextualizadas respecto da tipoloxía dos acordos (gradiente de autogobernanza: mecanismos xurídico-administrativos ou colectivos para a execución e control dos acordos) e dos prezos (gradiente de competitividade-cooperación).

Conclusións empíricas

– A análise institucional resulta nun escenario de estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación dominado polas redes comunitarias. As características diferenciais deste mecanismo de coordinación son: 1) que os termos da negociación se establecen en base ó capital social existente (ou construído) entre as partes (a confianza, reputación e reciprocidade antes que a compititividade); 2) que a estrutura social na que insiren as partes do acordo actúa como estrutura de execución, control e resolución do acordo e 3) que os acordos seguen lóxicas da constelación de relación entre os axentes (orde relacional comunitaria), e non un propósito estratéxico colectivo público ou privado (orde planificada).

A tipoloxía dos acordos confirma este escenario: a maior non teñen unha base formal e/ou documental (nunca a integración familiar, o 40 % dos arrendamento e o 20 % das cesións se formalizan en documento privado), existe un forte vínculo entre as partes (familiar e/ou veciñanza) e as aldeas son ámbito territorial maioritario para a xestión de terras. Ademais, os factores que explicitamente determinan as terras ás que se accede son a colindancia (parcelas lindeiras a outras xa xestionadas), a relación co propietario e a distancia respecto da explotación. Todos son indicativo de que os fluxos de información son maioritariamente locais, os mercados de terras pechados e a comunidade actúa como mecanismo de control e execución.

– O dominio deste escenario é máis por unha falla de factores institucionais respecto das restantes estruturas antes que por unha preponderancia da propia comunidade, máis atendendo ó proceso de desarticulación social dos espazos rurais das últimas tres décadas. Non obstante, a estrutura territorial, a importancia histórica dos réximes consuetudinarios e a existencia dun perfil de absentistas inda vinculados coa actividade agraria e/ou con vínculo social directo ou familiar coa comunidade rural, son factores que posibilitan ou, polo menos, favorecen que a estrutura sexa eficaz.

– A competencia favorecerá que o mercado a través do mecanismos de prezos sexa a estrutura de gobernanza maioritaria nunha parte do territorio galego. Así, os resultados da análise de compravenda constatan como as zonas con maior dinamismo agrario (maiores taxas de transferencia mediante compravenda) presentan un valor de prezos análogo ó doutras rexións europeas con mercados de terras agrarias estables como Francia e/ou Reino Unido.

– O emprego de protocolos xurídicos e técnico-administrativos (xerarquía normativa) está condicionado por tres factores institucionais de enorme calado nas rexións de alta fragmentación da propiedade: os custos de regularización e de clarificación da propiedade e os custos de transacción. Sempre que estes sexan altos, os actores optarán por estruturas de gobernanza alternativas. Para o caso galego, esta circunstancia está constata en termos comparativos co resto de España polo número de parcelas por hectárea; polos altos custos, tomos documentais e atrasos na configuración do catastro de base parcelaria en Galicia respecto do resto do territorio nacional e, tamén, pola dubidosa fiabilidade das escrituras de propiedade en canto á correspondencia de superficies e lindeiros coa realidade inmobiliaria. Estas circunstancias, xunto coa abundancia de parcelas de descoñecidos e partillas sen resolver, limita tanto a mobilidade formal como o funcionamento de instrumentos públicos como o Banco de Terras (que esixe ter regularizada a propiedade).

Doutra banda, en Galicia non existen medidas de intervención directa do mercado que se leven a cabo na praxe (existe regulación que contempla a incorporación de parcelas ó Banco de Terras en caso, entre outros, de abandono pero non se ten executado). De feito, o propio marco normativo dos arrendamentos presenta un extremo respecto polo principio da autonomía de vontades das partes contratantes en comparación co marco normativo nacional (no que respecta á duración, renda, sistema de actualización, cultivos e aproveitamentos, forma de contrato ou prórroga). Así, as xerarquías de coordinación pública mediante normativas, regulamentos ou instrumentos de intervención non son maioritarias. Os resultados do traballo que nos ocupa revelaron que un 40 % dos arrendamentos e un 20 % das cesións contan cunha base documental dos acordos. Por outra banda, no ano 2014, catorce municipios superaban as 25 parcelas arrendadas a través do Banco de Terras.

– Respecto das xerarquías coordinadas pola integración en fórmulas societarias, cooperativas ou asociativas (nas que os dereitos de propiedade están gobernados por un órgano ou unidade de decisión) son tamén unha estrutura pouco frecuente en Galicia. En xeral, as cooperativas e/ou sociedades organízanse tal que os socios seguen traballando como unidades produtivas independentes e a integración cooperativa ou asociativa responde ó propósito de abastecemento e comercialización de produtos e servizos agrarios. Rara vez se constitúen co obxectivo de xestionar conxuntamente as bases territoriais ou de reorganizalas. De feito, tanto as Sociedades de Fomento Forestal como as Cooperativas de Xestión Comunitaria da Terra (que implican a xestión e orga-

nización colectiva dos dereitos de uso) teñen unha representación mínima (no caso destas últimas, representaban un 4 % das cooperativas agrarias en 2012).

– O escenario de mecanismos de coordinación resultante da análise institucional concluía na consideración dunha tipoloxía de xerarquías diferencia das anteriores e asociada coa circunstancia na que algunha das partes exerce autoridade e/ou alta capacidade de control sobre os arranxos. Non obstante, os resultados empíricos permiten concluír que: 1) a integración familiar é un dos mecanismos de mobilidade frecuente nas explotacións galegas e pode chegar a representar unha parte maioritaria da base territorial. Nestes casos, o xestor/agricultor ten capacidade de decisión respecto do uso e melloras pero, en xeral, o familiar propietario conserva o dereito a vender, permutar, arrendar ou ceder as terras a un terceiro e 2) non son frecuentes nin as parcerías, nin os acordos de co-xestión, nin as cesións en que o propietario conserve os dereitos de decisión sobre o uso ou melloras (ó igual que nos arrendamentos, estes son transferidos ó agricultor).

– Por último, as redes estratéxicas poderían resultar un mecanismo de coordinación en tanto en canto empregan o potencial endóxeno da cooperación cun fin específico (plan produtivo, plan de ordenación de usos ou plan de reorganizacion parcelaria). Non obstante, o seu desenvolvemento é limitado debido a tres cuestións determinantes.

- A primeira, a tardía elaboración dunha folla de ruta rexional (directrices de ordenación do territorio) e a súa suplencia cunha desordenada lexislación en materia de ordenación e planificación territorial local (marco normativo inestable a abundante normativa sectorial) que non se materializou en plans xerais municipais nin en plans de ordenación de aproveitamento de cultivos e forestal derivados dos procesos de concentración parcelaria.

- A segunda, unha influencia indirecta pero determinante das políticas agrarias europeas no devir do agro galego, todas elas aplicadas sobre as explotacións agroforestais como unidades de execución de fondos e sen sustentación ou planificación territorial asociada.

- A terceira, a persistencia da concentración parcelaria como principal instrumento de xestión de terras con visión territorial (as parroquias como unidade de intervención) pero cunha notable formulación técnico-económica altamente dependente dos sistemas de información, deseño

técnico e financiamento público, máis ca do aproveitamento do potencial comunitario e consuetudinario para o seu deseño, execución e control.

Neste contexto, as lóxicas relacionais comunitarias (confianza/ desconfianza, reputación/ desprestixio, avinzas/desavinzas, preferencias, reciprocidade, transaccións en múltiples ámbitos...) actúan como o mecanismo por defecto (natural e intrínseco) ante a falta de lóxicas estratéxicas territoriais (orde planificada, privada ou pública). As lóxicas da mobilidade resultan nunha trama de intereses individuais configurados por políticas e incentivos sectoriais (sobre as unidades de produción, non sobre os territorios) e axustados á constelación de relacións locais. O pouco poder explicativo dos modelos de evolución territorial dos réximes de tenza indirecta e a ausencia de correlación espacial son proba deste proceder.

Non obstante, en función do nivel de coordinación entre as explotacións dunha localidade é posible ter que reconsiderar a supremacía das redes comunitarias a favor das redes estratéxicas. Se ben os mecanismos de transacción seguen sendo de base relacional, neste último caso existe un obxectivo común entre os axentes locais: reorganización dos dereitos de uso para aproveitar superficies contiguas maiores. De feito, a mobilidade baixo lóxicas de colindancia entre parcelas (reorganización) é a principal característica identificada polos titulares de explotacións como determinante das terras ás que acceden e, ademais, o 77 % das explotacións que contan ampliar a súa base territorial nos próximos 5 anos farano en base a parcelas colindantes a outras que xa xestionan.

– A análise espacial dos indicadores de mobilidade de terras presenta unha forte compoñente territorial na que se distinguen tres rexións diferenciadas respecto das taxas de transferencia e da tipoloxía de mecanismos de mobilidade:

1. O bloque de concellos occidentais, ou eixe atlántico, caracterízase por uns valores de taxa de transferencia mediante compravenda baixa e homoxénea en todas as súas parroquias. Este bloque presenta o rango de valores de prezo de maior amplitude e unha mediana lixeiramente superior ás outras rexións. En xeral, a mobilidade deste bloque é baixa en calquera dos mecanismos de mobilidade (compravenda, arrendamento e outros réximes de tenza).

2. O bloque de concellos central representa o caso inverso, agrupa os concellos de maiores taxas de transferencia e os prezos máis baixos e similares. Neste caso, o valor medio da taxa de transferencia é alto e homoxéneo en todas as parroquias que o compoñen. Ademais, o bloque central aglutina os concellos de maior mobilidade en calquera dos mecanismos de mobilidade.

3. A diferenza dos anteriores, o bloque suroriental representa un conxunto de concellos nos que a compravenda de terras concéntrase en determinadas parroquias, por iso é polo que a taxa de transferencia neta a nivel concellos é baixa, do mesmo xeito que os prezos. Este bloque representa as zonas de baixa taxa de transferencia e alta presenza de réximes de tenza indirectos (arrendamento e outros).

– A análise de variables explicativas sobre a mobilidade de terras concreta que a compravenda está determinada en gran medida polos contornos de maior competencia e presión pola terra agraria, tanto por un maior volume de demanda (densidade de entidades de poboación e de explotacións agrarias) como por unha menor oferta dispoñible para compravenda (maior proporción de M.V.M.C.). Ademais está significativamente vinculada coa cota líquida do IBI por unidade de superficie rústica. Este mecanismo, aparentemente útil para promover a mobilidade pero debe ser posto en perspectiva tanto respecto do tipo de gravame como do alto volume de exencións.

Por outra banda, a intensidade dos réximes de tenza indirecta está fortemente determinada pola existencia de explotacións con maior base territorial (como son o vacún de carne e o vacún de leite) e un tamaño mediano menor. A bibliografía asocia este último resultado ó maior potencial deste tipo de mobilidade para o acceso á terra das explotacións máis pequenas fronte á compravenda (para o cal se esixe ás explotacións certa capacidade e estabilidade económica). A mobilidade dos dereitos de uso fronte á mobilidade dos dereitos de propiedade son un mecanismo preferente para o redimensionamento das explotacións agrarias de menor tamaño. A diferenza entre ambos radica en que o arrendamento está máis asociado a explotacións de titularidade xurídica e ás zonas que maior perda de explotacións sufriron entre 1989 e 2009 mentres que os outros réximes de tenza indirecta están determinados por rexións con explotacións do sector vacún (leite e carne), con menor produción estándar total por unidade de superficie e maior proporción de M.V.M.C.

– A perda da importancia territorial dos réximes de tenza sobre a superficie agrícola utilizada foi unha realidade ata o censo de 1982. Dende entón produciuse un crecente aumento, case a partes iguas entre o arrendamento e a categoría de *outros réximes de tenza* dos censos agrarios. Os modelos de axuste para explicar os factores determinantes da variación dos réximes de tenza entre 1989-1999 e 1999-2009 teñen moi pouco poder explicativo e as lóxicas que hai detrás seguen a ser incertas. Tendo iso presente, os resultados dos modelos constatan dúas etapas con lóxicas diferenciadas: unha primeira década de reestruturación e absorción de superficies polas explotacións de maior tamaño actual nas zonas de maior perda de explotacións e un segundo período de consolidación e reorganización nas zonas con maior densidade de explotacións e menor fragmentación da propiedade (parcelas por titular e por unidade de superficie). As rexións que hoxe teñen un tamaño mediano maior, máis superficie declaran a efectos de percepcións de axudas da PAC e máis superficie de aptitude produtiva aproveitan son as que máis aumentaron a intensidade dos réximes de tenza no período 1989-1999.

– As explotacións agrarias xestionen terras baixo múltiples formas de mobilidade. O perfil de explotacións máis dinámicas en canto a mobilidade traballan terras propiedade do titular, terras de integración familiar e, polo menos, terras baixo outra fórmula de tenza indirecta (arrendamento e/ou cesión). Ademais, a proporción de base territorial mediana xestionada baixo cada tipo de acordo (integración familiar, arrendamento e cesión) é do 30 %, inda que con notables diferencias sectoriais. As características dos acordos son:

- A compravenda formalízase en documento público case na totalidade dos casos, mentres que o arrendamento e as cesións formalízanse mediante acordos orais (60 e 80 % dos casos, respectivamente).
- A contraprestación nos arrendamentos é maioritariamente unha contía fixa (salvo no sector vitícola que depende da produción anual) e para as cesións non existe unha contraprestación explícita, o cal non implica que o propio mantemento da parcela en uso sexa unha contraprestación en si (no contexto actual dun marco normativo que penaliza o abandono e obriga á xestión da biomasa das franxas de protección fronte o lume).
- A duración percibida para os acordos de integración familiar é a perpetuidade ou de xeito ilimitado mentres que no caso dos arrendamentos e cesións non existe un límite temporal maioritario. A categoría que re-

presenta o escenario da incerteza é lixeiramente superior no caso das cesións que nos arrendamentos pero, en xeral, non existen diferenzas notables entre un e outro tipo de acordo.

- O mesmo acontece coa capacidade de decisión sobre a parcela que, en ambos casos, se corresponde coa decisión plena sobre o uso e a liberdade para facer melloras. Esta é tamén a situación das terras xestionadas mediante integración familiar para as cales, inda que existen casos en que o agricultor ten a capacidade de permutala ou cedela a terceiros, non é o caso maioritario.

- A análise prospectiva sobre o destino último das terras baixo cada tipo de acordo tende, para todos eles, a manter o uso agrario inda que cambie de propietario (ben pasando ó relevo xeracional, ben manténdose ou integrándose na propia explotación ou ben pasando a ser xestionada por outra). A repoboación é percibida como un destino minoritario entre as explotacións obxecto de enquisa (ó igual que a prospección feita noutras rexións da Cornixa Cantábrica). Pola contra, nun 35 % das cesións o futuro previsible é o abandono.

– As cesións son unha realidade tan relevante como os arrendamentos en todo o Norte peninsular (especialmente, Cantabria), e tamén en Galicia. De feito, á vista das cifras, a categoría de *outros réximes de tenza* dos Censos Agrarios nestas rexións está vinculada a este mecanismo de mobilidade ante o cal debemos reconsiderar o cualificativo de *precario* en tanto en canto a duración e as capacidades de decisión (uso e melloras) son análogas ás dos arrendamentos; no 60 % dos casos estes son tamén orais e, sobre todo, na actualidade o mantemento da uso agrario é unha prioridade rexional (e así se constata no marco normativo que establece as responsabilidades ambientais e sociais da propiedade). Deste xeito, este mecanismo de mobilidade favorece ó propietario, pois evítalle custos de xestión, ó tempo que favorece ó agricultor, pois a propia xestión actúa como contraprestación.

– O feito de que explotacións agrarias xestionen terras baixo múltiples formas de mobilidade (non unha única), de que a integración familiar represente unha boa parte das terras consideradas *en propiedade* (non só de proxenitores, tamén doutros familiares directos e afastados), de que no 60 % dos casos os arrendamentos sexan maioritariamente orais e que as cesións e/ou terras levadas (sen contraprestación) cheguen a representar o 30 % da base territo-

rial das explotacións (sen diferenzas co arrendamento respecto á seguridade na tenza), que o perfil da oferta maioritario sexa a veciñanza residente ou con vínculo coa rexión e que a relación co propietario sexa identificada como un dos factores determinantes das terras ás que se accede reafirma que as redes comunitarias son o principal mecanismo de coordinación da mobilidade de terras.

– Os resultados do traballo constatan a importancia da veciñanza e dos propietarios absentistas que manteñen a relación co lugar e, tamén, a persistencia das aldeas como ámbito xeográfico no que se producen os acordos. Esta cuestión non debe ser vista só no plano espacial ou de análise de custos, tamén no plano institucional: son a unidade de gobernanza territorial básica para a mobilidade de terras.

– No plano estritamente cuantitativo, o precepto de baixa mobilidade mediante compravenda matízase pola diversidade de valores territoriais e por unha marcada relación inversa entre a taxa de transferencia e o prezo. Se ben a mobilidade de terras é baixa cando se mide en termos de superficie, non é tal respecto do número de parcelas. As taxas respecto da superficie neta de Galicia son similares ás doutras rexións de alta fragmentación de Europa do Leste pero con diferencias territoriais notables tal que onde as taxas son maiores, os prezos medianos son similares a mercados de terras agrarias estables como Francia ou Bélxica. Ademais, as compravendas non só se articulan arredor de superficies agrarias senón que tamén se mobiliza superficie sen uso agrario actual, a máis da metade do prezo que a superficie agraria.

– Respecto das inferencias da particular estrutura da propiedade en Galicia (e a falta de datos da caracterización xeral do parcelario a partir da cal poder facer comparacións), o menor tamaño da parcela, a copropiedade e, especialmente o absentismo, son características do parcelario que condicionan tanto unha menor taxa de superficies obxecto de transacción como un maior prezo de compravenda. Ademais, o mercado formal de terras non actúa como instrumento corrector nin do absentismo nin da copropiedade, pois ambas son características tamén presentes nos compradores (logo da transacción mantéñense nun 30 e 6 %, respectivamente). En cambio, a mobilidade si semella ser un instrumento de corrección dos niveis de fragmentación do parcelario e, tamén, da disfuncionalidade dos dereitos, ambas supeditadas, por suposto, ó dinamismo produtivo.

– É posible sistematizar a diagnose cuantitativa das compravendas a través

de fontes de información de actualización continua (como o Imposto de Transmisións Patrimoniais) e tamén das formas de tenza indirecta (a partir do formulario anual de declaración de superficies á PAC). Algunhas pautas de diagnose identificadas son:

- Diferenciar entre taxa de transferencia en número de parcelas e en superficie pois mostran valoracións opostas sobre o nivel de mobilidade. O volume de transaccións é parello a outras rexións de España pero a superficie é menor debido ó menor tamaño medio das parcelas. Ademais, isto encobre a determinados sectores produtivos (con bases territoriais inferiores) enmascarando os niveis de mobilidade e a significación de posibles lóxicas subxacentes.
- Antepoñer o prezo mediano fronte ó prezo medio como indicador desta variable.
- A necesidade de diferenciar a categoría de uso a *mato* con peso propio respecto do estritamente agrícola e forestal, pois concentra unha boa parte da mobilidade (polo menos, mediante compravenda).
- A caracterización estatística da estrutura da propiedade (tamaño medio e mediano das parcelas por uso, taxa de copropiedade e absentismo) para poder cotexar as dinámicas do mercado co universo xeral.

– O carácter transversal da mobilidade de terras respecto das políticas, tanto de administración como de xestión, configúraa como unha ferramenta de integración institucional potencial. Así, o *Observatorio da mobilidade de terras rústicas en Galicia* érguese como unha platadorma idónea para a reflexión, integración e aproveitamento estratéxico das fontes de información público-administrativas nun momento: 1) en que as particularidades da estrutura da propiedade seguen a ser unha limitación para as actividades produtivas clásicas; 2) en que emerxen novas demandas de uso (servizos ecosistémicos; paisaxe; conservación de especies, hábitats e valores tanxibles e intanxibles; ocio da poboación urbana, novas enerxías...) para as cales a estrutura da propiedade non é limitante, de feito é parte da singularidade e atractivo e 3) en que existe unha maior diversidade de perfís de propietarios (residentes agricultores ou agricultores a tempo parcial, residentes e/ou absentistas con produción

para o autoconsumo, residentes e/ou absentistas sen actividade agraria, absentistas con diferente vínculo coa rexión, absentistas sen vínculo coa rexión, descoñecidos...).

Implicacións para a xestión e administración de terras rústicas en Galicia

A continuación, enunciaremos algunha das implicacións dos resultados discutindo o posicionamento ó respecto do paradigma de xestión de terras a implementar. Con iso referímonos a un debate aberto na maioría das latitudes do planeta que xira arredor da capacidade do mercado/mobilidade para a organización e reasignación intrínseca dos dereitos de uso en contraposición á reasignación administrativa e, sobre todo, ó papel que deben xogar as administracións e servizos técnicos.

O consenso xeral é reducir os custos de transacción (máis nas zonas de alta fragmentación da propiedade), promover e facilitar os mecanismos de tenza indirecta en tanto en canto se ten comprobado que son o principal mecanismo de acceso á terra das pequenas e medianas explotacións agrarias. En cambio, as medidas na práctica son moi diversas: por unha banda, o apoio ó desenvolvemento de complexos sistemas públicos de información de terras e institucións técnico-administrativas de regulación e/ou intervención das dinámicas do mercado de terras e, por outra, recoñecer o potencial consuetudinario e capacidade de reasignación dos contornos rurais a través de institucións e rexistros técnico-sociais a escala local (é o caso das rexións con alta fragmentación da propiedade, onde a sostibilidade das infraestruturas dos primeiros está condicionada polo custo de actualización e a precisión técnica do parcelario).

Este gran debate revélase para Galicia a múltiples niveis:

– O posicionamento respecto da designación para os mecanismos de marcado carácter social (integración familiar, arrendamentos orais, cesións e permutas). Desde o punto de vista terminolóxico poderían ser catalogados como *informais*, en tanto en canto non están formalizados baixo os protocolos xurídicos, técnicos e administrativos establecidos para as compravendas e/ou os arrendamentos documentados. Non obstante, sempre que os acordos estean lexitimados por estruturas de gobernanza relacionais e/ou comunitarias que os executan, controlan e resolven de xeito tácito, a informalidade dos mes-

mo matízase. Do mesmo xeito, poderían considerarse como informais respecto dalgunha regulación ou normativa, pero cando esta situación non se dea a informalidade tamén terá un novo matiz. Por último, o cualificativo de *informais* pode ter connotación de precariedade que non se constataron á hora de avaliar o destino das terras ou a duración dos acordos (seguridade na tenza). Por todo iso, aconsellamos que sexan estritamente designados como *non formais* ou, incluso, *[a]formais*.

– Nesta mesma dirección, contexto social e normativo actual respecto da mobilidade de terras non trata só de lóxicas de reestruturación agraria senón tamén de exercer a responsabilidade ambiental e social da propiedade (despoboamento rural, abandono do uso agrario, degradación da paisaxe ou incendios). O posicionamento institucional debe resolver sobre o discurso das formas de mobilidade antes comentadas (integración familiar, arrendamentos orais e cesións) como unha forma de tenza precaria (no económico) ou, pola contra, como unha forma de exercer a dita responsabilidade. Tal posicionamento ante os arranxos non formais de marcado carácter social determinará a institucionalización e xeneralización da mobilidade ou a penalización e formalización dos mesmos (e, quizais, un maior inmobilismo).

– Precisamente, outro posicionamento importante é o nivel de esixencia de formalización e, particularmente, o seu impacto na mobilidade (por exemplo, o requirimento documental dos acordos para a declaración de parcelas á PAC.) En que medida as políticas/esixencias de formalización ou intervención afectarán á mobilidade efectiva e a xestión territorial?

– As redes comunitarias tal e como foron definidas neste traballo representan as lóxicas naturais existentes en ausencia de outras estruturas de gobernanza que promovan e/ou determinen a mobilidade de terras (xerarquías normativas, integración vertical privadas, redes estratéxicas). O posicionamento ante cada unha delas pode ser determinante de cara a que as lóxicas relacionais comunitarias perdan peso a favor de formas cunha compoñente territorial e colectiva estratéxica.

– O posicionamento respecto de estruturas de gobernanza alternativas debe ser levar a cabo baixo o debate sobre o paradigma inicialmente comentado pois en Galicia dáse a convivencia de institucións históricas de base consuetudinaria recoñecidas polo Dereito civil e adaptadas á realidade territorial e parcelaria fragmentada do contexto galego (compañía familiar galega, sistema de herdanza, arrendamento de lugares acasarados...) cun bo número de políticas e

instrumentos de xestión de nova orde (altamente dependentes da actualización e/ou precisión das fontes de información e de complexos protocolos técnico-administrativos que desaproveitan o potencial de implementación e salvagarda comunitarios).

– Así, as xerarquías normativas virán determinadas por regulacións e instrumentos de impacto directo ou indirecto sobre a mobilidade. A este respecto recollemos que:

- As formas de mobilidade identificadas (integración familiar, arrendamentos orais, cesións e, posiblemente, as permutas) prodúcense á marxe das políticas directas ou indirectas (como, os impostos sobre as transmisións) e, por tanto, estas liñas de intervención non terán impacto sobre a mobilidade. En cambio, identifícanse: 1) institucións consuetudinarias no dereito civil que non foron desenvoltas polo executivo e que se adaptan ás formas de mobilidade identificadas (un exemplo claro é o da *Compañía familiar galega* respecto da integración familiar, pola cal poderían ser recoñecidos os dereitos de propiedade do titular e tamén os dereitos de uso pleno por parte do familiar agricultor, podendo este acadar acordos de reorganización con terceiros) e 2) existe unha batería de políticas liberais como o imposto sobre a propiedade ou a herdanza anticipada que se constataron como determinantes, respectivamente, da mobilidade mediante compravenda e da transferencia de terras de proxenitores ó herdeiro titular da explotación para que este teña potestade de reorganización das terras mediante arranxos con terceiros (a través de permutas, por exemplo).

- Na implementación de instrumentos e medidas altamente dependentes de información sobre a titularidade (como os impostos) débese ter en conta o nivel de actualización destes (dados os altos custos de regularización e clarificación da propiedade en contextos de alta fragmentación, da inconsistencia entre as escrituras e a realidade inmobiliaria e do volume de partixas sen executar). Apuntamos a esta cuestión porque a eficacia destas medidas quedará limitada a aqueles que están en situación de regularización (por tanto, en condicións tamén, de acceder ó mercado formal ou a instrumentos de xestión como o Banco de Terras ou cooperativas e sociedades que esixen ter regularizada a propiedade) e non sobre os cales, precisamente, se espera un impacto maior.

- Na actualidade, o Banco de Terras de Galicia representa o mecanismo xerárquico normativo por excelencia pois ten competencias para a intervención dos dereitos de uso en casos concretos, sobre a implementación de proxectos de reorganización cunha compoñente territorial ou como un mecanismo de acceso voluntario para que as partes regularicen os acordos a baixo custo e con garantías.

– A integración vertical como estrutura de gobernanza significativa supoñería a emerxencia real de instrumentos vixentes como as Cooperativas de Xestión Comunitaria da Terra, as Sociedades de Fomento Forestal ou calquera outra figura cooperativa e/ou societaria de base territorial que incluíse entre os propósitos a reorganización parcelaria dos dereitos de uso. Nesta emerxencia subxace outro cambio de paradigma importante baixo o cal as unidades produtivas (explotacións ou propietarios) deixarían de ser as unidades de intervención por excelencia (obxecto de liñas de axuda europeas, nacionais ou rexionais ou de penalizacións regulamentarias) e pasarían a selo as unidades de gobernanza territorial básicas na xestión do recurso (as aldeas e/ou parroquias). Este cambio de paradigma sería determinante en tanto en canto non só ten alcance sobre a demanda de terras senón o conxunto de propietarios dunha rexión (sexan demanda ou oferta), recoñecendo os seus dereitos e ampliándoos (por exemplo, coa posibilidade ser socios dunha cooperativa social de base territorial que xestione os dereitos de uso para a obtención de rendas segundo cotas) pero, tamén, recoñecendo as responsabilidades e o seu exercicio. A inclusión desta compoñente territorial de gobernanza permitiría aproveitar o potencial endóxeno constatado na tipoloxía dos acordos (e, sobre todo, o alto volume de información sobre o recurso e a tenza das parcelas depositada na veciñanza).

– Nesta mesma dirección, a promoción das redes estratéxicas implicaría o aproveitamento do potencial endóxeno das aldeas e/ou parroquias (que si recoñecían marcos normativos previos, como as concentracións parcelarias, os fondos de terras a escala parroquial e a figura dos propios Montes Veciñais en Man Común) en resposta a un obxectivo común que podería vir establecido por plans de ordenación de cultivos agrarios e forestais a escala local, por plans de reorganización e/ou permutas privados e ou públicos (mesmo, baixo o propio paraugas da vixente lei de mellora da estrutura agraria) ou por iniciativas de produción colectivas de base local (mesmo, baixo o propio paraugas das Cooperativas de Xestión Comunitaria da Terras ou Sociedades de Fomento

Forestal, tal e como comentamos para as xerarquías de integración vertical).

– En calquera caso, o traballo aquí presentado identifica dous potenciais desaproveitados ata o de agora:

- A integración dos rexistros de información territorial xestionados por distintas institucións para obter unha visión integral da mobilidade e a institucionalización da diagnose como primeiro paso para traer de novo a cuestión da terra ó debate, máis se este se recoñece como un reto estratéxico da sociedade galega ante os novos modelos de demanda e xestión dos espazos rurais (produción agroecolóxica, paisaxe, enerxías renovables, ocio e esparexemento da poboación urbana, servizos ecosistémicos, conservación de hábitats e especies singulares...)

- As estruturas de gobernanza relacionais e/ou comunitarias levan implícito un potencial endóxeno: 1) complementario (respecto dos sistemas de información de terras); 2) alternativo (respecto dos altos custes de transacción dos sistemas formais) e 3) estratéxico (respecto da execución e control dos plans de ordenación de uso e reorganización do parcelario públicos ou privados a escala local), fundamental en rexións de alta fragmentación da propiedade e/ou con antecedentes de dereito consuetudinario e xestión colectiva da terra, como Galicia. En palabras de Riddell e Rembold (2002): «*as políticas de actuación sobre a terra serán exitosas só cando os actores e beneficiarios estean envoltos no proceso de toma de decisións. Nesta dirección, os procesos non formais que están a suceder en moitos ámbitos son proba do seu potencial e deben ser recoñecidos e integrados nas institucións de administración e xestión*».

– Por último, as dúas principais referencias bibliográficas manexadas para o presente traballo (Hurrelmann, 2002; Dirimanova, 2008a) concluíron o seu traballo cunha reflexión sobre a mobilidade de terras e os espazos rurais que é oportuno recoller tamén neste caso. O discurso sobre os mercados de terras construíuse historicamente respecto das necesidades do sector que concentra o uso da maior parte da terra, no caso galego o sector lácteo e/ou o forestal. Os efectos económicos e sociais de concentrar a propiedade da terra en determinadas explotacións e/ou usos deben ser introducidos no debate e na avaliación do impacto das políticas de intervención directas ou indirectas sobre a mobilidade. O impacto económico das políticas de reestruturación netamente agrarias ou forestais é obvio pois aumentaría a eficiencia das explotacións e a

súa competitividade no mercado dos produtos. Non obstante, o efecto social do aumento de tamaño e a modernización implica que requiren comparativamente menos man de obra e que os espazos agroforestais se convertan netamente en espazos produtivos (e non reprodutivos ou habitados). É parte dos cargos políticos e técnicos discutir sobre a ponderación de promover mediante instrumentos público-privados a concentración da propiedade da terra en mans de certos produtores; apoiar ás pequenas unidades de produción familiar e proxectos de emprendemento; recoñecer os intereses dun perfil de propietarios que vaia en consonancia con novos modelos dos espazos rurais (calidade da paisaxe, servizos ecosistémicos e patrimonio natural e cultural, agroecoloxía, enerxías verdes, protección ambiental...).

É dicir, antes de calquera posionamento institucional das cuestións referidas á mobilidade de terras debera darse: 1) a diferenciación dos dereitos de uso respecto dos dereitos de propiedade clásicos como formas de regulación e/ou intervención con implicacións notablemente diferentes e 2) a existencia, primeiro, dun modelo de espazos rurais e, segundo, dunha plataforma de diagnose da mobilidade pois esta é, en última instancia, un instrumento ou ferramenta obxecto de avaliación respecto dun obxectivo ou outro.

Liñas de traballo abertas

A principal proposta é a de recuperar as dúas *décadas perdidas* en materia de análise e comprensión da estrutura da propiedade e réximes de tenza en Galicia. En particular, apuntamos a:

– Institucionalizar a diagnose da mobilidade de terras conforme á proposta de *Observatorio de mobilidade de terras rústicas de Galicia* incluíndo: novas fontes de información (como o Censo Agrario de 2019 ou as declaración anuais de superficies á PAC que inclúan un rexistro de forma de tenza da parcela) e novas metodoloxías para sistematizar a diagnose da mobilidade de terras prospectiva e non formal a través das estruturas organizativas do sector agroforestal pero, tamén, organizacións sociais (veciñais, ambientais, patrimoniais, culturais...).

– Caracterización da estrutura da propiedade en Galicia incluíndo: 1) variables como a copropiedade, o absentismo, o grado de actualización ou a propiedade de descoñecidos a escala municipal ou, incluso, parroquial; 2) os

perfís da oferta de terras e os seus respectivos intereses e 3) a estimación dos custos de regularización da propiedade e dos custos de transacción en Galicia: descrición dos procesos e/ou protocolos, limitacións e custos (económicos e temporais).

– Avaliación de impacto das políticas e instrumentos de xestión sobre a mobilidade de terras, nomeadamente: o Banco de Terras e as penalizacións ó abandono e obrigatoriedade da xestión de biomasa nas franxas de protección contra incendios (responsabilidade social e ambiental); as declaracións de superficies á PAC (mobilidade real ou ficticia?, os requirimentos sobre as declaracións (rexións produtivas) establecen lóxicas de mobilidade?, existe unha capitalización das axudas nos prezos da terra?); os impostos sobre a propiedade (é unha cuestión de taxas ou de exencións?) e os impostos sobre as transaccións (programa de impostos cero no rural). Esta liña de traballo supón trasladar ó contexto galego a elaboración de *Informes Técnicos* análogos os consultados para outras rexións na elaboración do presente traballo.

– Avaliar mediante estudos de caso as lóxicas territoriais e espaciais das distintas estruturas de gobernanza da mobilidade a pequena escala: como se articulan espacialmente as redes comunitarias?, existen acordos de reorganización dos dereitos de uso entre os agricultores tal que as redes estratéxicas transcendan as lóxicas relacionais comunitarias? as intervencións de planificación e construción colectiva da visión territorial a escala de aldea ou parroquia promovería as redes estratéxicas ou a integración vertical territorial integral (xestores e propietarios)?

– Análise comparativa das estruturas de gobernanza xerárquicas (normativas, integración vertical e instrumentos de xestión público- privados) en Europa, especialmente nas rexións con alta fragmentación da propiedade.

– Incorporación da perspectiva de xénero na investigación das lóxicas de mobilidade de terras: cal é o rol das propietarias galegas na administración de terras rústicas?

Bibliografía

Abelairas-Etxebarria, P. e Astorkiza, I. (2012). Farmland prices and land-use changes in periurban protected natural areas. *Land Use Policy*, 29(3):674–683.

Ackerberg, D. e Botticini, M. (2002). Endogenous matching and the empirical determinants of contract form. *Journal of Political Economy*, 110(3):564–591.

Acuña Merino, R. (2014). Descolonizando los derechos de propiedad. Derechos indígenas comunales y el paradigma de la propiedad privada. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 47(141):935–964.

Adesina, A. A. e Zinnah, M. M. (1993). Technology characteristics, farmers' perceptions and adoption decisions: a Tobit model application in Sierra Leone. *Agricultural Economics*, 9(4):297–311.

Adler, P. e Kwon, S.-W. (2002). Social capital: prospects for a new concept. *Academy of Management Review*, 27(1):17–40.

AGACA (2015a). Coñecendo o cooperativismo na gandeiría. Informe técnico, Asociación Galega de Cooperativas Agroalimentarias.

AGACA (2015b). XVIII Informe sobre a xestión e o estado económico do cooperativismo agrario en Galicia. Informe técnico, Asociación Galega de Cooperativas Agroalimentarias.

Akerlof, G. (1970). The market for lemons: qualitative uncertainty and the market mechanism. *Quarterly Journal of Economics*, 84(3).

Akinwande Olusegun, M., Hussaini Dikko, G., e Shehu Gulumbe, U. (2015). Identifying the limitation of stepwise selection for variable selection in regression analysis. *American Journal of Theoretical and Applied Statistics*, 4(5):414–419.

Alcázar Molina, M. (2006). Cartografía catastral en España. *Estudios Geográficos*, 67(260):7–34.

Alchian, A. (1979). Some implications of recognition of property right transactions costs. En K. Brunner (Ed.), *Economics Social Institutions*, pp. 233–254. Dordrecht: Springer.

Alchian, A. A. e Demsetz, H. (1973). The Property Right Paradigm. *The Journal of Economic History*, 33(1):16–27.

Aldanondo Ochoa, A. M. e Antunes, T. (1993). Mercado de la tierra en Canarias. *Revista de Estudios Agrosociales*, (163):51–67.

Aldrey Vázquez, J. e Vicente Díaz, J. (2009). La Galicia de las mil ciudades. Ordenación y funcionalidad de las áreas urbanas gallegas. En R. Rodríguez González e A. Rojo Salgado (Eds.), *Ordenación y gobernanza de las áreas urbanas gallegas*, pp. 199–253. Oleiros (A Coruña).

Aldrey Vázquez, J. A. (2013). O reto demográfico para o rural galego. En R. Rodríguez González (Ed.), *Galicia, un mundo rural vivo*, pp. 38–59. Universidade Internacional Menández Pelayo e Concello de Lalín.

Aldrey Vázquez, J.-A. (2015). El pausado avance de la ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico en Galicia. En H. Pina e F. Martins (Eds.), *The overarching issues of the european space: spatial planning and multiple paths to sustainable and inclusive development*, pp. 169–188. Porto: Faculdade de Letras da Universidade do Porto.

Ali, D., Deininger, K., Goldstein, M., La Ferrara, E., e Duponchel, M.-F. (2015). Determinants of participation and transaction costs in Rwanda's land markets. Informe técnico, Development Research Group Case Study, Washington, D.C.

Allen, D. e Lueck, D. (2002). *The nature of the farm: contracts, risk and organization in agriculture*. Cambridge & London.

Allen, D. e Lueck, D. (2005). Agricultural contracts. En C. Ménard e M. Shirley (Eds.), *Handbook of New Institutional Economics*, pp. 465–490. Springer.

Allen, D. W. e Lueck, D. (1992). The «back forty» on a handshake: specific assets, reputation, and the structure of farmland contracts. *Journal of Law, Economics, & Organization*, 8(2):366–376.

Allen, D. W. e Lueck, D. (1998). The nature of the farm. *The Journal of Law and Economics*, 41(2):343–386.

Álvarez Silvar, G. (1997). *La migración de retorno en Galicia (1970-1995)*. Tese de Doutoramento.

Amanor, K. S. (2010). Family values, land sales and agricultural commodification in South-Eastern Ghana. *Africa*, 80(1 1):104–125.

Anderson, M. (1998). *Agricultural Resources and Environmental Indicators: 1996-97*. DIANE Publishing.

Anllo Iglesia, L., Ónega-López, F., Corbelle-Rico, E., e Crecente-Maseda, R. (2010). Análise de interaccións entre propiedade e uso da terra: estudio de caso no concello de Guitiriz (Lugo). Informe técnico, Universidade de Santiago de Compostela.

Anseeuw, W., Lay, J., Messerli, P., Giger, M., e Taylor, M. (2013). Creating a public tool to assess and promote transparency in global land deals: the experience of the Land Matrix. *Journal of Peasant Studies*, 40(3):521–530.

Anselin, L. (1988). Lagrange Multiplier test diagnostics for spatial dependence and spatial heterogeneity. *Geographical Analysis*, 20(1):1–17.

Anselin, L. (2010). Thirty years of spatial econometrics. *Papers in regional science*, 89(1):3–25.

Anselin, L., Bera, A., Florax, R., e Yoon, M. (1996). Simple diagnostic tests for spatial dependence. *Regional Science and Urban Economics*, 26(1):77–104.

Anselin, L. e Florax, R. (1995). Small sample properties of tests for spatial dependence in regression models: Some further results. En L. Anselin e

R. Florax (Eds.), *New Directions in Spatial Econometrics*, pp. 21–74. Springer.

Anselin, L. e Rey, S. (1991). Properties of tests for spatial dependence in linear regression models. *Geographical analysis*, 23(2):112–131.

Aoki, M. (2001). *Toward a comparative institutional analysis*. MIT press.

Aparecida de Moura, R., Ferreira Neto, J.-A., Pérez Fra, M.-M., e García Arias, A.-I. (2015). As diferentes relações construídas em torno da propriedade comunal galega. *AGALIA: Revista de Estudos na Cultura*, 111:9-27.

Arbesú López, P., Varela Ortega, C., e Fé Cantó, C. (1986). Estudio econométrico sobre el mercado de la tierra en las provincias de Sevilla y Córdoba. *Agricultura y sociedad*, (41):73–137.

Ariza López, F.-J. e Molina, A. M. (2004). Situación actual de la valoración catastral rústica en España: propuesta de un modelo alternativo. *CT: Catastro*, (52):85–112.

Arko-Adjei, A. (2011). *Adapting land administration to the institutional framework of customary tenure: the case of peri-urban Ghana*. IOS Press.

Arnalte, E., Avella, L., e Roca, A. (1986). Mercado de la tierra y dinámica de la estructura agraria en los países de la CEE. *Agricultura y Sociedad*, 41:255–281.

Arnalte Alegre, E. (2002). PAC y desarrollo rural: una relación de amor-odio. *Información Comercial Española*, 803:45–60.

Arnalte Alegre, E.-V. e Real, E. (1988). Arrendamiento y ajuste estructural en la agricultura española. *Agricultura y sociedad*, (49):177–208.

Aronsson, T. e Carlén, O. (2000). The determinants of forest land prices: an empirical analysis. *Canadian Journal of Forest Research*, 30(4):589–595.

Arrow, K. J. (1969). The organization of economic activity: issues pertinent to the choice of market versus nonmarket allocation. *The analysis and evaluation of public expenditure*, 1:59–73.

Artiaga Rego, A. (1984). La renta foral en Galicia a finales del siglo XIX. *Agricultura y Sociedad*, 30:207–237.

Artiaga Rego, A. e Balboa López, X. (1992). La individualización de la propiedad colectiva: aproximación e interpretación del proceso en los Montes Vecinales de Galicia. *Agricultura y Sociedad*, (65):101–120.

Atance, I., García, A., Martínez, M., Pujol, R., e Urruela, J. (2010). La población rural en España: un enfoque a escala municipal. *Economía Agraria y Recursos Naturales*, 10(1):35–37.

Atwood, D. (1990). Land registration in Africa: the impact on agricultural production. *World Development*, 18(5):659–671.

Augustinus, C. e Lemmen, C. (2011). What is required to bring the social element into land administration: moving from the land administration domain model to the social tenure domain model. En *Annual World Bank Conference on Land and Poverty, 18-20 April 2011, Washington DC, USA*.

Avellá, L. (1994). Medidas de intervención en el mercado de la tierra. Generalitat Valenciana. *Serie estudios. 208págs*.

Avellá Reus, L. e Arnalte Alegre, E. V. (1986). Modelos locales del mercado de la tierra en el País Valenciano. *Agricultura y sociedad*, (41):139–183.

Awasthi, M. K. (2009). Dynamics and resource use efficiency of agricultural land sales and rental market in India. *Land Use Policy*, 26(3):736–743.

Awasthi, M. K. (2014). Socioeconomic determinants of farmland value in India. *Land Use Policy*, 39:78–83.

Aylwin, J. (2002). *El acceso de los indígenas a la tierra en los ordenamientos jurídicos de América Latina: Un estudio de casos*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. Servicio de Publicaciones de Naciones Unidas.

Baker, G., Gibbons, R., e Murphy, K. (2002). Relational Contracts and the Theory of the Firm. *The Quarterly Journal of Economics*, 117(1):39–84.

Baker, W. E. (1990). Market networks and corporate behavior. *American Journal of Sociology*, 96(3):589–625.

Balakrishnan, N. (2010). *Methods and applications of statistics in the life and health sciences*. John Wiley & Sons.

Balboa López, X. (1990). O monte en Galicia. *Edicións Xerais*.

Baldock, D. e Selby, A. (1996). *Farming at the margins: abandonment or redeployment of agricultural land in Europe*. Institute for European Environmental Policy London/The Hague.

Banerjee, A., Gertler, P., e Ghatak, M. (2002). Empowerment and efficiency: Tenancy reform in West Bengal. *Journal of Political Economy*, 110(2):239–280.

Bardhan, P. (1989). *The Economic Theory of Agrarian Institutions*. Oxford, Reino Unido: Clarendon Press.

Barlowe, R. (1978). *Land Resource Economics: the economics of Real Estate*. New Jersey: Prentice-Hall, Englewood Cliffs.

Baron, J. (2013). Rescuing the bundle-of-rights metaphor in property law. *University of Cincinnati Law Review*, 82:57.

Barrows, R. e Roth, M. (1990). Land tenure and investment in African agriculture: theory and evidence. *The Journal of Modern African Studies*, 28(2):265–297.

Barzel, Y. (1989). *Economic analysis of property rights*. Cambridge, New Yok, Melbourne: Cambridge University Press.

Barzel, Y. (1997). *Economic analysis of property rights*. Cambridge University Press.

Bassett, T. e Crummey, D. (1993). *Land in African agrarian systems*. University of Wisconsin Press.

Batifoulier, P. (2001). *Théories des conventions*. Economica.

Bauer, R. (1983). *Family and property in a Spanish Galician Community (Courel)*. Tese de Doutoramento, Stanford University.

Baxter, L. e Babbie, E. (2003). *The basics of communication research*. Cengage Learning.

Beckmann, V. (2000). *Transaktionskosten und institutionelle Wahl in der Landwirtschaft: zwischen Markt, Hierarchie und Kooperation*. Berlin: Edition Sigma Rainer Bohn Verlag.

Beckmann, V. (2002). Transaction cost and environmental economics: towards a new approach. En *Workshop in Political Theory and Policy Analysis, Indiana University, Bloomington*.

Beckmann, V. e Padmanabhan, M. (2009a). Analysing institutions: what method to apply? En *Institutions and Sustainability*, pp. 341–371. Springer.

Beckmann, V. e Padmanabhan, M. (2009b). *Institutions and sustainability*. Springer.

Beiras Torrado, J.-M. (1970). *Estructura y problemas de la población gallega*. A Coruña: Servicio de Estudios del Banco del Noroeste.

Bel Duran, P. (1997). Análisis del marco socioeconómico e institucional de las sociedades cooperativas agrarias. *REVESCO: Revista de Estudios Cooperativos*, (63):9–44.

Bello Janeiro, D. (2017). La normativa gallega de arrendamientos rústicos. *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, 33(70):7–36.

Ben-Porath, Y. (1980). The f-connection: Families, friends, and firms and the organization of exchange. *Population and Development Review*.

Benayas, J. R., Martins, A., Nicolau, J. M., e Schulz, J. J. (2007). Abandonment of agricultural land: an overview of drivers and consequences. *CAB reviews: Perspectives in agriculture, veterinary science, nutrition and natural resources*, 2(57):1–14.

Benelbas, L. (1981). *Economía agraria de Catalunya*. Ketres.

Benjaminsen, T. A., Holden, S., Lund, C., e Sjaastad, E. (2009). Formalisation of land rights: some empirical evidence from Mali, Niger and South Africa. *Land Use Policy*, 26(1):28–35.

Bennett, R., Tambuwala, N., Rajabifard, A., Wallace, J., e Williamson, I. (2013). On recognizing land administration as critical, public good infrastructure. *Land Use Policy*, 30(1):84–93.

Bennett, R., Wallace, J., e Williamson, I. P. (2008). A toolbox for mapping and managing new interests over land. *Survey Review*, 40(307):43–53.

Benson, B. L. (1989). Enforcement of private property rights in primitive societies: law without government. *Journal of Libertarian Studies*, 9(1):1–26.

Bentley, J. W. (1987). Economic and ecological approaches to land fragmentation: in defense of a much-maligned phenomenon. *Annual Review of Anthropology*, 16(1):31–67.

Bentley, J. W. (1990). Wouldn ' t you like to have all of your land in one place? land fragmentation in Northwest Portugal. *Human Ecology*, 18(1):51–79.

Bernstein, H. (2002). Land reform: taking a long (er) view. *Journal of Agrarian Change*, 2(4):433–463.

Bertrand, J. R., Cagiao Vila, P., e Devoto, F. J. (2000). La emigración gallega, sistema original? *Sémata. Ciencias sociais e humanidades*, 11:439–455.

Besley, T. e Ghatak, M. (2010). Property rights and economic development. En *Handbook of development economics*, Volume 5, pp. 4525–4595. Elsevier.

Bethlehem, J. (2010). Selection bias in web surveys. *International Statistical Review*, 78(2):161–188.

Bevir, M. (2012). *Governance: a very short introduction*. UK: Oxford University Press.

Bierlen, R., Parsch, L., e Dixon, B. (1999). How cropland contract type and term decisions are made: evidence from an Arkansas tenant survey. *The International Food and Agribusiness Management Review*, 2(1):103–121.

Biggart, N.-W. e Beamish, T. (2003). The economic sociology of conventions: habit, custom, practice, and routine in market order. *Annual Review of Sociology*, 29(1):443–464.

Binns, B. O. The consolidation of fragmented agricultural holdings. *FAO Agricultural Studies*, 11.

Binswanger, H. e Elgin, M. (1998). Reflections on land reform and farm size. *International Agricultural Development*, 3:316–328.

Birnbaum, M. (2004). Human research and data collection via the internet. *Annual Review of Psychology*, 55:803 - 832.

Blaabjerg, E. (2008). The Danish experience with Land Banking. En *Regional Workshop on Land Tenure and Land Consolidation–Land Banks and Impact Assessment. Prague. Czech Republic*, pp. 22–26.

Blackstone, W. (1766). *Commentaries on the Laws of England*, Volume 1. Chicago: Univiversity of Chicago Press.

Blarel, B., Hazell, P., Place, F., e Quiggin, J. (1992). The Economics of Farm Fragmentation: Evidence from Ghana and Rwanda. *The World Bank Economic Review*, 6(2):233–254.

Blomquist, W. (2009). Multi-level governance and natural resource management: the challenges of complexity, diversity, and uncertainty. En V. Beckmann e M. Padmanabhan (Eds.), *Institutions and sustainability*, pp. 109–126. Springer.

Bogaerts, T., Williamson, I. P., e Fendel, E. M. (2002). The role of land administration in the accession of Central European countries to the European Union. *Land Use Policy*, 19(1):29–46.

Bojnec, \. (2011a). *Land markets in the three candidate countries of the EU*. Centre for European Policy Studies.

Bojnec, Š. (2011b). *Land Markets in the EU Candidate Countries of Croatia, Former Yugoslav Republic of Macedonia and Turkey*. Factor Markets Coordination: Centre for European Policy Studies (CEPS).

Bolton, P. e Dewatripont, M. (2005). *Contract theory*. Cambridge & London: Massachusetts Insitute of Technology Press.

Borge Hernández, J. (1976). La emigración gallega a Europa (1961-1975). *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, (112):359–372.

Borge Hernández, J. (2007). Vejez y territorio en Galicia. *SEMATA: Ciencias Sociales y Humanidades*, 18:143-166.

Borgen, S.-O. e Hegrenes, A. (2005). How can transaction cost economics add to the understanding of new contractual formats in the Norwegian agri-food system? *Economics*, 81(5):1028–1041.

Borras, S., Hall, R., Scoones, I., White, B., e Wolford, W. (2011). Towards a better understanding of global land grabbing: an editorial introduction. *The Journal of Peasant Studies*, 38(2):209–216.

Bouhier, A. (1979). *La Galice: essai géographique d'analyse et d'interpretation d'un vieux complexe agraire*. Imprimerie Yonnaise.

Bouquet, E. (2009). State-led land reform and local institutional change: land titles, land markets and tenure security in Mexican communities. *World Development*, 37(8):1390–1399.

Bowley, M. (2010). *Nassau Senior and classical economics*. New York: Routledge.

Braat, L. e De Groot, R. (2012). The ecosystem services agenda: bridging the worlds of natural science and economics, conservation and development, and public and private policy. *Ecosystem Services*, 1(1):4–15.

Brady, M. e Irwin, E. (2011). Accounting for spatial effects in economic models of land use: recent developments and challenges ahead. *Environmental and Resource Economics*, 48(3):487–509.

Braun, N. (1993). *Socially embedded exchange*. Peter Lang Frankfurt am Main.

Braun, N. e Gautschi, T. (2006). A nash bargaining model for simple exchange networks. *Social Networks*, 28(1):1–23.

Brenner, V. (2002). Generalizability issues in internet-based survey research: Implications for the internet addiction controversy. *Online social sciences*.

Bromley, D. (2001). Property regimes and institutional change. En *Conference on Property Rights and Institutional Change. Fredericia, Denmark. September 19-21*.

Bromley, D. (2007). Environmental regulations and the problem of sustainability: moving beyond «market failure». *Ecological Economics*, 63(4):676–683.

Bromley, D. W. (1989). Property relations and economic development: the other land reform. *World Development*, 17(6):867–877.

Bromley, D. W. (1997). Property regimes in environmental economics. *The International Yearbook of Environmental and Resource Economics*, 1998:1–27.

Bromley, D. W. (1998). Determinants of cooperation and management of local common property resources: discussion. *American Journal of Agricultural Economics*, 80(3):665–668.

Bromley, D. W. (2009). Formalising property relations in the developing world: the wrong prescription for the wrong malady. *Land Use Policy*, 26(1):20–27.

Brousseau, E. (2008). Contracts: From bilateral sets of incentives to the multi-level governance of relations. En E. Brousseau e J.-M. Glachant (Eds.), *New Institutional Economics. A Guidebook*, pp. 37–66. Cambridge: Cambridge University Press.

Bryan, J., Deaton, B. J., e Weersink, A. (2015). Do landlord-tenant relationships influence rental contracts for farmland or the cash rental rate? *Land Economics*, 91(4):650–663.

Buitelaar, E. (2003). Neither market nor government: Comparing the performance of user rights regimes. *Town Planning Review*, 74(3):315–330.

Buitelaar, E. e Needham, B. (2007). Property rights and private initiatives: an introduction. *Town planning review*, 78(1):1–8.

Buitelaar, E. e Segeren, A. (2011). Urban structures and land. the morphological effects of dealing with property rights. *Housing Studies*, 26(5):661–679.

Burt, R. (1982). *Toward a structural theory of action: network models of social structure, perception and action*. New York: Academic Press.

Busto Lago, J.-M. (2002). Las competencias legislativas de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de Derecho Civil. *Revista Xurídica Galega*, (35):13–64.

Caballer, V. (2002). Nuevas tendencias en la valoración territorial. *Revista Catastro*, 45:135–145.

Caballero, F. (1864). *Fomento de la población rural: Memoria premiada por la Academia de Ciencias morales y políticas en el concurso de 1862*. Imprenta Nacional.

Caballero, G. (2015). Community-based forest management institutions in the Galician communal forests: a new institutional approach. *Forest Policy and Economics*, 50:347–356.

Cabana Iglesia, A. (2007). *Entre a resistencia ea adaptación: a sociedade rural galega no franquismo (1936-1960)*. Tese de Doutoramento, Universidade de Santiago de Compostela.

Cabana Iglesia, A. (2008). Lo que queda de las agras. La evolución del paisaje agrario en Galicia: A Terra Chá (1954-1968). *Ager. Revista de Estudios sobre Despoblación y Desarrollo Rural*, (7):36–58.

Cabana Iglesia, A. (2009). A cultura do lume e os montes galegos. Aproximación a unha relación histórica. *Recursos Rurais*, 5:101-106.

Cabana Iglesia, A., García Arias, A. I., Pérez Fra, M., e Rodríguez López, A. (2011). El monte comunal como factor de desarrollo rural: propiedad, gestión y usos de los montes en Folgoso do Courel (Lugo). *Documentos de Trabajo (Centro de Estudios sobre la Despoblación y Desarrollo de Areas Rurales)*, (2):1.

Cabana Iglesia, A., García Arias, A. I., Pérez Fra, M. d. M., e López, A. R. (2013). El común de unos pocos. La infrautillzación del monte vecinal en la montaña oriental gallega. *Ager: Revista de Estudios sobre Despoblacion y Desarrollo Rural*, (15).

Cabo Alonso, A. (1981). Transformaciones recientes en la propiedad y en los regímenes de tenencia de la tierra. En *La propiedad de la tierra en España*, pp. 177–194.

Cahill, C. e Hill, B. (2006). Policies affecting resource adjustment in agriculture in the European Union. En D. Blandford e B. Hill (Eds.), *Policy reform and adjustment in the agricultural sectors of developed countries*, pp. 219–236. CABI.

Calvo González, A., Díaz Varela, E., e Marey Pérez, M. F. (2014). Does higher owner participation increase conflicts over common land? An analysis of

communal forests in Galicia (Spain). *iForest-Biogeosciences and Forestry*, 8(4):533.

Calvo-Iglesias, M. S., Fra-Paleo, U., e Diaz-Varela, R. A. (2009). Changes in farming system and population as drivers of land cover and landscape dynamics: the case of enclosed and semi-openfield systems in Northern Galicia (Spain). *Landscape and Urban Planning*, 90(3-4):168–177.

Calvo Iglesias, S. (2010). Los paisajes culturales de agras en Galicia y su dinámica evolutiva. *Documentos de Trabajo (Centro de Estudios sobre la Despoblación y Desarrollo de Areas Rurales)*, (2):1–41.

Camarero Bullón, C. (2002). El Catastro de Ensenada, 1749-1759: diez años de intenso trabajo y 80.000 volúmenes manuscritos. *CT: Catastro*, (46):61–88.

Cano García, G. (1987). *Estructuras y regímenes de tenencia de la tierra en España*. Madrid: Estudios Ministerio Agricltura, Peca y Alimentación. Secretaría General Técnica.

Carballal Fernández, M., Ónega-López, F., Corbelle-Rico, E., e Miranda-Barrós, D. (2016). Recuperar a terra esquecida: identificación de terras abandonadas con potencial produtivo en Galicia. En U. Fra Paleo e F.-J. López González (Eds.), *Territorios a exame III: análise comparada da xestión territorial*. Universidade de Santiago de Compostela: Servizo de Publicacións e Intercambio Científico.

Cardesín Díaz, J.-M. (1992). *Tierra, trabajo y reproduccion social en una aldea gallega (s. XVIII-XX): muerte de unos, vida de otros*. Madrid: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Secretaría General Técnica.

Carmona Badía, J. (2001). Galicia: minifundio persistente e industrialización limitada. En L.-G. Germán Zubero, E. Llopis Agelán, J. Maluquer de Motes i Bernet, e S. Zapata Blanco (Eds.), *Historia económica regional de España: siglos XIX y XX*, pp. 13–45. Barcelona: Crítica.

Carreira Pérez, X. e Carral Vilariño, E. (2014). *O pequeno é grande. A agricultura familiar como alternativa: o caso galego*. Ourense: A través.

Carter, M. e Salgado, R. (2001). Land market liberalization and the agrarian question in Latin America. *Access to land, rural poverty and public action*.

Castle, E. (1998). A conceptual framework for the study of rural places. *American Journal of Agricultural Economics*, 80(3):621–631.

Chang, L. e Krosnick, J. (2009). National surveys via rdd telephone interviewing versus the internet: Comparing sample representativeness and response quality. *Public Opinion Quarterly*, 73(4):641–678.

Chas-Amil, M., Prestemon, J., McClean, C., e Touza, J. (2015). Human-ignited wildfire patterns and responses to policy shifts. *Applied Geography*, 56:164–176.

Chas Amil, M., Touza, J., e García Martínez, E. (2013). Forest fires in the wildland–urban interface: A spatial analysis of forest fragmentation and human impacts. *Applied Geography*, 43:127–137.

Chatterjee, S. e Price, B. (1991). *Regression diagnostics*. New York: John Wiley.

Chauveau, J.-P. e Colin, J.-P. (2010). Customary transfers and land sales in Côte d' Ivoire: revisiting the embeddedness issue. *Africa*, 80(1):81–103.

Cheung, S. (1969). Transaction costs, risk aversion, and the choice of contractual arrangements. *The Journal of Law and Economics*, 12(1):23–42.

Cheung, S. N. S. (1968). Private Property Rights and Sharecropping. *Journal of Political Economy*, 76(6):1107–1122.

Childress, M., Guo, L., Dice, S., e Mink, S. (2004). East Asia and Pacific Region Study on Land Administration, Land Markets and Collateralized Lending. Informe técnico, Washington, DC: World Bank. Rural Development and Natural Resources Sector Unit (EASRD) - East Asia and Pacific Region.

Chimhowu, A. e Woodhouse, P. (2006). Customary vs private property rights? Dynamics and trajectories of vernacular land markets in Sub-Saharan Africa. *Journal of Agrarian Change*, 6(3):346–371.

Christiansen, S. (1978). Infield-outfield systems: characteristics and development in different climatic environments. *Danish Journal of Geography*, 77(1):1–5.

Chuma, H., Otsuka, K., e Hayami, Y. (1990). On the dominance of land tenancy over permanent labor contract in agrarian economies. *Journal of the Japanese and International Economies*, 4(2):101–120.

Ciaian, P., Kancs, D., e Swinnen, J. (2010). EU Land Markets and the Common Agricultural Policy. Informe técnico, Centre for European Policy Studies, Brussels.

Ciaian, P., Kancs, d., Swinnen, J., Van Herck, K., e Vranken, L. (2012a). Institutional factors affecting agricultural land markets. Informe técnico, Centre for European Policy Studies.

Ciaian, P., Kancs, d., Swinnen, J., Van Herck, K., e Vranken, L. (2012b). Key Issues and Developments in Farmland Sales Markets in the EU Member States and Candidate Countries. Informe técnico, Centre for European Policy Studies.

Ciaian, P., Kancs, d., Swinnen, J., Van Herck, K., Vranken, L., et al. (2012). Sales market regulations for agricultural land in eu member states and candidate countries. Informe técnico Núm. 116, Factor Markets Working Papers. Centre for European Policy Studies.

Ciaian, P. e Swinnen, J. F. (2006). Land market imperfections and agricultural policy impacts in the new EU member states: a partial equilibrium analysis. *American Journal of Agricultural Economics*, 88(4):799–815.

Claeys, E. (2009). Property 101: Is property a thing or a bundle. *Seattle University Law Review*, 32:617.

Claeys, E. (2011). Bundle of sticks notions in legal and economic scholarship. En D. Klein e J. Robinson (Eds.), *Property: a bundle of rights?*, Volume 8, pp. 205–214. Econ Journal Watch.

Cliff, A. e Ord, K. (1981). *Spatial processes: models and applications*. Taylor & Francis.

Coase, R. (1937). The nature of the firm. *Economica*, 4(16):386–405.

Coase, R. (1960). The problem of social cost. *Journal of Law and Economics*, 3:1-44.

Cohen, J., Cohen, P., West, S. G., e Aiken, L. S. (2013). *Applied multiple regression/correlation analysis for the behavioral sciences* (2 ed.). New York: Psychology Press.

Coimbra, E. (2011). Land management grounded in social soil: Galician land banking in context. *Sociologia, Problemas e Práticas*, (66):135–155.

Coleman, J. (1988). Social capital in the creation of human capital. *American Journal of Sociology*, 94:95-119.

Colin, J.-P. e Woodhouse, P. (2010). Interpreting land markets in Africa. *Africa*, 80(1 1):1–13.

Colino Sueiras, J. (1980). Galicia y la PAC: Análisis de una actividad crítica: el sector lácteo. *Agricultura y sociedad*, (16):71–108.

Colino Sueiras, J. e Pérez Touriño, E. (1983). *Economía campesiña e capital: a evolución da agricultura galega (1960-1980)*. Vigo: Galaxia.

Collantes Gutiérrez, F. (2007). La desagrarización de la sociedad rural española, 1950-1991. *Historia agraria: Revista de agricultura e historia rural*, (42).

Collard, D. (1975). Edgeworth's propositions on altruism. *The Economic Journal*, 85(338):355–360.

Commons, J. (1931). Institutional economics. *The American Economic Review*, 21:648–657.

Commons, J.-R. (1924). *Legal foundations of capitalism*. New York: Macmillan Company.

Commons, J. R. (1932). The problem of correlating law economics and ethics. *Wisconsin Law Review*, 8:3.

Compés, R. e Álvarez-Coque, J.-M. (2009). *La reforma de la PAC y la agricultura española: alternativas y oportunidades para España*. Observatorio de Política Exterior Española. Fundación Alternativas.

Congost, R., Gelman, J., e Santos, R. (2012). *Property rights in land: institutional innovations, social appropiations, and path dependence*, Volume 12-06. Sociedad Española de Historia Agraria.

Cooley, C.-H. (1983). *Human nature and the social order*. New Brunswick (U.S.A.): Transaction Books.

Corbelle Rico, E. (2010). *Abandono da agricultura e cambios na cuberta do solo: aplicación de fotografía aérea histórica, modelos de regresión loxística e sistemas de axuda á decisión para o planeamento territorial na comarca da Terra Chá (Lugo).* Tese de Doutoramento, Universidade de Santiago de Compostela.

Corbelle-Rico, E., Butsic, V., Enríquez-García, M. J., e Radeloff, V. C. (2015). Technology or policy? drivers of land cover change in northwestern spain before and after the accession to european economic community. *Land Use Policy*, 45:18–25.

Corbelle-Rico, E. e Crecente-Maseda, R. (2014). Evaluating IRENA indicator "Risk of Farmland Abandonment" on a low spatial scale level: The case of Galicia (Spain). *Land Use Policy*, 38:9–15.

Corbelle Rico, E. e Crecente Maseda, R. (2014). Urbanización, forestación e abandono. Cambios recentes na paisaxe de Galicia. *Revista Galega de Economía*, 23(1).

Corbelle Rico, E., Díaz Manso, J. M., Crecente-Maseda, R., e Martínez Rivas, E. (2011). *Mercado e mobilidade de terras en Galicia: Modelos de oferta e demanda a escala parroquial*. Servizo de Publicacións e Intercambio Científico, Universidade de Santiago de Compostela.

Corbelle-Rico, E., Enríquez-García, M., Ónega López, F., e Crecente-Maseda, R. (2015). El mercado de tierras rústicas en Galicia: modelos de precio y movilidad a nivel municipal. En *X Congreso Nacional de Economía Agraria. Córdoba*.

Corbelle-Rico, E., Vila García, D., e Crecente-Maseda, R. (2014). Mapa dixital de capacidade produtiva dos solos de Galicia. *Universidade de Santiago de Compostela*.

Costanza, R., d'Arge, R., De Groot, R., Farber, S., Grasso, M., Hannon, B., Limburg, K., Naeem, S., O'neill, R. V., Paruelo, J., Raskin, R., Sutton, P., e van denBelt, M. (1997). The value of the world's ecosystem services and natural capital. *Nature*, 387(6630):253-260.

Cotula, L., Vermeulen, S., Mathieu, P., e Toulmin, C. (2011). Agricultural investment and international land deals: evidence from a multi-country study in Africa. *Food Security*, 3(1):99–113.

Couceiro Domínguez, E. (2007). La desagrarización del trabajo y los cambios en las estrategias hereditarias en Galicia. *Anales de la Fundación Joaquín Costa*, (24):107–128.

Couper, M. e Miller, P. (2008). Web survey methods. *Public Opinion Quarterly*, 72(5):831–835.

Crecente, R., Álvarez, C., e Fra, U. (2002). Economic, social and environmental impact of land consolidation in galicia. *Land Use Policy*, 19(2):135–147.

Crecente Maseda, R. (2009). Parroquias e planificación territorial. En F. García Pazos (Ed.), *A parroquia en Galicia: pasado, presente e futuro*, pp. 205–224. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia.

Crecente Maseda, R. (2010). Metodoloxía de análise de posesión e uso da terra para o estudo das dinámicas territoriais e o apoio á xestión de terras. estudo de caso da terra chá. En *Informe técnico de actividades no marco do convenio Realización de actividades para o rural galego relativas á planificación sostible do uso do solo e da xestión de terras*, Chapter 1, pp. 4–109. Lugo: Laboratorio do Territorio. Departamento de Enxeñería Agroforestal. Universidade de Santiago de Compostela.

Crecente Maseda, R. e Álvarez López, C. (2000). Una revisión de la concentración parcelaria en Europa. *Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros*.

Cronk, B. e West, J. (2002). Personality research on the internet: A comparison of web-based and traditional instruments in take-home and in-class settings. *Behavior Research Methods, Instruments, & Computers*, 34(2):177–180.

Csaki, C. e Lerman, Z. (2000). *Structural change in the farming sectors in Central and Eastern Europe: lessons for the EU accession: second World Bank/FAO Workshop, June 27-29, 1999*. Number 465. World Bank Publications.

Dahlman, C. J. (1979). The problem of externality. *The Journal of Law and Economics*, 22(1):141–162.

Dale, P. e Baldwin, R. (2000). Lessons Learnt form the Emerging Land Markets in Central and Eastern Europe. En *International Conference FIG International Federation of Surveyors, Prague*.

Dale, P. e McLaughlin, J. (1999). *Land administration*. Oxford: Oxford University Press.

Damen, J. (2004). Land banking in the Netherlands in the context of land consolidation. En *International Workshop: Land Banking/Land Funds as an Instrument for Improved Land Management for CEEC and CIS*.

Davy, B. (2014). Polyrational property: rules for the many uses of land. *International Journal of the Commons*, 8(2).

De Alessi, L. (1980). The economics of property rights: A review of the evidence. *Research in Law and Economics*, 2:1-47.

De Groot, R., Brander, L., Van DerPloeg, S., Costanza, R., Bernard, F., Braat, L., Christie, M., Crossman, N., Ghermandi, A., Hein, L., Hussain, S., Kumar, P., McVittie, A., Portela, R., Rodriguez, L., Brink, P., e vanBeukering, P. (2012). Global estimates of the value of ecosystems and their services in monetary units. *Ecosystem Services*, 1(1):50–61.

De Janvry, A., Sadoulet, E., e Wolford, W. (2001). *Access to land and land policy reforms*. Helsinki: World Institute for Development Economics Research.

De Marchis, G. (2012). La validez externa de las encuestas en la web. Amenazas y su control. *Estudios sobre el mensaje periodístico*, 18:263–272.

De Soto, H. (1990). *The other path: the invisible revolution in the Third World*. New York: Harper and Row.

De Soto, H. (2000). *El misterio del capital: por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo*. Nueva York: Basic Books.

Deakin, M., Dixon-Gough, R., e Mansberger, R. (2004). *Methodologies, models and instruments for rural and urban land management*. International Land Management Series. Routledge.

Deininger, K. (1999). Making negotiated land reform work: initial experience from Colombia, Brazil and South Africa. *World Development*, 27(4):651–672.

Deininger, K. e Binswanger, H. (1999). The evolution of the World Bank' s land policy: principles, experience, and future challenges. *The World Bank Research Observer*, 14(2):247–276.

Deininger, K. e Feder, G. (2009). Land registration, governance, and development: Evidence and implications for policy. *The World Bank Research Observer*, 24(2):233–266.

Deininger, K. e Jin, S. (2005). The potential of land rental markets in the process of economic development: evidence from China. *Journal of Development Economics*, 78(1):241–270.

Deininger, K. e Jin, S. (2008). Land sales and rental markets in transition: evidence from rural Vietnam. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 70(1):67–101.

Deininger, K., Jin, S., Demeke, M., Adenew, B., e Gebre-Selassie, S. (2003). Market and non-market transfers of land in Ethiopia: Implications for efficiency, equity, and non-farm development. *World Bank Policy Research Working Paper*, (2992).

Deininger, K., Jin, S., e Nagarajan, H. (2008). Efficiency and equity impacts of rural land rental restrictions: evidence from India. *European Economic Review*, 52(5):892–918.

Deininger, K., Jin, S., e Nagarajan, H. K. (2009). Determinants and consequences of land sales market participation: panel evidence from India. *World Development*, 37(2):410–421.

Deininger, K., Sarris, A., e Savastano, S. (2004). Rural land markets in transition: evidence from six Eastern European Countries. *Quarterly Journal of International Agriculture*, 43(4):361–390.

Deininger, K., Savastano, S., e Carletto, C. (2012). Land Fragmentation, Cropland Abandonment, and Land Market Operation in Albania. *World Development*, 40(10):2108 – 2122.

Deininger, K., Selod, H., e Burns, A. (2012). *The Land Governance Assessment Framework: Identifying and monitoring good practice in the land sector*. Washington D.C.: World Bank Publications.

Deininger, K., Zegarra, E., e Lavadenz, I. (2003). Determinants and impacts of rural land market activity: evidence from Nicaragua. *World Development*, 31(8):1385–1404.

Deininger, K. W. (2003). *Land policies for growth and poverty reduction*. Washington D.C.: World Bank Publications.

Deininger, K. W. (2010). *Innovations in land rights recognition, administration, and governance*. World Bank Publications.

Deininger, K. W. e Jin, S. (2002). *Land Rental Markets as an Alternative to Government Reallocation?: Equity and Efficiency Considerations in the Chinese Land Tenure System*, Volume 2930. Washington D.C.: World Bank Publications.

Demetriou, D. (2014). *The development of an integrated planning and decision support system (IPDSS) for land consolidation*. Switzerland: Springer Science & Business Media.

Demetriou, D., Stillwell, J., e See, L. (2013). A new methodology for measuring land fragmentation. *Computers, Environment and Urban Systems*, 39:71–80.

Demir, O., Uzun, B., e Çoruhlu, Y. (2015). Progress of cost recovery on cadastre based on land management implementation in Turkey. *Survey Review*, 47(340):36–48.

Demsetz, H. (1967). Toward a theory of property rights. *The American economic review*, 57(2):347–359.

Demsetz, H. (1988). The theory of the firm revisited. *Journal of Law, Economics, & Organization*, 4(1):141–161.

Dequech, D. (2007). Neoclassical, mainstream, orthodox, and heterodox economics. *Journal of Post Keynesian Economics*, 30(2):279–302.

DGC (2015). Portal de la Dirección General de Catastro de España.

DGC (2016). Portal de la Dirección General de Catastro de España.

Di Falco, S., Penov, I., Aleksiev, A., e Van Rensburg, T. M. (2010). Agrobiodiversity, farm profits and land fragmentation: evidence from Bulgaria. *Land Use Policy*, 27(3):763–771.

Di Falco, S. e Perrings, C. (2005). Crop biodiversity, risk management and the implications of agricultural assistance. *Ecological economics*, 55(4):459–466.

Di Robilant, A. (2013). Property: A bundle of sticks or a tree. *Vanderbilt Law Review*, 66:869.

Díaz Casero, J.-C. (2007). *La creación de empresas en Extremadura. Un análisis institucional*. Tese de Doutoramento, Universidad de Extremadura.

Díaz Fierros, F. e Gil Sotres, F. (1984). Mapa de capacidad produtiva dos solos de Galicia. *Universidade de Santiago de Compostela*.

Díaz Fuentes, A. (1994). La suerte del derecho foral gallego. *Revista Xurídica Galega*, (7):295–304.

Díaz Fuentes, A. (1997). *Dereito civil de Galicia: comentarios á lei 4/1995*. Sada (A Coruña): Do Castro.

Dijkstra, J. (2015). Social exchange: relations and networks. *Social Network Analysis and Mining*, 5(1):60.

Dillman, D., Tortora, R., e Bowker, D. (1998). Principles for constructing web surveys. En *Joint Meetings of the American Statistical Association*, Pullman, Washington.

Dirimanova, V. (2004). Land Market with Fragmented Landownership Rights in Bulgaria: An Institutional Approach. En *EAAE Seminar An Institutional Units in Agriculture*.

Dirimanova, V. (2008a). *Economic effects of land fragmentation: property rights, land markets and contracts in Bulgaria*, Volume 29. Aachen (Germany): Institutional Change in Agriculture and Natural Resources. Shaker Verlag.

Dirimanova, V. (2008b). The importance of local networks for solving land fragmentation problems in Bulgaria. En *Governing shared resources: connecting local experience to global challenges*, Cheltenham (England). International Association for the Study of Commons.

Docío, F. e Pérez Fra, M. (2012). O impacto do pagamento único en Galiza. En R. Crecente Maseda e U. Fra Paleo (Eds.), *Territorios a examen: trabajos de ordenación territorial*, pp. 17–40. Servizo de Publicación e Intercambio Científico. Universidade de Santiago de Compostela.

Domínguez Castro, L. (1998). Bens divididos, bens partidos: herencia y patrimonio en la galicia contemporánea. *Mélanges de l'Ecole française de Rome. Italie et Méditerranée*, 110(1):49–52.

Domínguez García, D., Swagemakers, P., e Schmid, O. (2017). The commons revisited: Revalorizing the role of comuneiros in the redesign of urban agro-food and agroforestry systems. *Urban Agriculture & Regional Food Systems*, 2(1).

Dong, G., Harris, R., Jones, K., e Yu, J. (2015). Multilevel modelling with spatial interaction effects with application to an emerging land market in Beijing (China). *PloS one*, 10(6):e0130761.

Dormann, C., McPherson, J., Araújo, M., Bivand, R., Bolliger, J., Carl, G., Davies, R., Hirzel, A., Jetz, W., Kissling, D., Kühn, I., Ohlemüller, R., Peres-Neto, P., Reineking, B., Schröder, B., Schurr, F., e Wilson, R. (2007). Methods to account for spatial autocorrelation in the analysis of species distributional data: a review. *Ecography*, 30(5):609–628.

Dubin, R., Pace, K., e Thibodeau, T. (1999). Spatial autoregression techniques for real estate data. *Journal of Real Estate Literature*, 7(1):79–95.

Duffy, M., Edwards, W., Smith, D., e Reutzel, J. (2003). Survey of Iowa farm leasing practices.

Dunford, R., Marti, C., e Mittelhammer, R. (1985). A case study of rural land prices at the urban fringe including subjective buyer expectations. *Land Economics*, 61(1):10–16.

Dupuy, J.-P., Eymard-Duvernay, F., Favereau, O., Orléan, A., Salais, R., e Thévenot, L. (1989). Introduction. *Revue économique*, 40(40):141–146.

EEA (2010). Land in Europe: prices, taxes and use patterns. Informe técnico 4/2010, European Environment Agency, Luxembourg.

Eggertsson, T. (1990). *Economic behavior and institutions: Principles of Neo-institutional Economics*. Cambridge University Press.

Eisenhardt, K. (1989). Agency theory: an assessment and review. *Academy of Management Review*, 14(1):57–74.

Ellickson, R. (2013). Property in land. En *Private and Common Property*, pp. 219–304. Routledge.

Ellickson, R. C. (1977). Suburban growth controls: An economic and legal analysis. *The Yale Law Journal*, 86(3):385–511.

Elster, J. (1998). Emotions and economic theory. *Journal of Economic Literature*, 36(1):47–74.

Enemark, S. (2004). Building land information policies. En *Proceedings of Special Forum on Building Land Information Policies in the Americas. Aguascalientes, Mexico*, Volume 26. Citeseer.

Enemark, S., Williamson, I., e Wallace, J. (2005). Building modern land administration systems in developed economies. *Journal of Spatial Science*, 50(2):51–68.

Englis, B. G. e Solomon, M. R. (2000). Life/style online: a web-based methodology for visually-oriented consumer research. *Journal of Interactive Marketing*, 14(1):2–14.

Enríquez García, M.-J. e Corbelle Rico, E. (2013). Cambios na cuberta do solo na comarca da Terra Chá antes e despois da entrada de España na CEE. En R. Crecente Maseda e U. Fra Paleo (Eds.), *Territorios a examen II. Interpretando los procesos de cambio*. Servizo de Publicacións e Intercambio Científico. Universidade de Santiago de Compostela.

Ensor, P. (1988). The functional silo syndrome. *AME Target*, 16(Spring Issue):16.

Epstein, R. (2011). Bundle-of-rights theory as a bulwark against statist conceptions of private property. *Econ Journal Watch*, 8(3):223.

Escudero Roldós, C., Irimia, S., e Álvarez, C. (2013). Análisis de costes. Gestión técnico económica de las explotaciones lecheras como herramienta de asesoramiento. *Spanish Journal Of Rural Development*, 4.

Eswaran, M. e Kotwal, A. (1985). A theory of contractual structure in agriculture. *The American Economic Review*, 75(3):352–367.

Etienne, M., Cohen, M., e Le Page, C. (2002). *A step-by step approach to build-up land management scenarios based on multiple viewpoints on multi-agent system simulations*. Lugano, Switzerland: 1st International Congress on Environmental Modelling and Software.

EUROSTAT (2013). Database: Farm Structure Survey. agriculture, forestry and fishery statistical book. Statistical office of the European Union. European Commission. Luxembourg.

EUROSTAT (2014). Database: Agricultural prices and price indices (land prices and rents by region). Statistical office of the European Union. European Commission. Luxembourg.

Evans Stake, J. (1999). Decomposition of property rights. En B. Bouckaert e G. De Geest (Eds.), *Encyclopedia of Law and Economics*, Volume 2, pp. 32–61. Cheltenham: Edward Elgar.

FAO (2012). Directrices voluntarias sobre la gobernanza responsable de la tenencia de la tierra, la pesca y los bosques en el contexto de la seguridad alimentaria nacional. Informe técnico, Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, Roma (Italia).

Fariña Jamardo, X. (1975). *La parroquia rural en Galicia*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.

Fariña Jamardo, X. (1986). A organización territorial local de Galicia. *Revista de Administración Gallega*, 14(2).

Fariña Jamardo, X. (1990). *Os concellos galegos (Parte xeral)*. A Coruña: Fundación Pedro Barrié de la Maza.

Favereau, O. e Lazega, E. (2002). *Conventions and structures in economic organization. Markets, Networks and Hierarchy*. Cheltenham, UK/Northampton: Edward Elgar. New Horizons in Institutional and Evolutionary Economic Series.

Fernández, M. e Meixide, A. (2013). Declive demográfico en Galicia y territorio: el diseño de políticas públicas en un espacio complejo y heterogéneo. En X. L. Barreiro Rivas, R. M. Pascual Monz'ø, e L. X. Araujo Cardalda (Eds.), *O reto demográfico de Galicia*, pp. 59–80. Santiago de Compostela: Escola Galega de Administración Pública.

Fernández Cortizo, C. (1988). Galicia occidental a mediados del XVIII. crecimiento demográfico, economía agraria y sistema familiar. *Revista de Estudios Provinciales*, (4):49-67.

Fernandez Cortizo, C. J. (2004). «Vivir y conservarse en mistidumbre»: la compañía familiar gallega. *El mundo rural en la España Moderna*, 2:199–217.

Ferrás Sexto, C., Macía Arce, X.-C., García Vázquez, M.-Y., e Armas Quintá, F. (2004). El minifundio sostenible como un nuevo escenario para la economía gallega. *Revista Galega de Economía*, 13(1-2).

FIG (1995). *The FIG Statement on the Cadastre*. Copenhagen: International Federation of Surveyors.

FIG (1996). The Bogor Declaration for cadastral reform. En *UN-FIG Inter-Regional Meeting of Experts on the Cadastre*, Borgor. United Nations - International Federation of Surveyors (FIG).

FIG (1999). The Bathurst Declaration on land administration for sustainable development. En *International Workshop and Conference on Cadastral Infrastructures for Sustainable Development*, Barthurst- Australia. United Nations - International Federation of Surveyors (FIG).

Fik, T. J., Ling, D. C., e Mulligan, G. F. (2003). Modeling spatial variation in housing prices: a variable interaction approach. *Real Estate Economics*, 31(4):623–646.

Fischer, A., Petersen, L., Feldkötter, C., e Huppert, W. (2007). Sustainable governance of natural resources and institutional change–an analytical framework. *Public administration and development*, 27(2):123–137.

Fisher, B., Margolis, M., e Resnick, D. (1996). Breaking ground on the virtual frontier: Surveying civic life on the internet. *The American Sociologist*, 27(1):11–29.

Fligstein, N. (1996). Markets as politics: A political-cultural approach to market institutions. *American sociological review*.

Flora, J. L. (1998). Social capital and communities of place. *Rural sociology*, 63(4):481–506.

Flores Calvete, G., Martínez Fernández, A., Doltra, J., García Rodríguez, A., e Eguinoa Ancho, P. (2017). *Estructura y sistemas de alimentación de las explotaciones lecheras de Galicia, Cornisa Cantábrica y Navarra*. Instituto Nacional de Investigación y Tecnología Agraria y Alimentaria.

FNSAFER (2015). Le prix des terres - Analyse des marchés fonciers ruraux 2015. Informe técnico, Fédération Nationale des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), Paris.

Foronda Robles, C. (2013). La investigación rural del siglo XXI en España. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (61).

Fourie, C., van der Molen, P., e Groot, R. (2002). Land management, land administration and geospatial data: exploring the conceptual linkages in the developing world. *Geomatica*, 56(4):351–361.

Fox, J. (1984). *Linear statistical models and related methods with applications to social research.* The address: Wiley.

Fraley, C. (2004). *How to conduct behavioral research over the Internet: A beginner's guide to HTML and CGI/Perl*. New York: Guilford Press.

Franco, J. e Borras, S. (2013). Land concentration, land grabbing and people' s struggles in Europe. Informe técnico, Transnational Institute, European Coordination Via Campesina, Amsterdam, Brussels.

Freire Cedeira, A. (2016). El uso de los montes vecinales en mano común gallegos. el antes y después de su devolución a las comunidades vecinales. *Estudios Rurales*, 6(11).

Freire Esparís, M.-P. (2010). Familia y actividad económica. Estrategias reproductivas de los hogares gallegos, 1880-1930. *Revista Galega de Economía*, 19(1).

Friedman, E., Johnson, S., Kaufmann, D., e Zoido-Lobaton, P. (2000). Dodging the grabbing hand: the determinants of unofficial activity in 69 countries. *Journal of public economics*, 76(3):459–493.

Friedman, M. (2007). *Price Theory*. New York: Routledge.

Frippiat, D., Marquis, N., e Wiles-Portier, E. (2010). Web surveys in the social sciences: An overview. *Population, English Edition*, 65(2):285–311.

Fukunaga, K. e Huffman, W. (2009). The role of risk and transaction costs in contract design: evidence from farmland lease contracts in US agriculture. *American Journal of Agricultural Economics*, 91(1):237–249.

Furubotn, E. e Richter, R. (1997). *Institutions and Economic Theory: The Contribution of the New Institutional Economics*. Ann Arbor: The University of Michigan Press.

Furubotn, E.-G. e Richter, R. (1991). *The new institutional economics: a collection of articles from the Journal of Institutional and Theoretical Economics*. Mohr Siebeck.

Gallego, J. e Gómez Limón, J. A. (2008). Efectos de la aplicación de la nueva PAC y la Directiva Marco de Aguas en el regadío. El caso de la comarca de Arévalo-Madrigal. *ITEA-Información Técnica Económica Agraria*, 104(3):335-359.

Gamiz López, A. e Sevilla-Guzmán, E. (1971). *Estructura espacial de las formas de tenencia de la tierra en España*. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Ganassali, S. (2008). The influence of the design of web survey questionnaires on the quality of responses. En *Survey Research Methods*, Volume 2, pp. 21–32.

García Arias, A. e Pérez Fra, M. (2001). Análise e evolución da aplicación en Galicia do programa de axudas á forestación de terras agrarias. *Revista galega de economía: Publicación Interdisciplinar da Facultade de Ciencias Económicas e Empresariais*, 10(1):151–176.

García Arias, A.-I. (2008). *A política agroambiental da Unión Europea en Galiza: análise da súa aplicación no período 1997-2006*. Universidade de Santiago de Compostela. Servizo de Publicacións e Intercambio Científico.

García Arias, A. I. e Pérez Fra, M. (1999). Aplicación do Programa Agroambiental en Galicia. *Comunicación al 1º Encontro Galiza-Portugal De Estudos Rurais, Bragança*.

García Camba, R., González López, J., González Somoza, V., Río González, D., Seixo Vázquez, F., e Vázquez Sánchez, J. (2016). Habitar el campo en Galicia. Relación entre modos de vida y soporte territorial. En E. Caridad Yáñez, A. Casares Gallego, E. López Bahut, e A. S. Río Vázquez (Eds.), *Libro de Actas do ArCaDia4: IV Congreso sobre Arquitectura y Cooperación al Desarrollo*, A Coruña, pp. 75–83. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidade da Coruña.

García Fernández, J. (1975). *La organización del espacio y economía rural en la España atlántica*. Madrid: Siglo Veintiuno Editores.

García Mondelo, R.-F. (2006). *La compañía familiar gallega desde sus orígenes hasta su regulación en la vigente Ley 4/1995*. Tese de Doutoramento, Universidade de A Coruña.

García Pérez, A. (2008). *Estadística aplicada con R*. Madrid: UNED.

Garrido, S. (2012). La ley de la costumbre. arrendamientos rústicos y derechos de propiedad en la huerta de valencia (siglos XIX y XX). *Ayer*.

Garrido López, C., Nistal Barbeyto, F., e Reil, A. (2011). La competitividad de las explotaciones gallegas de vacuno de leche en el marco europeo, según el análisis de EDF (European Dairy Farmers). *Pastos*, 31(2):251–265.

Gellrich, M. e Zimmermann, N. E. (2007). Investigating the regional-scale pattern of agricultural land abandonment in the Swiss mountains: a spatial statistical modelling approach. *Landscape and Urban Planning*, 79(1):65–76.

Genschel, U. e Meeker, W. (2010). A comparison of maximum likelihood and median-rank regression for Weibull estimation. *Quality Engineering*, 22(4):236–255.

GEPC (2002). Panorámica actual dos montes de veciños en galicia. *Documentos de Traballo. Grupo de Estudio da Propiedade Comunal*, (13):1–50.

GEPC (2004). La devolución de la propiedad vecinal en Galicia (1960-1985). Modos de uso y conflicto de propiedad. *Historia Agraria. Revista de Agricultura e Historia Rural. Grupo de Estudio de la Propiedad Comunal*, 33:130-150.

Gilbert, M. (1989). *On social facts*. New York: Routledge.

Giménez Solla, M., Corbelle Rico, E., e Ónega López, F.-J. (2012). A utilización do espazo polas explotacións gandeiras. Estudo da comarca da Terra Chá (Lugo). En U. Crecente Maseda, Rafael e Fra Paleo (Ed.), *Territorios a exame. Traballos de ordenación territorial*, pp. 57–69. Servizo de Publicacións da Universidade de Santiago de Compostela.

Gómez Méndez, D. (2016). *O sector lácteo en Galicia: dinámica recente e perspectivas nun mercado liberalizado*. Tese de Doutoramento, Universidade de Santiago de Compostela.

Gómez Mendoza, J. (1987). Ausencia de un modelo unilineal de evolución de los regímenes de tenencia en el siglo XX. En G. Cano García (Ed.), *Estructuras y regímenes de tenencia de la tierra en España*, pp. 143–186. Secretaría General Técnica. Ministerio de Agricutura, Pesca y Alimentación.

Gómez Vázquez, I., Álvarez Álvarez, P., e Marey Pérez, M.-F. (2009). Conflicts as enhancers or barriers to the management of privately owned common land: A method to analyze the role of conflicts on a regional basis. *Forest Policy and Economics*, 11(8):617–627.

González, X., Álvarez, C., e Crecente, R. (2004). Evaluation of land distributions with joint regard to plot size and shape. *Agricultural Systems*, 82(1):31–43.

González Pérez, J.-M. (2015). O proceso recente de urbanización (séculos XIX-XXI): da cidade compacta da industrialización á cidade difusa da metropolitanización. En R.-C. Lois González e D. Pino Vicente (Eds.), *A Galicia urbana*, pp. 15–43. Vigo (Pontevedra): Edicións Xerais Galicia.

Gosling, S. D., Vazire, S., Srivastava, S., e John, O. P. (2004). Should we trust web-based studies? a comparative analysis of six preconceptions about internet questionnaires. *American Psychologist*, 59(2):93.

Granovetter, M. (1983). The strength of weak ties: A network theory revisited. *Sociological Theory*, 1:201–233.

Granovetter, M. (1985). Economic action and social structure: The problem of embeddedness. *American Journal of Sociology*, 91(3):481–510.

Granovetter, M. S. (1977). The strength of weak ties. En S. Leinhardt (Ed.), *Social networks: A developing paradigm*, pp. 347–367. Elsevier. Academic Press.

Grant, M. e Pennington, M. (1998). *Reforming Land-use Planning: Property Rights Approaches*. Number 12. Institute of Economic Affairs.

Greif, A. (1998). Historical and comparative institutional analysis. *The American Economic Review*, 88(2):80–84.

Griffith-Charles, C. (2011). The application of the social tenure domain model (STDM) to family land in Trinidad and Tobago. *Land use policy*, 28(3):514–522.

Groenendijk, L., Bennett, R., e Van der Molen, P. (2012). Land administration as an academic discipline: to be, or not to be. En *FIG Working Week*.

Guastella, G., Pareglio, S., e Sckokai, P. (2017). A spatial econometric analysis of land use efficiency in large and small municipalities. *Land Use Policy*, 63:288–297.

Guimarey Fernández, B. e Corbelle Rico, E. (2012). Caracterización dos procesos de repoboación posteriores á entrada de Galicia na UE. En *Territorios a exame. Traballos de ordenación territorial* (Crecente Maseda, Rafael and Fra Paleo, Urbano ed.)., pp. 41–55. Universidade de Santiago de Compostela.

Gujarati, D. e Porter, D. (2008). *Basic Econometrics*. McGraw-Hill.

Gulati, R. (1998). Alliances and networks. *Strategic management journal*, 19(4):293–317.

Gwilliam, K. (1993). *Farmland leasing and contract choice in Michigan: The influence of social distance*. Tese de Doutoramento, Michigan State University, East Lansing.

Gylfason, T. (2001). Natural resources, education and economic development. *European Economic Review*, 45(4):847–859.

Hagedorn, K. (2002). *Environmental co-operation and institutional change: Theories and policies for European agriculture*. Edward Elgar Publishing.

Hagedorn, K. (2008). Particular requirements for institutional analysis in nature-related sectors. *European Review of Agricultural Economics*, 35(3):357–384.

Hagedorn, K., Arzt, K., e Peters, U. (2002). Institutional arrangements for environmental co-operatives: a conceptional framework. *Environmental Cooperation and Institutional Change: Theories and Policies for European Agriculture*.

Haining, R. (2003). *Spatial data analysis: theory and practice*. Cambridge University Press.

Halfacree, K. (1993). Locality and social representation: space, discourse and alternative definitions of the rural. *Journal of Rural Studies*, 9(1):23–37.

Hallagan, W. (1978). Self-selection by contractual choice and the theory of sharecropping. *The Bell Journal of Economics*.

Hallam, D., Machado, F., e Rapsomanikis, G. (1992). Co-integration analysis and the determinants of land prices. *Journal of Agricultural Economics*, 43(1):28–37.

Haque, T. (2000). Contractual arrangements in land and labour markets in rural india. *Indian Journal of Agricultural Economics*, 55(3):233.

Harrison, A. (1982). *Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the member states of the European Community*. Office for official publications of the European communities.

Hart, O. e Holmstrm, B. (1986). *The theory of contracts*. Cambridge: Department of Economics, Massachusetts Institute of Technology.

Hart, O. e Moore, J. (1988). Incomplete contracts and renegotiation. *Econometrica: Journal of the Econometric Society*.

Hart, O. e Moore, J. (1999). Foundations of incomplete contracts. *The Review of Economic Studies*, 66(1):115–138.

Hartvigsen, M. (2014a). Land mobility in a Central and Eastern European land consolidation context. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 10(1):23-46.

Hartvigsen, M. (2014b). Land reform and land fragmentation in central and eastern europe. *Land Use Policy*, 36:330–341.

Hartvigsen, M. (2015). Experiences with land consolidation and land banking in central and eastern europe after 1989. Informe técnico Land Tenure Working Paper N. 26, Food and Agriculture Organization of the United Nations, Rome.

Havel, M.-B. (2009). *Property rights regime in land development: analysis of the influence of institutions on land development in terms of the property rights theory*. Tese de Doutoramento, Aalto University.

Hayami, Y. e Otsuka, K. (1993). *The economics of contract choice: an agrarian perspective*. Oxford: Clarendon Press.

Hayami, Y., Quisumbing, A., e Adriano, L. (1990). *Toward an alternative land reform paradigm: a Philippine perspective*. Manila: Ateneo de Manila University Press.

Heerwegh, D. e Loosveldt, G. (2008). Face-to-face versus web surveying in a high-internet-coverage population: Differences in response quality. *Public Opinion Quarterly*, 72(5):836–846.

Heimlich, R. e Anderson, W. (2001). *Development at the urban fringe and beyond: impacts on agriculture and rural*. Washington D.C.: Economic Research Service, US Department of Agriculture.

Hennart, J.-F. (1993). Explaining the swollen middle: Why most transactions are a mix of market and hierarchy. *Organization Science*, 4(4):529–547.

Henrichsmeyer, W. e Witzke, H.-P. (1991). Agrarpolitik: Agrarökonomische grundlagen. *Eugen Ulmer GmbH & Co.*

Henze, A. (1987). *Die Produktionsmittel der Landwirtschaft. Theorie der Faktornachfrage, Faktoreinsatz und Faktormarkte*. Stuttgart: Ulmer.

Hermalin, B. (2008). Vague terms: Contracting when precision in terms is infeasible. *Journal of Institutional and Theoretical Economics JITE*, 164(1):76–94.

Herrera, A., Riddell, J., e Toselli, P. (1997). Recent FAO experiences in land reform and land tenure. *Land Reform*, 1:52–64.

Herrero Oviedo, M. (2009). De un derecho consuetudinario y especial a un derecho civil de Galicia. *Ius fugit: Revista interdisciplinar de estudios histórico-jurídicos*, (16):105–118.

Hervés Sayar, H., Fernández González, Á., Fernández Prieto, L., Artiaga Rego, A., e Balboa López, X. (1997). Resistencia y organización. La conflictividad rural en Galicia desde la crisis del Antiguo Régimen al franquismo. *Noticiario de Historia Agraria*, (6):9.

Heston, A. e Kumar, D. (1983). The persistence of land fragmentation in peasant agriculture: An analysis of South Asian cases. *Explorations in Economic History*, 20(2):199–220.

Ho, S. P. e Lin, G. C. (2003). Emerging land markets in rural and urban China: policies and practices. *The China Quarterly*, 175:681-707.

Hoeksema, R. J. (2007). Three stages in the history of land reclamation in the Netherlands. *Irrigation and Drainage*, 56(S1).

Holden, S., Otsuka, K., e Place, F. (2010). *The emergence of land markets in Africa: impacts on poverty, equity and efficiency*. Washington D. C.: Routledge.

Homans, G. (1971). Fundamental processes of social exchange. En E. P. Hollander (Ed.), *Current perspectives in social psychology: readings with commentary*, pp. 450–462. New York: Oxford University Press.

Horowitz, A. W. (1993). Time paths of land reform: A theoretical model of reform dynamics. *The American Economic Review*, 83(4):1003–1010.

Hubacek, K. e van den Bergh, J. (2002). The role of land in economic theory. Informe técnico IR-02-037, International Institute for Applied Systems Analysis.

Huffman, W. e Just, R. (2004). Implications of agency theory for optimal land tenure contracts. *Economic Development and Cultural Change*, 52(3):617–642.

Hui, E. e Bao, H. (2013). The logic behind conflicts in land acquisitions in contemporary China: A framework based upon game theory. *Land Use Policy*, 30(1):373–380.

Hurrelmann, A. (2002). *Land markets in economic theory: a review of the literature and proposals for further research*, Volume 7. Aachen, Germany: Institutional Change in Agriculture and Natural Resources. Shaker Verlag.

Hurrelmann, A. (2005a). *Agricultural land markets: Organisation, institutions, costs and contracts in Poland*. Aachen, Germany: Shaker Verlag.

Hurrelmann, A. (2005b). Institutions and properties of the transaction: influences on land rental contract design in Poland. *German Journal of Agricultural Economics*, 54(6).

Hurrelmann, A. (2008). Analysing agricultural land markets as organisations: an empirical study in Poland. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 67(1):338–349.

Hurrelmann, A., Murray, C., e Beckmann, V. (2006). Social capital and leadership: Rural cooperation in Central and Eastern Europe. *Society and Economy*, 28(3):219–243.

Hvalkof, S. (2008). Privatization of land and indigenous communities in Latin America: tenure security or social security? En *DIIS Working Paper*, Number 2008: 21, Copenhagen.

IDB (2014). Comparative evaluation: land regularization and administration projects. Informe técnico, Office of Evaluation and Oversight, Interamerican Development Bank, Washington, D.C.

Igbozurike, M. U. (1974). Land tenure relations, social relations and the analysis of spatial discontinuity. *Area*, 6(2):132–136.

IGE (2017a). Cadro macroeconómico de Galicia. Base 2010. Serie 1995-2014. instituto Galego de Estatística.

IGE (2017b). Indicadores de poboación. instituto Galego de Estatística.

INE (2013). Encuesta sobre la Estructura de las Explotaciones Agrícolas. instituto nacional de estadística.

INE (2015). Estadísticas de Transmisiones de Derechos de Propiedad. instituto nacional de estadística.

INE (2017). Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional. instituto nacional de estadística.

Irwin, E. G. e Bockstael, N. E. (2007). The evolution of urban sprawl: Evidence of spatial heterogeneity and increasing land fragmentation. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 104(52):20672–20677.

Irwin, E. G. e Geoghegan, J. (2001). Theory, data, methods: developing spatially explicit economic models of land use change. *Agriculture, Ecosystems & Environment*, 85(1):7–24.

Iturra Redondo, R. (1988). *Antropología económica de la Galicia rural*. Servicio Central de Publicaciones, Consellería da Presidencia e Administración Pública. Xunta de Galicia.

Jamsen, K., Corley, K., e Jansen, B. (2007). E-survey methodology. En R. Reynolds, R. Woods, e J. Baker (Eds.), *Handbook of research on electronic surveys and measurements*, pp. 1–8. IGI Global.

Januszewski, J. (1968). Index of land consolidation as a criterion of the degree of concentration. *Geographia Polonica*, 14:291–296.

Jiménez Blanco, J.-I. (1991). Los montes públicos en la España contemporánea: la cara oculta de la propiedad. *Noticiario de Historia Agraria*, (2):27–34.

Johnson, D. G. (1950). Resource allocation under share contracts. *Journal of Political Economy*, 58(2):111–123.

Johnson, O. E. G. et al. (1970). A note on the economics of fragmentation. *Nigerian Journal of Economic and Social Studies*, 12(2):175–184.

Joireman, S. F. (2008). The mystery of capital formation in Sub-Saharan Africa: women, property rights and customary law. *World Development*, 36(7):1233–1246.

Kahneman, D., Knetsch, J., e Thaler, R. (1991). Anomalies: The endowment effect, loss aversion, and status quo bias. *Journal of Economic Perspectives*, 5(1):193–206.

Kaplowitz, M. D., Hadlock, T. D., e Levine, R. (2004). A comparison of web and mail survey response rates. *Public opinion quarterly*, 68(1):94–101.

Kassie, M. e Holden, S. (2007). Sharecropping efficiency in Ethiopia: threats of eviction and kinship. *Agricultural economics*, 37(2-3):179–188.

Katz, A. (2008). Contractual enforcement institutions and the structure of information. *Journal of Institutional and Theoretical Economics JITE*, 164(1):134–154.

Kaufmann, J. e Steudler, D. (1998). *Cadastre 2014: A vision for a future cadastral system*. Commission 7: Cadastre and Land Management. International Federation of Surveyors (FIG).

Kay, S. (2016). *Land grabbing and land concentration in Europe*. Amsterdam: Transnational Institute for The Hands On the Land for Food Sovereignty.

Keenleyside, C., Tucker, G., e McConville, A. (2010). Farmland abandonment in the EU: an assessment of trends and prospects. Informe técnico, Institute for European Environmental Policy.

Kemper, E., Stringfield, S., e Teddlie, C. (2003). Mixed methods sampling strategies in social science research. En A. Tashakkori e C. Teddlie (Eds.), *Handbook of Mixed Methods in Social and Behavioral Research*, pp. 273–296. London: Sage Publications.

Kenett, D. Y., Huang, X., Vodenska, I., Havlin, S., e Stanley, H. E. (2015). Partial correlation analysis: Applications for financial markets. *Quantitative Finance*, 15(4):569–578.

Khorzhan, O. (2008). Land consolidation and land market. En *International Scientific-Methodological Conference: Baltic Surveying, Jelgava (Latvia), 7-9 May 2008*. Latvia University of Agriculture.

King, R. e Burton, S. (1982). Land fragmentation: notes on a fundamental rural spatial problem. *Progress in Geography*, 6(4):475–494.

Knapp, H. e Kirk, S. A. (2003). Using pencil and paper, internet and touch-tone phones for self-administered surveys: does methodology matter? *Computers in Human Behavior*, 19(1):117–134.

Knight, J. (1992). *Institutions and social conflict*. Cambridge, UK: Cambridge University Press.

Komarudin, H., Siagian, Y., e Colfer, C.-P. (2008). *Collective action to secure property rights for the poor: a case study in Jambi province, Indonesia*. CGIAR Systemwide Program on Collective Action and Property Rights, International Food Policy Research Institute.

Kongsved, S. M., Basnov, M., Holm-Christensen, K., e Hjollund, N. H. (2007). Response rate and completeness of questionnaires: a randomized study of internet versus paper-and-pencil versions. *Journal of medical Internet research*, 9(3).

Kopeva, D. (2003). Land markets in Bulgaria. *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*, 3:41–58.

Kostov, P. (2010). Do buyers' characteristics and personal relationships affect agricultural land prices? *Land Economics*, 86(1):48–65.

Kung, J. K.-s. (2002). Off-farm labor markets and the emergence of land rental markets in rural China. *Journal of Comparative Economics*, 30(2):395–414.

Kvarda, M. E. (2004). Non-agricultural forest owners in Austria: a new type of ownership. *Forest Policy and Economics*, 6(5):459–467.

La Grange, A. e Jung, H. N. (2004). The commodification of land and housing: the case of South Korea. *Housing Studies*, 19(4):557–580.

Labrador, A. J. P. (2004). La evolución reciente de la población gallega a escala parroquial: ensayo de representación cartográfica. *Minius: Revista do Departamento de Historia, Arte e Xeografía*, (12):241–260.

Lai, L.-W.-C. (1997). Property rights justifications for planning and a theory of zoning. *Progress in Planning*, 3(48):161–245.

Lamo de Espinosa, J. (1997). *La década perdida: 1986-1996. La agricultura española en Europa*. Madrid: Mundi Prensa Libros.

Lanjouw, J. O. (1999). Information and the operation of markets: tests based on a general equilibrium model of land leasing in India. *Journal of Development Economics*, 60(2):497–527.

Larsson, G. (1991). *Land registration and cadastral systems; tools for land information and management*. Number 333.30285 L334. Longman Scientific and Technical.

Lasarte Ávarez, C. (1992). Prólogo. En C. Lasarte Ávarez (Ed.), *Arrendamientos rústicos y legislación complementaria*, pp. 20–21. Madrid: TECNOS.

Lastarria-Cornhiel, S., Melmed-Sanjak, J., e Phillips, B. (1999). *Land tenancy in Asia, Africa, and Latin America: A look at the past and a view to the future*. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.

Latruffe, L. e Le Mouël, C. (2006). Description of agricultural land market functioning in partner countries. *INRA-ESR, Deliverable*, 9.

Latruffe, L. e Le Mouël, C. (2009). Capitalization of government support in agricultural land prices: What do we know? *Journal of Economic Surveys*, 23(4):659–691.

Lefebvre, H. (1970). *From rural to urban*. Pañis: Anthropos.

Lemmen, C. (2010). The Social Tenure Domain Model: A pro-poor land tool.

Lemmen, C., Van Oosterom, P., e Bennett, R. (2015). The land administration domain model. *Land Use Policy*, 49:535–545.

Lence, S. e Miller, D. (1999). Transaction costs and the present value model of farmland: Iowa, 1900–1994. *American Journal of Agricultural Economics*, 81(2):257–272.

Lerman, Z. e Brooks, K. M. (2001). *Turkmenistan: An assessment of leasehold-based farm restructuring*, Volume 500. World Bank Publications.

Lerman, Z. e Shagaida, N. (2007). Land policies and agricultural land markets in russia. *Land Use Policy*, 24(1):14–23.

Lesschen, J. P., Verburg, P., e Staal, S. (2005). *Statistical methods for analysing the spatial dimension of changes in land use and farming systems*. International Livestock Research Institute.

Lewis, D. (1969). *Convention: A philosophical study*. Cambridge: Harvard University Press.

Lewis, I., Watson, B., e White, K. M. (2009). Internet versus paper-and-pencil survey methods in psychological experiments: Equivalence testing of participant responses to health-related messages. *Australian Journal of Psychology*, 61(2):107–116.

Libecap, G. D. (1989). Distributional issues in contracting for property rights. *Journal of Institutional and Theoretical Economics (JITE)/Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft*.

Libecap, G. D. (2007). The assignment of property rights on the western frontier: lessons for contemporary environmental and resource policy. *The Journal of Economic History*, 67(2):257–291.

Lichstein, J., Simons, T., Shriner, S., e Franzreb, K. (2002). Spatial autocorrelation and autoregressive models in ecology. *Ecological monographs*, 72(3):445–463.

Lipton, M. (2009). *Land reform in developing countries: Property rights and property wrongs*. London: Routledge.

Livanis, G., Moss, C. B., Breneman, V. E., e Nehring, R. F. (2006). Urban sprawl and farmland prices. *American Journal of Agricultural Economics*, 88(4):915–929.

Löchl, M. e Axhausen, K. W. (2010). Modeling hedonic residential rents for land use and transport simulation while considering spatial effects. *Journal of Transport and Land Use*, 3(2):39–63.

Logroño, A., Pilar, M., González, L., e Camilo, R. (1997). Proceso de industrialización y organización del espacio en un territorio periférico: Galicia. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (24).

Lois González, R. e Aldrey Vázquez, J. (2010). El problemático recorrido de la ordenación del territorio en Galicia. *Cuadernos Geográficos*, 47:583–610.

Lois González, R., Rodríguez González, R., Santos Solla, X.-M., e Somoza Medina, J. (2001). Galicia y la polisemia del término región. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (32):209–226.

Loosveldt, G. e Sonck, N. (2008). An evaluation of the weighting procedures for an online access panel survey. En *Survey Research Methods*, Volume 2, pp. 93–105.

López, R. C. e Álvarez-Coque, J. M. G. (2010). La reforma de la PAC y la agricultura española: alternativas y oportunidades para España. *Relaciones*, 23:04.

López de Luis, J.-R. (2009). Tipos evaluatorios para la valoración mediante redes neuronales. *CT: Catastro*, (65):89–104.

López Iglesias, E. (1995). El mercado de tierra en Galicia: unas primeras conclusiones a partir de una investigación comarcal. *Revista Española de Economía Agraria*, (174):215–253.

López Iglesias, E. (1996). *Movilidad de la tierra y dinámica de las estructuras agrarias en Galicia: análisis de los obstacúlos que han frenado durante las últimas décadas las transformaciones en la estructura dimensional de las explotaciones*. Madrid: Secretaría General Técnica. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

López Iglesias, E. (1998). O sector agrario galego na Unión Europea: balance da súa dinámica na última década. *Análise Empresarial: Revista Trimestral de Información Económica*, (27):3–15.

López Iglesias, E. (2000). O sector agrario galego ás portas do século XXI: balance das súas transformaciones recentes. *Revista Galega de Economía*, 9(1):167–196.

López Mira, Á.-X. (2009). A parroquia galega no contexto da multilevel governance. En F. García Pazos (Ed.), *A Parroquia en Galicia: pasado, presente e futuro*, pp. 21–54. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia.

Lorenzana Fernández, R. (2006). *El cambio en las explotaciones de bovino en Galicia (años 1962 a 2003)*. Tese de Doutoramento, Dpto. de Economía Aplicada, Escola Politécnica Superior de Lugo, Universidade de Santiago de Compostela.

Lorenzana Fernández, R., Valdés Paços, B., Sineiro García, F., e López Iglesias, E. (2004). La tipología de las explotaciones en función de su viabilidad

económica y demográfica: aplicación a las explotaciones de bovino en Galicia. *Economía agraria y recursos naturales*, (8):63–85.

Lorenzana Fernández, R., Villada Legaspi, E., e Ónega López, F.-J. (2010). Perspectivas de futuro da estrutura produtiva, a demografía e a utilización do espazo agrario en Galicia. O exemplo do sector lácteo. *Cooperación Galega. Caderno de Divulgación Técnica*, (101).

Lowe, P., Murdoch, J., Marsden, T., Munton, R., e Flynn, A. (1993). Regulating the new rural spaces: the uneven development of land. *Journal of rural studies*, 9(3):205–222.

Lucia, S., Herrmann, L., e Killias, M. (2007). How important are interview methods and questionnaire designs in research on self-reported juvenile delinquency?. An experimental comparison of internet vs paper-and-pencil questionnaires and different definitions of the reference period. *Journal of Experimental Criminology*, 3(1):39–64.

MacDonald, D., Crabtree, J., Wiesinger, G., Dax, T., Stamou, N., Fleury, P., Lazpita, J. G., e Gibon, A. (2000). Agricultural abandonment in mountain areas of Europe: environmental consequences and policy response. *Journal of Environmental Management*, 59(1):47–69.

Macneil, I. R. (1977). Contracts: adjustment of long-term economic relations under classical, neoclassical, and relational contract law. *Northwestern University Law Review*, 72(6):854–905.

Macours, K., Janvry, A. d., e Sadoulet, E. (2010). Insecurity of property rights and social matching in the tenancy market. *European Economic Review*, 54(7):880–899.

MacRae, G. (2003). The value of land in Bali: land tenure, land reform and commodification. En T. Reuter (Ed.), *Inequality, crisis and social change in Indonesia: The muted worlds of Bali*, pp. 143–165. London: Routledge-Curzon London.

Maddala, G. e Lahiri, K. (1992). *Introduction to econometrics*, Volume 2. New York: Macmillan.

Maddison, D. (2000). A hedonic analysis of agricultural land prices in England and Wales. *European Review of Agricultural Economics*, 27(4):519–532.

MAGRAMA (2013). Precios medios anuales de las tierras de uso agrario - Encuesta de precios de la tierra. Informe técnico, Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Maldonado, M.-M. e Fernández, E. (2002). Instrumentos de gestión del suelo: algunos elementos de contexto. *Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad y Coordinación de Humanidades de la Universidad Nacional Autónoma de México y Lincoln Institute of Land Policy*, 4.

Marey Pérez, M. (2002). *Tenencia de la tierra en Galicia. Modelo para la caracterización de los propietarios forestales*. Tese de Doutoramento, Universidad de Santiago de Compostela.

Marey Pérez, M., Gómez Vázquez, I., e Díaz Varela, E. (2010). Different approaches to the social vision of communal land management: the case of Galicia (Spain). *Spanish Journal of Agricultural Research*, 8(3):848–863.

Margulis, M. e Porter, T. (2013). Governing the global land grab: multipolarity, ideas, and complexity in transnational governance. *Globalizations*, 10(1):65–86.

Marín Rivero, A. (1993). *El mercado de la tierra agraria: estudio de la provincia de León*. Secretariado de Publicaciones. Universidad de León.

Márquez Castro, B. (2015). Entre pozas y presas: el principal sistema de regadío tradicional de Galicia: morfología tradicional, lucha contra la industrialización tardía gallega y regulación comunitaria de su agua. En C. Sanchis Ibor, G. Palau Salvador, I. Mangue Alférez, e L. P. Martínez Sanmartín (Eds.), *Irrigation, Society and Landscape. Tribute to Tom F. Glick*, pp. 635–649. Valencia.

Marshall, A. (1961). *Principles of Economics: An introductory volume*. London: Macmillan.

Marshall, M. N. (1996). Sampling for qualitative research. *Family practice*, 13(6):522–526.

Martínez López, A. (1991). Antecedentes del sector lácteo gallego 1890-1935. *Agricultura y sociedad*, (59):9–40.

Maskin, E. e Tirole, J. (1999). Two Remarks on the Property-Rights Literature. *The Review of Economic Studies*, 66(1):139–149.

Maslow, A. H. (1962). Notes on being-psychology. *Journal of Humanistic Psychology*, 2(2):47–71.

Massey, D. (1979). In what sense a regional problem? *Regional studies*, 13(2):233-243.

Massot Martí, A. (2007). ¿quo vadis pac?: la revisión de 2008, primer paso en la búsqueda de una nueva política agrícola común. *Boletín económico de Información Comercial Española*, (2903):11–27.

Mather, A. S., Hill, G., e Nijnik, M. (2006). Post-productivism and rural land use: cul de sac or challenge for theorization? *Journal of Rural Studies*, 22(4):441–455.

Mathijs, E. e Swinnen, J. F. (2001). Production organization and efficiency during transition: An empirical analysis of east german agriculture. *The Review of Economics and Statistics*, 83(1):100–107.

McPherson, M. F. (1982). Land fragmentation: a selected literature review. Informe técnico, Development Discussion Paper No. 141. Harvard University, Harvard Institute for International Development.

Meer, P. V. (1975). Land consolidation through land fragmentation: case studies from taiwan. *Land Economics*, 51(3):275–283.

Meijer, M., Díaz Varela, E., e Cardín Pedrosa, M. (2015). Planning practices in galicia: How communities compensate the lack of statutory planning using bottom up planning initiatives. *Spanish Journal of Rural Development*, 6(2):65-80.

Ménard, C. (1995). Markets as institutions versus organizations as markets? disentangling some fundamental concepts. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 28(2):161–182.

Ménard, C. (2004). The economics of hybrid organizations. *Journal of Institutional and Theoretical Economics JITE*, 160(3):345–376.

Ménard, C. (2005). A new institutional approach to organization. En C. Ménard e M. Shirley (Eds.), *Handbook of New Institutional Economics*, pp. 281–318. Springer.

Méndez, L. (1987). *Cousas de mulleres: campesinas, poder y vida cotidiana (Lugo, 1940-1980)*, Volume 14. Barcelona: Anthropos Editorial.

Merrill, T. e Smith, H. (2001). What happened to property in law and economics? *The Yale Law Journal*, 111(2):357–398.

Merrill, T. e Smith, H. (2017). *Property: Principles and policies*. New York: Foundation Press.

Migot Adholla, S., Benneh, G., Place, F., e Atsu, S. (1994). Land, security of tenure and productivity in Ghana. En J. Bruce e S. Migot Adholia (Eds.), *Searching for land tenure security in Africa*, pp. 97–118. Dubuque, Iowa: Kendall/Hunt Publishing Company.

Miguel Domínguez, J.-C., Pérez Vidal, T., e Rodríguez González, X.-A. (2003). Tendencias productivas en las explotaciones de leche gallegas. *Revista Galega de Economía*, 12(1):1–18.

Milićević, D. (2014). Review of existing land funds in european countries. *Geonauka*, 2(1):31–42.

Millington, J. D. A., Perry, G. L. W., e Romero-Calcerrada, R. (2007). Regression techniques for examining land use/cover change: a case study of a Mediterranean landscape. *Ecosystems*, 10(4):562–578.

Milne, S. (2013). Under the leopard' s skin: Land commodification and the dilemmas of indigenous communal title in upland Cambodia. *Asia Pacific Viewpoint*, 54(3):323–339.

Miranda, D. (2002). *Caracterización y evaluación de la concentración parcelaria en Galicia. Propuesta de un procedimiento integrado de erdenación rural basado en métodos avanzados de SIG, fotogrametría digital y análisis multivariante*. Tese de Doutoramento, Universidade de Santiago de Compostela.

Miranda, D., Crecente, R., e Álvarez, M. F. (2006). Land consolidation in inland rural Galicia, NW Spain, since 1950: An example of the formulation and use of questions, criteria and indicators for evaluation of rural development policies. *Land Use Policy*, 23(4):511–520.

Miranda Barrós, D., Pérez Rodríguez, N., Ónega López, F.-J., Enríquez García, M.-J., e Buján Seoane, S. (2016). Identificación de tierras agrarias abandonadas para su movilización productiva. Caso de Val de Lemos (Galicia - España). En D. Camelo Moreira, N. Aragão de Figueredo, e R. Aparecida de Moura (Eds.), *IV Seminário Internacional Brasil, Espanha e Portugal– Planejamento Territorial e Desenvolvimento Rural Sustentável: Tendência e Desafíos*, Palmas, pp. 201.

Miranowski, J. A. e Hammes, B. D. (1984). Implicit prices of soil characteristics for farmland in Iowa. *American journal of agricultural economics*, 66(5):745–749.

Mirón Pérez, J. (2005). El Catastro y la reforma de la Política Agrícola Común de la Unión Europea. La implantación del SIGPAC. *CT/Catastro nº*, 54.

Monke, E., Avillez, F., e Ferro, M. (1992). Consolidation policies and small-farm agriculture in northwest Portugal. *European Review of Agricultural Economics*, 19(1):67–83.

Morales, V. J. G., Martín, F. J. L., e Sánchez, R. L. (2005). Un análisis institucional de la implantación de la Agenda Local 21 por los ayuntamientos españoles. *Revista Europea de Dirección y Economía de la Empresa*, 14(3):9–40.

Morell iMestre, A. e Ortiz Casas, J. (1985). Situación del catastro de rústica en España y propuesta para su reforma. *Revista de Estudios Agrosociales*, (130):137–155.

Moreno Bueno, T. (2008). Breve crónica de un siglo de catastro en España (1906-2002). *CT: Catastro*, (63):31–60.

Morrow, R. H. e Mckee, A. J. (1998). Cgi scripts: A strategy for between-subjects experimental group assignment on the world-wide web. *Behavior Research Methods, Instruments, & Computers*, 30(2):306–308.

Mossoff, A. (2003). What is property-putting the pieces back together. *Arizona Law Review*, 45:371.

Moya-Laraño, J. e Corcobado, G. (2008). Plotting partial correlation and regression in ecological studies. *Web Ecology*, 8(1):35–46.

Muramatsu, R. e Hanoch, Y. (2005). Emotions as a mechanism for boundedly rational agents: The fast and frugal way. *Journal of Economic Psychology*, 26(2):201–221.

Murrell, P. (1983). The economics of sharing: A transactions cost analysis of contractual choice in farming. *The Bell Journal of Economics*, 14(1):283–293.

Muzquiz Vicente-Arche, I. e Calatayud Piñero, E. (1995). La duración del contrato de arrendamiento rústico en la legislación civil de galicia en relación con la legislación estatal. *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, (27):67–69.

Navalpotro Jiménez, P., Sancho Comíns, J., Santaolalla, A., e Moreno Sanz, F. (1994). El medio ambiente en la PAC: impactos recientes en la agricultura española. *El campo: boletín de información agraria*, (131):9–30.

Nee, V. (2005). The new institutionalisms in economics and sociology. En N. Smelser e R. Swedberg (Eds.), *The Handbook of Economic Sociology*, Volume 2, pp. 49–74. Princeton: Princeton University Press.

Nee, V. e Ingram, P. (1998). Embeddedness and beyond: institutions, exchange, and social structure. pp. 19–45. New York: Russell Sage Foundation.

Needham, B. (2006). *Planning, Law and Economics: The rules we make for using land*. London, New York: Routledge.

Needham, B. e de Kam, G. (2004). Understanding how land is exchanged: coordination mechanisms and transaction costs. *Urban studies*, 41(10):2061–2076.

Needham, B. e Louw, E. (2006). Institutional economics and policies for changing land markets: the case of industrial estates in the netherlands. *Journal of Property Research*, 23(1):75–90.

Needham, B., Segeren, A., e Buitelaar, E. (2011). Institutions in theories of land markets: illustrated by the dutch market for agricultural land. *Urban studies*, 48(1):161–176.

Newbery, D. e Stiglitz, J. (1977). Share cropping, risk sharing and the importance of imperfect information. Informe técnico, Economic Theory Discussion Paper, Department of Applied Economics University of Cambridge, UK.

Nickerson, C. J. e Lynch, L. (2001). The effect of farmland preservation programs on farmland prices. *American Journal of Agricultural Economics*, 83(2):341–351.

Nickerson, C. J., Morehart, M., Kuethe, T., Beckman, J., Ifft, J., e Williams, R. (2012). *Trends in US farmland values and ownership*. U.S. Department of Agriculture: Agricultural Research Service.

Niroula, G. S. e Thapa, G. B. (2005). Impacts and causes of land fragmentation, and lessons learned from land consolidation in South Asia. *Land Use Policy*, 22(4):358–372.

North, D. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge: Cambridge University Press.

North, D. C. (1977). Markets and other allocation systems in history: the challenge of Karl Polanyi. *Journal of European Economic History*, 6(3):703.

NSI (2013). *Land market and rents in agriculture in the Republic of Bulgaria during the period 2010-2012*. Sofia: National Statistical Institute of Bulgaria.

Núñez González, M. (2014). La compañia gallega. *Discurso para el ingreso como académico de la Real Academia Gallega*.

Núñez Seixas, X. (2000). Emigración de retorno y cambio social en la península ibérica: algunas observaciones teóricas en perspectiva comparada. *Migraciones & Exilios: Cuadernos de la Asociación para el estudio de los exilios y migraciones ibéricos contemporáneos*, (1):27–66.

Nyamu Musembi, C. (2007). De Soto and land relations in rural Africa: breathing life into dead theories about property rights. *Third World Quarterly*, 28(8):1457–1478.

O ´ Callaghan, J. (1996). *Land use: the interaction of economics, ecology and hydrology*. London: Springer Science & Business Media.

O' Flanagan, P. (1996). *Una Geografía Histórica de Galicia*. Vigo: Edicións Xerais de Galicia.

O Sullivan, A. (2007). *Urban Economics* (6 ed.). London: McGraw Hill/Irwin.

OCDE (1998). *Adjustment in OECD agriculture: reforming farmland policies*. Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development.

Ondovilla Villar, A. (1900). *Disposiciones que podrían impedir en España la división de las fincas rústicas cuando esta división perjudica el cultivo. Monografía presentada al segundo concurso extraordinario abierto por la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas para la adjudicación del Premio del Conde de Toreno en el bienio de 1897 a 1899*. Imprenta del Asilo de Huérfanos del Sagrado Corazón de Jesús.

Ónega López, F.-J., Puppim deOliveira, J.-A., e Crecente Maseda, R. (2010). Planning innovations in land management and governance in fragmented rural areas: Two examples from Galicia (Spain). *European Planning Studies*, 18(5):755–773.

Orléan, A. (2004). L'économie des conventions: définitions et résultats. *Analyse économique des conventions*, 2:9–48.

Osorio Castelao, L., Corbelle Rico, E. J., e López, Ó. F. J. (2014). Recuperación e posta en produción de terras abandonadas: a visión do sector vacún leiteiro de Galicia como demandantes no mercado de terras. *Recursos Rurais*, (10):7–14.

Ostrom, E. (1990). *Governing the commons: the evolution of institutions for collective action*. New York: Cambridge University Press.

Ostrom, E. (1998). Scales, polycentricity, and incentives: designing complexity to govern complexity. *Protection of global biodiversity: Converging strategies*.

Ostrom, E. (2002). Common-pool resources and institutions: toward a revised theory. *Handbook of agricultural economics*, 2:1315–1339.

Ostrom, E. (2005). *Understanding institutional diversity*. Princeton: Princeton University Press.

Ostrom, E. (2009). A general framework for analyzing sustainability of social-ecological systems. *Science*, 325(5939):419–422.

Ostrom, E. (2010). Beyond markets and states: polycentric governance of complex economic systems. *American Economic Review*, 100(3):641–72.

Otsuka, K. (2007). Efficiency and equity effects of land markets. *Handbook of agricultural economics*, 3:2671–2703.

Otsuka, K., Chuma, H., e Hayami, Y. (1992). Land and labor contracts in agrarian economies: theories and facts. *Journal of Economic Literature*, 30(4):1965–2018.

Otto, J.-M. (2009). Rule of law promotion, land tenure and poverty alleviation: questioning the assumptions of Hernando de Soto. *Hague Journal on the Rule of Law*, 1(1):173–194.

Overmars, K. d., De Koning, G., e Veldkamp, A. (2003). Spatial autocorrelation in multi-scale land use models. *Ecological Modelling*, 164(2-3):257–270.

Palmer, D. (1998). Security, risk and registration. *Land Use Policy*, 15(1):83–94.

Pastor, R., Pascua Echegaray, E., Rodríguez López, A., e Sánchez León, P. (1998). *Transacciones sin mercado: Instituciones, Propiedad y redes sociales en la Galicia monástica*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

Paz Ares, C. (1964). *Instituciones al servicio de la casa en el derecho civil de Galicia*. Salamanca: Talleres Gráficos Imprenta Núñez.

Pazo Labrador, A.-J. (1992). *Análisis y representación cartográfica de los asentamientos rurales*. Santiago de Compostela: Servizo de Publicacións e Intercambio Científico. Universidade de Santiago de Compostela.

Pazo Labrador, A.-J. e Arias Moragón, M.-P. (2013). Despoblamiento y desertificación demográfica en Galicia. *Minius: Revista do Departamento de Historia, Arte e Xeografía*, (21):155–176.

Pazos García, D. (1900). *Disposiciones que podrían impedir en España la división de las fincas rústicas cuando esta división perjudica el cultivo. Memoria que obtuvo el Premio Conde de Toreno concedido por la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas*. Imprenta del Asilo de Huérfanos del Sagrado Corazón de Jesús.

Pejovich, S. (1972). Towards an economic theory of the creation and specification of property rights. *Review of Social Economy*, 30(3):309–325.

Pejovich, S. (1990). *The economics of property rights: Towards a theory of comparative systems*, Volume 22. Springer Science & Business Media.

Pejovich, S. (1998). *Economic analysis of institutions and systems*, Volume 33. Springer Science & Business Media.

Pennington, M. (1999). Free market environmentalism and the limits of land use planning. *Journal of Environmental Policy & Planning*, 1(1):43–59.

Pennington, M. (2002). *Liberating the land: The case for private land-use planning*, Volume 143. Institute of Economic Affairs.

Penov, I. (2004). The use of irrigation water in bulgaria's plovdiv region during transition. *Environmental Management*, 34(2):304–313.

Pérez Fra, M.-M. (1996). Os montes vizinhais em mao comun no concelho de Abadim: un recurso ineficientemente utilizado. *Revista Galega de Economía: Publicación Interdisciplinar da Facultade de Ciencias Económicas e Empresariais*, 5(1):79–94.

Pérez Fra, M.-M. e García Arias, A. (2000). Os montes vizinhais em mao comum e os programas proder e leader: um recurso para o desenvolvemento? *Revista Galega de Economía*, 9(2):157–174.

Pérez García, J.-M. (1979). *Un modelo de sociedad rural de antiguo régimen en la Galicia costera: la península del Salnés (Jurisdicción de A Lanzada)*. Tese de Doutoramento, Universidade Santiago de Compostela.

Pérez Iglesias, M.-L. (1987). Transformaciones recientes de los regímenes indirectos de tenencia de la tierra en Galicia. En *Estructuras y regímenes de tenencia de la tierra en España*, pp. 309–322. Madrid: Secretaría General Técnica. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Pérez Touriño, E. (1985). *La PAC y la evolución de las agriculturas de la CEE. Análisis de las estructuras productivas de la agricultura de Galicia desde la perspectiva de la integración*. Crisis, autonomías y desarrollo regional. Actas del IX Reunión de Estudios Regionales (Universidade de Santiago de Compostela 1985). Tomo I. Cursos e Congresos n. 38. Servizo de Publicacións da Universidade de Santiago de Compostela.

Perry, G. M. e Robison, L. J. (2001). Evaluating the influence of personal relationships on land sale prices: a case study in Oregon. *Land Economics*, 77(3):385–398.

Pesqueira, X., Rivas, M., García-Duro, J., Muñoz, A., Reyes, O., e Casal, M. (2009). Cambios en la estructura y diversidad de matorrales atlánticos de galicia sometidos a usos tradicionales. En *Montes y Sociedad: Saber qué hacer. Actas del V Congreso Forestal*, Ávila.

Petrzelka, P., Ma, Z., e Malin, S. (2013). The elephant in the room: Absentee landowner issues in conservation and land management. *Land Use Policy*, 30(1):157–166.

Pigou, A. (1920). *The Economics of Welfare*. London: McMillan Publishers.

Pino Juste, M. e Verde Diego, C. (2010). Perfil del retornado de segunda generación en galicia a través de historias de vida. *Papers: Revista de Sociologia*, 95(1):181–197.

Planchuelo Arias, E. (1971a). Estudio jurídico-sociológico en comarcas de Lugo. *Foro Gallego*, (152):415-426.

Planchuelo Arias, E. (1971b). La propiedad rústica de los ausentes y el problema de las tierras incultas en el minifundio lucense. *Revista de Estudios Agrosociales*, (74):77–99.

Plata Vázquez, J.-L. (2013). Mercado de tierras y propiedad social: una discusión actual. *Anales de Antropología*, 47(2):9–38.

Platteau, J.-P. (2000a). Allocating and enforcing property rights in land: informal versus formal mechanisms in Subsaharan Africa. *Nordic Journal of Political Economy*, 26(1):55–81.

Platteau, J.-P. (2000b). *Institutions, social norms, and economic development*, Volume 1. London: Routledge.

Polanyi, K. (1944). *The Great Transformation: The political and economic origins of our time*. New York: Rinehart.

Portes, A. (1999). Capital social: sus orígenes y aplicaciones en la sociología moderna. En J. Carpio e I. Novacovsky (Eds.), *De igual a igual. El desafío del Estado ante los nuevos problemas sociales*, pp. 243–266. Buenos Aires: Latin American Faculty of Social Sciences (FLACSO), Fondo de Cultura Económica.

Potsiou, C. e Ioannidis, C. (2003). Low cost technologies and techniques in implementing cadastral and spatial information management infrastructure. En *2nd FIG Regional Conference Acts. Marrakech, Morocco, December 2-5, 2003*.

Powell, W. (2003). Neither market nor hierarchy. *The sociology of organizations: classic, contemporary, and critical readings*, 315:104–117.

Prager, K., Prazan, J., e Penov, I. (2012). Soil conservation in transition countries: the role of institutions. *Environmental Policy and Governance*, 22(1):55–73.

Precedo Ledo, A. (1987). *Galicia: estructura del territorio y organización comarcal*. Santiago de Compostela: Consellería de Ordenación Territorial y Obras Públicas, Xunta de Galicia.

Precedo Ledo, A.-J. (2004). El modelo de desarrollo comarcal. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (38):29–46.

Prendergast, C. (2002). The tenuous trade-off between risk and incentives. *Journal of political Economy*, 110(5):1071–1102.

Priddat, B. (2014). Mutual and self-enforcing agreements. contracts as the basic institution of economics: network knowledge instead of rational choice. En B. Priddat (Ed.), *Communication and Economic Theory: how to deal with rationality in a communicational environment*, pp. 21–38. Springer.

Prishchepov, A. V., Radeloff, V. C., Baumann, M., Kuemmerle, T., e Müller, D. (2012). Effects of institutional changes on land use: agricultural land abandonment during the transition from state-command to market-driven economies in post-Soviet Eastern Europe. *Environmental Research Letters*, 7(2):1–13.

Prosterman, R. e Rolfes, L. (2000). Review of the legal basis for agricultural land markets in Lithuania, Poland and Romania. En C. Csáki e Z. Lerman (Eds.), *Structural Change in the Farming Sectors in Central and Eastern Europe: Lessons for the EU Accession*, pp. 110–139. Warschau, Poland: World Bank Publications.

Prosterman, R. L. e Rolfes, L. J. (1999). *Agricultural land markets in Lithuania, Poland, and Romania: Implications for accession to the European Union*. Seattle, Washington (WA): Rural Development Institute Seattle.

Quibria, M. G. e Rashid, S. (1984). The puzzle of sharecropping: A survey of theories. *World Development*, 12(2):103–114.

Quintana, R. D., Borquez, L. C., Aviles, R. P., et al. (1998). *Peasant logic, agrarian policy, land mobility, and land markets in Mexico*. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.

Rahman, S. (2010). Determinants of agricultural land rental market transactions in Bangladesh. *Land Use Policy*, 27(3):957–964.

Rainey, R. L., Dixon, B. L., Ahrendsen, B. L., Parsch, L. D., Bierlen, R. W., et al. (2005). Arkansas landlord selection of land-leasing contract type and terms. *International food and agribusiness management review*, 8(1):1–19.

Rajabifard, A., Feeney, M.-E. F., e Williamson, I. P. (2002). Future directions for spatial data infrastructure development. *International Journal of Applied Earth Observation and Geoinformation*, 4(1):11–22.

Ramon i Sumoy, R. (2007). España y la Política Agrícola Común (PAC). En G. Morata Tierra, F e Mateo González (Ed.), *España en Europa y Europa en España (1986-2006)*. Barcelona: Fundación CIDOB.

Recaño, J. (2017). La sostenibilidad demográfica de la España vacía. *Perspectives Demográfiques*, (7):1–4.

Reher, D., Requena, M., e Sanz, A. (2011). ¿España en la encrucijada? Consideraciones sobre el cambio de ciclo migratorio. *Revista Internacional de Sociología*, 69(M1):9–44.

Reips, U.-D. (2002). Standards for internet-based experimenting. *Experimental psychology*, 49(4):243.

Rembold, F. (2003). Land fragmentation and its impact in Central and Eastern European countries and the Commonwealth of Independent States. *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*, 1:83–88.

Renwick, A., Jansson, T., Verburg, P. H., Revoredo-Giha, C., Britz, W., Gocht, A., e McCracken, D. (2013). Policy reform and agricultural land abandonment in the EU. *Land Use Policy*, 30(1):446–457.

Ribas Álvarez, A., López Garrido, C., e Flores Calvete, G. (2006). Análisis no paramétrico de la eficiencia técnica de las explotaciones lecheres en Galicia: el papel de la concentración parcelaria. *Revista española de estudios agrosociales y pesqueros*, (209):111–134.

Richlin Klonsky, J. (2003). Qualitative methods in institutional research. En *Workshop-Annual Meetings of California Association for Institutional Research. November 12, 2003.*

Rico Boquete, E. (1995). *Política forestal e repoboacións en Galicia: 1941-1971*. Tese de Doutoramento, Universidad de Santiago de Compostela.

Riddell, J. e Rembold, F. (2002). Farm land rationalisation and land consolidation: strategies for multifunctional use of rural space in eastern and central europe. En *International Symposium on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A Gate Towards Sustainable Rural Development in the New Millennium*.

Riddell, J., Salacuse, J., e Tabachnick, D. (1987). *The National Land Law of Zaire and indigenous land tenure in Central Bandundu, Zaire*. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.

Riobó Fernández, J.-F. (2004). Las aparcerías y los arrendamientos rústicos históricos en el derecho civil gallego. *Dereito: Revista Xuridica da Universidade de Santiago de Compostela*, 13(2):61–90.

Risco, V. (1994). *Etnografía. Obras completas*, Volume 3. Vigo: Edicións Galaxia.

Robison, L. e Flora, J. (2003). The social capital paradigm: Bridging across disciplines. *American Journal of Agricultural Economics*, 85(5):1187–1193.

Robison, L., Myers, R., e Siles, M. (2002). Social capital and the terms of trade for farmland. *Review of Agricultural Economics*, 24(1):44–58.

Robison, L., Schmid, A., e Siles, M. (2002). Is social capital really capital? *Review of Social Economy*, 60(1):1–21.

Rodríguez Campos, X. (1994). ¿Qué es la parroquia rural en Galicia, una institución o una imagen? En R. Sanmartín Arce (Ed.), *Antropología sin fronteras: ensayos en honor a Carmelo Lisón*, Volume 20, pp. 445–454. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).

Rodríguez Campos, X. (2009). Os espazos da identidade: reflexións desde a antropoloxía social sobre a actualidade da parroquia rural en galicia. En F. García Pazos (Ed.), *A Parroquia en Galicia: pasado, presente e futuro*, pp. 205–224. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia.

Rodríguez Galdo, M.-X., Freire Esparís, M.-P., e Losada Álvarez, A. (2010). *Galicia en la transición migratoria española: presencia exterior y retorno (1991-2008)*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Rodríguez González, R. (1997). Villa y comarca funcional en Galicia. *Investigaciones geográficas*, 18:115-130.

Rodríguez González, R. (Ed.) (2004). *Os concellos galegos para o século XXI: Análise dunha reestructuración do territorio e do goberno local*, Volume 1. Universidade de Santiago de Compostela e Instituto Universitario de Estudos e Desenvolvemento de Galicia - IDEGA.

Rodríguez González, R. (2009a). Hacer ciudad como acción pública. En R. Rodríguez González (Ed.), *Ordenación y gobernanza de las áreas urbanas gallegas*, pp. 151–195. A Coruña: Netbiblo.

Rodríguez González, R. (2009b). A parroquia galega na modernidade territorial. En F. García Pazos (Ed.), *A Parroquia en Galicia: pasado, presente e futuro*, pp. 205–224. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia.

Rodríguez González, R. (2010). *Territorio. Ordenar para competir*. A Coruña: Netbiblo.

Rodríguez Montero, R. (2001). *Servidumbres y serventías: estudios sobre su regulación jurídica y desarrollo jurisprudencial en Galicia*, Volume 2. A Coruña: Netbiblo.

Rodríguez Montero, R. (2002). El Derecho civil en Galicia, la Ley de Derecho civil de Galicia y el futuro Derecho civil de Galicia: apuntes, ideas y sugerencias. En R. Rodríguez Montero (Ed.), *La Ley de Derecho Civil de Galicia: balance de un lustro y análisis de su revisión*, A Coruña, pp. 9–35. Seminario de Estudos Galegos. Edicións do Castro.

Rodriguez Montero, R. (2005). La costumbre y el derecho consuetudinario gallego. *Revista Jurídica del Notariado*, (54):187–223.

Rodríguez Montero, R. (2005). Realidad socio-económica, intereses familiares y derecho sucesorio en galicia. En *Libro de Actas del VIII Congreso Internacional y XI Iberoamericano de Derecho Romano*, pp. 777–803. Coimbra, Portugal: Facultade de Direito de la Universidade de Coimbra.

Rodríguez-Montero, R. (2009). La casa en Galicia. Notas características y apuntes históricos sobre la regulación normativa de su indivisibilidad. *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, 13:679-713.

Rodríguez-Montero, R. (2010). La «veciña» en Galicia. trazos históricos y cuestiones sobre su regulación. *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, 14:721-747.

Rodríguez Montero, R. e Ramos Blanco, J.-L. (2015). La antropología desde el derecho: derecho consuetudinario gallego y etnografía. *Revista de Antropología Social*, 24:189-199.

Rodríguez Vila, S. (2003). El cooperativismo agrario en galicia. particularidades del sector lácteo. En *Actas del Encuentro Nacional de Institutos y Centros Universitarios de Investigación en Economía Social*, Valencia. Universidad Politécnica de Valencia.

Rodrik, D. (2007). *One economics, many recipes: globalization, institutions, and economic growth*. Priceton, Oxford: Princeton University Press.

Rogers, C. R. (1961). *On becoming a person Boston*. Boston: Houghton Mifflin.

Rogers, D. e Vandeman, A. (1993). Women as farm landlords: Does gender affect environmental decision-making on leased land? *Rural Sociology*, 58(4):560–568.

Rogers, D. M. (1991). *Leasing farmland in the United States*. Resources and Technology Division, Economic Research Service , Department of Agriculture.

Rolfes, L. (1999). Land transactions. En R. Prosterman e T. Hanstad (Eds.), *Legal impediments to effective rural land relations in Eastern Europe and Central Asia: a comparative perspective*, Volume 436, pp. 190–137. Washington D. C.: World Bank Publications.

ROMA-MAPAMA (2017). Estadística Nacional de los Registros Oficiales de Maquinaria Agrícola (ROMA). ministerio de agricultura y pesca, alimentación y medio ambiente.

Ros, J. A., Rodríguez, P. C., e Gisbert, F. J. G. (2006). *La localización de la población española sobre el territorio. Un siglo de cambios: un estudio basado en series homogéneas (1900-2001)*. Bilbao: Fundacion BBVA.

Rubio, A. M. (2014). De la concentración parcelaria a la ordenación rural. *Ería: Revista Cuatrimestral de Geografía*, (93):5–25.

Ruiz Pulpón, Á.-R., Tulla Pujol, A., e Molinero Hernando, F. (2017). La enseñanza de la geografía rural en los estudios universitarios de grado en España: temáticas clave, organización y metodologías de trabajo actuales. *Biblio3W*, 22(1.198).

Saavedra, P. e Villares, R. (1985). Galicia en el antiguo régimen: la fortaleza de una sociedad tradicional. En R. Fernández Díaz (Ed.), *España en el siglo XVIII. Homenaje a Pierre Vilar*, pp. 201–213. Barcelona: Crítica.

Sabates-Wheeler, R. (2002a). Consolidation initiatives after land reform: responses to multiple dimensions of land fragmentation in Eastern European agriculture. *Journal of International Development*, 14(7):1005–1018.

Sabates-Wheeler, R. (2002b). Farm strategy, self-selection and productivity: can small farming groups offer production benefits to farmers in post-socialist Romania? *World Development*, 30(10):1737–1753.

Sachs, I. (1998). Vaciar el purgatorio. En A. Acosta (Ed.), *La América que queremos: 32 ensayos en defensa de la vida*. México: Tierramerica.

Sadoulet, E., De Janvry, A., e Fukui, S. (1997). The meaning of kinship in sharecropping contracts. *American Journal of Agricultural Economics*, 79(2):394–406.

Sadoulet, E., Murgai, R., e de Janvry, A. (2001). Access to land via land rental markets. En A. de Janvry, G. Gordillo, E. Sadoulet, e J.-P. Platteau (Eds.), *Access to land, rural poverty and public action*, pp. 196–229. New York: Oxford University Press.

Salais, R., Thévenot, L., Boyer, R., e Silvestre, J.-J. (1986). *Le travail (marchés, règles, conventions)*. Paris: Economica.

Sally, D. (2000). A general theory of sympathy, mind-reading, and social interaction, with an application to the prisoners' dilemma. *Social Science Information*, 39(4):567–634.

Sampson, N. e DeCoster, L. (2000). Forest fragmentation: implications for sustainable private forests. *Journal of Forestry*, 98(3):4–8.

Samsura, A., Van der Krabben, E., e Van Deemen, A. (2010). A game theory approach to the analysis of land and property development processes. *Land Use Policy*, 27(2):564–578.

Samuelson, P. e Nordhaus, W. (1995). *Economics*. New York: International Edition. McGraw-Hill Inc.

Sánchez Pardo, J.-C. (2013). Bases para el análisis geohistórico del poblamiento rural tradicional en Galicia. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (62):75-99.

Santos Pérez, L.-J. (2012). Los fondos de cartografía histórica de la Dirección General del Catastro. *CT Catastro*, 3488:41–64.

Santos Solla, X. (2014). Cambios y continuidades en el modelo de asentamientos en Galicia. ¿Tienen las villas futuro? *Plurimondi*, (14):143-180.

Sanz Hernández, A. (2001). Desarrollo rural. ¿Ocio o necesidad? *5campus.com, Sociología*. http://www.5campus.com/leccion/desarural.

Savills World Research (2014). Market Survey. UK Agricultural Land. http://www.savills.co.uk/research/uk/rural-research/rural-publications.aspx. Informe técnico.

Scharf, F. S., Juanes, F., e Sutherland, M. (1998). Inferring ecological relationships from the edges of scatter diagrams: comparison of regression techniques. *Ecology*, 79(2):448–460.

Schlager, E. e Ostrom, E. (1992). Property-rights regimes and natural resources: a conceptual analysis. *Land Economics*, 68(3):249–262.

Schmid, A. (1972). Analytical institutional economics: challenging problems in the economics of resources for a new environment. *American Journal of Agricultural Economics*, 54(5):893–901.

Shaw, D. (1963). The problem of land fragmentation in the Mediterranean area: a case study. *Geographical Review*, 53(1):40–51.

Shropshire, K. O., Hawdon, J. E., e Witte, J. C. (2009). Web survey design: Balancing measurement, response, and topical interest. *Sociological Methods & Research*, 37(3):344–370.

Sikor, T. (2004). The commons in transition: agrarian and environmental change in Central and Eastern Europe. *Environmental Management*, 34(2):270–280.

Sikor, T. (2005). Property and agri-environmental legislation Europe. *Sociologia ruralis*, 45(3):187–201.

Sikor, T., Müller, D., e Stahl, J. (2009). Land fragmentation and cropland abandonment in Albania: Implications for the roles of state and community in post-socialist land consolidation. *World Development*, 37(8):1411–1423.

Silayo, E. (2005). Searching for an affordable and acceptable cadastral survey method. En J. Sipkes e C. Lemmen (Eds.), *From Pharaohs to Geoinformatics*, pp. 16–21. Cairo: FIG Working Week Review and the 8th International Conference on Global Spatial Data Infrastructure.

Siles, M., Robison, L., Johnson, B., Lynne, G., e Beveridge, D. (2000). Farmland exchanges: selection of trading partners, terms of trade and social capital. *Journal of American Society of Farm Managers and Rural Appraisers*, 2000:127–140.

Simmons, A. J. (1964). An index of farm structure with a Nottinghamshire example. *East Midlands Geographer*, 3:255–261.

Simón, E. D. (1998). El mercado de la tierra tras la reforma de la pac. En *6º Congreso de Economía Regional de Castilla y León. Comunicaciones: Zamora, 26, 27 y 28 de noviembre, 1998*, Zamora, pp. 1660–1671. Junta de Castilla y León.

Simon, H. (1955). A behavioral model of rational choice. *The Quarterly Journal of Economics*, 69(1):99–118.

Sineiro García, F. (1983). Consideracións sobre os aproveitamentos da terra en Galicia ea súa evolución no período 1930–1980, con especial referencia ao uso das terras a monte. *Revista Galega de Estudios Agrarios*, 9:11–34.

Sineiro García, F. (1991). La reforma de la PAC y los equilibrios territoriales. *Revista de Estudios Agrosociales*, (156):105–125.

Sineiro García, F. (2008). La integración de la agricultura gallega en la Unión Europea. *Revista Galega de Economía*, 17(Extraord.):1-14.

Singer, J. W. (2000). Property and social relations. En C. Geisler (Ed.), *Property and values: alternatives to public and private ownership*, pp. 3–21. Washington D. C.: Island Press.

Skinner, J. (1991). If agricultural land taxation is so efficient, why is it so rarely used? *The World Bank Economic Review*, 5(1):113–133.

Sklenicka, P., Molnarova, K., Pixova, K. C., e Salek, M. (2013). Factors affecting farmland prices in the Czech Republic. *Land Use Policy*, 30(1):130–136.

Skoufias, E. (1995). Household resources, transaction costs, and adjustment through land tenancy. *Land Economics*, 71(1):42–56.

Slangen, L. e Polman, N. (2002). Environmental co-operatives: a new institutional arrangement of farmers. En K. Hagedorn (Ed.), *Environmental cooperation and institutional change: theories and policies for European agriculture*, pp. 69–90. Cheltenham-UK, Northampton-USA: Edward Elgar Publishing.

Slangen, L. e Polman, N. (2008). Land lease contracts: properties and the value of bundles of property rights. *NJAS-Wageningen Journal of Life Sciences*, 55(4):397–412.

Smith, A. (2009). *The theory of moral sentiments. Edited with notes by Ryan Patrick Hanley*. New York: Penguin.

Snyder, S. A., Kilgore, M. A., Hudson, R., e Donnay, J. (2008). Influence of purchaser perceptions and intentions on price for forest land parcels: A hedonic pricing approach. *Journal of Forest Economics*, 14(1):47–72.

Soto Fernández, D. (2016). Conflicto ambiental, transformaciones productivas y cambio institucional. Los comunales de Galicia (España) durante la transición a la democracia. *Historia Ambiental Latinoamericana y Caribeña*, 6(1):105–121.

Sousa, S. (2013). Instrumentos de gestión de la tierra en Galicia, públicos y privados. En J.-M. Tubío Sanchez e D. Miranda Barrós (Eds.), *Comunicación nas Xornadas sobre a propiedade da terra en Galicia*, Lugo. Universidade de Santiago de Compostela.

Soutelo Vázquez, R. (1998). Algunas estrategias reproductivas de las familias campesinas en la Galicia rural. los grupos domésticos de «caseiros» en Orense, 1880-1960. *Sociología del Trabajo: Revista Cuatrimestral de Empleo, Trabajo y Sociedad*, (33):131–155.

Souto González, X.-M. (1995). *As parroquias*. Vigo: Edicións Xerais.

Steudler, D., Rajabifard, A., e Williamson, I. (2004). Evaluation of land administration systems. *Land Use Policy*, 21(4):371–380.

Stine, R. A. (1995). Graphical interpretation of variance inflation factors. *The American Statistician*, 49(1):53–56.

Sugden, R. (2002). Beyond sympathy and empathy: Adam Smith' s concept of fellow-feeling. *Economics & Philosophy*, 18(1):63–87.

Sumpsi Viñas, J. M. (1986). El mercado de la tierra y la reforma de las estructuras agrarias. *Agricultura y Sociedad*, (41):15–71.

Swagemakers, P. e Domínguez García, L. (2015). How to move on? Collective action and enviromental protection in the city-region of Vigo, Spain. International Conference Meanings of the Rural: between social representations, consumptions and rural development strategies. University of Aveiro. Portugal: 28, 29 September 2015.

Swedberg, R. (1994). Markets as social structures. En N. Smelser e R. Swedberg (Eds.), *The Handbook of Economic Sociology*, pp. 255–288. Princeton, Oxford, New York: Princeton University Press and Russell Sage Foundation.

Swinnen, J., Ciaian, P., e Kancs, d. (2008a). Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States under the Influence of Measures applied under the Common Agricultural Policy. Informe técnico Núm. 04/2008, Economics and Econometrics Research Institute.

Swinnen, J., Ciaian, P., e Kancs, d. (2008b). Study on the functioning of land markets in the eu member states under the influence of measures applied under the common agricultural policy.

Swinnen, J., Van Herck, K., e Vranken, L. (2014). Land market regulations in Europe. Informe técnico Núm. 35414, LICOS Discussion Papers - Centre for Institutions and Economic Performance, KU Leuven.

Swinnen, J., Van Herck, K., e Vranken, L. (2016). The diversity of land markets and regulations in Europe and (some of) its causes. *The Journal of Development Studies*, 52(2):186–205.

Swinnen, J. e Vranken, L. (2009). *Land & EU accession: Review of the transitional restrictions by new member states on the acquisition of agricultural real estate*. Brussels: Center for European Policy Studies (CEPS).

Tamames, R. (1992). La reforma de la política agraria común (PAC) de la CEE y su incidencia en el sistema productivo y en el marco regional. *Cuadernos de Ciencias Económicas y Empresariales*, 22(ENE-JUN):161–168.

Tan, S., Heerink, N., e Qu, F. (2006). Land fragmentation and its driving forces in China. *Land Use Policy*, 23(3):272–285.

Tappendorf, J. A. e Denzin, B. O. (2011). Turning vacant properties into community assets through land banking. *The Urban Lawyer*, 43(3):801–812.

Taslim, M. A. (1992). A survey of theories of cropshare tenancy. *Economic Record*, 68(3):254–275.

Teklu, T. e Lemi, A. (2004). Factors affecting entry and intensity in informal rental land markets in Southern Ethiopian highlands. *Agricultural Economics*, 30(2):117–128.

Terres, J., Nisini, L., e Anguiano, E. (2013). Assessing the risk of farmland abandonment in the EU. Informe técnico, Joint Research Centre. Institute for Environment and Sustainability. European Commission, Luxembourg.

Thomas, J. (2006). Property rights, land fragmentation and the emerging structure of agriculture in Central and Eastern European countries. *Journal of Agricultural and Development Economics*, 3(2):225–275.

Thorelli, H. (1986). Networks: between markets and hierarchies. *Strategic Management Journal*, 7(1):37–51.

Tillack, P. e Schulze, E. (2000). *Land ownership, land markets and their influence on the efficiency of agricultural production in Central and Eastern Europe*. Kiel-Germany: Wissenschaftsverlag Vauk Kiel KG Publisher.

Torres Luna, M.-P. e Lois González, R.-C. (2009). A parroquia e a xeografía de galicia. En F. García Pazos (Ed.), *A Parroquia en Galicia: pasado, presente e futuro*, pp. 21–54. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia.

Torres Luna, M.-P. e López Andión, J.-M. (2000). Asentamientos rurales. En *Geografía de Galicia*, Volume Tomo II, pp. 373–432. Vigo: Faro de Vigo.

Torres Luna, M. P. d. e Lois González, R. C. (1992). Los regímenes de tenencia en Galicia (España): el caso de las provincias interiores. *Investigaciones geográficas*, (10):57–66.

Toulmin, C. (2009). Securing land and property rights in sub-Saharan Africa: the role of local institutions. *Land Use Policy*, 26(1):10–19.

Trochim, W. e Donnelly, J. (2006). *Research Methods Knowledge Base*. Cincinnati, United States: Atomic Dog Publishing.

Tsoodle, L. J., Golden, B. B., e Featherstone, A. M. (2006). Factors influencing kansas agricultural farm land values. *Land Economics*, 82(1):124–139.

Tunali, I. (1993). Choice of contracts in turkish agriculture. *Economic Development and Cultural Change*, 42(1):67–86.

Uitermark, H., Van Oosterom, P., Zevenbergen, J., e Lemmen, C. (2010). From LADM/STDM to a spatially enabled society: a vision for 2025. En *The World Bank Annual Bank Conference on Land Policy and Administration*, Washington D.C.

UN-ESCAP (1998). *Urban Land Policies for the Uninitiated*. New York, United States: Economic and Social Commission for Asia and the Pacific. United Nations.

UNECE (1996). *Land administration guidelines: with special reference to countries in transition*. New York e Geneva: United Nations Economic Commission for Europe.

UNECE (1998). *Social and economic benefits of good land administration* (2 ed.). New York, Geneva: HM Land Registry, United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) Working Party on Land Administration.

USDA (2014). Tenure, ownership and transition of agricultural land. Informe técnico, United States Department of Agriculture, Economic Research Service. https://www.nass.usda.gov/Surveys/Guide_to_NASS_Surveys/TOTAL/.

Valdés Paços, B. e Sineiro García, F. (2001). Evolución del mercado y de la estructura productiva del sector lácteo español desde la integración en la CEE. *Economía Agraria y Recursos Naturales*, 1(1):125–148.

Vallejo Pousada, R. (2011). La pervivencia de los foros en Galicia con la desamortización. En L. Serrano (Ed.), *Les pràctiques emfitèutiques a l'època moderna i contemporània. Una perspectiva comparada*, Girona. XXIII Seminari d'Història Econòmica i Social. Universitat de Girona.

Van der Krabben, E. e Buitelaar, E. (2011). Industrial land and property markets: Market processes, market institutions and market outcomes: The Dutch case. *European Planning Studies*, 19(12):2127–2146.

van der Molen, P. (2001). *Cadastres revisited: the promised land of land administration*. Enschede, Netherlands: International Institute for Aerospace Survey and Earth Sciences (ITC).

van der Ploeg, J.-D., Franco, J., e Borras, S. (2015). Land concentration and land grabbing in Europe: a preliminary analysis. *Canadian Journal of Development Studies*, 36(2):147–162.

van Dijk, T. (2003a). *Dealing with Central European land fragmentation. A critical assessment on the use of Western European instruments.* Delft, Netherlands: Eburon Academic Publishers.

van Dijk, T. (2003b). Scenarios of Central European land fragmentation. *Land Use Policy*, 20(2):149–158.

van Dijk, T. (2007). Complications for traditional land consolidation in Central Europe. *Geoforum*, 38(3):505–511.

van Dijk, T. e Kopeva, D. (2006). Land banking and Central Europe: future relevance, current initiatives, Western European past experience. *Land Use Policy*, 23(3):286–301.

Vázquez González, I., Marey Pérez, M. F., Sineiro García, F., Lorenzana Fernández, R., García Arias, A. I., e Pérez Fra, M. (2012). Caracterización productiva y relaciones con el territorio de las explotaciones de bovino en Galicia. *Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros*, (233):69–100.

Vázquez González, I., Sineiro García, F., e Lorenzana Fernáandez, R. (2008). *Tipología de municipios rurales de Galicia por indicadores socioeconómicos*. Zaragoza: Departamento de Ingeniería de Diseño y Fabricación de la Universidad de Zaragoza. Asociación Española de Ingeniería de Proyectos.

Verdery, K. (2003). *The vanishing hectare: property and value in postsocialist Transylvania*. New York: Cornell University Press.

Vila García, D., Ónega López, F.-J., Corbelle Rico, E., e Miranda Barrós, D. (2016). Demanda e oferta de terras nas explotacións gandeiras: quen dá máis? Estudo de caso nos concellos de Castroverde e Baleira. En U. Fra Paleo e F. J. López González (Eds.), *Territorios a examen III: análise comparada da xestión territorial*. Universidade de Santiago de Compostela: Servizo de Publicacións e Intercambio Científico.

Villares, R. e Fernández, M. (1996). *Historia da emigración galega a América*. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia.

Villares Paz, R. (1982). *La propiedad de la tierra en Galicia: 1500-1936*. Madrid: Siglo XXI de España Editores.

Vranken, L., Macours, K., Noev, N., e Swinnen, J. (2011). Property rights imperfections and asset allocation: Co-ownership in Bulgaria. *Journal of Comparative Economics*, 39(2):159–175.

Vranken, L., Noev, N., e Swinnen, J. (2004). Fragmentation, abandonment, and co-ownership: transition problems of the Bulgarian land market. *Quarterly Journal of International Agriculture*, 43(4):391–408.

Vranken, L. e Swinnen, J. (2006). Land rental markets in transition: Theory and evidence from Hungary. *World Development*, 34(3):481–500.

Wall, M. M. (2004). A close look at the spatial structure implied by the CAR and SAR models. *Journal of Statistical Planning and Inference*, 121(2):311–324.

Wallace, J. e Williamson, I. (2006). Building land markets. *Land Use Policy*, 23(2):123–135.

Wang, N. (2003). Measuring transaction costs: an incomplete survey. Informe técnico Núm. 2, Warking Paper Series. Ronald Coase Institute.

Weber, M. (2002). *Economía y Sociedad. Esbozo de sociología comprensiva*. Madrid: Fondo de Cultura Económica de España.

Webster, C. (2005). The new institutional economics and the evolution of modern urban planning: Insights, issues and lessons. *Town Planning Review*, 76(4):455–502.

Webster, C. e Lai, L. W.-C. (2003). *Property rights, planning and markets: Managing spontaneous cities*. Cheltenham - UK, Northampton - USA: Edward Elgar Publishing.

Webster, C. J. (1998). Public choice, pigouvian and coasian planning theory. *Urban Studies*, 35(1):53–75.

Weigold, A., Weigold, I., e Russell, E. (2013). Examination of the equivalence of self-report survey-based paper-and-pencil and internet data collection methods. *Psychological methods*, 18(1):53.

Williamson, I. e Ting, L. (2001). Land administration and cadastral trends: a framework for re-engineering. *Computers, Environment and Urban Systems*, 25(4):339–366.

Williamson, I. P. (2001a). Land administration "best practice" providing the infrastructure for land policy implementation. *Land Use Policy*, 18(4):297–307.

Williamson, I. P. (2001b). Re-engineering land administration systems for sustainable development: from rhetoric to reality. *International Journal of Applied Earth Observation and Geoinformation*, 3(3):278–289.

Williamson, I. P., Enemark, S., Wallace, J., e Rajabifard, A. (2010). *Land administration for sustainable development*. Redlands, California: ESRI Press Academic.

Williamson, O. (1986). *Economic organization: firms, markets and policy control*. Brighton: Wheatsheaf Books.

Williamson, O. (1991). Comparative economic organization: The analysis of discrete structural alternatives. *Administrative Science Quarterly*, 36(2):269–296.

Williamson, O. (1993). Transaction cost economics and organization theory. *Industrial and Corporate Change*, 2(2):107–156.

Williamson, O. (1996). *The Mechanism of Governance*. New York: Oxford University Press.

Williamson, O. (2000). The new institutional economics: taking stock, looking ahead. *Journal of Economic Literature*, 38(3):595–613.

Williamson, O. (2002a). The theory of the firm as governance structure: from choice to contract. *Journal of Economic Perspectives*, 16(3):171–195.

Williamson, O. E. (1975). *Markets and hierarchies. Analysis and antitrust implications: a study in the economics of internal organization*. New York: Free Press.

Williamson, O. E. (1979). Transaction-cost economics: the governance of contractual relations. *Journal of law and economics*, 22(2):233–261.

Williamson, O. E. (1985). *The economic institutions of capitalism: firms, markets, relational contracting*. New York: The Free Press.

Williamson, O. E. (1998). Transaction cost economics: how it works; where it is headed. *De economist*, 146(1):23–58.

Williamson, O. E. (2002b). The lens of contract: private ordering. *American Economic Review*, 92(2):438–443.

Woestenburg, A., van der Krabben, E., e Spit, T. (2014). Institutions in rural land transactions: Evidence from the Netherlands. *Journal of European Real Estate Research*, 7(2):216–238.

Wolford, W., Borras, S. M., Hall, R., Scoones, I., e White, B. (2013). Governing global land deals: The role of the state in the rush for land. *Development and change*, 44(2):189–210.

Wright, D. J. (2004). The risk and incentives trade-off in the presence of heterogeneous managers. *Journal of Economics*, 83(3):209–223.

Wunderlich, G. (1990). Trends in ownership transfers of rural land. Informe técnico Núm. 601, Agriculture Information Bulletin. United States Department of Agriculture. Economic Research Service.

Ximénez, C. e García, A. (2005). Comparación de los métodos de estimación de máxima verosimilitud y mínimos cuadrados no ponderados en el análisis factorial confirmatorio mediante simulación Monte Carlo. *Psicothema*, 17(3).

Xu, J., Yeh, A., e Wu, F. (2009). Land commodification: new land development and politics in China since the late 1990s. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(4):890–913.

Xueguang, Z. (2005). Property rights as a relational concept: A sociological approach. *Sociological Research*, 2(2005).

Xunta de Galicia (2008-2011). Anuario de Estatística Agraria. Consellería do Medio Rural.

Yeo, I.-K. e Johnson, R. A. (2000). A new family of power transformations to improve normality or symmetry. *Biometrika*, 87(4):954–959.

Young, H. P. e Burke, M. A. (2001). Competition and custom in economic contracts: a case study of Illinois agriculture. *American Economic Review*, 91(3):559–573.

Zelizer, V. (2010). *Economic lives: How culture shapes the economy*. Princeton - New Jersey, Woodstock - Oxfordshire: Princeton University Press.

Zhang, Q. F., Qingguo, M., e Xu, X. (2004). Development of land rental markets in rural Zhejiang: Growth of off-farm jobs and institution building. *The China Quarterly*, 180:1031–1049.

Zimmerman, F. e Carter, M. (1996). *Rethinking the demand for institutional innovation land rights and land markets in the West African Sahel*. Madison: Agricultural and Applied Economics (AAE). University of Wisconsin Madison.

Zoido Naranjo, F. e Arroyo Pérez, A. (2004). La población de españa. En F. Zoido Naranjo e A. Arroyo Pérez (Eds.), *Tendencias demográficas durante el siglo XX en España*, pp. 19 – 75. Madrid: Instituto Nacional de Estadística.

Zoomers, A. (2010). Globalisation and the foreignisation of space: seven processes driving the current global land grab. *The Journal of Peasant Studies*, 37(2):429–447.

Zygmunt, R. e Gluszak, M. (2015). Forest proximity impact on undeveloped land values: A spatial hedonic study. *Forest Policy and Economics*, 50(C):82–89.

Lista de táboas

2.1 Estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación para a diagnose da mobilidade de terras. 80

4.1 Estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación para a diagnose da mobilidade de terras. 216
4.2 Escenario de significación das estruturas de gobernanza e mecanismos de coordinación da mobilidade de terras en Galicia . 219

5.1 Número de operacións de compravenda e taxa de transferencia das zonas ZEIA e de Galicia. Elaboración propia a partir dos datos de dereito de adquisición preferente do Banco de Terras de Galicia e da Estatística de Transmisións de Dereitos de Propiedade, respectivamente. 242

6.1 Variables explicativas da mobilidade de terras (descrición, unidades e fontes de información). 273
6.2 Resumo estatístico das variables seleccionadas para o axuste de modelos de regresión. 282
6.3 Test de autocorrelación espacial (I de Moran e Multiplicadores de Lagrange). 283
6.4 Axuste de modelos espaciais simultáneos autorregresivos (SAR-lag) para a compravenda, arrendamento, outras formas de tenza e variación na intensidade dos réximes de tenza 1989-1999 e 1999-2009. 285

7.1 Tipoloxía de acordos segundo características básicas: tipo de formalización e de compensación. 314

7.2 Deseño da caracterización dos acordos en función do tipo de demanda, oferta, relación entre ambas, formalización, contraprestación e duración. 315
7.3 Deseño da caracterización dos acordos en relación o ámbito xeográfico maioritario de localización das parcelas respecto da explotación e dereitos de propiedade obxecto de transferencia, entendidos como capacidades de decisión incluídas no acordo. 316
7.4 Deseño da análise prospectiva sobre a evolución da base territorial das explotacións no curto-medio prazo (5 anos) e variables determinantes das terras aproveitadas baixo réximes de tenza indirecta 317
7.5 Características determinantes das terras ás que accede. 336

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

Lista de figuras

1 Escalas e metodoloxías de diagnose da mobilidade de terras rústicas. 6

1.1 Pirámide de produtos ou mercadorías (*commodities*) derivados da terra. 17
1.2 Niveis de análise social da Nova Economía Institucional . . . 27
1.3 Etapas de maduración dos mercados de terras construídos. . . 48
1.4 Índices do nivel de regulación dos mercados de terras en Europa. 55
1.5 Marco de análise socio-institucional proposto para á diagnose e compresión da mobilidade de terras rústicas. 59

2.1 A emerxencia dos dereitos de propiedade como cambios no balance custes-beneficios. 68
2.2 Natureza relacional dos dereitos de propiedade da terra. 74
2.3 Proposta metodolóxica para a diagnose da mobilidade de terras rústicas. 99

3.1 Esquema básico para a diagnose da mobilidade de terras. . . . 105
3.2 **MAPA**: Índices medios de fragmentación de terras rústicas en Galicia. 113
3.3 Evolución do tamaño medio da parcela e do número de parcelas de rústica e proporción de explotacións segundo rangos de tamaño nas últimas tres décadas. 115
3.4 **MAPA**: Índice de envellecemento e variación da poboación, do número de titulares catastrais de rústica e da ratio de titulares catastrais de rústica por habitante nos últimos 25 anos. . . 119

3.5 **MAPA**: Proporción de vivendas non principais (secundarias e abandonadas) respecto do total (2011) e proporción de altas na Seguridade Social na agricultura en relación ó número de titulares catastrais de rústica (2016) 121
3.6 **MAPA**: Índice de artificialización do territorio e proporción de superficie de aptitude agraria respecto do total do concello. . . 123
3.7 **MAPA**: Proporción de explotacións do concello segundo orientación técnico-económica: hortofrutícola, vitícola, vacún leite e carne. 125
3.8 **MAPA**: Proporción de explotacións do concello cunha orientación técnico-económica mixta e proporción de pastos permanentes respecto da superficie total xestionada polas explotacións. 127
3.9 **MAPA**: Densidade de entidades singulares de poboación por quilómetro cadrado a nivel municipal (Galicia) e provincial (España) 129
3.10 **MAPA**: Número de organizacións sociais por cada 100 habitantes municipais. 133
3.11 **MAPA**: Proporción de entidades singulares municipais con menos de 5 habitantes. 135
3.12 **MAPA**: Formas de organización agraria a mediados do s.XX. . 139
3.13 **MAPA**: Proporción de superficie de Monte Veciñal en Man Común respecto á superficie rústica municipal. 142
3.14 **MAPA**: Proporción explotación agrarias en que o titular é unha persoa física e proporción de Unidades de Traballo Agrario (UTA) familiares respecto ó total do municipio. 147
3.15 Evolución dos réximes de tenza (propiedade, arrendamento, parcería e outros réximes de tenza) en relación á superficie total e a Superficie Agrícola Utilizada (SAU) 153
3.16 Intensidade autonómica dos réximes de tenza indirecta en relación á superficie agrícola utilizada en propiedade. 154
3.17 Intensidade municipal dos réximes de tenza indirecta en relación á superficie agrícola utilizada en propiedade (2009) segundo provincias de Galicia 155
3.18 Evolución da intensidade dos réximes de tenza indirecta segundo mecanismo de mobilidade (arrendamentos e outros) e tamaños de explotación. 155

3.19 Evolución da intensidade dos réximes de tenza indirecta segundo mecanismo de mobilidade (arrendamentos e outros) e Orientación Técnico-Económica (OTE). 156
3.20 **MAPA**: Número de parcelas e número de titulares catastrais por hectárea de superficie rústica provincial. 164
3.21 **MAPA**: Tipo de gravame municipal do Imposto sobre Bens Inmobles de rústica en Galicia no ano 2016 e proporción da base impoñible exenta respecto do total de Imposto sobre Bens Inmobles de rústica a nivel municipal para Galicia e provincial para España no 2005. 168
3.22 **MAPA**: Ratio entre a cota líquida de rústica do Imposto sobre Bens Inmobles e a superficie de rústica dos municipios galegos (sen M.V.M.C.) e provincias de España. 169
3.23 **MAPA**: Estado do planeamento urbanístico xeral de Galicia a 28 de xuño de 2017. 179
3.24 **MAPA**: Proporción de solo municipal destinado a uso artificial, repoboación forestal (eucalipto), conservación d biodiversidade e suxeito a axudas agrarias. 181
3.25 **MAPA**: Proporción de superficie rústica queimada media anual 2001-2006 e variación da proporción de superficie forestada con eucalipto 1997-2007. 183
3.26 Evolución da superficie de concentración parcelaria aprobada e executada e da proporción de superficie anual pendente de execución no período 1952 e 2017. 192
3.27 **MAPA**: Proporción de superficie rústica municipal con concentración parcelaria rematada e produción estándar total das explotacións por hectárea de superficie rústica municipal. . . . 195
3.28 Intensidade dos réximes de tenza indirecta e produción estándar total por hectárea de SAU nos municipios con e sen concentración parcelaria. 196
3.29 Taxa de transferencia de superficie rústica media anual mediante compravenda no período 2008-2011 e intensidade dos réximes de tenza indirecta (arrendamento e outros réximes) nos municipios con e sen concentración parcelaria. 196
3.30 **MAPA**: Número de parcelas demandadas por concello ó Banco de Terras de Galicia ata 2014. 199

3.31 Significación da parroquia na oferta de parcelas do Banco de Terras de Galicia e características destas (pequeno tamaño). . . 200

4.1 Proposta metodolóxica para a diagnose da mobilidade de terras rústicas. 213

5.1 **MAPA**: Taxa de transferencia media anual municipal e parroquial sas zonas ZEIA. 236
5.2 Histograma de prezos de compravenda no período 2008-2011 segundo uso declarado das parcelas. 238
5.3 **MAPA**: Prezo mediano (€/m^2) municipal e parroquial das zonas ZEIA no período 2008 - 2011. 239
5.4 **MAPA**: Grupos de concellos resultantes da análise de conglomerados a partir dos indicadores do mercado de terras mediante compravenda (taxa de transferencia, prezo e coeficiente de variación da taxa de transferencia parroquial). 241
5.5 **MAPA**: Taxa de transferencia media anual do número de parcelas rústicas por concellos de Galicia e provincias de España no período 2008-2011. 243
5.6 **MAPA**: Taxa de transferencia mediante compravenda media anual estimada respecto da superficie total de rústica descontando o M.V.M.C. (2008-2011) diferencia na ratio así calculada e a taxa calculada respecto ó total de superficie rústica. . . . 245
5.7 **MAPA**: Taxa de transferencia media anual mediante compravenda das parroquias da comarca de Arzúa para os períodos 1987-1988 e 2008-2011 e intensidade dos réximes de tenza indirecta dos municipios da comarca da Arzúa en 1989 e 2009. . 246
5.8 **MAPA**: Grupos de concellos resultantes da análise de conglomerados segundo a significación dos distintos mecanismos de mobilidade de terras (compravenda, arrendamento e outros réximes de tenza indirecta). 250

6.1 **MAPA**: Taxa de transferencia de terras rústicas mediante compravenda, intensidade do réxime de arrendamento e doutros réximes de tenza indirecta respecto da superficie agrícola utilizada en propiedade (2009). 262

6.2 **MAPA**: Evolución dos réximes de tenza indirecta respecto da superficie agrícola utilizada en propiedade no período 1989-1999 e 1999-2009 263
6.3 Matriz de correlacións por pares construída para o coeficiente de Pearson. 279
6.4 Matriz de correlacións parcial entre as variables explicativas. . 281

7.1 Perfil sociolóxico da mostra de explotacións que participaron na enquisa. 312
7.2 Características da demanda obxecto de enquisa: localización e tipo de explotacións segundo titularidade. 322
7.3 Características da demanda obxecto de enquisa: orientación produtiva e dimensión territorial (superficie total (ha) e número de parcelas). 324
7.4 Características da demanda obxecto de enquisa: acceso á terra en propiedade e réxime de tenza das terras traballadas. 325
7.5 Proporción da base territorial das explotacións xestionadas baixo cada un dos tipos de acordos considerados (compravenda, integración familiar, arrendamento e cesións/terras levadas). . 326
7.6 Proporción da base territorial das explotacións xestionadas baixo cada un dos tipos de acordos considerados (compravenda, integración familiar, arrendamento e cesións/terras levadas) segundo a orientación produtiva (vacún carne, vacún leite, viñedo, hortofrutícolas e outras producións en extensivo (mixtas, ovino, caprino, porcino). 327
7.7 Tipo de formalización e duración dos acordos. 329
7.8 Perfil da oferta segundo o tipo de acordo. 330
7.9 Localización maioritaria das parcelas xestionadas baixo cada tipo de acordo (ámbito xeográfico dos acordos e unidades de gobernanza territorial). 332
7.10 Nivel de dominio ou capacidade de decisión baixo cada tipo de acordo (dereitos de propiedade e uso transferidos). 332
7.11 Futuro das terras xestionadas polas explotacións baixo os distintos réximes no longo prazo. 334
7.12 Proporción en que aumentará/diminuirá a base territorial das explotacións no curto-medio prazo (5 anos) e destino/orixe das terras liberadas/incorporadas. 335

8.1 Taxa de transferencia anual do número de operacións de compravenda de parcelas rústicas e número de parcelas e titulares catastrais por hectárea de superficie rústica a nivel provincial. . 353
8.2 Deseño de compoñentes para a diagnose da mobilidade de terras (institucional, técnica e tecnolóxica) axustado ó modelo teórico proposto por Rodrik (2007) para a formulación de estratexias de desenvolvemento e a súa infraestrutura institucional. 355
8.3 Proposta de compoñentes (institucional, técnica e tecnolóxica) para a construción de indicadores de seguimento da mobilidade de terras rústicas en Galicia. 363
8.4 Taxa de transferencia media anual de superficie rústica mediante compravenda do período 2011-2013, por parroquias. . . 365
8.5 Efecto multiplicador da información derivado dun cambio de paradigma de silos de información a un paradigma de nodos de información. 369

USC UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA