

## Mercado de la tierra agrícola en un municipio andino (Ribas Dávila, estado Mérida, Venezuela) en el siglo XX

Olivier Delahaye\* y Naghybe Abdelnour

Instituto de Economía y Ciencias Sociales. Facultad de Agronomía. Universidad Central de Venezuela. Apdo. 4579. Maracay 2101, Aragua. Venezuela

### RESUMEN

El trabajo enfoca la evolución del mercado de la tierra en un municipio andino de pequeña propiedad entre 1900 y 1999, a partir de la revisión de las actas del Registro de la Propiedad. Se realiza una periodización (agro exportación: 1900-1935, transición: 1936-1957, modernización: 1958-1999). En este marco temporal, se observa la evolución de la mercantilización de la tierra intercambiada, que no llega a completarse al fin del siglo, a diferencia de otras regiones de Venezuela; la movilidad de la tierra en el mercado crece sustancialmente a lo largo del siglo. El precio de la tierra evolucionó en forma distinta de la observada en otras regiones del país, lo que indica que el mercado local no está todavía integrado al mercado nacional de la tierra. Los datos reflejan además, en los últimos años del siglo, una apertura del mercado de tierra a personas naturales domiciliadas en otros municipios y una mayor importancia de la presencia en el mercado de bancos y compañías anónimas como dadores y tomadores de hipotecas, tendencias observadas también en los distritos estudiados a nivel nacional. Las operaciones en el mercado de arrendamiento se registran muy poco, por lo cual el estudio no ofrece datos consistentes al respecto.

**Palabras clave:** compraventas, hipotecas, agentes sociales, derechos propiedad, mercantilización, terrenos agrícolas.

### Land market in an andean municipium (Ribas Dávila, Mérida state, Venezuela) in the 20th century

### ABSTRACT

The paper focuses on land market evolution along the 20th century in a Venezuelan Andean municipium of small farms, using data from the Property Registry Office. The periods of the study were agro exportation (1900-1935), transition (1936-1957), and modernization (1958-1999). In this temporal frame, the study observed the evolution of land merchandising in the market, which does not finished along the century, which differs from others Venezuelan regions; land mobility in the market grows along the century. Land prices evolved in a different way that it did in other Venezuelan regions. That points to an incomplete integration into the national land market. It showed a growing presence in the market of outsiders from other regions, along with banks or firms in land mortgages in the late years. There are no sound data about land renting in the Property Registry Office.

**Key words:** agricultural land, land purchase, land merchandising mortgages, property rights, social agents.

---

\*Autor de correspondencia: Olivier Delahaye

E-mail: delahaye.o@gmail.com

## INTRODUCCIÓN

En Venezuela, la superficie anual afectada por el mercado de tierra entre 1958 y 2008 representa más del doble de la superficie otorgada a productores por el Estado vía reforma agraria (Delahaye, 2009). Esto ratifica el papel esencial del mercado en la regulación de los derechos de propiedad de tierra, y la importancia de su estudio.

El municipio Ribas Dávila perteneció hasta el año 1992 al distrito del mismo nombre en el estado Mérida. Sus explotaciones agrícolas son de pequeña propiedad: las de menos de 20 ha ocupaban 49,4% de la superficie de las explotaciones agrícolas (SEA) del municipio al inicio de la década 1970, cuando esta proporción era de 1,1% a nivel nacional, según el Censo Agropecuario de 1971 (Ministerio de Fomento, 1971). El trabajo apunta a describir la evolución a lo largo del siglo XX de las operaciones realizadas en el mercado, así como la participación de los agentes sociales en ellas. Se presentan los aspectos conceptuales, las características de la propiedad de la tierra en el municipio, el marco histórico y el marco metodológico; se ofrecen datos en cuanto a la actividad del mercado y el desempeño en este de los agentes sociales; se comparan los resultados obtenidos con los observados en determinados distritos del país en el mismo período; en fin, se discutirá la integración del mercado de tierras del municipio al mercado nacional de tierras.

### Aspectos teóricos

Existen varios enfoques teóricos del mercado de la tierra agrícola (Delahaye, 2001). La visión clásica considera que el precio de la tierra está determinado por la renta de la tierra, originada por un monopolio histórico de los terratenientes (Marx, 1965; Ricardo, 1973). La escuela neoclásica plantea que es el mercado que establece este precio (Clark, 1973). Las formulaciones institucionalistas, así como las distintas versiones neoinstitucionalistas presentan una explicación intermedia: sin negar el papel del mercado, insisten sobre su necesaria regulación por varias instituciones (Colin, 2004). El pensamiento agrarista se puede considerar en cierta medida como una expresión extrema de este último enfoque, en la medida en la cual rechaza el papel del mercado en cuanto a la regulación de la pequeña propiedad campesina (Casanova, 2002).

El trabajo se ubica en el marco institucionalista. Un concepto esencial para el estudio es el de los derechos de propiedad sobre la tierra (Comby, 1998; Cramb, 1993), quienes expresan que no existe un derecho de propiedad único sobre un mismo terreno, sino un conjunto de derechos de distinto contenido (por último, el Estado siempre tiene un poder de regulación: no puede, por ejemplo, permitir que se realicen ensayos nucleares en un terreno privado; tiene potestad para promulgar regulaciones nacionales,

regionales o locales, en cuanto a las normas de construcción, la preservación del ambiente, el uso del suelo, etc.). Es decir que pueden existir varios derechos de propiedad sobre un mismo terreno (tales como el derecho de propiedad del arrendador dueño de un terreno, y el derecho de cultivar y cosechar de su arrendatario, además de los que puede tener el Estado). Estos derechos se intercambian mediante transacciones de varios tipos, que Colin (2004) describe detalladamente, tanto las que se realizan a través del mercado como las que siguen otros canales: transmisión intrafamiliar vía sucesión, dotación por el Estado, préstamos o donaciones, etc., es decir que las transacciones se realizan en un variado entramado institucional.

Dentro de su perspectiva institucionalista e histórica, Polanyi (1992) expresa la dificultad fundamental de la caracterización del mercado de la tierra: “Lo que llamamos la tierra es un elemento de la naturaleza que está enlazado inextricablemente con las instituciones humanas. La más extraña de todas las empresas de nuestros antepasados ha sido tal vez la de aislarla para constituir un mercado con ella” El autor afirma que las instituciones humanas, formadas a lo largo del tiempo, pueden no coincidir con los postulados del mercado de la tierra establecidos por la teoría clásica (ver una exposición detallada de este enfoque en Delahaye, 2001). Por ejemplo, las transacciones no se hacen siempre en el marco legal, se realizan también informalmente, sin apegarse a las normas oficiales. El mercado formal corresponde a las transacciones reconocidas en el marco legal vigente al momento de cada transacción.

El presente trabajo tiene como objetivo observar la evolución de las principales características del mercado de tierra a lo largo del siglo XX en un municipio de la región andina, donde la estructura de los derechos de propiedad sobre la tierra es menos concentrada que en la mayor parte del resto del país.

## MATERIALES Y MÉTODOS

### Fuentes de información

La institución que representa el soporte esencial del mercado formal ha sido, en Venezuela, a lo largo del siglo XX, el Registro de la Propiedad Inmobiliaria (RPI). En las oficinas del Registro Subalterno de los distritos (municipios ahora), se registraban las transacciones en dos ejemplares: uno se quedaba en el distrito, el otro se archivaba en el Registro Principal, en la capital del estado. Por su parte, el mercado informal es el ámbito de intercambio de los derechos de propiedad, fuera del marco legal de las transacciones inmobiliarias (un ejemplo conocido se refiere a los traspasos de bienhechurías en terrenos del Instituto Nacional de Tierra, INTI, antiguamente Instituto Agrario Nacional, IAN). Este no

se tratará en el presente trabajo debido en particular a que su carácter ilegal hace difícil la obtención de los datos correspondientes en forma exhaustiva (Delahaye *et al.*, 2003).

Los principales derechos de tierra cuyo intercambio mercantil se puede estudiar a partir de los datos del RPI son:

- Las compraventas, que transfieren un amplio derecho de propiedad.
- El alquiler, que otorga un derecho de explotación y cosecha limitado en el tiempo.
- La hipoteca, que transfiere al acreedor el derecho de adueñarse del terreno dado en garantía por el deudor si el crédito correspondiente no le es cancelado.
- El otorgamiento de título supletorio por el Estado, que constituye el reconocimiento de un derecho sobre bienhechurías fomentadas por una persona en un terreno que, siendo público, no es de su propiedad. Este derecho puede ser intercambiado formalmente en el mercado a partir de su protocolización en el RPI.

A lo largo del siglo XX se registraron solamente tres títulos supletorios en el RPI del municipio estudiado (en 1929 y 1935); los arriendos aparecen más tarde, a partir de 1972. Por esta razón, el estudio enfoca las compraventas y las hipotecas, con algunos comentarios sobre algunos aspectos principales de los pocos arriendos registrados.

### **El municipio Ribas Dávila**

Pertenece a la región caracterizada por Ríos y Carvallo (1990) como “patrón histórico de ocupación del espacio urbano disperso”, que se desarrolló en los macizos montañosos de Venezuela. Las explotaciones que lo caracterizan son las fincas familiares originadas por la evolución histórica de las comunidades precolombinas. Éstas no fueron completamente desarticuladas en los primeros tiempos de la conquista, debido a la relativa protección que permitía la lejanía y el relieve, a pesar de los despojos cometidos por los encomenderos (Clarac, 2003). El patrón se caracteriza por la existencia de numerosas aglomeraciones urbanas de pequeña dimensión, centros de comercialización y de servicios para la economía campesina, tales como Bailadores, la capital del municipio. Las tierras de las comunidades fueron divididas a partir de las leyes republicanas (Delahaye, 2001), lo que explica la importancia relativa de las pequeñas explotaciones en la región y en el municipio. El Cuadro 1 describe la estructura en cuanto a superficie de los derechos de propiedad

correspondientes a las explotaciones, según el Censo Agropecuario de 1971 (Ministerio de Fomento, 1971). Al comparar con la estructura correspondiente de los derechos a nivel del estado Mérida y del país, se observa una estructura menos concentrada en el municipio, donde las explotaciones de menos de 50 ha ocupan 63,9% de la SEA, mientras a nivel nacional ocupan 3% de la SEA; el estado Mérida presenta una estructura intermedia. Esto indica la predominancia de pequeñas explotaciones en el municipio, lo que confirmarán más adelante las indicaciones de superficie de los terrenos vendidos.

El centro poblado de Bailadores remonta a la época precolombina. Aparece por primera vez en los textos en 1558 (Fundación Polar, 1988). Los derechos de propiedad privada sobre la tierra se constituyeron desde los inicios del período colonial. Decena (1985) señala tres “mercedes” otorgadas en Bailadores (con una superficie de 1 120 ha) entre 1625 y 1633. La agricultura se desarrolló en el sector superior del valle del río Mocotíes, “donde amplias terrazas y abanicos fluviales proporcionan extensas tierras planas” (Venturini, 1983). Desde la crisis de la agro-exportación, un importante sector campesino andino emigró (Hernández, 1983); sin embargo, el desarrollo de nuevos cultivos comerciales en el distrito Ribas Dávila (Cuadro 2) al cual pertenecía el municipio, y de actividades vinculadas al turismo, mantuvieron una población estable en el municipio, entre 15 000 y 16 000 habitantes desde 1937 hasta 2001. Mientras el café pasó a ser un cultivo residual en el municipio (130 ha en 1997), se observa el desarrollo de hortalizas a partir de 1960 (Cuadro 2). Bartra (1969) confirma estas observaciones para los años 1960: caracteriza la agricultura del municipio como un “policultivo” de “pequeños propietarios”. Efectivamente, el censo agropecuario de 1961 (Ministerio de Fomento, 1961) ubica 99,9% de la SEA en “propiedad del productor o que este posee a modo de propietario”. En las dos últimas décadas del siglo, el desarrollo de cultivos comerciales aumentó su importancia (Llambi y Arias, 2007).

### **Periodización**

Se realizaron sucesivos trabajos sobre el mercado de tierra en el municipio Ribas Dávila (Rodríguez, 1999; Domínguez, 2002; Omaña, 2004; Abdelnour, 2008; Delahaye, 1995) que cubren los años 1900-2006. El marco temporal de la periodización utilizada (Delahaye, 2001), reconoce sucesivamente los últimos años del período agroexportador (1900-1935), una transición hacia la modernización (1936-1957) y un período de modernización a partir de 1958 en el cual se distinguen varios lapsos: 1958-1973, cuando toma auge la política de sustitución de importaciones que hace énfasis en el mercado interno (se traduce en

**Cuadro 1.** Estructura superficial de los derechos de propiedad de la tierra agrícola en 1971. Municipio Ribas Dávila, estado Mérida, Venezuela.

Tramo de superficie			Munic. Ribas Dávila	Estado Mérida	Venezuela
Menos de 50 ha	Explotaciones	Nº	886	20 740	245 445
		%	98,8	91,4	87,5
	Superficie	ha	3 359	188 391	773 771
		%	63,9	35,6	3,0
50 a 999,9 ha	Explotaciones	Nº	10	1 905	34 434
		%	1,2	8,4	12,3
	Superficie	ha	1 896	256 870	7 795 586
		%	11,1	48,6	30,0
1000 ha y más	Explotaciones	Nº	0	54	4 904
		%	0	0,2	0,2
	Superficie	ha	0	82 787	17 403 121
		%	0	15,7	67,0
Total	Explotaciones	Nº	896	22 699	279 933
		%	100	100	100
	Superficie	ha	5 255	28 048	25 972 478
		%	100	100	100

**Fuente:** Censo Agropecuario 1971 (Ministerio de Fomento, 1971).

particular, en el campo, por la reforma agraria); 1974-1982, cuando esta política entra en una crisis que se profundiza de 1983 a 1988, a partir de la devaluación del “viernes negro” de febrero de 1983, crisis que no muestra señas de ceder a pesar de las sucesivas políticas implementadas entre 1989 y 1999, década en la cual la agricultura venezolana está cada vez más insertada en el marco mundial de la globalización.

### Variables e indicadores utilizados

El Cuadro 3 expone las variables estudiadas y los indicadores construidos a partir de los datos disponibles en el RPI para realizar el estudio. La primera variable, la mercantilización de la tierra, expresa la transformación de ésta en mercancía, que corresponde al proceso

descrito por Polanyi (1992) en el cual la tierra adquiere las características de una mercancía, necesarias para la constitución de su mercado (propiedad asegurada, límites y superficie determinados con precisión (Delahaye, 2001). Los indicadores de este proceso que se pueden observar en el RPI son la importancia relativa de los terrenos privados individuales (versus los derechos en comunidad, que no corresponden a derechos individualizados y precisados), así como los terrenos sin indicación de superficie, cuyo tamaño no se puede determinar. Las variables siguientes son las clásicas de un estudio de mercado de tierra (Delahaye, 1995).

Las informaciones obtenidas en el protocolo uno del RPI para los años 1900-1999 se procesaron con el

**Cuadro 2.** Superficie cultivada (ha) de cultivos modernos y tradicionales en el distrito Ribas Dávila, según los censos agrícolas del siglo XX.

Censo (año)	Superficie cultivos tradicionales†		Superficie cultivos modernos		Superficie cultivada total	
	ha	%	ha	%	ha	%
1937	1 510	92	131	8	1 641	100
1950	3 708	97	126	3	3 834	100
1960	1 370	56	1 078	44	2 448	100
1985	n.d.	n.d.	3 371	n.d.	n.d.	n.d.
1997	136	2	5 972	98	6 108	100

† Cultivos tradicionales: Café, maíz, cambur, yuca, caña de azúcar, trigo. Cultivos modernos: Hortalizas.

**Fuente:** Censos agropecuarios, años indicados (Ministerio de Fomento).

**Cuadro 3.** Variables e indicadores utilizados en el estudio.

VARIABLES	INDICADORES
Mercantilización de la tierra	Operaciones con indicación de superficie (%) Terrenos privados intercambiados (%) Derechos en comunidad de sucesión (%)
Tipo de terreno intercambiado en el mercado	Terrenos intercambiados de distintos tipos (privados, en comunidad, nacionales, comunales, otros) (%)
Superficie vendida	Superficie vendida anualmente.
Actividad del mercado	Movilidad de la tierra en el mercado (% SEA vendido anualmente en un período determinado).
Precio de la tierra	Precio por hectárea en Bs. constantes (base 1984), promedio móvil sobre 5 años.
Actuación agentes sociales	Personas naturales y jurídicas (%) Tipos de personas jurídicas públicas y privadas Nacionalidad, domicilio y profesión personas naturales

**Fuente:** Delahaye (1995).

programa informático Dbase. Se recolectaron los datos disponibles de todas las transacciones registradas sobre terrenos agrícolas, considerados como tales cuando no pertenecen al casco urbano y tienen una superficie mayor de 2 000 m<sup>2</sup>: superficie, tipo y precio del terreno transado; tipo de personas jurídicas de carácter público o privado involucradas en la transacción y nacionalidad, domicilio y profesión de las personas naturales. En cuanto a superficies vendidas y montos, se establecieron promedios móviles sobre cinco años (el año n, los dos años precedentes el año n, y los dos siguientes) para mitigar la posible influencia de transacciones atípicas en el cálculo del precio correspondiente a un determinado año, según la fórmula:

$$P_n = \text{Suma monto de las ventas (n-2, n-1, n, n+1, n+2)} / \text{Suma superficie correspondiente (n-2, n-1, n, n+1, n+2)}$$

donde  $P_n$  = precio para el año n

La superficie vendida anualmente se calculó como SPI \* número promedio anual de compraventas, donde SPI es la superficie promedio de los terrenos vendidos en un año dado y cuya acta protocolizada en el RPI llevan indicación de superficie. Se asume que el promedio de la superficie de las ventas cuya acta lleva indicación de superficie corresponde al promedio de la superficie total de las ventas realizadas en el año.

Los precios se expresan en bolívares constantes, base 1984. Debido a la elevada frecuencia de las operaciones en el municipio, se procedió a recoger, para cada año, la información correspondiente a un trimestre elegido aleatoriamente, la cual se multiplicó por cuatro

para estimar el valor anual correspondiente. Se calculó a partir de 1958, debido a que no existía medida del índice de precios al consumidor (IPC) antes de 1957, lo que hace ilusoria la comparación del precio de la tierra en años anteriores. Por otra parte, esta comparación resultaría siempre problemática en un plazo tan largo, porque la estructura de los gastos del consumidor que sustenta el valor del IPC varía considerablemente a lo largo de un período tan largo, lo que otra vez cuestiona la posibilidad de realizar una comparación válida.

## RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### El mercado de compraventas

#### a) Mercantilización de la tierra

En el Cuadro 4 se observa un estancamiento de la proporción de terrenos privados delimitados comprados a lo largo del siglo, que pudiera corresponder al aumento de la proporción de derechos en comunidad de herencia (sucesiones que no se liquidaron formalmente); sin embargo, se puede pensar que los requisitos para registrar transacciones no eran muy estrictos al inicio del siglo y que se declaraba una cierta proporción de terrenos en comunidad como propios, lo que apuntaría más bien a un crecimiento. La proporción de terrenos con indicación de superficie en el acta de compraventa aumenta paulatinamente a lo largo del siglo. La disminución entre 1989 y 1999 no cambia la tendencia; en 2000-2006 el porcentaje pasó a ser 41,4% (Abdelnour, 2008).

El Cuadro 4 indica un lento aumento de los indicadores de la mercantilización, sin que apunten a que este completada a fines del siglo. En este sentido, el mercado de la tierra en el municipio se diferencia de otros distritos estudiados en Venezuela, donde la proporción de operaciones con indicación de superficie del terreno aumenta con regularidad a lo largo del siglo 20 para alcanzar 100%, o estar cerca de este valor, al fin del período (Delahaye, 1995).

### b) Actividad del mercado

En el Cuadro 5 se observa un número anual de compraventas alto, en relación con lo reportado en cinco distritos estudiados en la región central y los llanos (Delahaye, 1995), desde el inicio del siglo XX. Se trata de transacciones sobre pequeñas superficies, debido al predominio de la pequeña propiedad en el municipio, indicado en el Cuadro 1. Si bien los datos del lapso 1989-99 reflejan la disminución del número de compraventas, los datos presentados a continuación muestran un crecimiento de la superficie promedia vendida, que indica un aumento de la superficie de los terrenos intercambiados en el mercado.

El Cuadro 6 indica un aumento sustancial de la superficie vendida anualmente a partir de los años 1970. Se puede relacionar con el desarrollo de los cultivos comerciales de ciclo corto observado en el Cuadro 2. Por otra parte, este dato permite calcular la movilidad de la tierra en el mercado, la cual es un indicador de la actividad del mercado de tierra (Cuadro 7). Corresponde al porcentaje de la SEA del municipio, indicada en el censo agrícola más cercano en el tiempo (Delahaye,

2001), que se vende anualmente en un determinado período. Una movilidad normal es de 2% (Várela, 1988). Observamos una movilidad elevada y creciente a partir de los años 1970 hasta el fin del siglo XX, tal como lo indicaba la data de superficie vendida. Sin embargo, a pesar de la importancia relativa del número anual de compraventas en el municipio, las cifras de movilidad equivalen o incluso son inferiores a las que indican los otros distritos estudiados en el período 1958-1999 (Cuadro 7), salvo en 1989-1999, donde el desarrollo de los cultivos comerciales (Cuadro 2) puede haber impulsado, en el municipio, el intercambio comercial de parcelas de mayor superficie, lo que provoca un aumento de la movilidad de la tierra en el período, a pesar de la disminución del número de compraventas.

La Figura 1 indica la evolución del precio de la tierra en el municipio entre 1958 y 1999 en bolívares constantes base 1984. Esta evolución no se corresponde con la reportada a nivel nacional por Delahaye y Martín (2002), para los años 1958-1986, marcada por una duplicación del precio de la tierra en 1975-76, repetida en 1979-80. En un trabajo anterior, se indicó esta situación especial del municipio, que se relacionó con la peculiar predominancia de la pequeña propiedad en el municipio (Delahaye, 1995).

### c) Las hipotecas

Se observa en el Cuadro 8 un lento crecimiento del número de hipotecas de terrenos agrícolas a lo largo del siglo, interrumpido en la última década, en contraste con los demás distritos estudiados por Delahaye (2001), que presentan datos crecientes en cuanto a la frecuencia anual de las hipotecas.

**Cuadro 4.** Compraventas: porcentaje de terrenos privados y de actas con indicación de superficie del terreno vendido (1900-1999) en el municipio Ribas Dávila.

Período	1900-35	1936-57	1958-73	1974-82	1983-88	1989-99
Terrenos privados individualizados (%)	97,4	74,8	71,2	65,2	61,2	72,0
Derechos de comunidad de sucesión (%)	2,6	25,2	28,8	34,8	38,8	28,0
Operaciones con indicación de superficie (%)	5,6	7,4	13,9	22,7	36,5	21,7

**Fuente:** Delahaye (1995), Rodríguez (1999), Domínguez (2002), Omaña (2004), Abdelnour (2008).

**Cuadro 5.** Número promedio anual de compraventas por período (1900-1999) en el municipio Ribas Dávila.

Período	1900-35	1936-57	1958-73	1974-82	1983-88	1989-99
Número anual de compraventas	101,9	163,4	167,5	201,8	193,0	56,8
Año censo de referencia	1937	1951	1961	1971	1997	1997
SEA. Censo	2 598	8 147	6 277	5 254	11 111	11 111
Número anual de compraventas por 1000 ha SEA	39,2	20,1	26,7	38,4	17,4	5,1

**Fuente:** Delahaye (1995), Rodríguez (1999), Domínguez (2002), Omaña (2004), Abdelnour (2008). Censos agropecuarios de 1937, 1951, 1961, 1971, 1985, 1997 (Ministerio de Fomento).

**Cuadro 6.** Superficie promedio vendida anualmente (SVA) y movilidad de la tierra en el mercado, según período (1900-1999) en el municipio Ribas Dávila.

Período	1900-35	1936-57	1958-73	1974-82	1983-88	1989-99
SVA (ha)	30,9	130,1	37,6	197,7	514,9	879,3
Censo referencial	1937	1951	1961	1971	1997	1997
SEA (censo)	2 598	8 147	6 277	5 254	11 111	11 111
Movilidad	1,2	1,6	0,6	3,8	4,6	7,9

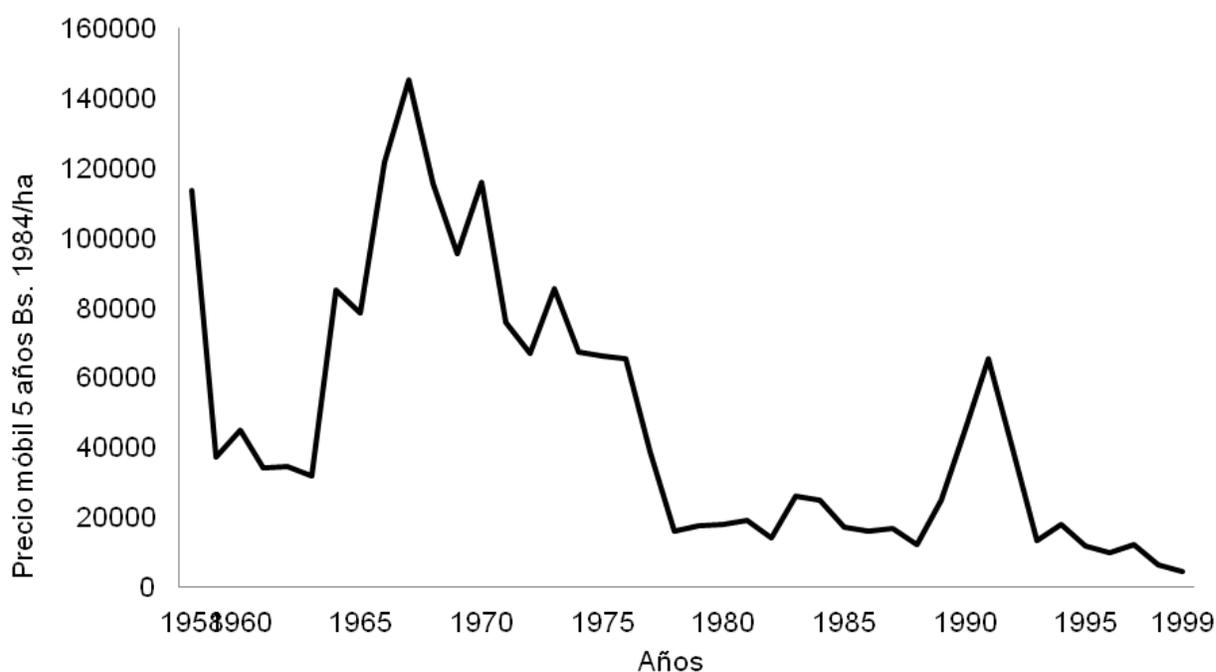
**Fuente:** Delahaye (1995), Rodríguez (1999), Domínguez (2002), Omaña (2004), Abdelnour (2008). Censos agropecuarios de 1937, 1951, 1961, 1971, 1985, 1997 (Ministerio de Fomento).

**Cuadro 7.** Movilidad de la tierra agrícola en el mercado en seis distritos (1958-1999) en Venezuela.

Distrito	Estado	1900-35	1936-48	1949-57	1958-73	1974-82	1983-89	1990-99
Zamora	Aragua	11,7	2,7	2,4	6,4	3,7	3,4	4,0
Zaraza	Guárico	12,7	9,5	3,8	5,2	7,6	5,8	5,5
Bailadores†	Mérida	1,1	2,4	2,0	0,6	3,8	4,6	7,9
Colón	Zulia	3,2	7,5	3,9	15,0	18,1	5,4	6,6
Páez	Apure	16,6	8,4	4,3	12,2	18,4	5,3	2,7
Turén	Portuguesa	26,3		2,3	12,9	2,6	1,4	2,8

† Corresponde hasta 1992 al actual Municipio Ribas Dávila.

**Fuente:** Avilán (2000), Cañas (1995), Delahaye (2001), Abdelnour (2008), Alarcón (2004), Chávez (2004), Matheus (1991), Montiel (2011), Rodríguez (1999).



**Figura 1.** Evolución del precio de la tierra agrícola en el Municipio Ribas Dávila, 1958-1999 (Bs. constantes, base 1984/ha). **Fuente:** Delahaye (1995), Rodríguez (1999), Domínguez (2002), Omaña (2004), Abdelnour (2008).

La intensidad del crédito se puede observar a partir de la relación monto hipotecas/monto compraventas. El Cuadro 9 indica un valor máximo en 1983-1989, que puede estar relacionado con el desarrollo de los cultivos comerciales de hortalizas reseñado en el Cuadro 2. En los años 1990, esta relación decrece, posiblemente por el desarrollo de figuras crediticias que no exigen la hipoteca (la prenda agraria por ejemplo).

#### d) Los arriendos

No se registraron arrendamientos de tierra agrícola en el municipio antes de 1972. El Cuadro 10 ofrece los valores observados en las actas registradas a partir de esta fecha. Como en otros distritos estudiados, se registran pocos arrendamientos en el RPI (Delahaye, 2001) debido a que la mayoría de ellos se realiza informalmente. El monto de los alquileres no está indicado en las actas del RPI en una forma que permita su sistematización. Se observa una alta frecuencia de terrenos privados. Las pocas actas que indican superficie del terreno (años 1974-1983) corresponden a terrenos con una superficie muy extensa por el municipio, por lo que se puede pensar que se trata de tierras de pastoreo.

#### e) Los agentes sociales que intervienen en el mercado

Las personas naturales constituyen la gran mayoría de los participantes en las compraventas (Cuadro 11) y representan más de 97% de los compradores y vendedores a lo largo de los años 1936-1999. A pesar de demostrar un ligero aumento al fin del siglo, no se observa, como en otros distritos (Delahaye, 1995), una proporción creciente de compañías anónimas en los compradores, que puede llegar a 40% al fin del siglo en ciertos casos. Esto indica que la agricultura sigue siendo, en el municipio, un negocio esencialmente familiar. La intervención de las instituciones públicas es muy reducida; se puede relacionar esta baja intervención del sector público en la problemática de los derechos de propiedad sobre la tierra con la ausencia de intervención de las instituciones de reforma agraria en el municipio.

En cuanto a los agentes involucrados en las hipotecas, se puede observar, a partir de 1958 (Cuadro 12) una sustitución de las personas naturales prestamistas (muy mayoritarias a principio del siglo) por bancos y compañías privadas, así como instituciones

**Cuadro 8.** Número promedio anual de hipotecas según período (1900-1999) en el municipio Ribas Dávila

Período	1900-35	1936-57	1958-73	1974-82	1983-89	1990-99
Número anual	5,8	5,7	6,8	7,6	9,0	5,0
Terrenos privados (%)†	100	100	100	100	100	100

† Incluye terrenos privados individualizados y derechos en comunidades.

**Fuente:** Delahaye (1995), Rodríguez (1999), Domínguez (2002), Omaña (2004), Abdelnour (2008).

**Cuadro 9.** Porcentaje del monto total de las hipotecas en el monto total de las ventas (cálculos en Bs. constantes, base 1984) en los períodos indicados en el municipio Ribas Dávila.

Período	1958-73	1974-82	1983-89	1990-99
Porcentaje	6.1%	55.6%	68.5%	33.7%

**Fuente:** Cálculo a partir de los datos de Delahaye (1995), Rodríguez (1999). Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Municipio

**Cuadro 10.** Número de arrendamientos, tipo de terreno e indicación de superficie según período (1900-1999†) en el municipio Ribas Dávila

Período		1958-73	1974-82	1983-89	1990-99
Número total de arrendamientos		1	28	16	9
Número por tipo de terreno	Privado‡	1	26	16	9
	Ejido	0	2	0	0
Número de actas con indicación de superficie		0	3	5	0
Superficie promedio por terreno (m <sup>2</sup> )		n.d.	243.333	48.000	n.d.

† No se observan arrendamientos registrados antes de 1972.

‡ Incluye derechos en comunidad de herencia.

**Fuente:** Delahaye (1995), Rodríguez (1999), Domínguez (2002), Omaña (2004), Abdelnour (2008)

**Cuadro 11.** Proporción (%) de personas jurídicas privadas (PJP) y naturales en compradores y vendedores de terrenos agrícolas según el período (1936-1999) en el municipio Ribas Dávila.

	1936-45	1946-48	1949-57	1958-73	1974-82	1983-89	1990-99
<u>Vendedores</u>							
Personas naturales	99,9	100	100	99,8	99,4	100	97,1
Instituciones públicas	0,1	0	0	0,2	0,4	0	2,9
PJP	0	0	0	0	0,2	0	0
<u>Compradores</u>							
Personas naturales	98,8	99,5	99,6	99,9	98,9	99	97,4
Instituciones públicas	1,2	0,4	0,3	0,1	0,4	0	1,3
PJP	0	0	0,1	0	0,7	1	1,3

**Fuente:** Delahaye (1995), Rodríguez (1999), Domínguez (2002), Abdelnour (2008).

bancarias públicas que en las últimas décadas forman la casi totalidad de los acreedores. Esta creciente predominancia de entes financieros, que apunta al desarrollo de un mercado de capitales dominado por bancos y sociedades, se observa en los demás distritos estudiados (Delahaye, 1995).

#### **f) Domicilio y profesión de las personas naturales**

Los Cuadros 13 y 14 indican una clara predominancia de domiciliados en el municipio, tanto en los vendedores y compradores de tierras como en los deudores de créditos hipotecarios, con una importancia relativa creciente de domiciliados en otros municipios a partir de 1958, lo que refleja una apertura del mercado de tierra y crédito a personas naturales domiciliadas en otros municipios, tendencia observada también en los distritos estudiados a nivel nacional (Delahaye, 2001).

#### **g) El mercado nacional de tierras y el municipio Ribas Dávila**

Los datos anteriores permiten responder la pregunta: ¿Pertenece el mercado de tierras de Ribas Dávila al mercado nacional de tierras que se formó en Venezuela a partir de los años 1960? Las cifras

precedentes confirman lo indicado por Braudel (1967-79): “Históricamente, tenemos que hablar de economía de mercado desde que existe fluctuaciones y unisón de los precios entre los mercados de una zona determinada”. Delahaye (2001) mostró que esta fluctuación “al unisón” existe en cinco distritos estudiados, en cuanto a precio de la tierra, a partir de 1960, más no para Ribas Dávila. Las cifras del presente trabajo ratifican este retraso que ha tomado Ribas Dávila en cuanto a su integración en un mercado nacional de tierras. Esta propuesta está fundamentada en las diferencias observadas entre Ribas Dávila y los distritos estudiados, en cuanto a la evolución desde 1958 del precio de la tierra, pero también de la mercantilización de la tierra, claramente menor en Ribas Dávila a lo observado, en otras regiones del país. Los datos reflejan además una apertura del mercado de tierra a personas naturales domiciliadas en otros municipios, así como, una mayor importancia de la presencia en el mercado de bancos y compañías anónimas como dadores y tomadores de hipotecas, tendencias observadas también en los distritos estudiados a nivel nacional.

### **CONCLUSIONES**

La observación del mercado de tierras agrícolas en el municipio estudiado a lo largo del siglo XX apunta

**Cuadro 12.** Proporción (%) de personas jurídicas privadas (PJP) y naturales en acreedores y deudores hipotecarios en terrenos agrícolas (1936-1999) en el municipio Ribas Dávila.

	1936-45	1946-48	1949-57	1958-73	1974-82	1983-89	1990-99
<u>Acreedores</u>							
Personas naturales	89,5	100	100	85,7	25	23,5	14
Instituciones públicas	10,5	0	0	3,6	45	29,4	6
PJP Bancos	0	0	0	10,7	25	35,3	50
PJP Compañías	0	0	0	0	5	11,8	30
<u>Deudores</u>							
Personas naturales	100	100	100	100	90	90,5	92
Instituciones públicas	0	0	0	0	0	0	0
PJP Bancos	0	0	0	0	0	0	2
PJP Compañías	0	0	0	0	10	9,5	6

**Fuente:** Delahaye (1995), Rodríguez (1999), Domínguez (2002), Abdelnour (2008).

**Cuadro 13.** Proporción (%) de personas naturales con domicilio en el Municipio o en zonas urbanas (Caracas, Mérida) en compradores y vendedores de terrenos agrícolas según período (1936-1999) en el municipio Ribas Dávila.

	1936-45	1946-48	1949-57	1958-73	1974-82	1983-89	1990-99
<u>Vendedores</u>							
Domicilios en el municipio	90,8	92,7	91,4	79,6	74,4	75,5	78,1
Domicilios en zona urbana en otro municipio	0,7	1,9	1,2	5,8	7,4	11,7	4,7
Otros domicilios	8,5	5,4	7,4	14,6	18,2	12,8	17,2
<u>Compradores</u>							
Domicilios en el municipio	97,5	98,4	95,0	92,2	84,8	81,5	91,1
Domicilios en zona urbana en otro municipio	0,7	0,8	1,3	2,4	6,2	8,2	3,4
Otros domicilios	4,8	0,8	3,7	5,4	9,0	10,3	5,5

**Fuente:** Delahaye (1995), Rodríguez (1999), Domínguez (2002), Abdelnour (2008).

**Cuadro 14.** Proporción (%) de personas naturales con domicilio en el municipio o en zonas urbanas (Caracas, Mérida) en acreedores y deudores de hipotecas en terrenos agrícolas según período (1936-1999) en el municipio Ribas Dávila.

	1936-45	1946-48	1949-57	1958-73	1974-82	1983-89	1990-99
<u>Acreedores</u>							
Domicilios en el municipio	81,3	70,0	71,9	87,0	80,0	100,0	90,0
Domicilios en zona urbana en otro municipio	0,0	0,0	3,1	4,3	0,0	0,0	10,0
Otros domicilios	18,7	30,0	25,0	8,7	20,0	0,0	0,0
<u>Deudores</u>							
Domicilios en el municipio	89,5	80,0	91,2	81,5	82,4	86,4	93,1
Domicilios en zona urbana en otro municipio	0,0	0,0	0,0	3,7	0,0	0,0	6,9
Otros domicilios	10,5	20,0	8,8	14,8	17,6	13,6	0,0

**Fuente:** Delahaye (1995), Rodríguez (1999), Domínguez (2002), Abdelnour (2008).

a un mercado cuyas principales variables no evolucionan al unísono de las otras situaciones regionales estudiadas en Venezuela. La mercantilización de la tierra, dada por la teoría como previa a la constitución de un mercado, resulta incompleta al fin del siglo cuando está terminada en las demás regiones. El precio de la tierra fluctúa sin relación con las otras situaciones regionales observadas. Las hipotecas tampoco siguen el patrón observado en otras partes. Sin embargo, como en otras situaciones regionales se observa una participación creciente en el mercado de agentes sociales de compradores de terrenos domiciliados en distritos urbanos, así como de deudores hipotecarios, es decir de nuevos actores sociales que acompañan el desarrollo del mercado. El trabajo apunta a la situación particular del Municipio, el cual pertenece a la región andina donde la pequeña propiedad de la tierra predomina ampliamente, en forma contraria a las demás

regiones de Venezuela.

Por otra parte, no se observa en Ribas Dávila alguna afectación de tierras a la reforma agraria. ¿Explican estas dos últimas características las particularidades del mercado de la tierra en el municipio? Valdría la pena explorar esta temática, para elaborar políticas de tierras en consonancia con las situaciones regionales del país.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abdelnour, N. 2008. Caracterización de las operaciones y de los agentes sociales del mercado formal de la tierra agrícola del municipio Ribas Dávila del estado Mérida, 1998-2006. Trabajo de grado. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Maracay, Venezuela. 94 p.

- Alarcón, J. 2004. Caracterización del mercado formal de tierras agrícolas en el municipio Páez del estado Apure (1993-2002). Trabajo de grado. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Maracay, Venezuela. 87 p.
- Avilán, M. 2000. Caracterización de las distintas operaciones y de los agentes sociales que intervienen en el mercado formal de las tierras agrícolas en el distrito Colón del estado Zulia (1936-1944). Trabajo de grado. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Maracay, Venezuela. 87 p.
- Bartra, R. 1969. El agro andino venezolano. Universidad de los Andes. Mérida, Venezuela. 374 p.
- Braudel, F. 1967-79. *Civilisation matérielle et capitalisme*. 3 t. Armand Colin, París, Francia.
- Cañas, R. 1995. Una aproximación al estudio de las principales operaciones del mercado de la tierra agrícola en el distrito Páez del estado Apure (1900-1957). Trabajo de grado. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Maracay, Venezuela. 123 p.
- Casanova, R. 2002. La cuestión agraria. La agricultura como vocación de América Latina. *Rev. Derecho y Reforma Agraria* 32: 11-16.
- Chávez, D. 2004. Estudio del mercado formal de tierras agrícolas en el distrito Turén estado Portuguesa (1900-1957). Trabajo de grado. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Maracay, Venezuela. 98 p.
- Clarac, J. 2003. Dioses en exilio. Universidad de los Andes. Mérida, Venezuela. 404 p.
- Clark, C. 1973. *The value of agricultural land*. Pergamon Press. Oxford, Inglaterra. 117 p.
- Colin, J.P. 2004. Côte d'Ivoire: droits et pratiques fonciers et relations intrafamiliares. Bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive. *Land Reform/Réforme Agraire* 2: 55-66.
- Comby, J. 1998. *La fabrication de la propriété, en Propriété et environnement*. Dalloz. París, Francia. Disponible en: <http://www.comby-foncier.com>. [Consultado 02 de febrero 2009].
- Cramb, R.A. 1993. The evolution of property rights to land in Sarawak: An institutionalist perspective. *Rev. Mark. Agric. Econ.* 61: 289-300.
- Decena, E. 1985. Algunos elementos sociohistóricos sobre la formación de la propiedad territorial agraria en el estado Mérida, Venezuela. Trabajo de grado de Maestría. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Maracay, Venezuela. 148 p.
- Delahaye, O. 1995. Mercado y políticas de tierras en Venezuela (1958-1990). Trabajo de Ascenso. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Maracay, Venezuela. 506 p.
- Delahaye, O. 2001. Políticas de tierra en Venezuela en el siglo XX. Fondo Editorial Tropykos. Caracas, Venezuela. 222 p.
- Delahaye, O. 2009. La question agraire au Venezuela de 1493 aux années actuelles. *Écon. Rur.* 313/314: 115-128.
- Delahaye, O.; M.E. Martín. 2002. Conformación y evolución del mercado de tierras agrícolas en Venezuela. *Rev. Facultad de Agronomía. UCV* 28: 71-81.
- Delahaye, O; K. Vásquez; H.J. Rivera; S. Montoya; J.L. Rodríguez; C. González. 2003. El mercado informal en las tierras del Instituto Agrario Nacional: algunas indicaciones en el distrito Zamora (estado Aragua). *Rev. Fac. Agron. UCV.* 29: 243-255.
- Domínguez, G. 2002. Características de las operaciones y de los agentes sociales del mercado formal de la tierra del municipio Bailadores, estado Mérida, 1936-1967. Trabajo de grado. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Maracay, Venezuela. 101 p.
- Fundación Polar. 1988. *Diccionario histórico de Venezuela*. Fundación Polar. Caracas, Venezuela.
- Hernández, J.L. 1983. La evolución de las formas de producción campesina o familiar en la agricultura venezolana. 1930-1980. CENDES-Universidad Central de Venezuela. Caracas, Venezuela. Mimeo. 137 p.
- Marx, K. 1965. *Oeuvres complètes, économie*. Gallimard. París, Francia.
- Llambí, L.; E. Arias. 2007. Impactos de las políticas de ajuste estructural en los productores papeiros y hortícolas de los Andes Venezolanos: El caso de Pueblo Llano, estado Mérida. *Agroalim.* 4: 49-61.
- Matheus, N. 1991. Evolución de la propiedad y tenencia a través del mercado de tierras agrícolas en el distrito Zamora, estado Aragua (1904-1958). Trabajo de grado. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Maracay, Venezuela. 100 p.

- Ministerio de Fomento. 1937, 1951, 1961, 1971, 1985, 1997. Censos Agropecuarios. Ministerio de Fomento, Caracas, Venezuela.
- Montiel, D. 2011. Caracterización de las operaciones y de los(as) agentes sociales del mercado formal de la tierra agrícola en el distrito Colón del estado Zulia (1900-1935). Trabajo de grado. Fac. Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Maracay, Venezuela. 67 p.
- Omaña, L. 2004. Caracterización del mercado formal de la tierra agrícola en el municipio Bailadores (estado Mérida: 1900-1935). Trabajo de grado. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Maracay, Venezuela. 79 p.
- Polanyi, K. 1992. La gran transformación. Fondo de Cultura Económica. Ciudad de México, México. 306 p.
- Ricardo, D. 1973. Principios de economía política y de tributación. Seminarios y ediciones. Madrid, España. 349 p.
- Ríos, J.; G. Carvallo. 1990. Análisis histórico de la organización del espacio en Venezuela. Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico, Universidad Central de Venezuela. Caracas, Venezuela. 238 p.
- Rodríguez, A. 1999. Caracterización de las operaciones de compra-venta del mercado formal de tierras del municipio Bailadores del estado Mérida para el período 1989-1997. Trabajo de grado. Fac. Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Maracay, Venezuela. 99 p.
- Varela, C. 1988. Farm real estate market, land prices and data banks. In: Boussard, J.M. (Ed.) Agriculture Socioeconomic Factors in Land Evaluation. Economic European Commission. Luxemburgo, . pp. 173-178.
- Venturini, O.L. 1983. Geografía de los Andes Venezolanos. Ariel-Seix Barral, Caracas, Venezuela. 204 p.