

**UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE COMPOSTELA  
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR**

**NORWEGIAN UNIVERSITY OF LIFE SCIENCES  
ÅS, NORWAY**

**TRABAJO FIN DE CARRERA  
INGENIERO AGRÓNOMO**

**Concentración parcelaria en Noruega**

Estudio de un sistema multifuncional

Directores:

Hans Sevatdal (UMB)  
Rafael Crecente Maseda (USC)

Alumna: Irene Suárez Fernández

Lugo, febrero 2008

La concentración parcelaria es “una secuencia de operaciones diseñadas para reorganizar las parcelas de una zona, reagrupándolas de forma que se constituyan otras de forma más regular y con mejores accesos. La intención es proporcionar una distribución más racional de las tierras para mejorar la eficiencia de las actividades agrarias” (FAO, 2003).

Los objetivos legalmente definidos del proceso de concentración parcelaria varían entre países, pero el objetivo principal es mejorar el diseño de la base territorial de las propiedades para conseguir un uso apropiado y eficiente de las mismas.

Las actividades de concentración parcelaria en Noruega se engloban dentro del término *Jordskifte*, cuya traducción precisa sería “reorganización de propiedades por medio de uniones y redistribuciones”. El órgano decisorio sobre concentración parcelaria en Noruega está organizado como un tipo especial de tribunal, llamado “Tribunal de Concentración Parcelaria”, que es una institución pública permanente, enmarcada dentro del sistema judicial.

Las actividades de concentración parcelaria empezaron en Noruega en el siglo XIX con el objetivo “clásico” de resolver los problemas relacionados con la fragmentación de tierras y la falta de infraestructuras. Sin embargo, con el paso del tiempo ha ido evolucionando, y actualmente sus actividades cubren un amplio rango de asuntos relacionados con el uso de la tierra y la propiedad en zonas rurales, urbanas y semi-urbanas, dando lugar a una institución multifuncional.

Este trabajo de investigación se ha realizado en el marco de una estancia de 10 meses en la Universidad de Ciencias de la Vida (UMB), Departamento de Arquitectura del Paisaje y Planificación Espacial, en Ås, Noruega; gracias a una beca concedida por el Consejo Noruego de Investigación en 2006/2007. El supervisor de este trabajo en esta universidad fue el Profesor Hans Sevatdal.

## ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
1. <u>INTRODUCCIÓN</u>	8
2. <u>OBJETIVOS</u>	12
3. <u>MATERIALES Y MÉTODOS</u>	14
3.1. INTRODUCCIÓN	15
3.2. ESTUDIO DE CASOS	16
3.2.1. Definición y objetivos	16
3.2.2. Tipos	17
3.2.3. Metodología	18
4. <u>RESULTADOS Y DISCUSIÓN</u>	21
4.1. ANTECEDENTES: NORUEGA Y LA AGRICULTURA NORUEGA	22
4.1.1. Información general sobre Noruega	22
4.1.2. La agricultura y selvicultura noruegas	25
4.1.2.1. Papel de la agricultura en los países desarrollados en la actualidad: multifuncionalidad.	25
4.1.2.2. La agricultura noruega	25
4.1.2.3. La selvicultura noruega	29
4.1.2.4. La política agraria noruega	30
4.1.3. Comentarios finales	31
4.2. CONCENTRACIÓN PARCELARIA, UN ENFOQUE INSTITUCIONAL	32
4.2.1. Introducción	32
4.2.2. Instituciones	32
4.2.3. Propiedad y derechos de propiedad	34
4.2.4. El concepto de las condiciones de propiedad	35
4.2.5. Naturaleza económica e intercambio de derechos de propiedad	36
4.2.6. Costes de transacción	37
4.2.7. Mercados de tierras. Catastro y registro de propiedad	39
4.2.8. La concentración parcelaria dentro de la teoría institucional	40
4.2.9. Comentarios finales	41
4.3. CONDICIONES DE PROPIEDAD EN LA NORUEGA RURAL	42
4.3.1. Introducción	42
4.3.2. Desarrollo histórico de los sistema de tenencia de la tierra y las condiciones de propiedad en Noruega	43
4.3.2.1. El <i>leilending</i> (el agricultor arrendatario) y el <i>skylld</i>	43

4.3.2.2. De arrendatarios a propietarios	45
4.3.2.3. Los sistemas tributarios y el <i>Mattrikkel</i>	46
4.3.2.4. Los mapas catastrales	47
4.3.3. Condiciones de propiedad en la actualidad	48
4.3.3.1. Las unidades de propiedad (parcelas)	49
4.3.3.2. Los propietarios	49
4.3.3.3. Los derechos de propiedad	50
4.3.3.4. Transacciones con propiedades	52
4.3.4. Control público sobre los usos del suelo y las transacciones de tierras	53
4.3.5. Comentarios finales	54
4.4. ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN NORUEGA. CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	55
4.4.1. Introducción	55
4.4.1.1. Origen y desarrollo de los sistemas de registro en Noruega	55
4.4.1.2. Papel del catastro y registro en la actualidad	56
4.4.1.3. Autoridad Noruega de Catastro y Mapas	57
4.4.2. El catastro noruego: <i>Matrikkelen</i>	58
4.4.2.1. Introducción	58
4.4.2.2. Tipo de catastro	58
4.4.2.3. Información del sistema catastral	59
4.4.2.3.1. Identificación de las propiedades	60
4.4.2.3.2. Información alfanumérica	62
4.4.2.3.3. Información geográfica	64
4.4.2.4. Administración, funcionamiento y costes	64
4.4.3. El registro de la propiedad noruego: <i>Grunnboken</i>	65
4.4.3.1. La reforma del registro de la propiedad	65
4.4.3.2. Información del registro de la propiedad	66
4.4.3.3. Administración, funcionamiento y costes	67
4.4.4. Bases de datos de catastro y registro	68
4.4.4.1. Funcionamiento de las bases de datos: <i>Norsk eiendomsinformasjon Ltd.</i>	68
4.4.4.2. Acceso a la información. Interconexión entre catastro y registro	68
4.4.5. Asuntos legales y políticos	69
4.4.6. Comentarios finales	70
4.5. CONCENTRACIÓN PARCELARIA EN NORUEGA: SISTEMA Y MARCO LEGAL	71
4.5.1. Introducción.	71



4.5.1.1.	Definición general y objetivos de la concentración parcelaria	71
4.5.1.2.	Concentración parcelaria en Noruega: <i>Jordskifte</i>	71
4.5.2.	Historia	72
4.5.3.	Organización ejecutiva	74
4.5.4.	Principios legales y legislación	77
4.5.4.1.	Principios legales	77
4.5.4.2.	Legislación	80
4.5.5.	Actividades incluidas en la concentración parcelaria	81
4.5.6.	Procedimientos de concentración parcelaria	84
4.5.6.1.	Introducción	84
4.5.6.2.	Inicio de un caso de concentración parcelaria: solicitud	84
4.5.6.3.	Clarificación linderos y derechos	85
4.5.6.4.	Reorganización de propiedades, parcelas y derechos	86
4.5.6.5.	Resolución de conflictos: mediación	87
4.5.6.6.	Sistema de apelación	88
4.5.7.	Competencias del tribunal de concentración parcelaria	88
4.5.8.	Otros aspectos del proceso de concentración parcelaria	90
4.5.8.1.	Concentración parcelaria: voluntaria u obligatoria	90
4.5.8.2.	Duración del proceso	91
4.5.8.3.	Costes y financiación	91
4.5.9.	Estadísticas sobre casos de concentración parcelaria	91
4.5.9.1.	Serie de datos y fuentes	91
4.5.9.2.	Serie de datos 1946-1982	92
4.5.9.3.	Serie de datos 1982-2003	95
4.5.9.4.	Serie de datos 1997-2006	97
4.5.9.5.	Otras figuras	100
4.5.10.	Comentarios finales	101
4.6.	CASOS PRÁCTICOS DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA	103
4.6.1.	Introducción	103
4.6.2.	Byrkjelo	105
4.6.2.1.	Información general sobre el caso	105
4.6.2.2.	Antecedentes: derechos de producción hidráulica (nor. <i>fallrettigheter</i> )	105
4.6.2.3.	Contenidos y desarrollo del caso	106
4.6.3.	Stryn	110
4.6.3.1.	Información general sobre el caso	110
4.6.3.2.	Antecedentes: cambios en los usos del suelo	110
4.6.3.3.	Contenidos y desarrollo del caso	110

4.6.4.	Bunæs	114
	4.6.4.1. Información general sobre el caso	114
	4.6.4.2. Contenidos y desarrollo del caso	114
4.6.5.	Daler	120
	4.6.5.1. Información general sobre el caso	120
	4.6.5.2. Contenidos y desarrollo del caso	120
4.6.6.	Nykirke	124
	4.6.6.1. Información general sobre el caso	124
	4.6.6.2. Contenidos y desarrollo del caso	124
4.6.7.	Ulland	127
	4.6.7.1. Información general sobre el caso	127
	4.6.7.2. Contenidos y desarrollo del caso	127
4.6.8.	Casos urbanos	130
4.6.9.	Comentarios finales	131
5.	<u>CONCLUSIONES</u>	132
6.	<u>BIBLIOGRAFÍA</u>	135
	<u>APÉNDICE</u>	141
	<u>AGRADECIMIENTOS</u>	

## ÍNDICE DE FIGURAS

<u>Nº de fig.</u>		<u>Pág.</u>
1	Datos generales sobre Noruega	22
2	Situación de Noruega en la Península Escandinava	22
3	Condados noruegos	23
4	Usos del suelo y porcentaje de la superficie del país que ocupan	24
5	Mapa de usos del suelo de Noruega	24
6	Distribución del P.I.B. noruego por sectores económicos	26
7	Superficie agraria útil en diferentes países	26
8	Superficie agraria útil por habitante en diferentes países	26
9	Empleo en el sector agrario a nivel municipal	27
10	Volumen de producción y porcentaje del consumo nacional de diferentes productos agrarios	28
11	Evolución en el número de explotaciones activas en Noruega	28
12	Área forestal (% y superficie en km <sup>2</sup> ) y tipos de propiedad forestal de Noruega (%)	29
13	Tendencias de población, S.A.U. y porcentaje de población cuya fuente principal de ingresos es la agricultura, durante los últimos 200 años en Noruega	42
14	Distribución de la propiedad de la tierra en Noruega, de 1350 al 1660, en porcentaje	45

15	Datos sobre administración de tierras en Noruega	57
16	Información contenida en la base de datos catastral	59
17	Cifras sobre la información registrada en la base de datos catastral	59
18	Ejemplos de identificación de propiedades	60
19	Definición de las unidades de propiedad físicas, legales y económicas	62
20	Información alfanumérica	63
21	Cambios legales antes y después de la reforma del registro de la propiedad	66
22a	Distritos de los diferentes tribunales de concentración parcelaria ( <i>Jordskifteretten</i> )	75
22b	y de los tribunales de apelación de concentración parcelaria ( <i>Jordskifteoverretten</i> )	76
23	Relación del TCP con propietarios y administración	78
24	Tipos de actividades desarrolladas dentro de la concentración parcelaria noruega	79
25	Nuevos casos de concentración parcelaria desde 1946 a 1982, distribuidos por tipos	93
26	Casos de concentración parcelaria finalizados desde 1946 a 1982, distribuidos por tipos	93
27	Nuevos casos de concentración parcelaria, por tipo, desde 1982 a 2003	95
28	Casos de concentración parcelaria nuevos y terminados desde 1982 a 2003	96
29	Nuevos casos de concentración parcelaria desde 1997 a 2006, distribuidos por tipo	97
30	Casos de concentración parcelaria finalizados desde 1997 a 2006, distribuidos por tipo	98
31	Número total de casos de concentración parcelaria desde 1997 a 2006, distribuidos por tipo	99
32	Duración media de los casos de concentración parcelaria desde 2002 a 2006	100
33	Personal de concentración parcelaria en diferentes años desde 1982 a 2003	101
34	Casos prácticos de concentración parcelaria que van a ser estudiados	103
35	Caso Byrkjelo, mapa del área del caso	108
36	Caso Byrkjelo, algunos puntos de medición en el del río	109
37	Caso Byrkjelo, determinación de los linderos de una propiedad	109
38	Caso Stryn, mapa del área del caso	112
39	Caso Stryn, mapa donde se muestra la individualización de la zona comunal en varias parcelas privadas	113
40	Caso Bunæs, situación antes de la CP	117
41	Caso Bunæs, valoración de tierras	118
42	Caso Bunæs, situación después de la CP	119
43	Caso Daler, situación antes de la CP	122
44	Caso Daler, situación después de la CP	123
45	Caso Ulland, definición de dos zonas con derechos de uso en un lago	128
46	Caso Ulland, situación después de la CP	129

# **1. INTRODUCCIÓN**

## **1. INTRODUCCIÓN**

La concentración parcelaria se entiende en general como un proceso de reordenación de tierras llevado a cabo en las zonas rurales que “sufren” fragmentación de parcelas agrícolas o forestales. Los objetivos legalmente definidos del proceso de concentración parcelaria varían entre diferentes países, pero el objetivo principal es mejorar la reorganización de las propiedades para conseguir un uso apropiado y eficiente de las mismas.

Para lograr este objetivo se recurre a la concentración de las propiedades por medio del intercambio de tierras, de modo que se consigan unas nuevas parcelas que estén mejor adaptadas al uso agrario. Además de los intercambios de tierras, las mejoras de las carreteras y de las redes de drenaje y otras infraestructuras forman parte también del proyecto. Paisajismo, ordenación del medio y proyectos de conservación son otras actividades que pueden ser implementadas y/o al menos tenidas en cuenta en el proceso de concentración parcelaria.

Las actividades de concentración parcelaria en Noruega se engloban dentro del término *Jordskifte*, que se traduce como “land consolidation” en inglés y “concentración parcelaria” en castellano. Una traducción más precisa de este término sería “reorganización de propiedades por medio de uniones y redistribuciones”.

El órgano decisorio sobre concentración parcelaria en Noruega está organizado como un tipo especial de tribunal, llamado “Tribunal de Concentración Parcelaria”, único en Europa. Este organismo es una institución pública permanente, dentro del marco del sistema judicial.

Las actividades de concentración parcelaria empezaron en Noruega en el siglo XIX – empezaron en 1821, pero despegaron en 1860- con el objetivo clásico y limitado de la concentración parcelaria: resolver, de una vez y para siempre, los problemas relacionados con la fragmentación de tierras y la falta de infraestructuras. Sin embargo, con el paso del tiempo se ha transformado gradualmente en una institución permanente, encargándose de otros temas relacionados. Actualmente sus actividades cubren un amplio rango de asuntos relacionados con el uso de la tierra y las condiciones de propiedad en entornos rurales, urbanos y semi-urbanos. Las herramientas para resolver estos problemas tan diversos se han desarrollado a su vez.

Además de la redistribución de parcelas, las actividades del Tribunal de Concentración Parcelaria incluyen otras muchas acciones, como, por ejemplo:

- la clarificación de linderos y derechos de propiedad
- nuevos diseños de propiedades y derechos (disolución de propiedades comunales, división de propiedades, prescripción de normas sobre el uso común, eliminación de derechos, etc.)
- redistribución de propiedades como “compensación” por los daños causados por la construcción de infraestructuras públicas como autopistas, etc.
- estimación de compensaciones debidas a expropiaciones y restricciones en el uso de las propiedades.

Los temas del estudio son, entonces, diversos aspectos del sistema noruego de concentración parcelaria.

El estudio de la concentración parcelaria en Noruega se presenta en cinco capítulos principales. Tras la introducción en el primer capítulo, que contiene información sobre el tema del estudio y la estructura del mismo, se presentan los objetivos (donde se detallan las preguntas de investigación, metas específicas del estudio) y los materiales y métodos.

En el capítulo cuarto, resultados y discusión, se incluye la información relativa al estudio de la concentración parcelaria en Noruega, partiendo de la información general sobre Noruega y la agricultura noruega, hasta el estudio de casos concretos de concentración parcelaria.

Las actividades de concentración parcelaria se iniciaron para mejorar el diseño de las parcelas y las infraestructuras en las áreas rurales, con el objetivo de reducir los costes vinculados con la fragmentación de tierras. Antes de ir más allá en el estudio de las actividades de concentración parcelaria, es importante conocer las actividades agrarias en el pasado para entender qué papel juega en la actualidad la concentración parcelaria.

En el apartado 4.2 la concentración parcelaria se enfoca desde el punto de vista de la teoría institucional, proporcionando una base teórica al estudio. La concentración parcelaria es un medio de conseguir redistribuciones de parcelas simultánea y colectivamente, donde hay muchos propietarios involucrados. Alcanzar este objetivo depende de los costes de transacción del proceso. La organización de las instituciones y los costes de transacción son los factores básicos para entender la concentración parcelaria en un país, junto con las condiciones de propiedad, que serán estudiadas en el siguiente apartado, 4.3.

La sección 4.4 trata sobre el sistema noruego de administración de tierras. El catastro y el registro de la propiedad tienen gran importancia como fuentes de información respecto a los bienes inmuebles, así que constituyen otro pilar básico en el estudio de los asuntos relacionados con la propiedad de la tierra y la concentración parcelaria.

Todos estos apartados proporcionan la información necesaria para entender el contexto dentro del cual se desarrollan las actividades de concentración parcelaria. En el apartado 4.5, éstas se estudian en detalle, incluyendo su historia, legislación, organización, actividades, procedimientos, etc. Como va a ser puesto de manifiesto, la concentración parcelaria noruega cubre un amplio rango de asuntos relacionados con las propiedades y los derechos de propiedad, así que el estudio de casos concretos de concentración parcelaria es útil para conocer más en profundidad el modo en el que las disputas de tierras son resueltas, y cómo el personal de concentración parcelaria trata dichos casos. En la sección 4.6, se estudian seis casos principales de concentración parcelaria y dos ejemplos de casos urbanos.

En el capítulo quinto se incluyen las conclusiones del estudio. Desde la formulación de las preguntas de investigación, y después de estudiar los diferentes aspectos de la concentración parcelaria en Noruega, el objetivo es tratar de darles respuesta. En este capítulo se incluye un resumen de los contenidos principales, en un análisis final. Un fenómeno no es comprendido en su totalidad sin algún tipo de explicación, es decir, se debe dar respuesta a la pregunta “por qué”.

Cada una de las secciones incluidas en el capítulo cuarto concluye con algunos comentarios finales, relacionados con las preguntas de investigación.

En la parte final se incluye el apéndice, que consta de tres documentos. En relación con el estudio de casos reales de concentración parcelaria, se incluyen el guión de las entrevistas realizadas al personal y propietarios, y el documento formal de uno de los casos estudiados, elaborado por el tribunal de concentración parcelaria durante el

desarrollo del mismo. El tercer documento es la última enmienda de la ley de concentración parcelaria noruega, con fecha 1 de enero de 2007. A pesar de que en el estudio se hace referencia a diversas secciones de la ley, ésta no se incluye en su totalidad debido a que la versión disponible en inglés no está actualizada. Se incluye solamente la última enmienda de la misma en noruego.

## **2. OBJETIVOS**



## 2. OBJETIVOS

El objetivo general de este trabajo es estudiar ciertos aspectos de la concentración parcelaria en Noruega. La “multifuncionalidad” y la “resolución de conflictos” son dos aspectos centrales en el estudio. Sin embargo, dentro de este marco tan amplio, los objetivos específicos son:

- a) estudiar la *concentración parcelaria* como una institución, entendiendo el término “institución” como un conjunto de normas que proporcionan la estructura para el intercambio y redistribución de los derechos de propiedad. Estas normas proporcionan además una estructura estable para las interacciones humanas. De esta manera la concentración parcelaria es entendida como una parte del marco institucional en asuntos de tierras.
- b) estudiar las *condiciones de propiedad*, especialmente en la Noruega rural, dentro de su contexto histórico, como base para entender el desarrollo de la concentración parcelaria, incluyendo también su organización y legislación.
- c) estudiar los aspectos relacionados con la *resolución de conflictos* dentro de la concentración parcelaria. El concepto de “conflicto” es bastante amplio, el “conflicto” en sí puede variar desde desacuerdos sobre subdivisiones y diseño de parcelas, infraestructuras comunes, etc.; hasta disputas legales sobre linderos, derechos y demás. Los mecanismos de resolución de los mismos variarán consecuentemente desde la mediación hasta la toma de decisiones legales.

Para la realización de un estudio de esta naturaleza es necesario formular preguntas de investigación, que se resumen como sigue:

- a) ¿Qué tipos de problemas pueden ser “resueltos” por medio de la concentración parcelaria?
- b) ¿Cómo, cuándo y por qué se desarrolló la multifuncionalidad dentro de las tareas de concentración parcelaria?
- c) ¿Cómo son los diferentes tipos de “conflictos” tratados por el Tribunal de Concentración Parcelaria noruego?

### **3. MATERIALES Y MÉTODOS**

### **3. MATERIALES Y MÉTODOS**

#### **3.1. INTRODUCCIÓN**

En detalle, los materiales y métodos utilizados en el estudio son una combinación de:

- a) Estudio de bibliografía, legislación, etc.; y repetidas y extensas conversaciones con mis tutores y otras personas vinculadas con el mundo académico.
- b) Entrevistas con profesionales, como jueces de concentración parcelaria y otros miembros del personal del Tribunal de Concentración Parcelaria, abogados y otros.
- c) Entrevistas con propietarios y otras partes que hayan tomado parte en proceso de concentración parcelaria.

El estudio de bibliografía sobre teoría institucional, derechos de propiedad, condiciones de propiedad, concentración parcelaria, administración de tierra, etc., junto con conversaciones con el personal vinculado con el mundo académico es indispensable para adquirir y entender la información relacionada con la materia en cuestión.

Aunque las actividades de concentración parcelaria cubren una amplia gama de asuntos relacionados con la propiedad y los derechos, mi objetivo es presentar una visión general de los mismos. El estudio detallado de casos de concentración parcelaria es muy útil para mostrar cómo los diferentes tipos de conflictos son manejados y resueltos.

El estudio de los casos se realiza mediante entrevistas con el personal de concentración parcelaria y los propietarios involucrados en cada uno de los casos. Con las entrevistas con el personal de concentración parcelaria se pretende profundizar en la manera en la que tratan los conflictos de tierras en general (sistemas de trabajo, metodologías utilizadas, legislación, principales problemas, etc.). Las entrevistas con los propietarios tienen el objetivo de averiguar su opinión sobre el proceso de resolución de conflictos de la tierra con la intervención del personal del Tribunal de Concentración Parcelaria, y, tras ello, comparar las diferentes percepciones sobre el caso desde el punto de vista del personal de concentración parcelaria y de los agricultores implicados en los casos.

Seis casos principales van a ser estudiados por medio de la realización de entrevistas con las partes implicadas en cada uno de ellos. En algunos casos las entrevistas han sido planteadas sólo al personal del Tribunal de Concentración Parcelaria o a los propietarios implicados; en otros casos las entrevistas se realizaron a ambas partes. Previamente se diseñó un cuestionario, el que se distinguieron dos modelos de entrevistas: el primero dirigido a los propietarios y el segundo dirigido a los profesionales (personal de concentración parcelaria, abogados, etc.).

Además de éstos, se incluyen dos casos urbanos de concentración parcelaria. Estos casos no se estudian tan en detalle como los anteriores; deben ser considerados simplemente como ejemplos de casos que los Tribunales de Concentración Parcelaria deben afrontar en entornos urbanos. De cada uno de ellos se incluye una breve explicación de los antecedentes y de los conflictos.

Las actividades de concentración parcelaria tienden a ser bastante específicas en cada país. *Jordskifte* es una institución específica de Noruega, así que la mayoría de la información está disponible sólo en noruego. Esto significó un problema importante en lo que respecta al acceso a la información para la realización del estudio. Por lo tanto se recurrió a mucha información oral; y los artículos y ensayos disponibles en inglés fueron las fuentes básicas del estudio.

A pesar de los problemas con el idioma, también se utilizaron documentos en noruego para la realización de este escrito. Las traducciones de Hans Sevatdal y Siri-Linn Ekvedt fueron fundamentales para su comprensión. Los documentos formales de los casos de concentración parcelaria (nor. *Rettsbok*) fueron comprensibles para mí gracias a las traducciones y explicaciones de Øystein Bjerva, que es un juez del Tribunal de Concentración Parcelaria.

En todo caso, en este estudio se incluyen muchos términos en noruego, escritos en cursiva y precedidos de “nor.”. También se incluyen algunos términos en inglés, que van entre comillas.

## **3.2. ESTUDIO DE CASOS**

### **3.2.1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS**

La estrategia de investigación en la parte empírica es la del estudio de casos. El estudio de casos es ampliamente utilizado en las investigaciones aplicadas, simplemente porque proporcionan la metodología para el estudio de situaciones y fenómenos de la “vida real” en su contexto, y por medio de diferentes campos académicos. Los proyectos de concentración parcelaria son fenómenos de la vida real, y requieren conocimientos procedentes de la legislación, economía, tecnología, agronomía y también ciencias sociales. El contexto en mi caso está formado por las condiciones de propiedad, la administración de tierras, el marco institucional y el desarrollo histórico.

El estudio de casos es uno de los métodos de investigación científica, pero otros incluyen experimentos, mediciones, historias múltiples y el análisis de información archivada (Yin, 2003).

Más que el uso de muestras grandes y el seguimiento de un protocolo rígido para examinar un número limitado de variables, el método de estudio de casos implica un examen longitudinal y a fondo de un ejemplo o evento concreto: un caso. Éste proporciona una forma sistemática de estudiar los eventos, recoger datos, analizar la información, e informar de los resultados. Como resultado el investigador adquiere entendimiento respecto a por qué un caso ocurrió como lo hizo, y qué puede ser importante estudiar más en concreto en futuras investigaciones. El estudio de casos se presta tanto a la generación de hipótesis como a su comprobación (Flyvbjerg, 2006).

Por otra parte, Yin (2002), sugiere que el estudio de casos debería definirse como una estrategia empírica de investigación, que estudia un fenómeno dentro de su contexto real. El estudio de casos significa analizar casos simples y múltiples, que pueden incluir pruebas cuantitativas, basadas en múltiples fuentes de datos y beneficios procedentes de las proposiciones teóricas previas. Apunta que el estudio de casos no debería confundirse con la investigación cualitativa y que éste puede basarse en datos cualitativos y cuantitativos. Esto es también apoyado y formulado por Lamnek (2005): “el estudio de casos es un enfoque de investigación, situado entre la toma de datos técnica y los paradigmas metodológicos”.

Por definición, el objetivo del estudio de casos es describir el caso, sin buscar un conocimiento válido universalmente. Sin embargo, siempre es posible que algunas conclusiones del estudio de casos puedan ser aplicadas más tarde a otros casos que no hayan sido estudiados, aunque esto es normalmente difícil o imposible de llevar a cabo en el marco del estudio de un caso individual.

### 3.2.2. TIPOS

El estudio de casos como estrategia de investigación puede aplicarse a muchos campos diferentes, y las metodologías y objetivos pueden ser también muy diversos. Teniendo esto en cuenta se pueden diferenciar algunos tipos de estudios de casos (Yin, 2002):

- Estudios de casos exploratorios; los estudios exploratorios condensan el proceso de estudio de casos: los investigadores pueden llevarlos a cabo antes de implementar una investigación a mayor escala. Cuando existen considerables incertidumbres sobre el programa de operación, los objetivos y resultados, el estudio exploratorio puede ayudar a identificar las preguntas, seleccionar las medidas a llevar a cabo y desarrollarlas; también sirven para garantizar las inversiones en estudios de mayor magnitud.
- Estudio de casos críticos; los estudios de este tipo examinan uno o unos pocos casos con uno o dos propósitos concretos. Una aplicación frecuente implica el estudio de una situación única, con poco o sin ningún interés en generalizaciones. Una segunda, más rara, conlleva el estudio de una afirmación general o universal, por medio de la investigación de un caso. Este método es particularmente adecuado para dar respuesta a las preguntas de causa-efecto sobre el asunto en cuestión.
- Estudio de efectos de programas; este tipo de estudios puede determinar el impacto de los programas y proporcionar algunas causas de su éxito o fracaso.
- Estudios de casos futuros; en el diseño de estudios de casos futuros, los investigadores formulan una serie de hipótesis teóricas con respecto a la evolución de un proceso social o cultural, que serán probadas en un tiempo futuro predeterminado comparando dichas hipótesis con los resultados del proceso observados.
- Estudio de casos acumulados; los estudios de este tipo recopilan información de diferentes casos en diferentes periodos de tiempo. El estudio de casos acumulados puede tener un objetivo retrospectivo, recogiendo información de diferentes estudios realizados en el pasado, o una perspectiva prospectiva, estructurando series de investigaciones futuras.
- Estudios de casos narrativos; éstos son los estudios de casos que presentan conclusiones en formato narrativo. Esto implica la presentación del estudio de casos como eventos expuestos en un “escenario”, con actores y acciones.

- Estudio de casos embebido: es un estudio de casos que contiene más de una sub-unidad de análisis.

En este caso, el tipo de estudio que va a ser empleado es el de casos críticos, ya que se va a llevar a cabo el estudio de casos independientes. Debido a la gran variedad de acciones y contenidos incluidos dentro de las actividades de concentración parcelaria, se persigue dar una visión general de los mismos.

### 3.2.3. METODOLOGÍA

Muchos investigadores del estudio de casos conocidos, tales como Robert E. Stake, Helen Simons, y Robert K. Yin, sugieren unas técnicas para organizar y desarrollar la investigación con éxito. De acuerdo con su trabajo y propuestas, seis pasos principales deben ser considerados:

- 1) Definición de las preguntas de investigación
- 2) Selección de los casos y determinación de las técnicas de recogida y análisis de datos
- 3) Preparación de la recogida de datos
- 4) Recogida de datos
- 5) Evaluación y análisis de los datos
- 6) Preparación del informe

#### Paso 1: Definición de las preguntas de investigación

El primer paso en el estudio de casos es establecer un objetivo de investigación firme respecto al cual el investigador pueda referirse durante el transcurso del estudio de un fenómeno u objeto complejo. El investigador establece el objetivo del estudio por medio de la formulación de las preguntas sobre la situación o problemas que van a ser estudiados. El estudio de casos proporciona generalmente respuestas a una o más preguntas de tipo “cómo” o “por qué”. Las preguntas van dirigidas a un cierto número de eventos o condiciones.

#### Paso 2: Selección de los casos y determinación de las técnicas de recogida y análisis de datos

Durante la fase de diseño del estudio de casos, el investigador determina cuáles serán los enfoques a utilizar en la selección de casos individuales o complejos de la vida real que van a ser estudiados en profundidad y qué instrumentos y técnicas de recogida de datos se van a emplear. En el caso de estudiar casos múltiples, cada caso es tratado como uno individual. Las conclusiones de cada caso pueden ser entonces empleadas como información adicional al estudio general, pero cada caso permanece de manera individual.

#### Paso 3: Preparación de la recogida de datos

Debido a que el estudio de casos genera mucha información de diferentes fuentes, la organización sistemática de los datos es importante para que el investigador no se sienta abrumado por ello y pierda la perspectiva del objetivo inicial de la investigación. La

preparación con antelación ayuda al manejo de esas grandes cantidades de datos de una manera sistemática y documentada. Los investigadores deben preparar la base de datos para realizar la categorización, clasificación, almacenamiento y recuperación de los datos del análisis.

#### Paso 4: Recogida de datos en campo

El investigador debe recopilar y almacenar muchos datos exhaustiva y sistemáticamente, en formatos que puedan ser referenciados y clasificados según las líneas de investigación y modelos a ser estudiados. Los investigadores deben observar el objeto del estudio de casos con cuidado e identificar los factores casuales asociados con el fenómeno observado. La renegociación de los objetivos o la adición de más preguntas a las entrevistas pueden ser necesarias según el estudio progresa. El estudio de casos es flexible, pero cuando se realicen cambios, éstos deben documentarse sistemáticamente.

#### Paso 5: Evaluación y análisis de los datos

El investigador debe examinar los datos iniciales obtenidos usando diferentes interpretaciones para así encontrar conexiones entre el objeto de estudio y los resultados en relación a las preguntas de investigación iniciales. Por medio de los procesos de análisis y evaluación, el investigador debe mantener una posición abierta frente a nuevas oportunidades y datos. El estudio de casos, con el uso de métodos de recolección de datos y técnicas de análisis, proporciona a los investigadores oportunidades para triangular los datos y así consolidar las conclusiones.

#### Paso 6: Preparación del informe

Los informes posteriores al estudio de casos incluyen los datos de tal manera que el hecho complejo objeto de estudio se transforme en otro que pueda ser entendido, permitiendo al lector cuestionar y examinar el estudio y alcanzar un conocimiento independiente del investigador. El objetivo del informe escrito es describir un problema complejo de tal manera que transmita la experiencia al lector de manera indirecta. Los investigadores deben prestar atención especial a la exposición de suficiente información para proporcionar seguridad al lector respecto a que todas las diferentes posibilidades han sido exploradas, en especial en lo referente a las proposiciones conflictivas.

Estos pasos fueron seguidos en el diseño del estudio de casos de concentración parcelaria. El primer paso consistió, por supuesto, en definir los objetivos principales del estudio por medio de las preguntas de investigación. Una de las herramientas empleadas para tratar de dar respuesta a dichas preguntas es el estudio de casos concretos, mediante lo cual se conseguirá información sobre el tipo de problemas que pueden ser resueltos por medio de la concentración parcelaria y cómo son los diferentes tipos de “conflictos” tratados en la concentración parcelaria noruega.

Debido a los diferentes tipos de casos que pueden encontrarse en Noruega, se estudiaron casos de tres zonas diferentes: costa oeste (dos casos); Akershus (un caso) y Drammen (tres casos). Los dos ejemplos de casos urbanos son de la ciudad de Oslo. Es importante tener en mente que, debido a la especificidad de los casos, el interés del estudio de casos no se centra en generalizar sobre las actividades de concentración

desarrolladas en Noruega, sino mostrar los diferentes problemas que pueden encontrarse y ser resueltos por medio de este instrumento.

El mecanismo de recogida de datos fue la realización de entrevistas con el personal y las partes implicados en los casos, para lo cual se diseñó previamente un cuestionario, distinguiéndose en el mismo dos modelos de entrevistas: unas dirigidas a los propietarios y la segunda a los profesionales implicados.

De acuerdo con la información extraída de cada una de las entrevistas se llevó a cabo su análisis. El principal objetivo en este caso fue identificar los tipos de conflictos, procedimientos y herramientas empleadas en cada uno de ellos para su resolución. A continuación se elaboró un informe relativo a cada uno de los casos para explicar en detalle su contenido, problemas encontrados, procedimientos de resolución y soluciones finales.



## **4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

## 4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### 4.1. ANTECEDENTES: NORUEGA Y LA AGRICULTURA NORUEGA

#### 4.1.1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE NORUEGA

En primer lugar se muestran unos datos básicos sobre Noruega para tener un conocimiento básico del país:

Características	Cifras
Superficie	385.155 km <sup>2</sup> (continente: 323.802 km <sup>2</sup> , islas árticas: 61.353 km <sup>2</sup> )
Población (01/01/2006)	4.640.219
Densidad de población	12,1 hab./ km <sup>2</sup>
Condados (ver figura 3)	19
Municipios	431
Capital	Oslo
Sistema de gobierno	Monarquía parlamentaria

Figura 1. Datos generales sobre Noruega. Fuente: [www.noruega.es](http://www.noruega.es) (2007)

Noruega es el país más septentrional de Europa, extendido a lo largo de la parte oeste de la Península Escandinava. Un cuarto de su territorio aproximadamente se encuentra al norte del círculo polar ártico. Al norte limita con el Mar de Barents, al noreste con Finlandia y Rusia, al este con Suecia, al sur con el Mar del Norte y al oeste con el Océano Atlántico.



Al norte limita con el Mar de Barents, al noreste con Finlandia y Rusia, al este con Suecia, al sur con el Mar del Norte y al oeste con el Océano Atlántico.

Su superficie continental se extiende desde los 58 ° a los 71 ° norte, con una longitud total de norte a sur de unos 1.750 km; mayor que la distancia entre Oslo y Roma. La costa noruega, de origen glaciar, es escarpada y accidentada, y se extiende a lo largo de 21.925 km, incluyendo los fiordos y las islas costeras.

Noruega está situada aproximadamente a la misma latitud que Alaska, pero su clima es mucho más templado gracias a los efectos de la corriente cálida procedente del Golfo de México que circula a lo largo de la costa noruega.

Su densidad de población es de 12,1 hab./ km<sup>2</sup>, la segunda más baja de Europa (sólo Islandia tiene una densidad menor).

Figura 2. Situación de Noruega en la Península Escandinava. Fuente:

[www.geographyiq.com/images/no/Norway\\_map.gif](http://www.geographyiq.com/images/no/Norway_map.gif) (2007)

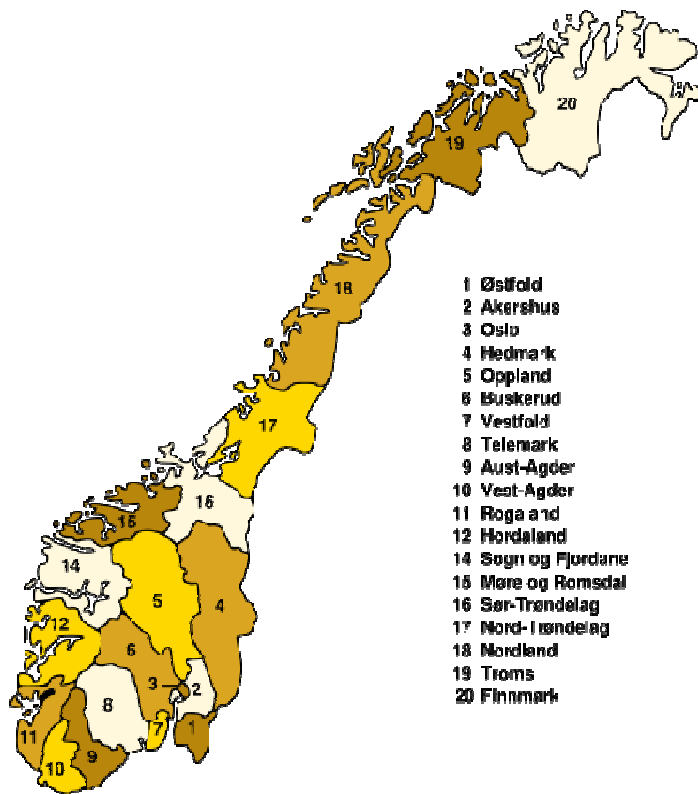


Figura 3. Condados noruegos.  
Fuente: [www.mf.dep.no](http://www.mf.dep.no) (2007)

La superficie continental de Noruega es aproximadamente 324.000 km<sup>2</sup>. Sólo el 3 % es superficie agraria útil, el 37 % es superficie forestal (de la cual el 25 % es productiva), menos del 1 % es superficie urbana y el resto, aproximadamente el 60 % de la superficie total noruega son montañas, glaciares, lagos, etc. El 6,1 % (2004) del territorio tiene alguna figura de protección, ya sean parques u otros tipos de reservas naturales (ver figuras 4 y 5).

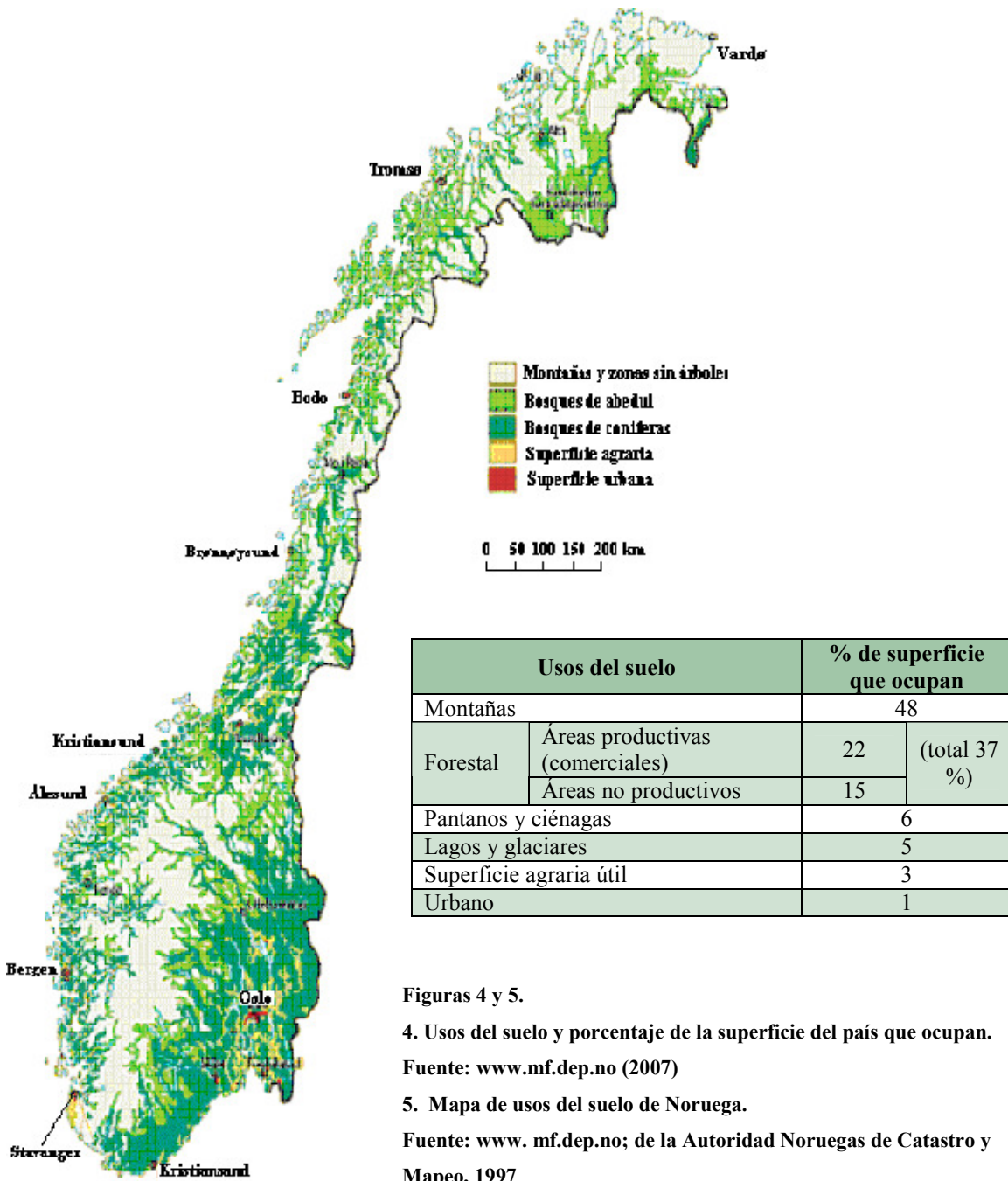
Noruega tiene una población pequeña en comparación con el tamaño del país; alrededor de 4,5 millones de personas. Aproximadamente la mitad de la población vive en la parte sureste del país, y más de tres cuartos vive a menos de 16 km. de la costa. El 75 % de sus habitantes viven en comunidades urbanas o semiurbanas, y un 25 % en zonas rurales. Sin embargo, esto no significa que dichas áreas sean principalmente zonas agrarias; actualmente sólo un pequeño porcentaje de la población, incluso en áreas rurales, está vinculada a la agricultura.

La superficie agrícola útil es muy pequeña en comparación con la población del país, y las condiciones marginales que se dan en muchas partes del país para la mayor parte de las producciones agrícolas hacen de la agricultura una actividad complementaria de la economía de las sociedades rurales. Esto no significa que éstas fueran “pobres”, sólo significa que la gente debía utilizar otros recursos y desarrollar otras actividades. En conjunto esto significa recurrir a los recursos marítimos y a los “outfields” o silvas, zonas no cultivadas, alejadas de la casa de labor, como bosques, montañas, pastizales, lagos, etc.

En un país con 20.000 km de longitud de costa, Noruega siempre ha sido un país vinculado estrechamente a la pesca, la navegación y los intercambios comerciales, y los recursos marítimos y el comercio juegan un papel muy importante dentro de la economía noruega.

A pesar de las largas distancias que caracterizan al país, el transporte marítimo, que permite el movimiento de grandes cantidades de mercancías con bajos costes en comparación con otros tipos de transporte, ha permitido el desarrollo del comercio doméstico e internacional. Respecto a la pesca, actualmente Noruega es el primer país exportador de productos marítimos. Además de la pesca tradicional, las zonas costeras son sitios perfectos para localizar piscifactorías, cuyo número ha aumentado notablemente en los últimos años. Dentro de la acuicultura noruega, las principales producciones son el salmón atlántico y la trucha.

Los bosques y montañas fueron tradicionalmente de gran importancia para el pastoreo; recolección de forraje (hierba, musgo, hojas, etc.) para suministrar al ganado durante el invierno, y madera; caza y pesca, sólo mencionando los principales usos. La selvicultura comercial adquirió gran importancia desde 1500.



Figuras 4 y 5.

4. Usos del suelo y porcentaje de la superficie del país que ocupan.

Fuente: [www.mf.dep.no](http://www.mf.dep.no) (2007)

5. Mapa de usos del suelo de Noruega.

Fuente: [www.mf.dep.no](http://www.mf.dep.no); de la Autoridad Noruega de Catastro y Mapeo, 1997

## 4.1.2. LA AGRICULTURA Y SELVICULTURA NORUEGAS

### 4.1.2.1. Papel de la agricultura en los países desarrollados en la actualidad: multifuncionalidad.

En los países europeos, el papel del sector agrario ha evolucionado durante las últimas décadas desde ser un sector estratégico cuyo principal objetivo es el suministro de alimentos a la población, hasta dar lugar a un sector más multifuncional.

La noción de “agricultura noruega” trasciende la actividad del agricultor noruego y el aprovechamiento que éste hace de la explotación agrícola. La agricultura noruega se refiere, en gran medida también, a los consumidores, la producción de alimentos, el medio ambiente, la protección de la superficie de cultivo y del paisaje cultural, la creación de riqueza, la exportación, las pautas de asentamiento de la población y el empleo.

Dentro de este término se incluye todo lo relacionado con la agricultura propiamente dicha, la selvicultura, la cría del reno, la acuicultura, la reproducción animal y el desarrollo de nuevas actividades económicas con punto de partida en la agricultura. Estas nuevas actividades van desde las tradicionales, como las vacaciones en granjas, a otras que lo son menos, como la producción de material de oficina.

La agricultura desempeña un papel muy importante con respecto al mantenimiento de puestos de trabajo y, con ello, a la estabilidad de los asentamientos de población en todas las regiones del país. Un modo de explotación desarrollado conforme a métodos modernos y basados en la adaptación de la producción al medio ambiente es garantía de la seguridad alimentaria futura.

#### La agricultura noruega

Noruega no es un país eminentemente agrícola, pero, a pesar de que gran parte de su territorio se encuentra por encima del círculo polar, el clima templado que posee gracias a los efectos de la corriente del Golfo permite el desarrollo de ciertos tipos de producciones incluso en las zonas más al norte del país.

Sus condiciones económicas e institucionales (por ejemplo infraestructuras, costes de mano de obra, largas distancias, estructura de producción a pequeña escala, etc.) definen unos altos costes de producción en el sector agrario.

Las producciones se destinan casi enteramente al mercado nacional y juega un papel importante en el sostenimiento de la viabilidad de las áreas rurales y la conservación del paisaje. A pesar de que el país es autosuficiente en algunos productos agrarios, Noruega debe importar más de la mitad de los alimentos que se consumen. A causa de las piscifactorías; Noruega es un país exportador neto de productos alimentarios.

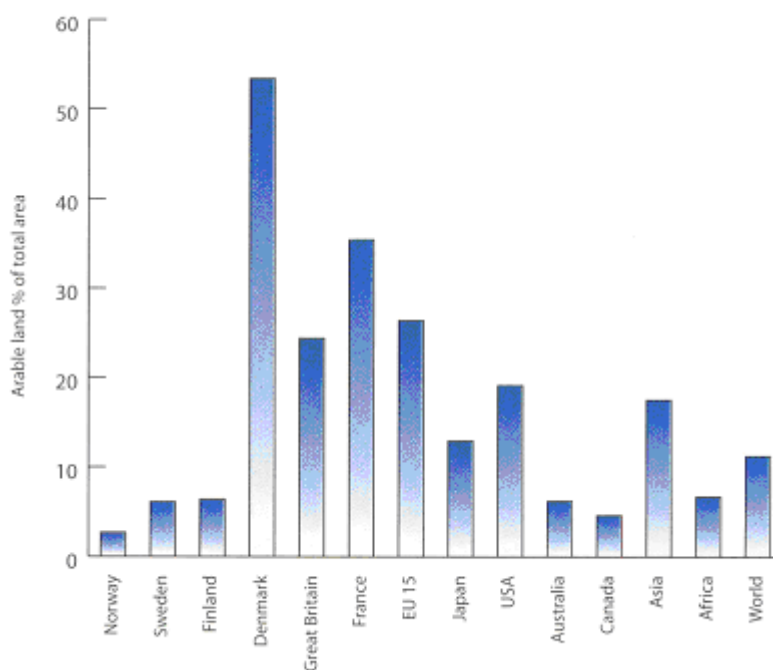
Dentro de la agricultura noruega, las principales producciones son leche y productos cárnicos, huevos, cereales y algunas frutas y verduras. En general y, en explotaciones mixtas, unos tres cuartos de los ingresos de las explotaciones se deriva de la producción ganadera y un cuarto de la producción de cultivos.

La agricultura representa el 1,6 % del producto interior bruto (PIB). Si se consideran además la selvicultura y la pesca, este porcentaje alcanza el 4 %.

<b>PIB noruego por sectores económicos (2004)</b>	
Agricultura, selvicultura, pesca	4 % (Agric.:1,6 %, Selvic: 1,1%)
Industria	22 %
Servicios	74 %

**Figura 6. Distribución del P.I.B. noruego por sectores económicos.**  
Fuente: [http://es.encarta.msn.com/encyclopedia\\_761556517\\_6/Noruega.html](http://es.encarta.msn.com/encyclopedia_761556517_6/Noruega.html) (2007)

La superficie agraria útil (SAU) está localizada en tres regiones principales: sureste, suroeste y áreas centrales del país; y representa sólo el 3% del área total de Noruega. Esto significa aproximadamente unos 0,2 ha de SAU por habitante.



**Figura 7. Superficie agraria útil en diferentes países (%).**

Fuente: Faostat, 2002  
(Category 061, arable land and permanent crops).

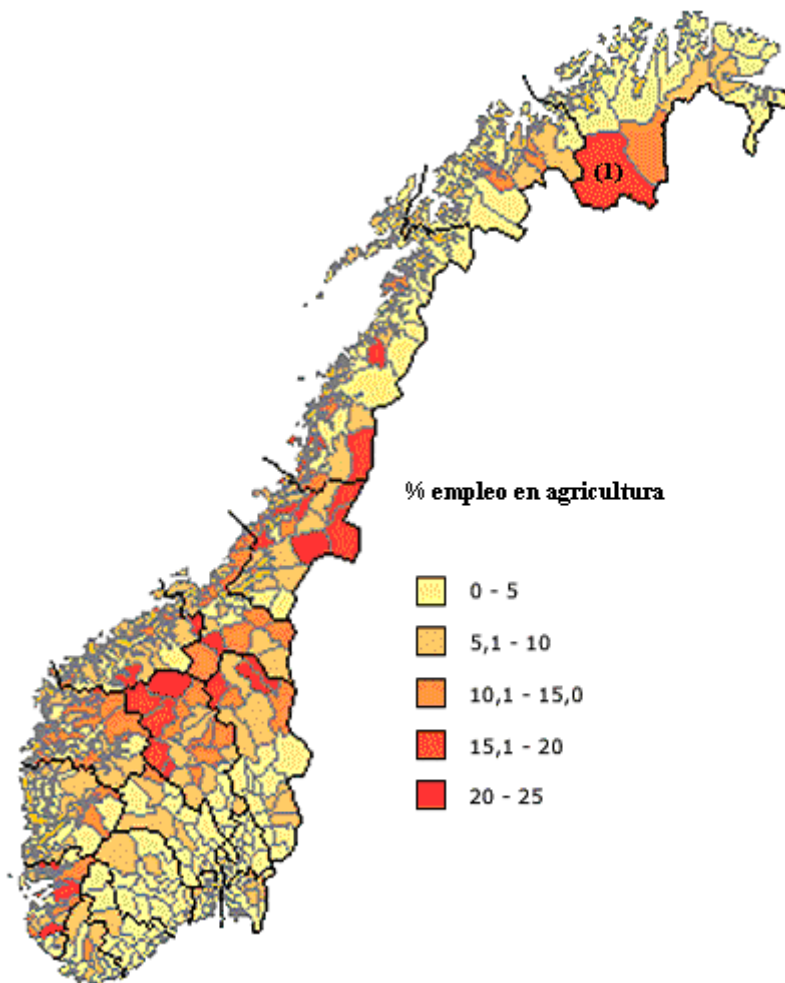
<b>País</b>	<b>S.A.U. por habitante (ha/hab.)</b>
USA	0,58
Brasil	0,34
España	0,32
Noruega	0,20
India	0,15
Francia	0,14
China	0,11

**Figura 8. Superficie agraria útil por habitante en diferentes países.**  
Fuente: FAO Statistical Yearbook 2004.

Las zonas de cultivo se sitúan en la parte sur del país. Un tercio de la superficie agraria útil se dedica a la producción de cereal en las llanuras de la parte sureste de Noruega. Debido principalmente a las condiciones climáticas, las zonas de montañas y más al norte del país son solamente adecuadas para la producción de forraje para alimentar al ganado (bovino, ovino, caprino). Por medio de un conjunto de políticas se ha fomentado la producción cerealística en las zonas del sureste del país, dejando a dichos agricultores aparte de otras producciones, permitiendo así que los restantes agricultores de las montañas y parte norte de Noruega puedan cubrir una parte sustancial del mercado nacional de carne y leche. Los volúmenes de producción de los principales productos agrarios en Noruega se muestran en la figura 10.

Las condiciones sub-árticas que existen en parte de Noruega se caracterizan por la existencia de un clima severo, temperaturas bajas y una estación productiva corta, que varía entre los 100 y 190 días, en gran parte dependiente de la latitud y distancia al mar. El periodo durante el cual el ganado permanece en el interior de las explotaciones varía entre los 200 y 260 días al año.

Alrededor de dos tercios de las producciones agrícolas se localizan en áreas rurales y la agricultura contribuye con el 16 % del empleo en los municipios rurales (que son el 39 % de los municipios en Noruega, ocupando el 54 % del territorio).



**Figura 9. Empleo en el sector agrario a nivel municipal.**  
**Fuente:**  
<http://www.regjeringen.no>  
 (2007)

**(1)** Las manadas de renos son incluidas como actividades ganaderas, lo que explica el alto porcentaje de empleo en Finnmark.

Producto	Volumen (toneladas)	% del consumo nacional
Leche	1559 millones de litros	99
Carne vacuno	90	97 % (del total de carne consumida)
Carne oveja	23	
Carne de cerdo	102	
Carne de pollo	43	
Huevos	47	98
Cereales	1351	
Cereales para producción alimentaria	124 (1999)	36
Patatas	380	83
Verduras	161	58
Frutas y bayas	71	18
Azúcar y miel	1,25	3

Figura 10. Volumen de producción y porcentaje del consumo nacional de diferentes productos agrarios.  
Fuente: <http://odin.dep.no> (2007)

En las últimas décadas se ha producido una severa reducción en el número de explotaciones activas. En 1950 había 200.000 explotaciones en Noruega, la mayoría muy pequeñas, y que ofrecían sólo empleo a tiempo parcial. Actualmente hay alrededor de 50.000 explotaciones activas, que ofrecen también empleo a tiempo parcial.

Respecto al empleo a tiempo parcial en las explotaciones, debe comentarse que este término no está claramente definido, porque puede estar referido a una persona, una pareja, una familia, etc. En cualquier caso, la agricultura a tiempo parcial ha sido importante en Noruega desde siempre, en el sentido que siempre se ha producido la combinación de diferentes ocupaciones dentro del ámbito rural, no sólo ligadas a las actividades agrarias.

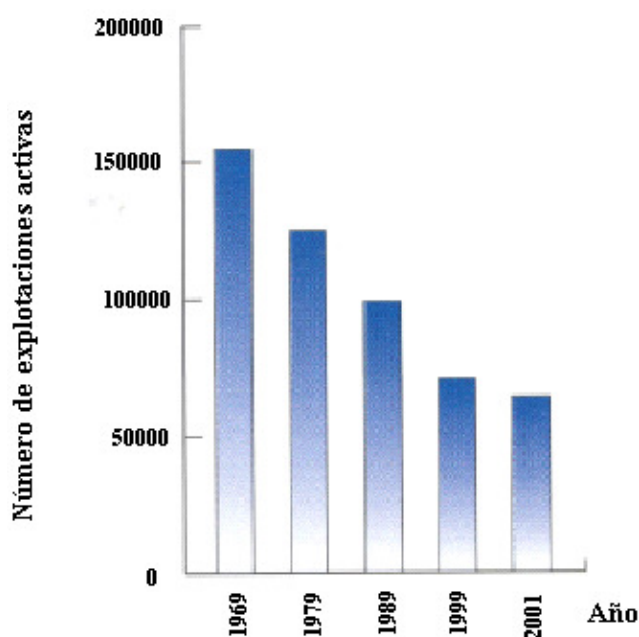
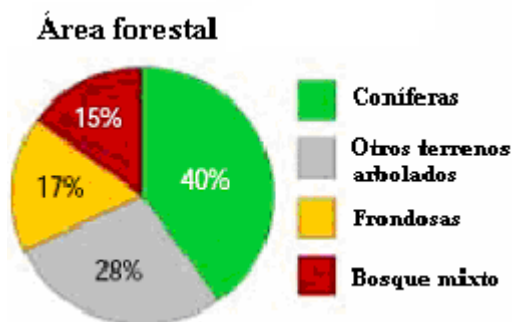


Figura 11. Evolución en el número de explotaciones activas en Noruega.  
Fuente: <http://www.regjeringen.no/> (2007)

La silvicultura noruega



Respecto a la silvicultura, los bosques productivos y zonas arboladas cubren el 37 % de la superficie del país, pero esta actividad representa una pequeña parte del producto interior bruto y de las exportaciones anuales. Las actividades forestales se concentran principalmente en las partes este y sur del país, donde se encuentran el 60 % de los bosques productivos. La mayor parte de los bosques pertenecen a propietarios privados; sólo en la parte norte del país el estado posee la mayoría de las áreas forestales.



Área forestal y otros terrenos arbolados	Área, km <sup>2</sup>
Área de bosques productivos, de los cuales:	87.000
Bosque de coníferas	49.000
Bosque de frondosas	20.000
Bosque mixto	18.000
Otras zonas arboladas	33.000

**Propiedad forestal**

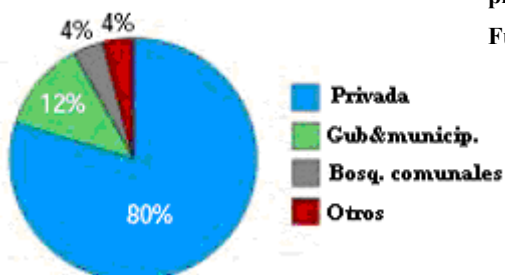


Figura 12. Área forestal (% y superficie en km<sup>2</sup>) y tipos de propiedad forestal de Noruega (%).

Fuente: NIJOS, 2002

El sector forestal contribuye con el 1,1 % del PIB; 1,6 % del empleo y 8,6 % del valor de las exportaciones nacionales (sin incluir petróleo ni gas). Aproximadamente el 80 % del área forestal es de propiedad privada, dividida entre unas 120.000 propiedades.

En los últimos 50 años, el volumen de madera cosechada ha variado entre los 7 y 11 millones de m<sup>3</sup>, observándose una tendencia descendente en los últimos 10 años.

Un amplio rango de medidas, incluyendo legislación, impuestos, proyectos de apoyo económico, investigación, servicios de extensión y procedimientos administrativos fueron empleados en la implementación de la política forestal. La Ley de Bosques y Protección de Bosques de 1965, tras varias enmiendas –la más reciente en 1997- es el principal marco legal para el manejo forestal sostenible en Noruega.

El uso de instrumentos políticos en el sector forestal está cambiando. Actualmente se hace hincapié en el desarrollo de medidas vinculadas con la Fundación Forestal Noruega, que se financia mediante fondos privados que son administrados más tarde por las autoridades forestales locales, para la realización de inversiones a largo plazo en el manejo sostenible de los bosques. La expansión de la superficie forestal ya no es uno de

los objetivos de la política forestal: el área existente actualmente es suficiente para las producciones madereras futuras.

Pero además de las producciones madereras, se buscan nuevos objetivos para la silvicultura. Los proyectos prioritarios incluyen el desarrollo de mercados de bioenergía y el mantenimiento de las actividades que estimulan la demanda de productos madereros por medio de una mejor comunicación entre los diferentes actores, información y desarrollo de productos.

#### La política agraria noruega

Los objetivos actuales de la política agraria Noruega son:

- la producción de alimentos seguros, saludables y de calidad de acuerdo con las preferencias de los consumidores
- la producción de otros bienes y servicios de acuerdo con los recursos generales del sector
- el mantenimiento de comunidades rurales viables, la preservación del medio y de los valores culturales, y la seguridad alimentaria a largo plazo.

Además de la importancia de la agricultura como actividad principal para el suministro de alimentos saludables y de calidad; ésta también juega un papel estratégico en el mantenimiento del paisaje. Globalmente, la agricultura es, junto con la silvicultura, el sector que mayor parte del suelo utiliza y esto tiene un gran impacto en el medio, tanto positivo como negativo. Hablando en términos económicos, asegurar la viabilidad social y económica de las áreas rurales constituye un objetivo importante dentro de las medidas de la política agraria en la mayoría de los países.

Partes importantes de la política agraria están contenidas en los Acuerdos Agrarios, negociados entre las organizaciones de agricultores y el Gobierno y aprobados por el Parlamento. Las medidas de apoyo y protección al sector agrícola no se basan en los ingresos, sino que el objetivo principal es asegurar un nivel suficiente de bienes públicos, tales como la seguridad alimentaria, la viabilidad de las áreas rurales y la protección ambiental, demandados por la sociedad noruega actualmente.

La multifuncionalidad de la agricultura noruega está asegurada por medio de una combinación de medidas económicas, administrativas y legislativas, así como por medio de la formación. En 1997, el total de las transferencias asociadas con las políticas agrarias sumaron un total de 2,3 billones de euros. El desembolso de la red presupuestaria sumó un total de 1,3 billones de euros y, así, constituyó un 57 % de las transferencias, mientras que las transferencias desde los consumidores y por medio de la protección en frontera fueron un 43 %.

Las ayudas por superficie y ganado representan aproximadamente el 60 % del desembolso presupuestario, mientras que otras ayudas dadas al sector agrario, totalmente independientes de los precios y producciones, sumaron alrededor de un tercio del presupuesto. Las medidas agregadas de ayuda al sector constituyeron el resto del aporte presupuestario.

En comparación con la práctica de otros países, las transferencias de fondos públicos al sector agrícola son relativamente importantes. Junto con Suiza, Japón e Islandia, Noruega se cuenta entre los países de la OCDE (Organización para la Cooperación y el desarrollo económico) que en mayor medida subvencionan la agricultura nacional. Y, debido a las condiciones geográficas y climatológicas existentes

en el país, las subvenciones a la agricultura son indispensables actualmente y lo seguirán siendo en el futuro.

La política agrícola noruega tiene por objetivo hacer más eficaces los métodos y técnicas empleadas en la agricultura, de manera que la necesidad de las transferencias se haga cada vez menor. Para alcanzar este objetivo, se ponen condiciones de una mayor rentabilidad a las explotaciones agrícolas. Los intermediarios del canal de distribución que conecta al productor directamente con el consumidor están igualmente sujetos a exigencias de una mayor competitividad de la producción, transformación y distribución de los productos agrícolas.

Esta política debe así mismo dar mayor prioridad a la apertura de nuevos mercados para los productos. Otro imperativo es que se deben bajar los precios, al objeto de reducir las diferencias entre los productos alimenticios noruegos y los productos importados.

#### 4.1.3. COMENTARIOS FINALES

La mayor parte de la información contenida en este capítulo, respecto a la agricultura noruega, ha sido extraída de páginas web del Gobierno de Noruega, en un intento por buscar la información más fiable en esta materia.

A pesar de las características de Noruega, en relación con su clima, baja densidad de población, largas distancias y topografía poco favorable; estos hechos se muestran como un gran inconveniente para el desarrollo económico del país porque ello conlleva altos costos de producción, haciéndose mucho hincapié en ello, incluso demasiado.

Debe considerarse que dichos atributos pueden enfocarse desde dos puntos de vista, porque, incluso si las condiciones climáticas no son las mejores para las producciones agrarias, el clima templado que existe en Noruega gracias a los efectos de la corriente del Golfo permite el desarrollo de ciertos tipos de producciones incluso en las zonas más al norte del país.

Y precisamente son esas condiciones climáticas y esa topografía, con frecuentes lluvias y numerosas cascadas, las que permitieron el importante desarrollo de la producción de energía hidro-eléctrica, proporcionando una fuente barata de energía que permitió a su vez el desarrollo de industrias metalúrgicas (especialmente producción de aleaciones de hierro y aluminio), procesos que requieren enormes cantidades de energía.

Frente a las largas distancias, que son mencionadas frecuentemente como un gran inconveniente, el transporte marítimo aparece como el medio de transporte más barato para mover grandes cantidades de mercancías entre lugares muy alejados.

Otro hecho que debe considerarse es que la única información disponible para mí a este respecto es la que pude encontrar en inglés, limitando las fuentes de información respecto a este tema.

## **4.2. CONCENTRACIÓN PARCELARIA; UN ENFOQUE INSTITUCIONAL**

### **4.2.1. INTRODUCCIÓN**

La fragmentación de tierras representa un problema importante para el desarrollo de las actividades agrarias en muchas regiones. Esto puede producir pérdidas en las producciones, pero el principal problema es que incrementa los costes de producción debido a los altos costes de supervisión y al incremento del tiempo requerido.

En un intento de resolver esta situación, los agricultores pueden tratar de mejorar la estructura de sus propiedades mediante la realización de transacciones de tierras, pero pueden encontrar dificultades en el proceso. Éste requeriría la negociación con numerosos propietarios, y, además las restricciones en el acceso a la información necesaria y/o la no transparencia de los mercados de tierras son otras circunstancias que pueden tener influencia determinante. Estos factores conducen a altos costes de transacción, que, en la mayoría de los casos, no permitirán alcanzar acuerdos finales cuando dichos costes superen el propio valor de la tierra que va a ser transferida.

El acceso a información fiable es en muchos casos el principal factor que condiciona el funcionamiento de los mercados de tierras. El catastro y el registro de la propiedad son las dos fuentes principales de información sobre los bienes inmuebles respecto a su registro, descripción y situación legal. La cantidad y calidad de los datos de estas dos fuentes, pero también su accesibilidad por parte del público en general, son dos factores clave que tienen influencia en las transacciones de propiedades.

Además de todo esto, debe destacarse que estas transacciones se producen dentro de un complejo marco institucional que las condiciona profundamente. Las instituciones, tanto en forma de legislación como de normas sociales, etc. proporcionan la estructura para dichos intercambios, y de ahí su importancia sobre el proceso.

Considerando todo lo anterior, la concentración parcelaria dentro del contexto institucional surge como un instrumento que permite la consecución de “acuerdos” simultáneos en la reordenación de las propiedades, cuando hay muchas partes implicadas; por medio de la reducción de los costes de transacción. Hay que considerar, además, que cada una de las partes implicadas en el proceso tiene sus características propias, requerimientos y deseos sobre los bienes inmuebles que van a ser redistribuidos; de modo que estas condiciones deben ser tenidas en cuenta tanto como sea posible para obtener una solución final que beneficie a la mayor parte de – presumiblemente todos- los actores involucrados.

### **4.2.2. INSTITUCIONES**

El término “institución” es comúnmente aplicado a los patrones habituales y de comportamiento importantes en una sociedad, además de a la forma de organización de los gobiernos y los servicios públicos. Como estructuras y mecanismos del orden social entre los seres humanos, las instituciones son uno de los principales objetos de estudio dentro de las ciencias sociales, incluyendo sociología, ciencias políticas y economía. Las instituciones son el asunto central desde el punto de vista de la legislación, el régimen formal para el establecimiento de normas y su aplicación. La creación y evolución de las instituciones es un tema básico para la Historia.

La realización de un enfoque institucional sobre la concentración parcelaria implica la aplicación de diferentes teorías que hacen referencia al concepto de “institución”.

Una de las definiciones más comúnmente empleadas de este concepto es de Douglas C. North:

*“Las instituciones son las reglas del juego en una sociedad o, más formalmente, son las restricciones humanamente ideadas que dan forma a las interacciones humanas”.* (North 1990:3)

El hecho de que las instituciones sean identificadas con las “reglas del juego” engloba el hecho de que estamos tratando con multitud de normas, las claramente establecidas y visibles, además de las más invisibles y sofisticadas que configuran las interacciones humanas.

Más concretamente, las instituciones consisten en legislación formal, bien en forma escrita o derivada de la jurisprudencia, principios legales básicos, prácticas judiciales u otras formas. En las sociedades modernas las formas más comunes son las leyes y regulaciones formalmente aprobadas por el Parlamento, gobierno local, etc., y las regulaciones hechas por las autoridades administrativas basadas en legislación formal.

Pero las leyes “informales”, en forma de tradiciones, costumbres y convenciones, también juegan un papel importante, incluso en las sociedades modernas.

Además de las leyes formales e informales, hay un tercer grupo de instituciones que no son tan fácilmente reconocibles como tales; consisten en valores y normas de comportamiento incluidas en la propia cultura de la sociedad en cuestión, a menudo de forma bastante sutil. Esto se pone de manifiesto más claramente según la definición de institución de Scott, un sociólogo (Scott, 1995:5):

*“Las instituciones consisten en estructuras cognitivas, normativas y regulativas y en actividades que proporcionan estabilidad y significado al comportamiento social”*

Estos tipos de reglas definen la estructura de incentivos en las sociedades, y específicamente en las economías, pero no son suficientes por sí solas si no se enmarcan en el contexto socioeconómico presente y si no gozan de cierta flexibilidad frente a los posibles cambios de dicho entorno. Puede suceder que, con el paso del tiempo, el contenido de las reglas informales se acabe plasmando en regulaciones formales; sin embargo, suele ser éste un proceso demasiado lento. Si resulta que se tarda mucho tiempo en que se dé ese cambio, es posible que, cuando se produzca, ya hayan aparecido nuevas reglas informales y conductas de los individuos, adaptadas a las nuevas condiciones políticas y socioeconómicas, de cara a sacar el mejor resultado social; y por tanto, que ya se hubiera producido un cambio en las instituciones.

En consecuencia, pueden hacerse dos afirmaciones principales de acuerdo con estos argumentos:

- a) Generalmente, las instituciones no son algo diseñado, sino resultado evolutivo de la actuación espontánea de los agentes (personas físicas y jurídicas) que participan de la misma. La mayoría de las instituciones existentes en una sociedad y en un momento determinado, al haber sobrevivido a un largo proceso de aparición, diversificación y selección, resultan ser estables y robustas.
- b) El tiempo es un factor fundamental. Mediante el aprendizaje y la evolución de las costumbres los individuos saben sacar mayor rendimiento de sus actuaciones y modelos de convivencia. Es decir, el tiempo da forma a las instituciones; y estas instituciones, junto a los factores de producción de los modelos clásicos (tierra, trabajo, capital), y los factores de crecimiento más modernos (capital humano, cambio tecnológico y de combinación de técnicas) dan lugar, de una manera u otra, al desarrollo económico.

No hay contradicción entre las afirmaciones de que las instituciones evolucionan y a la vez son estables. La estabilidad hace referencia a las interrelaciones internas dentro de dicha institución; es decir, a su consistencia. Y es esa misma consistencia la que nos da garantías de que las instituciones puedan adaptarse a los nuevos marcos socioeconómicos. (Miró Rocasolano, ?).

#### 4.2.3. PROPIEDAD Y DERECHOS DE PROPIEDAD

El término “propiedad” es a menudo empleado de manera un tanto confusa y contradictoria, tanto para la institución abstracta como para el objeto al que están ligados los derechos de propiedad, así que es importante ser preciso sobre la manera en que se utiliza. En este caso el término “propiedad” se empleará para el objeto, y el término “derechos de propiedad” se empleará para la institución.

“Derecho de propiedad” se define como el derecho o la facultad de una persona (física o legal) de poseer algo (un objeto) y poder disponer de él dentro de los límites legales. El hecho de que sea un derecho significa que el titular del mismo tiene un título que lo legitima. El derecho de propiedad se ejerce sobre bienes físicos y tangibles; el objeto puede ser concreto o abstracto.

El derecho de propiedad aparece en muchas formas diferentes. No es solamente la propiedad del objeto, sino que incluye también muchas relaciones legales entre los titulares de los bienes inmuebles que son puramente conceptuales, tales como las servidumbres, donde una propiedad puede tener algún tipo de derecho sobre la contigua; derechos de paso, etc.

Los derechos de propiedad modernos conciben la propiedad y la posesión como pertenecientes a individuos legales, incluso si estos individuos no son personas físicas. Así, corporaciones, gobiernos y otros cuerpos colectivos son propietarios, y su propiedad es formulada en términos de propiedad individual. Existen excepciones a este patrón, como los terrenos comunales, que pertenecen a un grupo definido de individuos, una comunidad; y el dominio público o libre acceso. En este último caso debe mencionarse que no existe derecho de propiedad sobre el recurso en cuestión.

El conjunto de derechos de propiedad asociados con una parcela puede equipararse a un “haz de astillas”. Tradicionalmente, dicho haz incluye el poder de:

1. Controlar el uso de la propiedad (objeto)
2. Disfrutar de los beneficios de la propiedad (rentas, etc.)
3. Transferir o vender la propiedad
4. Excluir a otros del uso de la propiedad

La teoría del “haz de astillas” es usada comúnmente para explicar cómo una propiedad puede ser “poseída” simultáneamente por varias partes. Los diferentes derechos (o “astillas del haz”), pueden pertenecer a personas distintas, y se pueden adquirir de diversas maneras y en períodos de tiempo diferentes.

Los sistemas legales han evolucionado para proteger las transacciones y disputas que surgen sobre la posesión, el uso, la transferencia y la disposición de la propiedad. La legislación define tales derechos, y el poder judicial es utilizado para adjudicar y hacer cumplir la ley.

El concepto de derecho de propiedad se define de diferente forma en las teorías legal y económica. Desde un punto de vista legal, hay otros derechos en o sobre una parcela además de los derechos de propiedad; que no están incluidos en este concepto. Son derechos y deberes, pero desde el punto de vista legal no son considerados derechos de propiedad.

El concepto de derechos de propiedad en economía es definido claramente por Eggerston (1993):

*“El término derecho de propiedad se refiere al control de recursos valiosos por un individuo (Alchian 1965). El término se emplea en sentido general, que no corresponde con su uso según la teoría legal, y que refleja el poder individual para controlar recursos escasos en diferentes usos.”*

Por ejemplo, el uso del suelo es ordenado y regulado por los Planes de Ordenación, según las políticas públicas. Los modelos de uso del suelo surgen “naturalmente” en una cultura por medio de las tradiciones y prácticas, pero puede ser también regulado formalmente por medio de dichos planes, con legislación referente a zonificación y planificación, o por medio de acuerdos privados, como convenios.

La zonificación de un área incluye normalmente regulaciones de los tipos de actividades que son aceptables en unas parcelas concretas (tales como espacios abiertos o usos residenciales, agrarios, comerciales o industriales). Los permisos de edificación son los que son requeridos por los promotores e individuos privados para que puedan edificar, cambiar el uso de una parcela o rehabilitar un edificio ya existente.

Un convenio es una obligación legal impuesta en una escritura por el vendedor sobre el comprador del bien inmueble para hacer o no hacer algo. Tales restricciones están a menudo ligadas con la parcela en cuestión, y son ejercidas sobre los próximos compradores de la propiedad. Ejemplos de ello pueden ser el mantenimiento de la propiedad en un cierto estado, la no construcción en una cierta parte de la propiedad, etc.

De acuerdo con esto, los permisos de edificación, las restricciones en el uso de la propiedad impuestas por un organismo público y otros diversos convenios que pueden existir; se consideran como un tipo especial de derechos o regulaciones hechas sobre el uso del suelo, porque condicionan y limitan las actividades en las parcelas afectadas. Pueden ser denominados como derechos “negativos”, porque desde el punto de vista del propietario representan un deber, una obligación.

Desde el punto de vista económico tales derechos se incluyen a menudo dentro del concepto de “derecho de propiedad”, pero desde el punto de vista legal es importante mantenerlos aparte, simplemente porque las normas que los regulan son muy diferentes.

#### 4.2.4. EL CONCEPTO DE CONDICIONES DE PROPIEDAD

Este concepto se usa para caracterizar la situación existente respecto a las unidades de propiedad o parcelas (objetos), los propietarios (sujetos) y los derechos de propiedad.

- Una unidad de propiedad (parcela) se refiere a la parte física de terreno, caracterizada por su tamaño, forma, localización, inclinación, configuración, etc., sobre la que existen derechos específicos.

- Las unidades de propiedad pueden pertenecer a diversos tipos de propietarios: privados o públicos, locales o foráneos, agricultores activos o absentistas, individuales o colectivos, etc.
- El derecho de propiedad es el derecho específico que el propietario tiene sobre o en la parcela. Si los derechos de propiedad son entendidos como un haz de astillas, un derecho particular sería una astilla individual. La propiedad absoluta sobre el bien inmueble, implica que el titular del mismo es el propietario de todas las astillas del haz de derechos existentes en la parcela (Sevatdal, 2006).

#### 4.2.5. NATURALEZA ECONÓMICA E INTERCAMBIO DE DERECHOS DE PROPIEDAD

Un requisito esencial para que pueda desarrollarse la actividad económica es que las relaciones humanas y las interacciones entre ellos y respecto a sus posesiones (objetos) sean conocidas y estén socialmente definidas, en el sentido de qué puede hacerse y qué no. Estas facultades, que están a disposición de los humanos, se denominan “derechos de apropiación” y son definidas o establecidas por la sociedad por medio de la violencia, la negociación, las leyes, las costumbres o cualquier otro sistema de asignación de derechos (este concepto de derechos de propiedad en este caso comprende todo tipo de derechos, tanto desde el punto de vista legal como económico).

La especificación de estos derechos de apropiación es lo que hace posible que se realicen los intercambios, que se especialice el sistema productivo y, sobre todo, que cada agente conozca cuál es el sistema establecido para la satisfacción de las necesidades sociales.

La específica definición social que se haga de estos derechos, o la asignación que la sociedad realice de ellos, será determinante de la naturaleza y las características de la actividad económica que se lleve a cabo. La asignación de derechos determinará la forma en que se realizarán los intercambios; porque define su organización, y proporciona (o no) incentivos diversos que son requeridos para la dinámica productiva.

Por extensión, podría decirse que el modo en que están establecidos los derechos de apropiación condiciona la naturaleza de la economía y la sociedad; pero, al mismo tiempo, ésta requiere la definición específica de tales derechos. Es necesario que cada sociedad establezca, por medio de los mecanismos adecuados de decisión colectiva, un sistema determinado de derechos y de asignación de los mismos que se corresponda con los valores que se desean preservar o con los objetivos que se pretendan alcanzar.

Un sistema de derechos de apropiación que no se corresponda con la naturaleza de esos valores u objetivos sociales resultará más costoso socialmente, implicará menor eficiencia, será más injusto e incluso podrá impedir el propio desarrollo productivo (Torres López, ?).

La realización de cualquier transacción requiere una serie de mecanismos que protejan a los agentes que intervienen de los riesgos relacionados con el intercambio. El objetivo de los contratos es prever acontecimientos futuros que pueden afectar al objeto de la transacción. Incluso las transacciones aparentemente más sencillas, implican la existencia de un contrato previo que puede ser explícito y formal o implícito e informal.

Un contrato sería completo si estableciera claramente lo que deben hacer cada uno de los contratantes ante cualquier suceso futuro que afecte al objeto del contrato. La teoría económica neoclásica suponía que todos los contratos siempre son incompletos



ya que la información que tenemos sobre el futuro es incompleta. Cualquier transacción implica riesgo e incertidumbre (Coase, 1960).

Por otro lado y para conseguir esa eficiencia real en la asignación de los derechos y su intercambio, es importante que la sociedad establezca complementariamente un determinado “sistema de coerción” que garantice su reconocimiento efectivo por todos los agentes. En nuestras sociedades, esta coerción la proporciona el Derecho.

#### 4.2.6. COSTES DE TRANSACCIÓN

Los costes de transacción pueden definirse como “los costes de transferir derechos de propiedad” o “los costes derivados del establecimiento y mantenimiento de los derechos de propiedad” (derechos de propiedad en sentido económico).

En términos generales estos costes representan los gastos necesarios que deben realizarse para ordenar o crear y operar las instituciones y garantizar la obediencia de las reglas.

Es inmediato referir los costes de transacción en términos de “fricciones” dentro del sistema económico (Furubotn y Richter, 1997). Específicamente, existen costes asociados al funcionamiento de los mercados (en términos de intercambio de derechos de propiedad), y de definición de recursos (en términos de definición de derechos de propiedad), así como costes de administración del mercado y de verificación del cumplimiento de las reglas, todos ellos con repercusión importante dentro de la generación y distribución de la riqueza social.

Coase (1960:14) explica la existencia del mercado a partir de los costes de transacción: *“los mercados son instituciones que existen para facilitar los intercambios, es decir, existen para reducir los costes que implica la realización de transacciones”*. Además, para que funcionen estos mercados y se cumplan los acuerdos se requieren arreglos institucionales, tales como normas que permitan verificar y proteger los intercambios (definición de derechos de propiedad y su protección); de modo que dichas normas surgen para reducir los costes de transacción en los mercados.

Para North (1990:27-28) la base de los costes de transacción se encuentra en los costes de información, entendidos como los costes de medición de lo intercambiado y los costes de proteger y hacer cumplir los acuerdos pactados. Sin embargo, presenta los costes de transacción dentro de los costes de producción de esta manera: *“los costes totales de producción consisten en los recursos de tierra, trabajo y capital implicados tanto en la transformación de los atributos físicos de un bien, como en la negociación, definición y protección de los derechos de propiedad (derecho de uso, derecho de obtener beneficios del uso del mismo, derecho de exclusión y derecho de intercambio).”*

En cualquier caso, algunos costes de transacción concretos han sido identificados:

- Costes de búsqueda e información: son costes en los que se incurre cuando se quiere determinar que el bien requerido está disponible en los mercados, cuál es el precio más barato, etc.
- Costes de negociación y decisión: son los costes necesarios para lograr un acuerdo aceptable con la otra parte de la transacción, la redacción del contrato y demás.
- Costes de vigilancia y protección: son los costes vinculados a asegurar que la otra parte cumple con los términos del contrato, y la toma de las acciones pertinentes (a menudo recurriendo al sistema legal) si no es el caso.

Estos costes se pueden explicar en este sentido: antes de que un acuerdo comercial mutuo pueda producirse, al menos una de las partes debe averiguar si hay alguien con quien sea posible realizar la operación, investigar al posible socio, informarle de la oportunidad y negociar los términos de la transacción. Todas estas actividades implican costes en cuanto a tiempo, energía y dinero.

Si los términos del acuerdo son más complicados, incluyendo por ejemplo pagos a plazos, pre-pagos por futuras entregas, garantías de calidad, suministros para mantenimientos y servicios futuros, opciones de compra futuras a un cierto precio acordado, etc.; las negociaciones pueden prolongarse y ser muy costosas.

Una vez se llega a un acuerdo, puede que también haya costes significativos relacionados con la vigilancia y seguimiento de la otra parte implicada para asegurarse de que está cumpliendo los términos estipulados.

En cada transacción comercial debe considerarse que los beneficios de los participantes del intercambio deben ser superiores a los costes de transacción. Es más, muchos acuerdos que podrían ser muy ventajosos puede que no se lleven a cabo debido a los elevados costes de transacción que implicarían.

Hay muchos factores diferentes con influencia sobre los costes de transacción, que, en gran medida, también determinan la realización y el desarrollo de las transacciones económicas.

En primer lugar, la consecución de intercambios económicos está determinada por la fiabilidad institucional. El marco institucional debe proporcionar una escena estable en la cual todas las partes implicadas se sientan seguras para negociar los contratos y conseguir sus objetivos. El principal papel de las instituciones es minimizar tanto como sea posible la incertidumbre sobre el cumplimiento de las condiciones del contrato; y, en caso contrario, que se tomen las medidas legales o acciones pertinentes.

El enfoque institucional considera la existencia de costes de transacción no sólo en las transacciones comerciales sino también en los intercambios producidos dentro de empresas y organizaciones.

Se necesitan recursos para transformar las materias primas en productos y servicios mediante el empleo de los factores de producción (tierra, trabajo y capital) y esa transformación es función no sólo de la tecnología empleada sino también de las instituciones. El marco institucional afecta tanto a los costes de transformación y transacción; los últimos debido a la conexión directa entre instituciones y costes de transacción; y los primeros por la influencia sobre la tecnología empleada. Por tanto, las instituciones juegan un papel clave en los costes de producción (North, 1990:64).

En segundo lugar, los costes de transacción están también influenciados por el número de partes implicadas en el intercambio y la variedad y número de acuerdos que se pretenden llevar a cabo. Cuantas más partes e intercambios haya involucrados, más complejos son los acuerdos que se van a realizar, y mayores los costes debido a las dificultades en el proceso de negociación.

La realización de sucesivas transacciones entre las mismas partes implicadas en los intercambios comerciales tiende a minimizar los costes de transacción ya por medio de estas repetidas interacciones el grado de información y conocimiento de las otras partes aumenta, así como la seguridad en los acuerdos.

Otros factores que condicionan los intercambios económicos y los costes de transacción están ligados con las ideologías, creencias y preceptos religiosos, morales y éticos de las partes involucradas. Estas son circunstancias que podrían no tener influencia directa sobre los términos del contrato, pero que podrían ser determinantes si hay diferencias insalvables entre las partes.

#### 4.2.7. MERCADOS DE TIERRAS. CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El funcionamiento ágil y correcto de los mercados de tierras está condicionado por el acceso de las partes a la información necesaria para alcanzar los acuerdos. La transparencia y fiabilidad de la información es la clave para ello.

En los mercados de tierras hay dos fuentes principales de información respecto a las condiciones de propiedad, es decir, las parcelas, los propietarios y los derechos. Estas son el catastro y el registro de la propiedad.

El catastro es un inventario, una fuente de información sobre los bienes inmuebles, respecto a sus características físicas, su titular, sus usos y su valor. Es considerado como una base de datos sobre bienes inmuebles tanto para las administraciones como para los ciudadanos. El catastro puede ser definido también como un sistema de información geográfica que contiene las características físicas, legales y económicas respecto a los bienes inmuebles, constituyendo un registro territorial, y que puede ser empleado como base de muchas acciones legales y económicas.

El registro de la propiedad contiene información relativa a la propiedad y derechos de propiedad. Este registro es realizado normalmente por el estado, de modo que proporciona títulos legales a los propietarios y se facilitan las transacciones. En la mayoría de los países desarrollados el registro de la propiedad desarrolla las tareas de asignación, delimitación y ordenación de los derechos de propiedad, además de emitir información respecto a estos asuntos. El principal objetivo de estas acciones es proporcionar transparencia y seguridad a los mercados de tierras.

Los sistemas catastrales y registrales tienen gran importancia como fuentes de información respecto a los bienes inmuebles, y la cantidad, calidad y disponibilidad de esta información por parte del público general determina los costes de transacción y, en consecuencia, la consecución de intercambios y el buen funcionamiento de los mercados de tierras. El funcionamiento eficiente de ambos registros reduce los costes de información referentes a la situación física, legal y económica de los inmuebles.

El incremento de la eficiencia en el funcionamiento de ambos sistemas debe alcanzarse por medio de mejoras en las bases de datos, proporcionando información actualizada y fiable a los usuarios, y también mejorando los canales de acceso a la información catastral.

El registro de la propiedad tiene un papel principal, además, en la protección de los derechos de propiedad. El sistema registral tiene como uno de sus principios básicos evitar los conflictos legales sobre los titulares de los bienes inmuebles, de modo que los gastos originados en una posible transferencia de un bien inmueble disminuyen:

- por una parte, reduciendo los costes de información, de modo que el comprador tiene la seguridad de que el vendedor es el dueño legítimo del bien inmueble que va a ser transferido,
- por otra parte, eliminando los costes de vigilancia sobre la transferencia, lo cual se consigue proporcionando al comprador el legítimo derecho de propiedad sobre el bien inmueble en cuestión.

Otro de los objetivos del registro de la propiedad es la asignación, delimitación y ordenación de los derechos de propiedad, que también implica la reducción de las asimetrías en la información y la reducción de los costes de transacción. La emisión de

certificados de registro implica que no es necesario investigar la propiedad porque dichos documentos proporcionan información precisa sobre la situación del bien inmueble.

#### 4.2.8. LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA DENTRO DE LA TEORÍA INSTITUCIONAL

La fragmentación de tierras puede producir pérdidas en las producciones debido a los altos costes de supervisión y al incremento del tiempo requerido. Este hecho es considerado uno de los principales obstáculos sobre la eficiencia de las actividades agrícolas. Dicha fragmentación puede existir en diferentes formas, por ejemplo:

- como una explotación fragmentada, es decir, que comprende un cierto número de parcelas situadas a cierta distancia unas de las otras,
- como propiedad fragmentada, es decir, las parcelas a disposición del agricultor, incluyendo sus propiedades además de los terrenos arrendados a otros. Las tierras arrendadas pueden ser propiedad de un vecino o un propietario absentista.

La concentración parcelaria puede ser un instrumento efectivo como medida de desarrollo rural porque puede facilitar la creación de unidades agrarias de producción más competitivas. Este objetivo se puede alcanzar por medio de la reordenación de la base territorial de las explotaciones, de modo que dispongan de un menor número de parcelas, pero mayores y mejor adaptadas a su uso.

Los arrendamientos parecen ser el principal sistema según el cual los agricultores han sido capaces de ampliar su base territorial, permitiéndoles aumentar la producción. Este recurso resulta atractivo para los agricultores porque los contratos de arrendamiento no implican gastos tan altos como las compras de tierras, de modo que les permite invertir capital en otros equipamientos e insumos. Además representa también una alternativa atractiva para los propietarios absentistas o que no tienen actividad agraria en la zona, para los que puede suponer una fuente de ingresos extra.

Mientras que los arrendamientos pueden ser beneficiosos para la mejora del diseño parcelario de las explotaciones, parece sólo una solución parcial al problema. Debido al pequeño tamaño de las parcelas y su distribución sobre una amplia área, arrendar parcelas contiguas para conseguir la suficiente superficie puede ser difícil, que además implicaría llegar a acuerdos con muchos propietarios (cada uno de ellos con sus características y requerimientos).

Si los agricultores quisieran aumentar su propiedad por medio de la compra de tierras, deberían afrontar a su vez muchas dificultades debido a las condiciones de los mercados de tierras y el acceso a la información sobre los bienes inmuebles.

Algunos de los problemas que pueden encontrarse es la identificación de los propietarios de las parcelas. El registro de la propiedad pueden contener información no actualizada, haciendo referencia a antiguos propietarios de la parcela, a menudo ya fallecidos; y los propietarios actuales o herederos pueden ser difícilmente localizables, especialmente si no son residentes de la localidad. Retrasos en la clarificación de la propiedad y en la emisión de títulos tras un conflicto de linderos o transacciones con propiedades, por ejemplo, pueden ser también añadidos a la lista de posibles problemas. La propiedad comunal de los terrenos puede también impedir las ventas porque la

mayoría de los propietarios debe estar de acuerdo y esto puede llevar cierto tiempo, especialmente si algunos de ellos son de otras localidades.

Considerando todos estos factores, los costes de transacción del proceso pueden ser muy elevados en relación con el valor de la tierra, no alcanzándose el objetivo planteado inicialmente. Deininger (2003) apunta que, de hecho, la fragmentación de tierras es una de las mayores fuentes de altos costes de transacción en los mercados de tierras.

Bajo esta situación, es improbable esperar que los mercados de tierras resuelvan el problema de la fragmentación de tierras por sí mismos debido a que los altos costes que conllevan las transacciones de tierras hacen más difícil la concentración parcelaria voluntaria. Una acción conjunta de este tipo sería muy difícil de lograr por medio de negociaciones entre las propias partes implicadas, debido a la complejidad del proceso.

Dentro de este marco, la concentración parcelaria obligatoria aparece como un mecanismo para alcanzar acuerdos generales y simultáneos relativos a los intercambios de tierras en los que hay muchas partes implicadas; por medio de la reducción de los costes de transacción. En dicho proceso hay que tener en cuenta que cada parte implicada tiene sus características, requerimientos y deseos concretos sobre los bienes inmuebles que van a ser intercambiados; así que el proceso de concentración parcelaria es muy complejo porque todas estas condiciones deben ser consideradas para obtener un acuerdo final que beneficie a la mayor parte de –presumiblemente todos- los propietarios involucrados.

#### 4.2.9. COMENTARIOS FINALES

Las instituciones son las estructuras y mecanismos del orden social entre los seres humanos, y proporcionan el marco para la interacción social y económica de las sociedades. Las transacciones económicas, y los costes de transacción que conllevan (asociados al coste de información, negociación, decisión, protección, etc.) están profundamente influenciadas por el contexto institucional.

Dentro de este enfoque, la concentración parcelaria es un medio de reducir los costes de transacción y, en mayor medida, forma parte de la propia estructura institucional de la sociedad. Si el registro de tierras es un factor clave para hacer funcionar los derechos de propiedad, la concentración parcelaria es un medio de conseguir acuerdos colectivos y simultáneos en la reorganización de las propiedades.

La organización de las instituciones y los costes de transacción son, pues, un factor básico para entender la concentración parcelaria en un país. El otro factor esencial es las condiciones de propiedad, que será tratado en el siguiente apartado.

### 4.3. CONDICIONES DE PROPIEDAD EN LA NORUEGA RURAL

#### 4.3.1. INTRODUCCIÓN

La superficie agraria es un recurso muy valioso en Noruega ya que representa sólo un 3 % de la superficie total del país. Noruega ha tenido siempre, en comparación con otros países europeos, una pequeña población en relación al tamaño del país. En 2002 la población era de 4,5 millones (SSB 2002). Alrededor del 75 % vive en comunidades urbanas o semi-urbanas, mientras que el 25 % lo hace en zonas rurales. Mientras que se ha producido un aumento constante de la población en los últimos años, la proporción de la misma que está vinculada profesionalmente a la agricultura ha descendido drásticamente, y en 1990 sólo el 1,5 % de la población obtenía sus ingresos principales de la agricultura. Así que, incluso en las comunidades rurales, la agricultura no es la actividad económica principal (Sevatdal, 2007).

Año	S.A.U. (ha)	Población	Población cuya fuente principal de ingresos es la agricultura
1800	Datos no disponibles	883.500	710.252 (80 %)
1900	980.000	2.217.970	991.177 (45 %)
1990	1.040.000	4.393.833	66.264 (1,5 %)

Figura 13. Tendencias de población, S.A.U. y porcentaje de población cuya fuente principal de ingresos es la agricultura, durante los últimos 200 años en Noruega. Fuente: Grimstad and Sevatdal 2007 (de SSB 2000a, SSB 2000B, SSB 2000c, SSB 2000d).

Los asentamientos rurales predominantes eran, y todavía son, las granjas individuales, o pequeños grupos de ellas.

Aquí debe hacerse una mención referente al concepto clásico de “granja” en Noruega, que comprende los terrenos cultivables próximos a la casa de labor en sí, junto con los exteriores, más alejados; de modo que se produce una dicotomía entre las zonas cultivadas y las no cultivadas, “ager/saltus” y silva; o “infields/outfields” en inglés:

- a) Ager/saltus (nor. *innmark*): tierras arables o semi-arables para el cultivo anual e intensivo de varias especies y posteriormente forraje. Son los terrenos más próximos a la casa de labor, que solían ser zonas valladas.
- b) Silva (nor. *utmark*): pueden ser definidos como las zonas no cultivadas, más alejadas de la casa de labor, como bosques, montañas, pastizales, lagos, etc. Éstas son las parcelas situadas por encima de la zona de cultivos permanentes. Se pueden diferenciar, a su vez, dos categorías:
  - 1.) las zonas más productivas, que comprenden bosques productivos y los mejores pastizales,
  - 2.) las zonas montañosas (por encima de la línea de árboles), que pueden ser adecuadas para el pastoreo en verano, caza y pesca.

En la actualidad, las granjas o explotaciones activas existentes son relativamente pequeñas, e incluyen normalmente diferentes zonas: unas pocas hectáreas de cultivos y forraje, grandes áreas de bosque y tierras comunales de diferentes tipos por encima de la línea de árboles. La división de tierras, que necesita la aprobación de las administraciones públicas, ha alterado de alguna manera estos modelos de propiedad en los últimos años. La mayoría de las explotaciones activas arriendan tierras.

La práctica totalidad de los terrenos agrícolas y gran parte de los forestales pertenecen a propietarios privados. Existen algunas propiedades forestales estatales de gran tamaño en el norte del país.

Los tipos de tenencia de la tierra encontrados en Noruega no varían demasiado conceptualmente de los tipos encontrados en otros países de Europa occidental. La distribución de los diferentes tipos puede por supuesto variar mucho, pero en conjunto, se pueden emplear y entender los mismos términos y conceptos. Hay sin embargo un factor demográfico e histórico que es importante para entender la situación en Escandinavia, y especialmente en Noruega: en estos países no se han producido invasiones masivas, con los consiguientes asentamientos de población foránea, ni grandes revoluciones. Esto significa que se ha existido un desarrollo legal y cultural más o menos continuo en relación con los sistemas e instituciones relacionadas con la tenencia de la tierra. Por ejemplo, la transformación de los agricultores noruegos de arrendatarios a propietarios fue un proceso lento (comenzó en el siglo XVII y se completó en el XIX) en el cual éstos pudieron adquirir sus parcelas como respuesta a la viabilidad económica del momento. No fue una reforma de tierras en el sentido clásico.

Los sistemas de tenencia y los derechos de propiedad, bajo tales condiciones, tendieron a evolucionar en respuesta a factores económicos, tecnológicos y demográficos, normalmente de una manera pacífica y gradual. Esto también significa que las características y formas “antiguas” o incluso “arcaicas” no desaparecieron de repente. Simplemente perdieron importancia gradualmente en algunas regiones, mientras que en otras partes se mantuvieron en vigor.

Otro apunte que debe realizarse es que en Noruega no existió un mapa catastral del país antes de 1860 debido al sistema tributario empleado en esa época, que se basaba en el “valor productivo” o “valor tasado” de las explotaciones. De hecho, el desarrollo de los mapas parcelarios se llevó a cabo conjuntamente con las actividades de concentración parcelaria, y un sistema catastral propiamente dicho no existió hasta 1960 (Sevatdal, 1999).

#### 4.3.2. DESARROLLO HISTÓRICO DE LOS SISTEMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA Y LAS CONDICIONES DE PROPIEDAD EN NORUEGA.

La información relativa a este tema está disponible principalmente en noruego, de modo que tuve que recurrir a la poca información en inglés que pude encontrar. El contenido de este apartado ha sido extraído de tres fuentes principales de información: el borrador “Land administration in Norway” de H. Sevatdal (2007), el libro “The Cadastral map in the service of the State. A History of Property Mapping”, de R.J.P. Kain y E. Baigent (1992) y los artículos “One tenant, several landlords. The Land Tenure System of Norway until ca. 1800” de A. Kjelland (1996) y “Norwegian farms, some background information” de J. Follesdal (1998).

Deben explicarse algunos conceptos relacionados con la historia noruega para poder entender la actual situación de la propiedad y el uso del suelo en Noruega.

##### 4.3.2.1. El *leilending* (el agricultor arrendatario) y el *skyld*

En la Edad Media, la mayor parte de los terrenos agrícolas pertenecían a la iglesia, el rey y a unos pocos terratenientes. La iglesia, por ejemplo, recibía un considerable

número de bienes inmuebles como regalos a cambio de misas en la memoria del donante, y en el siglo XIV; ya poseía alrededor de la mitad de estas tierras (Follesdal, 1998).

La mayoría de los agricultores noruegos en aquella época eran arrendatarios, pero el arrendamiento tenía sus peculiaridades. Éste se basaba en un contrato libre entre propietario y arrendatario. Éste era un ciudadano libre del estado que pagaba sus impuestos, además de un miembro de la sociedad. Mientras cumpliera las obligaciones del pago de la renta y mantuviera los edificios y parcelas en buen estado, no podría ser desahuciado por el propietario, excepto en el caso en el que el propio propietario de la tierra no tuviera otro lugar donde vivir. Y considerando que los propietarios principales eran la iglesia, el rey, la nobleza, o comerciantes urbanos, era poco probable que se produjera este hecho.

La duración del periodo de arrendamiento en una fase inicial podría ser de tan sólo tres años, pero podía extenderse a toda la vida del matrimonio que viviese en la granja, de modo que un viudo/a disponía de la misma hasta su muerte. Si él/ella se volvía a casar, el mismo derecho le correspondía al nuevo esposo/a (Sevatdal, 2007).

Los ingresos reales que el propietario recibía por el arrendamiento de su granja se denominaban *landskyld*. Este término tiene su origen en el siglo XIII, y se refiere a la renta anual referida a una granja en proporción a su tamaño y valor, que un *leilending* (arrendatario) debía pagar al *jorddrott* (propietario de la tierra). El *landskyld* era pagable en bienes que el arrendatario producía en la granja, como por ejemplo pieles de vaca, mantequilla, pescado, grano, etc. Es importante entender que el *landskyld* se basaba en la productividad de la granja y no directamente en su dimensión. En general no era posible calcular el tamaño de la granja simplemente a partir del *landskyld* (Follesdal, 1998).

El hecho de que la renta fuera expresada y conceptualizada en términos de los ingresos potenciales que podían ser generados por la tierra puede explicarse teniendo en cuenta que los principales propietarios de la tierra desde la Edad Media y hasta el siglo XVIII eran organizaciones no agrarias, como la iglesia y el estado; o personas no vinculadas a la actividad agraria, como nobles y comerciantes urbanos de las clases medias y altas de la sociedad. Sus principales intereses no eran las parcelas en sí mismas, sino los ingresos que se podían generar a partir de ellas por medio del trabajo de los agricultores arrendatarios (Sevatdal, 2007).

Además de representar la renta anual (*landskyld*) que el arrendatario debía pagar al propietario de la tierra, el término *skyld* era mucho más. De hecho, el sistema tributario en las zonas rurales desde la Edad Media hasta aproximadamente 1900 se basó en este concepto, según el cual se establecía un “valor tasado” para cada propiedad. Además, la misma propiedad era denominada, expresada y conceptualizada en términos y valores de *skyld*, representando el valor de la propiedad de la tierra más que el de la tierra en sí misma, siendo por tanto el objeto de posesión y arrendamiento.

De acuerdo con esto, los propietarios poseían *skyld* en una *gård*, y los agricultores arrendaban *skyld* en una *gård*. La mejor traducción para *gård* puede ser “granja catastral”, la unidad histórica de asentamiento, que originariamente estaba formada por una granja individual y que más tarde era a menudo dividida en dos o más *gårdsbruk* o *bruksenheter* (granjas funcionales). La propiedad comunal de la tierra era extremadamente común en Noruega, pero en general los propietarios asociados no podían definir ninguna parte de la propiedad que fuera exclusivamente suya. Era el valor de la misma, no la parcela física, el que era dividido y pertenecía a los diferentes



propietarios. El propietario de la mayor parte del *skyld* en la granja o el que poseía el estatus social más alto (si las porciones que poseían eran iguales), disfrutaba del *bygselrådighet*, el derecho de organizar las tierras y el pago de los impuestos y la renta anual al propietario. La propiedad o el arrendamiento de *skyld* conferían derechos de acceso a los recursos comunes en las montañas y bosques en proporción directa a la cantidad de *skyld* que se poseía o arrendaba.

#### 4.3.2.2. De arrendatarios a propietarios.

A mediados del siglo XI, el Cristianismo fue introducido y establecido en Noruega; pero en 1537 la Reforma Luterana fue impuesta por decreto real. En aquella época el país se encontraba bajo soberanía danesa, y la Reforma fue impuesta aplicando simplemente la ordenanza de la iglesia Dano-Noruega también en Noruega.

Esta reforma condujo a un cambio muy importante en la propiedad de la tierra: la Corona Danesa confiscó todas las propiedades de la vieja Iglesia Católica. Estas propiedades eran de dos tipos diferentes: las que pertenecían a las instituciones centrales de la Iglesia (arzobispado, diócesis y monasterios), y las que pertenecían a las iglesias locales y los párrocos. El rey no tuvo acceso a éstas últimas, el nuevo clero protestante debía tener algún tipo de fuente de ingresos para mantenerse (Kjelland, 1996).

Esta concentración de la propiedad de la tierra, en manos de la corona, no duró mucho en Noruega. En el siglo XVII comenzó el proceso de venta de dichas propiedades a acreedores y otros. Los reyes daneses Christian IV y Fredrik V fueron ansiosos -pero no exitosos- participantes de las guerras europeas en la primera mitad del siglo XVII, lo que casi conduce a la bancarrota de Dinamarca y por tanto de Noruega, al estar bajo su soberanía.

A finales de 1640 la corona (que poseía el 31 % de las tierras noruegas; ver figura 14) empezó a pagar sus deudas proporcionando tierras a los acreedores, tanto si éstos estaban interesados en esa forma de pago como si no. Muchos de los acreedores de la corona pertenecían a la nueva clase burguesa urbana, principalmente de Copenhague pero también de algunas ciudades noruegas. Dicha burguesía creció como consecuencia del comercio de madera y de la producción minera.

<b>Propietarios</b>	<b>1350</b>	<b>1500</b>	<b>1660</b>
La Iglesia	41 %	47,5 %	21 %
La Corona	7 %	7,5 %	31 %
La Nobleza	15 %	13 %	8 %
Otros	37 %	32 %	40 %

Figura 14. Distribución de la propiedad de la tierra en Noruega, de 1350 al 1660, en porcentaje.  
Fuente: [http://www2.hivolda.no/ahf/historie/tilsette/ak/Tenant\\_landlord.html#tab%201](http://www2.hivolda.no/ahf/historie/tilsette/ak/Tenant_landlord.html#tab%201) (2007)

Las ventas de las tierras de la corona se incrementaron después de 1660, y los comerciantes burgueses se convirtieron en grandes terratenientes sin quererlo. El proceso de ventas de tierras continuó sucesivamente, y cada vez más agricultores arrendatarios pudieron adquirir sus propias tierras. Había tres importantes razones que permitieron a los arrendatarios llevar a cabo estas compras:

- 1) El creciente uso de hipotecas, lo que permitía a los agricultores pedir prestado el dinero necesario para la compra (los agricultores podrían comprar la

- granja, y hacer frente a los pagos de la hipoteca mediante la venta de productos agrícolas o forestales, especialmente madera, ya que los propietarios no estaban interesados en realizar las talas ellos mismos).
- 2) La creciente voluntad de los propietarios burgueses de vender las tierras porque podrían invertir dicho capital en el comercio mercante y recibir mayores beneficios a cambio.
  - 3) Una ley aprobada en 1684, según la cual se limitaba la cantidad que los propietarios podrían cobrar por el *førstebyggesel ved brukerskifte* (el impuesto que se debía pagar cada vez que un arrendatario abandonaba una granja), y el *tredjeårstake* (el impuesto por la renovación del contrato de arrendamiento cada tres años).

Debe mencionarse que durante el periodo 1723-1730 se produjo una segunda venta de tierras importante, cuando otra parte de las tierras pertenecientes a la iglesia fueron subastadas.

Puede observarse que el proceso de cambio de los agricultores, de arrendatarios a propietarios absolutos, no fue muy “dramático”, ya que se produjo mediante compras y ventas sucesivas durante un largo periodo de tiempo. Los terratenientes vendían cuando la época, el valor de mercado y otras circunstancias fueran favorables, y los agricultores hacían lo mismo. Dicho proceso comenzó en 1660 pero no fue completado antes de 1850 aproximadamente. La transición comenzó en los distritos forestales del sureste de Noruega, y sobre 1750 la mayoría de los agricultores en dicha área se habían convertido en propietarios. En el proceso se produjeron variaciones regionales.

Este proceso de cambio en las condiciones de tenencia de la tierra es una parte importante del proceso de modernización general de Noruega, que fue posible gracias a los beneficios derivados del comercio y la disposición de las tierras de la corona desde 1660. Tras este periodo, no se produjo un proceso de urbanización tan masivo como el que se produjo en Europa central; debido a, entre otras, razones topográficas y demográficas (Kjelland, 1996).

#### 4.3.2.3. Los sistemas tributarios y el *Mattrikkel*

Desde el siglo XIII, el *sklyd* era un concepto importante (pero no exclusivo) sobre el cual se basaba el sistema tributario. La relación entre propietarios y arrendatarios de tierras en esa época era de tipo económico, basada en un contrato libre; y el *sklyd* se correspondía razonablemente bien con el valor económico de las granjas, tanto desde la perspectiva del propietario como del arrendatario. De acuerdo con esto el *sklyd* era una base muy conveniente sobre la cual el estado podría imponer los impuestos.

Este hecho tuvo un gran impacto sobre el sistema catastral, el cual se desarrolló desde 1665: el estado no tenía gran interés en producir mapas como parte del sistema. Ni la formación de nuevas parcelas, por medio de subdivisiones, fusiones, etc. ni la imposición de impuestos eran tareas dependientes de los mapas en grado tal que justificara el gasto que conllevaba (Sevatdal, 2007).

Los registros más antiguos que se conservan con fines tributarios, además de algunos aislados de la época anterior a la Reforma, son los *skattemanntall* de 1514, 1519 y 1520-22. El *skattemanntall* (registro de las propiedades del condado) y el *lensjordbøker* (registros de las tierras de la Corona) fueron los precursores del registro de las propiedades y sus propietarios (Kain y Baigent, 1992).

En 1661 se había establecido una comisión (llamada *Landkommisjon*) para crear un registro de bienes inmuebles (*jordbok*) en toda Noruega, que contenía información detallada de cada granja, incluyendo el *landskyld*, el nombre del propietario y del arrendatario si era el caso. La comisión estaba al cargo también, de ajustar los impuestos sobre los bienes inmuebles de modo que se pudieran calcular de forma más justa, pero esta tarea no se completó. El *Landkommisjonensjordbok*, sin embargo, fue terminado (no se incluyó el condado de Finnmark, y falta la información del condado de Trøms).

Tres años más tarde, en 1664, se estableció una nueva comisión para ajustar los impuestos, y el resultado del trabajo de la comisión está contenido en el *matrikkel* (registro de propiedades), precursor del actual catastro. En este registro se incluía, al igual que el anterior, datos relativos al propietario, arrendatario, número de animales, etc., y además información relativa a los impuestos anteriores y los nuevos a aplicar.

La comisión empleó la variedad de bienes que servían como modo de pago del *landskyld* (harina, trigo, mantequilla, pescado, etc.) para calcular el nuevo valor de cada granja, denominado *matrikkelskyld* y, que fue empleado como base para la determinación de los impuestos. Desafortunadamente, este cálculo sólo se llevó a cabo en unas pocas zonas del país. En el resto, el *matrikkelskyld* simplemente tomaba el valor del *landskyld* ya existente sin realizar ningún cambio. De esta manera el antiguo *landskyld* se convirtió en la base sobre la cual se calculaban los impuestos en la mayor parte de Noruega.

Dentro del sistema *matrikkel*, las granjas eran identificadas mediante un único número identificativo (*matrikelnummer*). A principios de 1700 se le asignó un número de este tipo a cada una de ellas, pero el sistema de numeración fue modificado sucesivamente de acuerdo con los cambios producidos en el *matrikkel*.

Cada granja mantiene su único *matrikelnummer* hasta 1838, cuando, según el nuevo sistema introducido, se asignó un número a cada granja principal, y a cada *bruk* (granja funcional dentro de la principal) se le asignó un *løpenummer*. En este sentido, cada *bruk* podía ser perfectamente identificado por medio de su *matrikelnummer* y su *løpenummer*. Si un *bruk* era subdividido, el nuevo podría ser identificado mediante su *matrikelnummer* seguido de su *løpenummer* y las letras *a*, *b*, *c*, etc. El *matrikkel* de 1838 también introdujo una nueva manera de establecer los impuestos sobre los bienes inmuebles, por medio del *skylddaler*. Un *skylddaler* era equivalente a 400 *speciedaler* (una vieja moneda) y un *skylddaler* se dividía en 5 *ort* o 120 *skilling*, de modo que era posible establecer un impuesto exacto para cada una de las granjas.

En 1886 se produjeron nuevos cambios en el sistema de identificación: a cada granja se le asignó un *gårdsnummer* (número de granja) y un *bruksnummer* (número de granja funcional). Este *matrikkel* también modificó la manera en la que se imponían los impuestos (Follesdal, 1998).

Desde 1838, los impuestos se establecían en términos monetarios, pero permanecía la importancia del *skyld*. En 1900 aproximadamente se abandona completamente, y el sistema tributario pasó a basarse en los ingresos netos y la riqueza.

En 1980 el *matrikkel* fue reemplazado por el sistema GAB (*grunn, address, building*: tierra o propiedad, dirección, edificio) dentro del sistema catastral noruego.

#### 4.3.2.4. Los mapas catastrales

Ninguno de los registros de propiedades e impuestos realizados entre 1520 y 1904 estaba acompañado de mapas, y de hecho en las zonas rurales de Noruega nunca ha existido un sistema de mapas catastrales. El mapeo cuesta dinero, y los beneficios

derivados de la producción de mapas deben superar con creces los costes antes de que sea aceptado como una parte necesaria del sistema catastral de un país.

La forma especial de propiedad y las leyes de propiedad existentes en Noruega eran tales que aquellos más preocupados por los asuntos de tierras – el estado, los propietarios y los agricultores- tenían poco que ganar con la existencia de mapas catastrales. Los impuestos eran establecidos tomando como base el *skylde*, no la tierra en sí misma, de modo que el estado tenía poco que ganar de la producción de mapas.

De forma similar, los propietarios de la tierra estaban interesados en la productividad de la tierra, no en la tierra en sí misma, de manera que tampoco necesitaban mapas. Para ellos era importante señalar solamente los linderos de las propiedades de la granja catastral (*gård*), pero los de las granjas funcionales (*bruk*), que estaban incluidas dentro de ésta no importaban.

Los agricultores poseían o arrendaban el *skylde* y trabajaban la tierra, de modo que estaban interesados en conocer tanto los linderos de las propiedades de las granjas funcionales dentro de una granja catastral individual, como los linderos entre las diferentes *gård*. Pero a pesar de esto, incluso ellos tenían poco interés en mapas, ya que dichos linderos eran marcados sobre el terreno.

El interés por el desarrollo de mapas surgía en casos especiales, como disputas o reorganizaciones de parcelas, y también en las divisiones de propiedades.

Desde la Edad Media, el proceso de división de propiedades se llevaba a cabo mediante la división de *skylde* (denominado *skyldeleding*), pero tras la aprobación de una ley en 1764, se decretó que la división del *skylde* debía estar seguida de una división física de las propiedades. A pesar de este cambio no se produjo un sistemático mapeo junto con el registro de propiedades (*matrikkel*). Los primeros mapas contenidos en el *matrikkel* se diseñaron alrededor de 1890.

Junto con el proceso de división de las propiedades, los mapas adquirieron importancia en Noruega desde finales del siglo XVII en la resolución de los conflictos de propiedades. Una orden real de 1719 otorgaba poderes a profesionales “imparciales y cualificados” para arbitrar y decidir en dichas disputas. A pesar de ello, dichas tareas no comenzaron hasta mediados del siglo XIX, cuando fue establecido el Servicio de Concentración Parcelaria en 1859 (Kain y Baigent, 1992).

Así que, en conclusión, en Noruega no se produjeron mapas como parte integrante del sistema catastral en las áreas rurales hasta 1980. En las zonas urbanas, ciudades, pueblos y asentamientos en zonas rurales, las tareas topográficas y de mapeo se realizaron de una manera sistemática, pero no ocurrió lo mismo en las zonas agrarias, forestales o montañosas, donde dichos trabajos sólo se realizaban con ciertos propósitos concretos (Sevatdal, 2007).

#### 4.3.3. CONDICIONES DE PROPIEDAD EN LA ACTUALIDAD

La información relativa al contenido de este capítulo ha sido extraída de los artículos “Institutions and innovations: Property and land use in the Norwegian outfields” (2006), “Real Estate Planning; an applied academic subject” (1999) y “Common Property in rural areas in Norway” de H. Sevatdal.

Las condiciones de propiedad, tanto en las zonas de cultivo como en las montañas, bosques, etc. (*ager/saltus*, *silva*) deben entenderse como una función de los usos del suelo a lo largo de la historia. Los diversos usos han creado nuevas ordenaciones de las

propiedades sobre las ya existentes. Además, los diferentes recursos que existen en la misma zona han sido tratados de forma separada, según una ordenación “funcional” de la tenencia, lo que significa que cada recurso se reconoce como una parte separada de la unidad de propiedad – o del objeto- en sí mismo, y ha sido tratado como tal en varias transacciones.

#### 4.3.3.1. Las unidades de propiedad (parcelas)

El territorio de Noruega está subdividido en unidades administrativas, los condados y los municipios. Hay 19 condados y 431 municipios. Desde el punto de vista de la propiedad, cada municipio está dividido en unidades territoriales auxiliares, principalmente con fines catastrales, y debido en parte a razones históricas. Cada una de las cuales se subdivide a su vez en las propias unidades de propiedad o parcelas.

En Noruega hay aproximadamente 2,3 millones de unidades catastrales. Cada año hay un incremento de 40.000 unidades de propiedad, por medio de la subdivisión de las ya existentes. Las operaciones de compra/venta de parcelas en 1996 fueron aproximadamente unas 135.000, lo que supuso un valor total de 8,5 millones de euros. El 67 % de eran residenciales, el 15 % recreacionales (cabañas), el 6 % eran propiedades agrícolas y forestales, el 2 % comerciales y el 1 % industriales. El restante 9 % está formado por un grupo mixto no especificado.

#### 4.3.3.2. Los propietarios

Las parcelas agrarias y forestales pertenecen casi en su totalidad a personas físicas. Las personas legales en forma de compañías, corporaciones u otras organizaciones juegan un papel menor, excepto por una organización particular, el estado, que posee áreas de bosques y montañas. Unas pocas propiedades, pero de gran superficie, pertenecen a compañías privadas; fundaciones y trust, pero en conjunto dos tipos de propietarios predominan: los individuales (personas físicas) y el estado.

Debe ser mencionado que muchas de las propiedades rústicas pertenecen en la actualidad a la misma familia que hace varias generaciones, por la existencia del “derecho alodial” (nor. *odelsrett*). Este es un derecho para los miembros de una familia de reclamar sus propiedades rústicas si las mismas son vendidas a una persona que no pertenezca a la familia, o a un miembro de la familia con una categoría más baja en la lista de sucesión alodial. En casos de tales ventas forzosas el precio de compra de la propiedad es asignado por un tribunal local especial, sobre la base del valor de la propiedad como si fuera empleada con fines agrícolas o forestales. Debe ser observado que el alodio es un derecho, no un deber en el sentido legal, incluso si socialmente se entiende como un deber. Es un término legal complicado, y dos aspectos importantes a considerar son:

- 1) El derecho alodial sólo puede ser aplicado a los seres humanos, nunca a una persona legal o una organización.
- 2) El tema crucial es el parentesco, no la ocupación, residencia, etc.

El primer punto implica que todas las ventas de propiedades alodiales a una persona legal -el estado, otra organización, una compañía, etc.- activará casi con seguridad el derecho alodial de alguien más. Esto contribuye a explicar la notable estabilidad del excepcionalmente alto porcentaje de propiedad de las personas físicas. Del segundo aspecto se deriva que si el titular del derecho es un agricultor o no, no es relevante, los

lazos familiares son lo que cuenta, y no otros asuntos relacionados con la persona en cuestión.

En resumen, parece razonable pensar que estos -además de otros factores- tanto institucionales como económicos (legislación del territorio, impuestos, etc.) promueven las transacciones de terrenos agrarios dentro de las familias propietarias, y, a su vez, crean obstáculos a las transacciones comerciales con dichas propiedades.

La notable reducción en el número de explotaciones activas en las últimas décadas (de 200.000 en 1950 a unas 50.000 en la actualidad), no está en relación con su abandono. En la actualidad se mantienen unas 170.000. Las tierras de cultivo pueden ser arrendadas a las explotaciones vecinas, o no empleadas para nada, mientras que los edificios pueden ser utilizados como residencia principal o segunda residencia. El aspecto a destacar en este caso es que las explotaciones no son vendidas –o subdivididas y vendidas-. En general los propietarios actuales son descendientes de los originales – pero ya no son agricultores- y un número importante de ellos ya no vive en la propiedad ni la comunidad local: se han convertido en propietarios absentistas. La situación más común es que tales granjas sean utilizadas solamente con fines residenciales, aunque existen grandes variaciones a este respecto según la zona.

#### 4.3.3.3. Los derechos de propiedad

Existe una gran variedad de derechos de propiedad, como debe esperarse de ambientes muy diferentes y del desarrollo histórico. Seis tipos principales deben ser considerados: propiedad absoluta, arrendamientos, usufructos, propiedades comunales y *allemannsretten*.

- 1) Propiedad absoluta. Una persona física o legal es propietaria de una parcela completamente. Esto significa que el propietario no está restringido de ninguna manera en su uso y transacción, excepto por el control público y posibles titulares de hipotecas. Este es el tipo dominante de tenencia en las zonas urbanas, y en terrenos agrarios y forestales, con algunas excepciones. Todos los derechos de propiedad asociados a la parcela (“astillas del haz”) pertenecen a un único propietario.
- 2) Arrendamientos. Esta forma de tenencia se basa en un contrato existente entre el propietario de la parcela y el arrendatario. La organización de la tenencia entre ellos está regulada por la ley de contratos, no por la ley de propiedad. El acuerdo puede comprender el total de la parcela o una parte de ella. Estos tipos de tenencia son muy comunes en las zonas urbanas, y, en cierta medida y de forma especial, también en las rurales.
- 3) Usufructos. Se definen como los derechos de uso y disfrute sobre bienes ajenos con la obligación de conservarlos. Esto significa que una cierta parte del total de derechos sujetos a la parcela pertenece a otra persona que no es el titular. El origen de los usufructos pueden ser acuerdos muy antiguos no claramente esclarecidos. En el sistema de tenencia noruego tales derechos tienen igual estatus que los títulos, tienen validez legal del mismo modo, y están igualmente protegidos por la ley. Los usufructos pueden estar ligados permanentemente a una propiedad, o vinculados a una persona física o legal en concreto durante un cierto periodo de tiempo. Son muy comunes en todo el país. En algunas

ocasiones la diferencia entre usufructo y arrendamiento puede no ser siempre clara.

4) Propiedades comunales. Este tipo de tenencia es muy antigua y tradicional. El estado, y en algunos casos un grupo de vecinos, son los titulares de la parcela, pero una comunidad local en concreto tiene los derechos colectivos para su uso con multitud de finalidades, siendo las más importantes el pastoreo, la corta de madera, caza y pesca. El uso de los sistemas fluviales para aprovechamiento hidroeléctrico pertenece al titular de la propiedad. Grandes áreas montañosas y zonas de la parte norte de Noruega están dominadas por este tipo de tenencia. Se pueden distinguir varios tipos de propiedades comunales: *realsameie* (propiedades comunales asociadas a granjas), que es un tipo especial de propiedad colectiva; estatal (nor. *statsallmenninger*) y parroquial (nor. *bygdeallmenninger*).

- Las propiedades comunales asociadas a granjas son un tipo especial de propiedad comunal, según la cual una cierta parte de una parcela (que forma parte de la propiedad comunal) está vinculada a una propiedad concreta, (normalmente una granja o explotación). La propiedad de las parcelas compartidas se mantiene en común entre las propiedades implicadas, de tal manera que cada una de ellas posee una parte específica de la parcela, así como los recursos existentes sobre ella.
- Las propiedades comunales estatales pertenecen al estado, pero una comunidad en concreto posee derechos de uso en ellas. Éstos están muy arraigados en la comunidad local, de modo que prácticamente se entiende que la propiedad comunal específica “pertenece” a una comunidad concreta. Es difícil definir una propiedad comunal estatal sin relacionarla con una comunidad local. Cada una de estas propiedades es una propiedad independiente en el sentido catastral. Los derechos de uso dentro de la comunidad local se definen según las necesidades actuales, cualitativa y cuantitativamente. Este tipo de propiedad comunal representa un 8,2 % del total de la superficie del país. La mayoría de estos terrenos son montañosos, sólo el 7 % de ellos son bosques productivos. Estos se distribuyen de forma dispar en las zonas montañosas del sur de Noruega. Es muy importante diferenciar entre las propiedades comunales estatales y las asociadas a granjas; en éstas últimas cada titular posee su parte, y las puede usarla según sea su deseo, independientemente de cualquier necesidad, pasada o presente.
- Las propiedades comunales parroquiales son muy similares a las del estado, la diferencia más importante es que la propiedad en este caso permanece con la comunidad local – *bygd* –, traducido aquí como “parroquia”, para dar a entender que es una unidad más pequeña que la autoridad administrativa local actual (*kommune*).

5) Allemannsretten. Este término significa literalmente “derecho de cada hombre” o “derecho de todo el mundo”. Este derecho es esencialmente el derecho de acceso de todo el mundo a los espacios al aire libre y a algunos recursos de las mismas, basado en la ley consuetudinaria, pero integrada en la legislación formal según la Ley de Recreación al Aire Libre (nor. *frilufsloven*) en 1957. Los derechos a los que se hace referencia aquí es al derecho de acceso de todo el mundo a caminar y acampar libremente, recoger madera seca para hacer fuego, y

recoger bayas, nueces, setas, etc., en zonas no cultivadas o no urbanizadas, durante todo el año. En invierno, cuando el terreno está helado o cubierto con hielo, el derecho de acceso se aplica también a las tierras de cultivo.

#### 4.3.3.4. Transacciones de propiedades

En lo referente a las transacciones, los propietarios tienen la autoridad exclusiva para realizar cualquier tipo de uso y transacción que no estén específicamente prohibidas por la legislación o las regulaciones. Sin embargo, existen muchos tipos de usos y transacciones legales que todavía están reguladas por la ley. Algunas de las transacciones más comunes están reguladas:

- a) Venta de una propiedad. En algunos casos, en especial para las propiedades agrarias, las ventas requieren la concesión o permiso de las autoridades públicas, en relación tanto con el nuevo propietario como con el precio de venta. En cualquier caso las escrituras deben ser registradas en el registro de la propiedad para dar validez al nuevo título.
- b) Contratos de servidumbres, arrendamientos e hipotecas, y otras transacciones similares son válidas normalmente sin concesión y sin haber sido registradas en el registro de la propiedad, pero los contratos de arrendamiento deben ser registrados si su duración excede los 10 años. El hecho de registrar tales transacciones proporciona seguridad y protección frente a eventuales reclamaciones de terceras personas, de modo que se realizan de manera general, excepto cuando se arriendan terrenos durante cortos periodos de tiempo.
- c) La subdivisión de parcelas está bastante estrictamente regulada. Tales operaciones, tanto las subdivisiones en sí como el establecimiento de los nuevos linderos, necesita aprobación de las autoridades públicas. Las operaciones de medición, documentación, demarcación, etc. deben seguir ciertos procedimientos y estándares, y son (normalmente) llevadas a cabo por la sección técnica de la administración municipal.
- d) La reorganización de parcelas, el establecimiento de infraestructuras comunes como carreteras, vallados y redes de drenaje, normas para el uso común de diferentes espacios, resolución de conflictos de linderos y otras operaciones similares son realizadas por el Tribunal de Concentración Parcelaria. En caso de que todos los propietarios y titulares de derechos estén de acuerdo, y sigan la legislación y regulaciones vigentes, puedan llevar a cabo esas transacciones entre ellos mismos según sea su deseo. En casos de desacuerdos, incluso si uno de ellos discrepa, éste o alguno de los otros puede llevar el caso al tribunal. Aquí se solucionará el caso por medio del establecimiento de una sentencia por parte del mismo, o se tratará de llegar a un acuerdo entre las partes por medio de la negociación. Éste último proceso es más recurrido cada vez.



#### 4.3.4. CONTROL PÚBLICO SOBRE LOS USOS DEL SUELO Y LAS TRANSACCIONES DE TIERRAS

La institución del derecho de propiedad está arraigada profundamente en la sociedad noruega, pero existe sin embargo un extenso cuerpo de legislación, y también ciertas controversias políticas respecto al asunto del control público de la tenencia y el uso de los bienes inmuebles. Desde el punto de vista de los propietarios este tipo de regulaciones son vistas como limitaciones e incluso como intrusiones sobre sus derechos. Desde un punto de vista “público” este hecho se ve de forma totalmente diferente. Un asunto a tener en cuenta es considerar hasta qué punto se debe compensar a los propietarios por las restricciones impuestas sobre el uso y las transacciones de sus propiedades.

Básicamente hay dos formas de control público sobre los bienes inmuebles: el control de los usos del suelo y el control de las transacciones.

El control del uso del suelo. La planificación de los usos del suelo se aplica generalmente a todo el territorio de Noruega, en varias formas y con un grado variable de regulaciones detalladas y consecuencias legales. Se basa en la legislación nacional, pero las autoridades municipales juegan un papel principal en estas actividades, tanto en el diseño como en la imposición del mismo. El principal instrumento legal es la Ley de Planificación y Edificación. Cada administración municipal realiza, de acuerdo con esta ley, la planificación del uso del suelo es un área determinada. Formalmente, el plan debe ser aprobado por el Ministerio de Medio Ambiente, pero dicho ministerio raramente pone objeciones a los planes.

El control público de los usos del suelo, junto con la Ley de Tierras y la Ley de Planificación y Edificación; son también aplicadas por medio de la legislación nacional, en relación por ejemplo a los siguientes asuntos:

- vida salvaje y caza
- pesca
- energía hidroeléctrica
- protección de la naturaleza, herencias naturales y culturales
- actividades al aire libre y libertad de paso
- acuicultura
- expropiación de tierras

Los planes de ordenación del territorio están descentralizados en gran medida, de modo que la aplicación de esta legislación se deja en la mayoría de los casos en manos de los municipios locales y condados. Las medidas regulatorias como las que se incluyen aquí se aplican sobre todos los tipos de suelos sin importar la propiedad. Las restricciones especiales se aplican al uso de los terrenos de los parques nacionales y otras zonas protegidas (Anderssen, 1998).

El control de las transacciones se aplica de manera más significativa en las zonas rurales, sobre parcelas agrarias y forestales. Esto implica varios componentes, siendo los más importantes:

- a) El control de la *propiedad*. Para comprar una granja el comprador debe conseguir permiso del gobierno local, y asentarse (habitar) en ella al menos durante los siguientes 5 años. El objetivo de esta medida es fomentar los asentamientos en zonas rurales.

- b) El control del *precio*, para mantenerlo a niveles bajos; con el objetivo de tratar de mejorar la situación económica de los agricultores en activo, y prevenir la especulación con las tierras agrarias.

Ambos regímenes, por una parte el derecho de propiedad, y por otra el control público; constituyen el marco básico para el uso y las transacciones con bienes inmuebles (Sevatdal, 1999).

#### 4.3.5. COMENTARIOS FINALES

La idea básica que debe extraerse de este apartado es que las condiciones de propiedad en la Noruega rural han evolucionado lentamente durante siglos. No se han producido revoluciones en el país, de modo que las antiguas condiciones de propiedad e instituciones no han desaparecido repentinamente. Han cambiado con el paso del tiempo, y en algunos casos han mantenido su –más o menos importante- papel dentro de las condiciones de propiedad y las instituciones actuales.

La introducción y el desarrollo de las actividades de concentración parcelaria deben ser entendidas dentro de este contexto histórico. Los cambios en la sociedad y la pérdida de importancia de las actividades agrarias modifican las condiciones de propiedad (incluyendo las unidades de propiedad, los propietarios y los derechos), y un ejemplo de estos cambios es que el Tribunal de Concentración Parcelaria tiene en la actualidad competencias en contextos urbanos y semi-urbanos.

#### 4.4. ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS EN NORUEGA. CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La información relativa al catastro y registro de la propiedad noruegas fue extraída principalmente de los artículos “A Comparative Study of the Cadastre in Norway and the Cadastre in Spain”, de S.L. Ekvedt (2006) y “Cadastre and Land Registration in Norway”, de H. Onsrud (2003), y de la página web de la Autoridad Noruega de Catastro y Mapas.

##### 4.4.1. INTRODUCCIÓN

###### 4.4.1.1. Origen y desarrollo de los sistemas de registro en Noruega

El registro formal de las propiedades comenzó en la época medieval, pero la legislación y el sistema actual se puso en práctica durante el siglo pasado, basado en gran medida en el sistema alemán. Sin embargo, sólo existió un catastro apropiado, basado en trabajos topográficos profesionales y en la producción de mapas desde 1980. Hasta que la ley actual del catastro se puso en vigencia en dicho año, los nuevos linderos de las parcelas en las áreas rurales eran descritos por profesionales designados a tal efecto, y eran registrados solamente en el registro de la propiedad. Los bajos estándares exigidos en las mediciones dieron lugar, más tarde, a un gran número de conflictos relacionados con linderos. En las ciudades más grandes los catastros locales, basados en mediciones profesionales, han existido desde el siglo XIX.

El catastro, tal y como fue diseñado en 1665, tenía el objetivo principal de ser la base de datos para la imposición de los impuestos. Este sistema se empleó hasta 1838 y, cuando el sistema de tenencia cambió, fue adaptado y revisado sucesivamente. Un cambio muy importante en el sistema tributario se produjo alrededor de 1900, cuando se cambió la imposición de impuestos en términos de *skylde*, a su imposición en términos monetarios (nor. *formue*) e ingresos netos. Fue entonces cuando el catastro perdió mucha de su importancia, pero mantuvo un papel destacable para otras tareas, la más importante de ellas el mantenimiento del registro de las parcelas, su identificación y especialmente la formación de nuevas unidades (catastrales) de propiedad. Es también una base de datos importante particularmente para los municipios.

El registro de la propiedad surgió por la necesidad de formalizar las transacciones de tierras, que antiguamente se establecían de manera oral mediante ciertas ceremonias en las asambleas locales (nor. *ting*). Esta institución data de la Edad Media, pero evolucionó sucesivamente y se fue modernizada de varias formas. El primer paso fue el registro escrito de las transacciones, alrededor del 1600, tarea encomendada a un funcionario concreto, un escriba que “daba fé” de las mismas (nor. *sorenskriver*). Éste pronto se convirtió en un juez local, y el *ting* se convirtió en un tribunal local que se encargaba de las disputas legales. El registro de la propiedad era mantenido y gestionado por los tribunales locales, hasta que en 2004 fue transferido a la Autoridad Noruega de Catastro y Mapas.

Con el paso del tiempo puede considerarse que el objetivo de los sistemas de registro de las propiedades ha ido evolucionando, en tres fases:

- a) imposición de impuestos,
- b) protección de los derechos y facilitar el uso de la tierra como aval en préstamos,
- c) facilitar la ordenación del territorio.

A pesar de los diferentes objetivos del registro de propiedades, debe destacarse sin embargo que la seguridad de la propiedad privada de la tierra nunca ha sido cuestionada como un factor importante para el desarrollo económico y social de Noruega (Sevatdal, 2007).

#### 4.4.1.2. Papel del catastro y registro en la actualidad

En la actualidad, la información relativa a las tierras y los mercados de tierras noruegas está contenida en dos registros básicos, el registro de la propiedad (registro de tierras o libro de tierras – nor. *Grunnboken*), y el catastro (nor. *Matrikkelen*).

- El registro de la propiedad es básicamente un registro jurídico, basado en el registro de títulos, incluyendo derechos sobre los bienes inmuebles. El registro de la propiedad identifica el nombre del propietario actual, así como todos los derechos registrados en la propiedad. El registro no es obligatorio. Se pueden diferenciar dos partes: el archivo (que contiene expedientes y documentos) y el registro estrictamente hablando (que contiene información sobre los derechos existentes sobre los bienes inmuebles).  
El registro de la propiedad estaba antiguamente bajo la autoridad del Ministerio de Justicia, y era mantenido en los tribunales locales; pero, después de una decisión parlamentaria en 2002, fue transferido a la Autoridad Noruega de Catastro y Mapas (el proceso de transferencia comenzó en 2004 y se completará en 2007).
- El catastro, actualizado desde los municipios, incluye información técnica sobre parcelas, direcciones, edificios y también incluye mapas catastrales. Es la principal fuente de información para las autoridades locales en la implementación de planes de ordenación, etc. e imposición de tasas locales (consumo de agua, canon de aguas residuales, etc.).

La administración del catastro y el registro de la propiedad se estructura en tres niveles; el Ministerio de Medio Ambiente, la Autoridad Noruega de Catastro y Mapas (ANCM) y los municipios (sólo en el caso del catastro).

El Ministerio de Medio Ambiente tiene el poder político y económico superior sobre ambas instituciones.

El ANCM es la institución nacional encargada de la producción de mapas, y se ocupa de la información geográfica, las series de mapas y la información de las propiedades de todo el país, incluyendo zonas costeras y marítimas alrededor de la Noruega continental y las islas del archipiélago de Svalbard. La inscripción de información en el registro de la propiedad, antes llevado a cabo por los 87 tribunales locales, es en la actualidad llevado a cabo por la ANCM.

El papel de los municipios es actualizar la información catastral, incluyendo los trabajos topográficos y mediciones. La formación de nuevas parcelas por medio de subdivisiones y fusiones debe ser realizada también por los municipios.

A continuación se muestran unos datos generales sobre la administración de tierras en Noruega:

Característica	Cifras	Comentarios
Superficie de Noruega	324.000 km <sup>2</sup>	
Número de municipios	431	Al cargo de las tareas y registro de datos catastrales
Número de tribunales locales	87	Desde 2002 ya no tienen competencias en el registro de la propiedad (transferido a ANCM)
Número total de parcelas	2,4 millones	
Número de parcelas registradas anualmente	25.000 (10 % son arrendadas)	25.000 mediciones se llevan a cabo para establecer o ajustar los linderos
Número de compras/ventas de parcelas anuales	Aprox. 140.000	Número de escrituras registradas
Número de hipotecas registradas en el registro de la propiedad anualmente	Aprox. 450.000	

Figura 15. Datos sobre administración de tierras en Noruega. Fuente: Onsrud (2003, p.5)

#### 4.4.1.3. Autoridad Noruega de Catastro y Mapas

La Autoridad Noruega de Catastro y Mapas (nor. *Statens kartverk*), es una agencia estatal para la producción de mapas catastrales, geodésicos, topográficos e hidrográficos. Desde el 2004 es también responsable del registro de la propiedad. Su financiación es pública, y tiene una plantilla de 600 empleados.

La ANCM proporciona y administra la información catastral y geográfica. Sus tareas son:

- Definir las metodologías y especificaciones para la Infraestructura de Datos Espaciales de Noruega
- Producir, ordenar y poner a disposición la información geográfica, definida como una responsabilidad gubernamental
- Red geodésica y servicios de posicionamiento de precisión
- Series de datos y series de mapas digitales (tierra y mar)
- Información catastral
- Registro de tierras
- Desarrollo y ordenación de servicios electrónicos para la distribución de datos (servicios wms- y wmf-)
- Cooperación internacional y proyectos

La ANCM se divide en cuatro secciones: Geodesia, Tierras, Propiedad y Mar; la sección de Propiedad está a cargo del catastro. Hay 12 oficinas condales bajo la división nacional.

- La sección de Geodesia tiene la responsabilidad del estudio del terreno, como base para posteriores estudios, producción de mapas, mediciones, etc.
- La sección de Tierras es la responsable de establecer y administrar los datos contenidos en los mapas y la información geográfica.
- La sección de Propiedad es la responsable del catastro y del registro de la propiedad
- La sección del Mar tiene la responsabilidad de cartografiar la costa Noruega y las zonas marítimas noruegas, incluyendo las aguas polares. Prepara y

actualiza mapas electrónicos marinos y descripciones de las aguas de esos mares.

La ANCM gestiona el catastro y registro de la propiedad, registrando nuevos datos en las dos bases de datos. Ambas se mantienen conjuntamente, de modo que se proporciona un servicio integral on-line a todos los usuarios. La compañía responsable del desarrollo y mantenimiento de ambos softwares es *Norsk eiendomsinformasjon* Ltd.

#### 4.4.2. EL CATASTRO NORUEGO: *MATTRIKKELEN*

##### 4.4.2.1. Introducción

El catastro actual fue establecido durante un periodo de aproximadamente diez años desde 1978. En el sistema inicial se tomaron principalmente los datos contenidos en el registro de la propiedad, y varias fuentes municipales. El catastro fue renovado con el paso del tiempo, pero todavía hacen falta mejoras en lo que se refiere a la calidad y la cantidad de información.

No existe un mapa catastral uniforme para toda Noruega, existiendo importantes diferencias en la calidad de los mapas urbanos, rurales, y de zonas montañosas. En las zonas remotas no existen ni siquiera buenos mapas, y no hay intención de producirlos. Esta situación puede explicarse considerando que hay una necesidad menor de mapas de calidad en las zonas rurales con menor actividad que en las zonas urbanas, con numerosos y continuos proyectos de urbanización.

La información y calidad de los mapas puede variar entre municipios, a pesar de que hay establecidas unas pautas generales para ello, porque cada uno es responsable de las tareas topográficas, producción de mapas y registro de la información en la base de datos catastral municipal.

En junio del 2005 se aprobó en el Parlamento una nueva ley, que debería haber entrado en vigor el 01.01.2007, que pretendía introducir cambios en el catastro. El objetivo era fusionar el sistema actual de información (GAB) y los Mapas Catastrales Digitales (nor. *Digitale EiendomsKartverk*, DEK); en uno solo. Otro cambio que se pretendía implantar era la privatización de los trabajos catastrales, hasta el momento bajo monopolio municipal. Tras las elecciones en 2005 y el cambio de gobierno, la ley se paralizó para ser modificada. De modo que hasta el momento los municipios mantienen el monopolio de estas tareas, aunque éstos a su vez contratan a profesionales privados en algunas ocasiones.

##### 4.4.2.2. Tipo de catastro

De acuerdo con Dale y McLaughlin (1999:10-11), hay cuatro tipos de sistemas catastrales: jurídico, regulador, fiscal y multipropósito. El catastro jurídico se centra en la propiedad y el registro de los derechos; el regulador en el uso del suelo; el fiscal en la utilidad económica de la tierra y el multipropósito incluye los tres componentes mencionados.

El actual catastro noruego es multipropósito. Es un catastro moderno que incluye varios tipos de información dentro del mismo sistema.

Hasta 1900 el principal objetivo del catastro era la imposición de impuestos y proporcionar un sistema para la identificación y creación de nuevas propiedades. Este catastro se estableció en 1665. Con el cambio en el sistema tributario en 1900, perdió

parte de su importancia con fines tributarios. Actualmente se estudia la reintroducción del impuesto sobre los bienes inmuebles. El sistema actual (GAB) entró en vigor en 1980 como un sistema de información multipropósito sobre las propiedades o tierras (nor. *Grunn*), direcciones (nor. *Adresse*) y edificios (nor. *Bygninger*).

#### 4.4.2.3. Información del sistema catastral

El catastro consiste en una base de datos central (“sistema GAB”), con información relativa a las propiedades, edificios y direcciones; y mapas catastrales, recogida en las respectivas oficinas municipales. Existen dos tipos de información contenida en el catastro: alfanumérica y geográfica.

Debe tenerse en cuenta que el sistema catastral noruego está basado en propiedades (no en parcelas individuales), de modo que la información catastral se refiere a “propiedades”. Una propiedad concreta puede incluir más de una parcela; de modo que cada una de las parcelas integrantes de la propiedad no es identificada individualmente, sino que lo es la propiedad en conjunto.

La siguiente tabla indica algunas características principales de la base de datos central del catastro:

<b>Propiedades</b>	<b>Edificios</b>	<b>Direcciones</b>
Número de la propiedad	Número del edificio	Calle, número de la casa
Superficie / área	Tipo de edificio/uso	Información sobre el barrio (escuelas, parroquias, estadísticas de la zona, etc.)
Uso actual del suelo	Número de plantas	
Nombre del propietario y número de identificación (transferido del reg. de pdad.)	Números y datos sobre cada piso (m <sup>2</sup> , número de habitaciones, etc.)	
Dirección postal del propietario		
Coordenadas geográficas de un punto de referencia	Coordenadas geográficas de un punto de referencia	Coordenadas geográficas de un punto de referencia
Referencia a la página del mapa catastral		
Información cruzada con el número de edificio/s y dirección/es	Información cruzada con el número de parcela y dirección/es	Información cruzada con la parcela/s y número de edificio/s

Figura 16. Información contenida en la base de datos catastral. Fuente: Onsrud (2003, p.7)

A continuación se adjuntan algunos datos sobre el tipo de información registrada en el catastro:

<b>Características</b>	<b>Cifras</b>
Parcelas	2.310.000
Edificios	3.200.000 (2001)
Direcciones	1.800.000 (2001)
Solares arrendados	180.000
Condominios	276.000

Figura 17. Cifras sobre la información registrada en la base de datos catastral. Fuente: Onsrud (2006 p. 209) y Onsrud (2005)

- **Las parcelas** son áreas que están registradas geográficamente como propiedades reales definidas por sus linderos en su superficie, pero que se extienden hacia la atmósfera y hacia el subsuelo tan lejos como alcance la propiedad privada.

- **Los solares arrendados** son un tipo especial de sub-unidad de propiedad según la cual una parte concreta de la misma se arrienda a largo plazo para su edificación.

- **Los condominios** son también tipos especiales de unidades de propiedad que consisten en el dominio de un bien en común por dos o más personas, y que por extensión, se refieren a los inmuebles bajo régimen de propiedad horizontal.

Los solares edificables y los condominios son tipos especiales de unidades de propiedad, y a su vez unidades catastrales.

El estado no garantiza la fiabilidad de la información contenida en el catastro, como sí hace con la información contenida en el registro de la propiedad. La fiabilidad pública sobre el catastro está en línea con la fiabilidad que ofrecen otras informaciones de agencias públicas; así que en general se acepta que nadie pueda reclamar compensaciones por la información errónea contenida en el catastro.

#### 4.4.2.3.1. Identificación de propiedades

Las propiedades se identifican por medio de un número único, que es asignado cada vez que una es registrada por primera vez, por ejemplo tras subdivisiones o fusiones. Las autoridades municipales son las que asignan el número oficial a las nuevas propiedades cuando son registradas. Además, el catastro contiene números identificativos de edificios y pisos. Solamente estos números deberían ser empleados en el registro de la propiedad, el registro de personas, y otros registros públicos que contengan información sobre parcelas y edificios y/o direcciones.

El número de identificación consiste en el número del municipio (4 dígitos), el número de la zona catastral dentro del municipio (*gårdsnummer*), de 3 ó 4 dígitos, y el número de propiedad dentro de la zona catastral (*bruksnummer*). Un ejemplo de número de identificación de una propiedad sería por tanto: 0716-149-12. Es también posible añadir otros números para indicar los solares, los condominios e incluso las parcelas individuales dentro de la propiedad.

Unidad catastral	Nº municipal	Nº auxiliar ( <i>gårdsnummer</i> )	Nº de propiedad ( <i>bruksnummer</i> )	Nº de solar	Nº de condominio
Propiedad	1234	567	89		
Solares arrendados	1234	567	89	1	
Condominios	1234	567	89	(1)	1

Figura 18. Ejemplos de identificación de propiedades. Fuente: Onsrud (2003, p.217)

Desde 1980 este sistema ha sido uniformizado para toda Noruega, tanto en zonas rurales como urbanas. Tanto el catastro como el registro se organizan según este esquema. La identificación en ambos registros ha sido la misma al menos desde el comienzo del siglo XVII. El número identificativo de las propiedades es intercambiado automáticamente entre el catastro y el registro.



### Creación de una nueva propiedad

A una nueva propiedad se le asigna el primer *bruksnummer* libre del área municipal. La creación de una nueva propiedad procede de la subdivisión de otra ya existente. Por ejemplo, supongamos que una propiedad se divide en dos. En Noruega esta operación será tratada no como la formación de dos nuevas unidades, sino como una subdivisión. Conceptualmente esto significa que una de las dos será considerada la “unidad madre” y la otra como la “unidad hija”. Con respecto a la identificación de esas dos propiedades, la unidad madre retendrá el número de identificación original, mientras que a la hija se le adjudicará el primer número libre disponible en el municipio. La unidad madre es la que conserva todos los derechos no mencionados de poder ser subdivididos u otorgados a la nueva unidad.

Los solares arrendados se numeran bajo el número del respectivo inmueble al que pertenecen. El número de identificación en este caso sería de la forma: 1234-5678-21-1.

### Edificios

El registro incluye todos los edificios de Noruega. A cada uno de ellos se le asigna un número único compuesto por 9 dígitos, siendo el último de ellos de control. Esto asegura que el edificio mantiene su número original incluso si es transferido a otra propiedad por subdivisión.

### Números de viviendas

Los pisos son identificados con un número de vivienda. La numeración de las viviendas consiste en el número del municipio, de la calle, portal y piso.

### Direcciones

Las direcciones de las propiedades son identificadas mediante el nombre de la calle y número. En las áreas donde tal información no existe, la dirección oficial será el número de identificación de la propiedad. La dirección oficial no debe ser confundida con la dirección postal, que puede ser un apartado de correos, etc.

Como ya se mencionó anteriormente, una propiedad puede estar formada de varias parcelas. Cada una de ellas no es numerada independientemente, lo que significa que los documentos legales no pueden ser referidos a una parcela en concreto.

Esto es especialmente común en las explotaciones o granjas. La granja en conjunto es considerada como una propiedad, e identificada con un número único. Esto significa, por ejemplo, que una hipoteca estará ligada a todas las parcelas independientes que integren la propiedad. También significa que el control de las transferencias de tierra se ejercerá a nivel de la propiedad en conjunto, incluyendo todas sus parcelas. La venta de una parcela independiente requiere *permiso por subdivisión*, incluso si no se crean nuevos linderos.

Una consecuencia de este modelo es que se deben distinguir las propiedades físicas de las legales. En el nivel superior se encuentra la “unidad de propiedad económica”, que debe ser entendida como el objeto valorado como una entidad para el pago de impuestos, o empleada como una unidad en términos comerciales.

La “unidad de propiedad legal” incluye edificios y otras construcciones permanentes del terreno, incluyendo árboles. La propiedad separada del suelo y de los edificios no está permitida, a menos que el suelo sea arrendado y el contrato de arrendamiento se registre en el registro de la propiedad. Los diferentes tipos de objetos se muestran en esta tabla:

<b>Objeto</b>	<b>Definición</b>	<b>Uso</b>
<u>Parcela</u> (Unidad de propiedad física)	Superficie de terreno delimitada con propiedad uniforme	Unidad catastral más pequeña
<u>Hacienda/finca</u> (Unidad de propiedad legal)	Todas las parcelas y construcciones permanentes registrados como una sola propiedad en el registro de la propiedad. Los pisos o secciones en condominio también se consideran unidades de propiedad legales.	Objeto de hipotecas e inscripción de otros derechos en el registro de la propiedad. Puede estar formada de varias parcelas
<u>Unidad de propiedad económica</u>	Terrenos y construcciones permanentes consideradas como un solo objeto para su valoración e imposición de impuestos. Normalmente se considera como una entidad en términos comerciales.	Es el objeto a considerar en las cargas tributarias. Puede estar formado de varias unidades de propiedad legales

Figura 19. Definición de las unidades de propiedad físicas, legales y económicas. Fuente: Onsrud (2003 p. 13-14)

#### 4.4.2.3.2. Información alfanumérica.

El catastro contiene información alfanumérica sobre propiedades, direcciones y edificios, pero también información sobre pisos (nor. *leilighetsregisteret*). La ANCM es el cuerpo administrativo nacional que dirige el catastro, pero los municipios tienen la responsabilidad de introducir y actualizar la información.

En la figura 20 se describe la información alfanumérica contenida en el catastro. En la columna de la derecha se incluye un ejemplo del tipo de información registrada. La unidad de propiedad empleada en este ejemplo es la del ayuntamiento del municipio de Re, en el sureste de Noruega. La información ha sido recogida del servicio catastral online municipal.

No toda la información requerida está disponible en la web; debido a que no toda la información es pública o no ha sido registrada en el catastro. Este es uno de los aspectos negativos del sistema GAB: contiene un gran número de fallos en la información. Muchos de los datos que deberían estar registrados no lo están, hay datos incorrectos, y hay información que debería haberse suprimido y no lo ha sido. Debe decirse que la información en el catastro es principalmente utilizada por el propio municipio, y no tanto por particulares; de modo que no es actualizada como debiera.

Información	Descripción	Ejemplo
<u>Titular</u>	Nombre (o nombre de la compañía) Dirección	Re kommune Regata 3, 3174 Revetal
<u>Propiedad</u>	Número de identificación Dirección Coordenadas x- e y- de un punto de ref. Superficie Fecha de establecimiento Uso actual Información histórica  Instrucciones públicas Suelo contaminado Monumentos culturales Datos comerciales Información cruzada con edificios y direcciones	0716/85/49/0/0 Regata 3, 3174 Revetal 152685, -25790 7109,71 m <sup>2</sup> 14.10.2003 Comercial Subdivida de 0716/85/1/0/0 el 14-10-2003  - - - - - -
<u>Edificio</u>	Número de edificio Coordenadas x- e y- de un punto de ref. Nombre y dirección del promotor (nor. <i>tiltakshaver</i> ) Tipo de edificio  Estado del edificio Superficie construida Número de plantas Superficie de cada planta Ascensores Agua y aguas residuales  Información cruzada con propiedad y direcciones	19438015-0 - - Oficinas y administración, ayuntamiento. Construido 01.01.2004 4335 m <sup>2</sup> 4 - Sí Incluido en el sistema público de abastecim. y alcantarillado. -
<u>Piso</u>	Superficie Superficie útil Número de habitaciones Números de baños Sistema de calefacción	
<u>Dirección</u>	Dirección oficial (calle, número) Coordenadas x- e y- de un pto. de ref. Unidad auxiliar/ estadísticas de la zona Distrito electoral Parroquia Distrito escolar Área postal  Información cruzada con propiedad y edificio	Regata 3, 3174 Revetal - Nr. 201 Revetal - Nr. 2 Revetal Våle Nr. 6 Revetal, 3174 Revetal -

Figura 20. Información alfanumérica. Fuente: Onsrud (2006 p. 220) y www.statkart.no

#### 4.4.2.3.3. Información geográfica

Los mapas catastrales son producidos por los municipios, y hasta hace poco sólo se mantenían a nivel local; en otras palabras, nunca ha existido un mapa catastral a nivel nacional en Noruega.

Entre 1965 y 1985 se llevó a cabo por primera vez un programa de mapeo topográfico nacional, con el fin de producir mapas para todo el país. El resultado de este trabajo fueron los llamados “mapas económicos”, que incluían información relativa a los linderos de las propiedades y otros asuntos catastrales en áreas urbanas, semiurbanas y rurales. Las zonas remotas de montaña no fueron incluidas. Estos mapas, una vez digitalizados, constituyeron los mapas catastrales de las zonas rurales.

Los mapas catastrales contienen información geográfica de las propiedades, linderos, mojones, longitud de los linderos y puntos de referencia de las propiedades, edificios y direcciones, con sus descripciones correspondientes. Cuando una propiedad es inmatriculada se produce un “documento catastral” para la propiedad; este documento contiene la información alfanumérica que está contenida en el mapa catastral. Con fecha julio del 2004, el 83 % de las propiedades registradas en el sistema GAB estaban también incluidas en los mapas catastrales digitales. Un objetivo prioritario del catastro noruego es registrar toda la superficie del país de esta forma.

En las áreas urbanas se han generado históricamente mapas de alta calidad en lo referentes a contenido y precisión, mientras que en las áreas rurales y zonas remotas no existen buenos mapas. El resultado de ello es la existencia de un gran número de conflictos de linderos en las zonas rurales. Una de las razones de la diferencia de calidad en los mapas es que la necesidad de mapas es menor en las zonas rurales y montañosas que en las urbanas en lo referente a la actividad urbanística.

El catastro noruego no tiene fines fiscales, de modo que es menos importante la información relativa a la superficie y linderos de las parcelas. Y cuando sí los tuvo, la imposición de impuestos no se basaba en la superficie parcelaria, de ahí la poca importancia histórica de los mapas catastrales.

En lo referente a las escalas de los mapas catastrales, existen tres opciones oficiales: 1:500, 1:1000 y 1:2000; según el tipo de área a mapear (urbana, rural, etc.). Los municipios deciden la escala de sus mapas.

#### 4.4.2.4. Administración, funcionamiento y costes

La administración y organización del catastro corresponde al Ministerio de Medio Ambiente, la Autoridad Noruega de Catastro y Mapas y las autoridades municipales. Los municipios son los responsables en última instancia de la actualización de la información catastral:

- Información alfanumérica: los municipios adjuntan información relativa a las nuevas propiedades, subdivisiones, fusiones, asignación de los números identificativos, registro de solares arrendados y condominios, y modificación de datos erróneos.
- Información de direcciones: los municipios proporcionan direcciones oficiales de las propiedades registradas (calle, número).
- Información de edificios: introducen datos relativos a la aprobación de nuevas edificaciones, inicio de las mismas, extensión, etc., y actualizan datos referentes al cambio de uso de los edificios y demás información ya registrada.

De acuerdo con la ley vigente en materia catastral (de 1978, la Ley de Subdivisión de Tierras), los municipios tienen el monopolio de las mediciones y trabajos topográficos catastrales. El municipio, y no el propietario, puede contratar un especialista para llevar a cabo el trabajo catastral, pero esta posibilidad no se emplea muy a menudo, menos del 3 % de las mediciones son realizadas por topógrafos privados. Las tasas por las mediciones y otros trabajos topográficos son decididas por el consejo municipal, fijándose como límite superior el total de costes de dichas tareas.

Los mapas catastrales son mantenidos por los municipios, y algunos los han convertido a formato digital, y han sido integrados junto con la base de datos catastral a nivel local. La ANCM desarrolló un programa para crear una base de datos catastral nacional, que ha sido completada en 2006. El programa es un esfuerzo realizado conjuntamente con los municipios y con reparto de costes. Esta base de datos nacional facilitará la próxima generación de catastro, que incluirá mapas digitales junto con la información alfanumérica correspondiente.

La legislación es bastante flexible cuando se trata de la precisión de los trabajos catastrales, pero en general los errores de las mediciones son +/- 2 metros en áreas rurales, y 0,2 - 0,5 metros en áreas urbanas. Cuando se trata del establecimiento de linderos, expropiaciones, o construcciones que precisan mediciones muy precisas, se debe recurrir a los datos ya contenidos en las otras mediciones catastrales, o llevar a cabo una nueva medición.

Las tecnologías de medición están mejorando, por medio de la geodesia por satélite, el uso del GPS, etc. En caso de las tareas topográficas en áreas muy amplias, puede recurrirse a los métodos fotogramétricos. Como apunte final, mencionar que, en campo, los linderos son señalados en el terreno con mojones estándares de aluminio.

Los costes de las diferentes tareas catastrales tienen la forma de tasas, que son decididas por los municipios. Existen tasas fijas para algunos trabajos, como subdivisiones de propiedades. Los municipios pueden en gran medida decidir sobre estas tasas y la manera de establecerlas (en función del área topografiada, etc.)

Los costes derivados del registro de datos catastrales en los municipios, incluyendo la actualización de los mapas, son cubiertos con las tasas de los usuarios, pero sólo parcialmente, porque algunos datos son incluidos directamente desde la municipalidad.

El funcionamiento, mantenimiento y mejora de la base de datos catastral se cubre parcialmente (50 %) con los ingresos procedentes de las ventas de datos, y el resto es cubierto por el estado por medio de la asignación presupuestaria a la ANCM. El primer registro y mapeo de propiedades (llevado a cabo entre 1965-85), fue cubierto íntegramente por el estado.

#### 4.4.3. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NORUEGO: *GRUNNBOKEN*

##### 4.4.3.1. La reforma del registro de la propiedad

El registro de la propiedad noruego, como registro jurídico que es, recoge los derechos sobre la propiedad real. Este registro, anteriormente conservado en los tribunales locales, bajo la autoridad del Ministerio de Justicia y todavía supervisado administrativamente por dicho ministerio, fue transferido a la Autoridad Nacional de Catastro y Mapas en 2004.

Los principales objetivos de esta acción fueron:

- hacer que los tribunales centren su trabajo en la resolución de los conflictos legales
- conseguir una mejor coordinación entre el catastro y el registro
- uniformizar y hacer más eficientes los servicios en todo el país
- facilitar los documentos electrónicos, y la firma digital
- reducir costes

A pesar de la transferencia del registro a la ANCM, hasta el momento el catastro y registro mantienen separadas bases de datos, legislación y departamentos para cada uno de ellos, no existiendo de momento procesos comunes para ambos.

Los cambios legales de acuerdo con la reforma del registro de la propiedad no implican grandes novedades:

Antes de la reforma	Después de la reforma
El registro se lleva a cabo por (un juez en) los tribunales de primera instancia	El sistema de registro se lleva a cabo por uno o más registradores en la ANCM
El juez puede delegar sus responsabilidades en otro funcionarios	Los registradores de la ANCM deberán tener conocimientos en Derecho. El registrador puede delegar sus responsabilidades en otros funcionarios
El sistema de apelación (al tribunal superior) y la reclamación de compensaciones (al Ministerio de Justicia) se mantiene sin cambios	

**Figura 21. Cambios legales antes y después de la reforma del registro de la propiedad.**  
Fuente: Onsrud (2006)

#### 4.4.3.2. Información del registro de la propiedad

El registro de la propiedad contiene información relativa a los derechos de propiedad, identificando el nombre del propietario actual así como los derechos registrados en los documentos contenidos en el archivo en sí.

El proceso de registro no es obligatorio. Un contrato es válido y legalmente vinculante entre las partes incluso sin que esté registrado, pero el hecho de registrarlo proporciona protección frente a terceras partes. Algunas leyes, como por ejemplo la Ley de Planificación y Edificación, se refiere al propietario registrado (el titular) como la persona en posición de ejecutar los derechos y obligaciones de la propiedad. De hecho el 100 % de las ventas de tierras y las hipotecas están registradas en el registro de la propiedad.

Ninguna propiedad legal puede ser registrada en el registro a menos que sea inscrita en el catastro con anterioridad. Esto es controlado por la oficina del registro, que también está obligada a comprobar que se cumplan algunos otros requerimientos legales cuando se realizan compra/ventas de tierras. El registro juega de esta manera un papel importante en el control de la propiedad y los usos del suelo.

En general el registro es muy fiable. Cualquier persona que registre un derecho de propiedad puede estar segura de que éste no será cuestionado por ningún otro derecho excepto aquellos que hayan sido registrados anteriormente sobre la misma propiedad. Cualquiera puede confiar que el titular inscrito es la persona real o legal en posición de

ejercer dichos derechos. Las partes pueden estar seguras de que el Gobierno compensará cualquier pérdida debido a incorrecciones del registro.

#### 4.4.3.3. Administración, funcionamiento y costes

La administración y gestión del registro corresponde al Ministerio de Medio Ambiente, y en segundo nivel a la Autoridad Noruega de Catastro y Mapas.

La inscripción de los datos en el registro de la propiedad es llevada a cabo en una oficina única en la sede de la ANCM. El trabajo práctico es realizado por funcionarios entrenados internamente, pero el archivo de los datos debe estar supervisado y controlado por un juez. En la práctica este control está limitado a casos especiales que necesitan la atención de un experto legal.

El archivo de datos se realiza en dos pasos, de modo que la información es introducida en el registro por una primera persona y comprobada legalmente por la segunda. Esta última puede ser un juez o un funcionario con experiencia autorizado por el juez a realizar la confirmación legal. El proceso completo de archivo se realiza en el mismo día.

Los documentos son normalmente archivados en el registro el mismo día que se reciben, en la mayoría de los casos enviados por correo postal. Alrededor de 5000 documentos se reciben diariamente, en la mayoría de los casos en formato papel, pero la recepción de información electrónica ha comenzado este año. El proceso completo de registro dura cuatro días:

- 1º) recepción de los documentos
- 2º) registro
- 3º) confirmación
- 4º) devolución de los documentos registrados por correo postal junto con la factura

Las reclamaciones sobre el registro de los documentos son gestionadas por las cortes de apelación a nivel regional. En general el estado es responsable de cualquier pérdida económica que pueda derivarse de la incorrección de los datos del registro. Incluso las pérdidas en caso de fraude, como resultado por ejemplo de la venta de una propiedad usando una firma falsa, son cubiertas por el gobierno. Si una indemnización es acordada por el tribunal, la cantidad deberá ser pagada por el Ministerio de Justicia.

El registro es mucho más dinámico que el catastro, debido en parte a que contiene información fiable, de calidad y que su veracidad está garantizada por el Gobierno. En total se producen unas 900.000 transacciones anuales, frente a las 40.000 del catastro (transacciones efectivas del catastro, no incluyendo cambios de datos).

Respecto a la redacción de documentos legales, debe ser mencionado que el sistema de notarios, con el monopolio en la redacción de documentos legales, no existe en Noruega. Los propietarios particulares pueden redactar las escrituras y otros documentos para su inscripción en el registro sin requerir asistencia profesional. Las escrituras son redactadas normalmente por abogados u agentes de bienes inmuebles. Casi todas las ventas de tierras implican un intermediario profesional, fundamentalmente para asegurar la consecución de los acuerdos y las transferencias monetarias. Los abogados privados están en general capacitados para actuar como agentes de bienes inmuebles, pero la mayoría de éstos tienen un título especial tras un periodo de estudios de dos años.

Los costes derivados del registro de datos en el registro de la propiedad son cubiertos totalmente con las tasas que pagan los usuarios; según la “tasa de documento” (nor. *dokumentavgift*). Existe una tasa fija por el registro de las escrituras.

Los gastos de funcionamiento, mantenimiento y mejora de la base de datos del registro, así como de la distribución de datos, se cubren con los ingresos de las ventas de datos.

#### 4.4.4. BASES DE DATOS DE CATASTRO Y REGISTRO

##### 4.4.4.1. Funcionamiento de las bases de datos: *Norsk eiendomsinformasjon Ltd*.

El funcionamiento administrativo de las bases de datos del catastro y registro de la propiedad es llevado a cabo por una compañía que pertenece al Ministerio de Justicia. Dicha compañía, *Norsk eiendomsinformasjon Ltd* es:

- responsable de las mejoras del sistema y de la compra de los servicios técnicos de otras compañías del sector público
- responsable de la supervisión diaria de la funcionalidad de la base de datos central
- redacción y mantenimiento del contrato con el operador técnico de las bases de datos, según la oferta existente
- está al cargo de la venta de datos, principalmente por medio de un servicio integral on-line a los usuarios de ambos registros, tanto en el sector público como en el privado

Las dos bases de datos son mantenidas en el mismo ordenador central para facilitar el intercambio de información entre los dos registros de manera segura y fácil, así como para facilitar un servicio integral a los usuarios.

Los costes del funcionamiento de las bases de datos se cubren con el presupuesto general de la ANCM, desde los fondos estatales. Aproximadamente el 50 % de los costes son recuperados mediante los ingresos procedentes de las ventas de datos.

##### 4.4.4.2. Acceso a la información. Interconexión entre catastro y registro

Tanto el catastro como el registro son bases de datos abiertas a todo el mundo, a pesar de que hay que pagar una tasa para poder acceder a la información. El único tipo de dato que normalmente no es público es el número de identificación personal. Se ofrece un servicio on-line a los usuarios tanto del sector privado como público.

El catastro es mayoritariamente usado por organizaciones y agencias públicas, a diferentes niveles; municipal, condal y estatal, mientras que son los propietarios particulares los que acceden mayoritariamente al registro de la propiedad.

El catastro juega un papel principal para varias ramas del sector público, en particular para los municipios. Además de proporcionar información, es la base para la aplicación de tasas municipales como por ejemplo las del suministro de aguas, aguas residuales, etc. Los datos relativos a la información de las propiedades, juega un papel incluso más importante en los Planes de Ordenación Municipal, ordenación del territorio, protección ambiental, etc. Además, la información contenida en el GAB es de gran valor en el mercado financiero y de bienes inmuebles, con fines de planeamiento, y estadísticas nacionales. El catastro es actualizado continuamente por los municipios



como resultado de las mediciones catastrales, expedición de permisos de edificación y asignación de nombres de calles y números. La mayoría de los municipios están interconectados on-line a la base de datos central.

En la actualidad se realizan frecuentes transferencias de información entre el catastro y registro. El nombre del titular y el número identificativo de las propiedades se transfiere directamente desde el registro de la propiedad al catastro cuando éste es modificado. Todas las transacciones de tierras, incluyendo los precios de venta, son comunicadas automáticamente, por medio de procedimientos informáticos, desde el registro, por medio del catastro, a las autoridades tributarias.

La dirección y el número identificativo de los titulares se usa para vincular el catastro con el Centro de Registro de Personas, y en el caso de personas legales la dirección se utiliza para vincular los datos catastrales con el registro de Compañías. El catastro y el Servicio Postal también intercambian información relativa a direcciones y áreas postales.

La razón de tomar información relativa a los nombres de los titulares desde el registro de la propiedad al catastro es dar servicio a los usuarios que de otra manera no necesitan acceder a registro de la propiedad. Sin embargo debe mencionarse que en caso de que el propietario legal sea diferente del titular, el propietario real puede ser introducido en el catastro, mientras que esto no está permitido en el registro. El catastro puede también contener información de otras personas vinculadas a la propiedad, como por ejemplo el nombre del usuario, el arrendatario, etc., aunque esto no se realiza a menudo.

#### 4.4.5. ASUNTOS LEGALES Y POLÍTICOS

El funcionamiento del registro de la propiedad y del catastro está regulado por la Ley de Registro de Tierras y la Ley del Catastro, respectivamente. La ley del catastro también regula la medición de las parcelas. Las respectivas leyes están apoyadas en varios reglamentos.

En adición a estas leyes, algunas otras incluyen regulaciones que afectan a los mercados de tierra y el funcionamiento del registro de la propiedad:

- a) La Ley de Planificación y Edificación estipula las condiciones de subdivisión de las parcelas, estipulando que ninguna parcela nueva debería ser creada a menos que tenga un tamaño y forma apropiado para su uso, y que el uso que se le dé esté dentro de los planes de ordenación establecidos.
- b) Las ventas de terrenos agrarios están estrictamente controladas para evitar la fragmentación, según lo estipulado en la Ley de Concesión.
- c) Las condiciones para el establecimiento de pisos y secciones de edificios en propiedad individual, y para el funcionamiento de los condominios, se encuentran en la Ley de Concesión.
- d) La Ley Hipotecaria estipula las condiciones de registro de una hipoteca.

Las restricciones públicas en el uso del suelo y en el uso de los edificios están ampliamente implementadas por medio de la zonificación de los usos del suelo y otras formas de planeamiento público. Para bancos e inversores, así como para las personas que están buscando una propiedad para sí mismas, la información sobre las regulaciones públicas es ahora tan importante como la información sobre los derechos privados

legales sobre las propiedades. Una nueva ley sobre catastro pendiente propone que el catastro, y no el registro, contenga información sobre las restricciones públicas.

#### 4.4.6. COMENTARIOS FINALES

El catastro y el registro son las dos principales fuentes de información en relación con los bienes inmuebles, pero juegan papeles muy diferentes dentro de la administración de las tierras en Noruega.

Mientras que el registro de la propiedad es un registro bien diseñado, competente y eficiente, que proporciona información fiable y que garantiza seguridad al régimen de derechos de propiedad; el catastro no lo es tanto. Su importancia estuvo históricamente vinculada con la imposición de impuestos, y tras la reforma tributaria producida en 1900, perdió mucha de ella, y el estado perdió mucho interés en su desarrollo y actualización. Lo que permaneció fue su función en la formación e identificación de las propiedades. A pesar de que fue rediseñado en 1980, incluso en la actualidad mantiene todavía muchos defectos en relación con los mapas, e información confusa, de modo que no es tan eficiente como debería ser. Esta es una de las causas por las que los casos de concentración parcelaria que se llevan a cabo en la actualidad implican la clarificación de linderos y derechos de propiedad.

## 4.5. CONCENTRACIÓN PARCELARIA EN NORUEGA: SISTEMA Y MARCO LEGAL

### 4.5.1. INTRODUCCIÓN

#### 4.5.1.1. Definición general y objetivos de la concentración parcelaria

La concentración parcelaria se entiende en general como un proceso de reordenación de tierras llevado a cabo en las zonas rurales que “sufren” fragmentación de sus parcelas agrícolas o forestales. Los objetivos legalmente definidos del proceso de concentración parcelaria varían entre países, pero el objetivo principal es mejorar el diseño de la base territorial de las propiedades para conseguir un uso apropiado y eficiente de las mismas. La base legal de los proyectos de concentración parcelaria se fundamenta en:

- 1) La existencia de dependencia de algún tipo entre las propiedades de una zona, en relación con el uso económico eficiente de las mismas. Esta es la justificación principal de la concentración parcelaria. La dependencia puede ser debida a la localización: las propiedades están situadas unas respecto a otras de forma tal que el uso de una afecta al uso de las otras, y viceversa. Puede ser también debida a otros factores físicos o prácticos. La dependencia puede estar vinculada al tipo de propiedad dominante desde un punto de vista puramente judicial, por ejemplo varios tipos de propiedad colectiva (comunal), derechos de uso, etc.
- 2) El uso económico actual o potencial de las propiedades, que es dificultado seriamente con la situación (de propiedad) existente, puede ser mejorado por medio de las medidas a disposición de la concentración parcelaria (como una “caja de herramientas”). Los instrumentos apropiados deben encontrarse en dicha “caja”, que puede variar significativamente entre países. Es importante apuntar que en el proceso debe considerarse el uso potencial de las parcelas en cuestión; el uso económico de la tierra y las relaciones entre propietarios-tierras son dinámicas.

El objetivo general de la concentración parcelaria es llevado a cabo mediante el intercambio de parcelas para dar lugar a unas nuevas que estén mejor adaptadas a su uso (parcelas de mayor tamaño o que tengan una forma adecuada). Al mismo tiempo, el valor relativo y la propiedad de los bienes inmuebles se mantienen constantes. Además de los intercambios de tierras, pueden formar parte del proyecto las mejoras de las carreteras y de las redes de drenaje y otras infraestructuras. Paisajismo, manejo del medio y proyectos de conservación son otras actividades que pueden ser implementadas y/o al menos tenidas en cuenta en el proceso de concentración parcelaria. Otras características de la concentración parcelaria son su aplicación en un área específica y limitada, y el desarrollo de procedimientos específicamente orientados en relación con el proyecto planteado (Sevatdal, 1986).

#### 4.5.1.2. Concentración parcelaria en Noruega: *Jordskifte*

Dar una visión general de la concentración parcelaria en Noruega no es sencillo, simplemente porque esta institución ha evolucionado sucesiva y pragmáticamente desde mediados del siglo XIX hasta la actualidad. Con el paso del tiempo han aparecido

nuevas tareas que han sido incluidas dentro de las actividades de concentración parcelaria según surgían las necesidades, sin prestar mucha atención a la creación de un sistema lógico a este respecto. La legislación actual de concentración parcelaria, que data de 1979, ha sido modificada en muchas ocasiones desde entonces para adaptarla a los cambios producidos con el paso del tiempo, dando lugar a un complejo marco legal.

El nombre oficial del Tribunal de Concentración Parcelaria y sus actividades en Noruega se engloban dentro del término *Jordskifte*, que se traduce como “land consolidation” en inglés y “concentración parcelaria” en castellano. Una traducción más precisa de este término sería “reorganización de propiedades por medio de fusiones y redistribuciones”. Esta definición, más precisa, expresa el hecho de que las propiedades son fusionadas, y que de esta “fusión” emergen el mismo número de propiedades con una nueva forma física y legal. Al mismo tiempo estas nuevas propiedades retienen sus antiguos valores relativos. Este es el concepto clásico de *jordskifte*, pero, como ya veremos, el actual ha evolucionado mucho desde ahí, tanto en relación con los objetivos como en las herramientas.

Otros aspectos que se ha desarrollado son, por ejemplo, la compra y venta de tierras, las expropiaciones con fines públicos, el planeamiento de los usos del suelo, las inversiones en infraestructuras (carreteras, drenajes) tanto en sectores privados como públicos, individual y colectivamente; la organización de la tenencia, definición de linderos, mapeo y trabajos topográficos, trabajos catastrales, etc.

La concentración parcelaria se desarrolla mayoritariamente en las áreas rurales. Debe considerarse que al menos en algunos países, esta actividad no está legalmente restringida a las áreas rurales. En Noruega todo tipo de tierras y propiedades, tanto en las zonas rurales como urbanas, pueden estar sujetas a concentración desde un punto de vista estrictamente legal, pero en la práctica estos proyectos se centran mayoritariamente en las áreas rurales. Sin embargo, las áreas residenciales, recreacionales, las zonas de extracción de arena y grava, etc., a menudo son incluidas, pero la mayoría de los casos se inician por las necesidades en el típico sentido “agrario”. El objetivo básico es ajustar las condiciones de propiedad, o el sistema de propiedades de una zona, al uso del suelo más eficiente (Sevatdal, 1986).

#### 4.5.2. HISTORIA

El interés oficial por la reorganización de parcelas en Noruega se inició a finales del siglo XVIII. Los antecedentes fueron que, al igual que en muchos otros países europeos, las excesivas prácticas de subdivisión de tierras agrarias produjo la fragmentación de las mismas en pequeñas parcelas y franjas de tierra. Esto produjo también varias formas de propiedad comunal, usufructos y rotaciones anuales de parcelas.

En muchos casos este fenómeno se produjo en conexión con el establecimiento de diversos núcleos de asentamiento, estando éstos formados por grupos de granjas, con diferentes tipos de edificios entremezclados. En Noruega las agrupaciones eran normalmente muy pequeñas comparadas con otros países europeos, normalmente desde 3-4 hasta 20 granjas.

En los espacios abiertos (silvas) la propiedad podía estar tan dividida que podría darse el caso de que un agricultor tuviera derechos sobre los árboles de una propiedad (o incluso sobre un tipo específico de árbol), otro tuviera los derechos de la cosecha de heno, mientras que el pastoreo y el suelo en sí mismo podían estar sujetos al uso común (Jones 1980). Las áreas montañosas eran (y en muchos casos todavía están) sujetas a la propiedad comunal (privada), ligada a una comunidad local concreta; o eran zonas

comunales pertenecientes al estado, en las que existían ciertos derechos como la caza, pesca y pastoreo pertenecientes a la comunidad local.

Existen ejemplos de procesos voluntarios de concentración parcelaria en el siglo XVIII, llevados a cabo después de que los propietarios llegaran a un acuerdo entre ellos, y mediante la contratación de profesionales para los trabajos técnicos. Si se producían conflictos, éstos se resolvían en los tribunales ordinarios de justicia. Muchos de estos casos consistían en la división de tierras en propiedad común.

La primera legislación sobre concentración parcelaria en el sentido “moderno” (redistribución de parcelas) data de 1821. “*Se confiaba en los aparatos legales existentes para supervisar y, si fuera necesario, dirigir la redistribución*” (Jones 1980).

Más tarde, se suministró apoyo gubernamental, tanto financiero como profesional a estos trabajos por medio de la ley de 1857. En 1859 se estableció el Servicio de Concentración Parcelaria, formado por funcionarios profesionales. Además de ello, en esa época se llevó a cabo la reestructuración de los núcleos rurales, por medio de ayudas a los propietarios para que trasladaran sus propiedades fuera de ellos, muy masificados; de modo que se desencadenó una gran actividad de reorganización de propiedades. Desde entonces hasta 1920, grandes zonas rurales fueron reestructuradas por medio de la concentración parcelaria. Este puede denominarse el primer periodo importante de concentración en Noruega.

La actitud y filosofía detrás de las actividades de concentración parcelaria al comienzo del siglo XVIII se acercaban bastante a los de una reforma agraria. La idea principal era la de “individualizar” las propiedades de una vez y para siempre, tanto en lo que respecta a los derechos legales como a la estructura física (diseño). Lo ideal era agrupar la propiedad, consistente en un trozo de terreno, con los edificios en el centro, y lo más independiente de las otras propiedades como fuera posible. Este diseño ideal, sin embargo, no fue fácil de llevar a cabo, considerando la naturaleza de los terrenos noruegos.

Pronto se puso de manifiesto que la idea de considerar este tipo de trabajos debía ser ajustada con la dinámica social. Gradualmente se implantó la noción de la concentración parcelaria como un proceso mucho más continuo, reajustando constantemente la estructura de las propiedades según la economía cambiante, las tecnologías y los patrones de uso del suelo. Esto demandaba una gran variedad de medios, de modo que se diversificó el concepto, y se convirtió en una institución permanente en la sociedad.

Además de poder decidir sobre la redistribución de las tierras, se consideró práctico y eficiente otorgar a la institución poder judicial para emitir sentencias en los casos de disputas relacionadas con la propiedad, los linderos, etc.; asuntos que debían ser decididos antes de se concluyera el caso en sí. El aspecto judicial del servicio de concentración parcelaria se extendió gradualmente, y fue de alguna manera, desde 1934, separado del propio trabajo de concentración. De acuerdo con una enmienda en la ley actual de concentración parcelaria, de 1979, los conflictos de linderos en general pueden ser tratados en el tribunal de concentración parcelaria, y más tarde este poder legal se extendió considerablemente, más o menos para todo tipo de conflictos de propiedad en general. De esta manera el tribunal “original” se ha convertido en un tribunal especializado en muchos aspectos relacionados con los conflictos de tierras y propiedades (Sevatdal, 1986).

#### 4.5.3. ORGANIZACIÓN EJECUTIVA

De acuerdo con la ley de 1857, el órgano decisorio sobre concentración parcelaria en Noruega está organizado como un tipo especial de tribunal, lo que significa que tiene el mismo poder que un tribunal ordinario, pero sólo en ciertos asuntos establecidos. Esta institución, llamada inicialmente “Servicio de Concentración Parcelaria”, y actualmente “Tribunal de Concentración Parcelaria” (TCP), es único en Europa, y se ha convertido en una institución pública permanente, dentro del marco del sistema judicial.

Este organismo tiene poder judicial, capacidad y competencias en planificación y promueve el alcance de decisiones por medio de la mediación entre las partes. Noruega parece ser el único país con una institución que integre poder judicial, planificación y mediación en la gestión de conflictos de tierras (Rognes y Sky, 1998).

Noruega está dividida en 41 distritos con tribunales de concentración parcelaria y 5 distritos con tribunales de apelación (ver figuras 22a y 22b); sumando un total de 275 empleados. El personal se puede dividir en tres grupos principales: jueces de concentración parcelaria, ingenieros y personal administrativo.

En algunos condados sólo hay sólo un tribunal de concentración parcelaria y en otros hay varios. La carga de trabajo varía entre las diferentes partes del condado, y entre casos. La extensión de un caso puede, en cuanto al área, variar desde unos pocos metros cuadrados hasta algunos cientos de hectáreas –en cuanto a la longitud de los linderos, desde unos pocos metros hasta varios kilómetros. En función de ello los casos pueden durar desde unos pocos días hasta varios años. Cada año los tribunales de concentración parcelaria se encargan de aproximadamente 100 casos y 1400 kilómetros de linderos.

Cada uno de los tribunales de concentración parcelaria está dirigido por un juez de concentración parcelaria. Para ejercer como un juez de este tipo debe poseer el título en “Propiedad y legislación del territorio”, de la Universidad Agraria de Noruega (hoy Universidad de Ciencias de la Vida); carrera universitaria de 5 años, que consta de diversas y variadas materias, incluyendo topografía, mapeo, catastro, legislación y concentración parcelaria. También se establece que para ser un posible candidato a juez se debe tener experiencia práctica antes del nombramiento, que es realizado por el rey.

Normalmente, cada uno de los casos, es gestionado por un juez y dos jueces laicos. En los casos habituales los casos pueden ser supervisados por un solo juez, y en los más complejos las partes pueden solicitar la presencia de hasta cuatro jueces laicos. En cada municipio, el consejo municipal elegirá a los jueces laicos, y el juez de concentración parcelaria escogerá de entre ellos a los que participarán en cada caso. Éstos son normalmente agricultores, pero esto puede variar de acuerdo con la naturaleza de los conflictos dentro del caso concreto. La tarea del juez laico es participar en las decisiones durante todo el proceso, aconsejar según su experiencia y presentar los veredictos de las disputas. Todas las decisiones son tomadas entre los miembros del tribunal, por medio de votación simple. Los jueces laicos y los profesionales tienen iguales derechos de votación.

Los casos pueden ser apelados a los tribunales ordinarios o al tribunal de apelación de concentración parcelaria dependiendo del asunto de la apelación. El tribunal de apelación de concentración parcelaria está compuesto normalmente por un juez y cuatro jueces laicos. En los casos que han sido supervisados por un solo juez, el tribunal de apelación estará formado por un juez y dos jueces laicos.

# JORDSKIFTERETTENE 1.1.2007

1. januar 2007 var det 34 jordskifteretter og 5 jordskifteoverretter

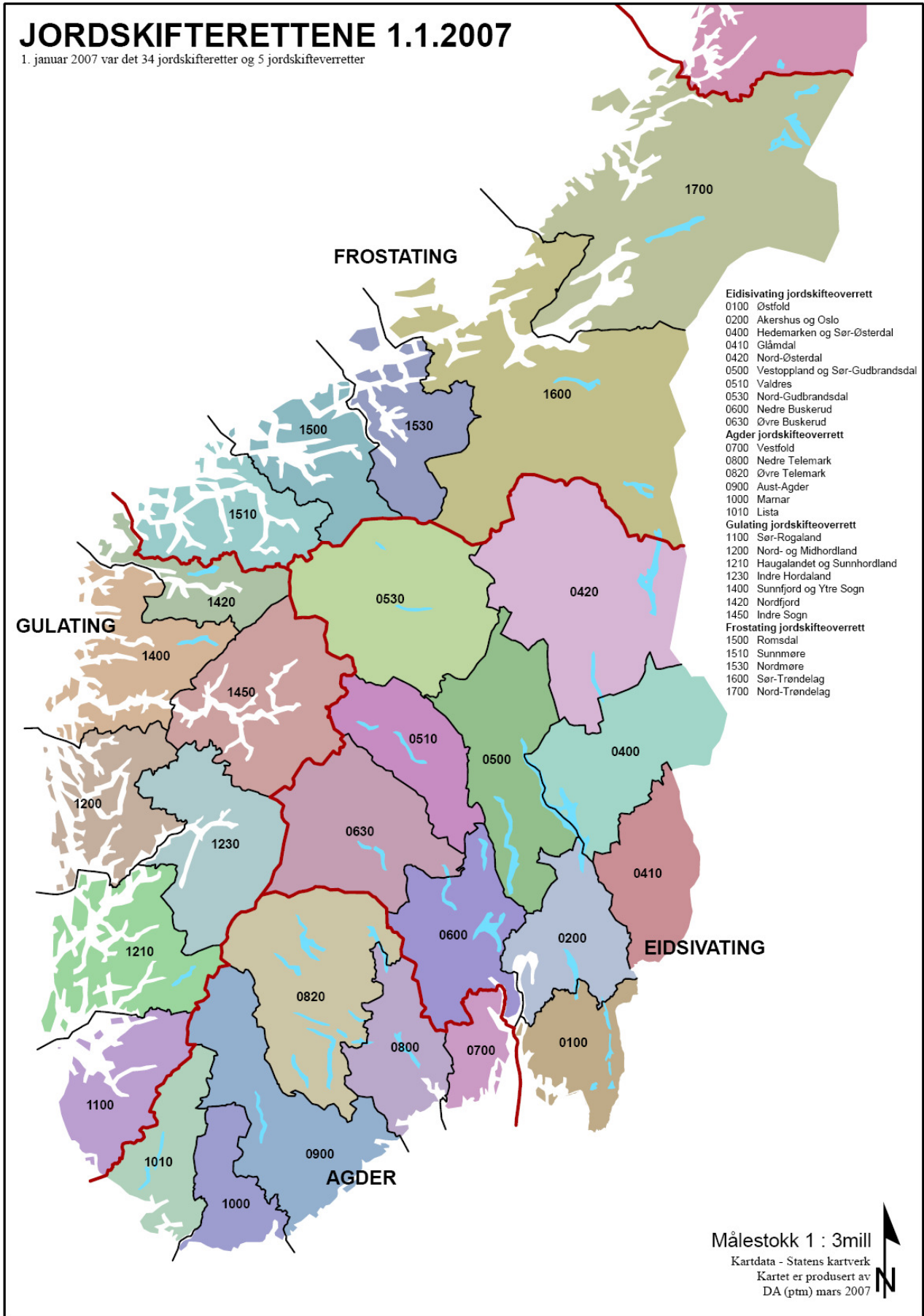


Figura 22a. Distritos de los diferentes tribunales de concentración parcelaria (*Jordskifteretten*) y de los tribunales de apelación de concentración parcelaria (*Jordskifteoverretten*). Fuente: Statens kartverk, 2007.

# JORDSKIFTERETTENE 1.1.2007

1. januar 2007 var det 34 jordskifteretter og 5 jordskifteverretter

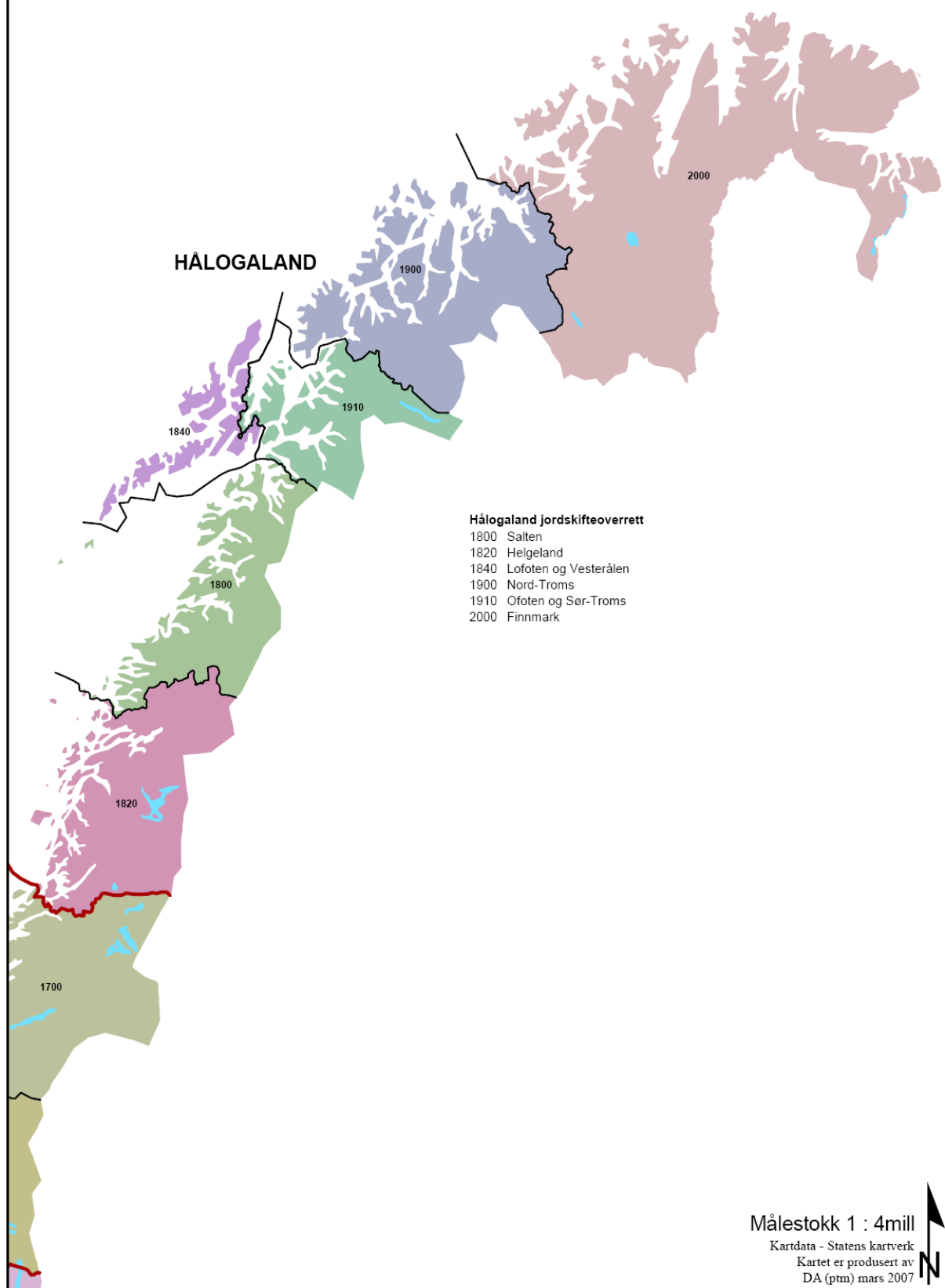


Figura 22b. Distritos de los diferentes tribunales de concentración parcelaria (*Jordskifteretten*) y de los tribunales de apelación de concentración parcelaria (*Jordskifteoverretten*). Fuente: Statens kartverk, 2007.



#### 4.5.4. PRINCIPIOS LEGALES Y LEGISLACIÓN

##### 4.5.4.1. Principios legales

La ley actual sobre concentración parcelaria en Noruega data de 1979, pero ha sufrido numerosos cambios desde esa fecha por medio de sucesivas enmiendas, la última de ellas el 1 de enero del 2007. Los objetivos y medios han cambiado durante este periodo, pero los principios básicos se mantienen:

1. El proceso de concentración parcelaria tiene el objetivo de reorganizar modelos de propiedad anticuados o insatisfactorios; de modo que cada propiedad que sea considerada difícil de utilizar eficientemente bajo las circunstancias existentes puede ser objeto de concentración parcelaria bajo los términos de la ley de concentración parcelaria. Este proceso puede iniciarse considerando tanto las circunstancias actuales, como las futuras.
2. El proceso de concentración es iniciado a petición de los propietarios individuales o titulares de derechos. La solicitud de sólo uno de ellos es suficiente. Las otras partes implicadas pueden estar en contra del proceso, pero si el tribunal encuentra la solicitud justificada, y que ninguna de las partes sufrirá pérdidas –en términos económicos- debido al mismo, el caso procede.
3. El organismo de decisión es independiente de la administración, es un tribunal en primera instancia, y tiene la autoridad de un tribunal de justicia. Como tribunal independiente que es, y como los demás, no recibe órdenes de la administración pública; la influencia sobre él debe ejercerse por medio de la legislación general (Sevatdal, 1986).

Es por ello que deben definirse la organización y las relaciones entre el TCP y las diferentes autoridades nacionales, regionales y locales. En general, el TCP debe basar su trabajo en las decisiones y regulaciones hechas por las autoridades administrativas –si tales existen. La importancia de esta relación es más obvia en asuntos como planes de ordenación y políticas de uso del suelo, pero también en los casos de planeamiento e implementación de infraestructuras públicas (carreteras, vías de tren, etc.), asuntos de protección ambiental y conservación, y otros.

En principio el poder del TCP está limitado a lo que las partes implicadas hayan decidido, si logran un acuerdo por sí mismas. Este principio se mantiene a su vez en la relación tanto con las partes como con las administraciones públicas.

Es importante apuntar que las propias autoridades pueden solicitar un proceso de concentración parcelaria para promover sus propios intereses (construcción de carreteras públicas, vías de tren, planificación urbanística, planes de conservación, etc.), y tales solicitudes serán tratadas de la misma manera que las procedentes de los particulares.

Las relaciones del TCP con los propietarios de una parte, y las autoridades públicas (administración) se muestran simplificadaamente en la figura 23:

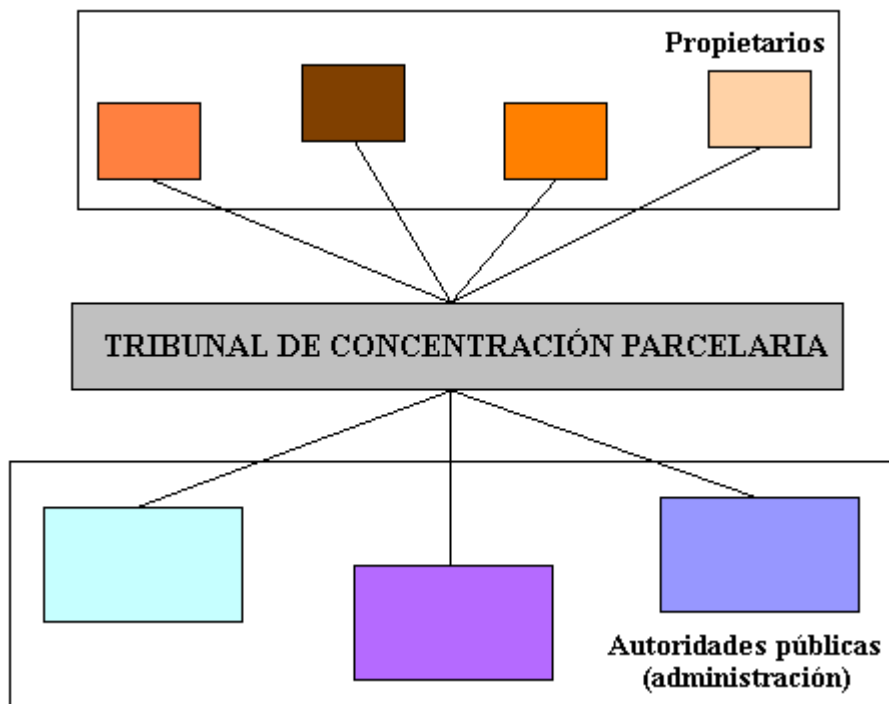


Figura 23. Relación del TCP con propietarios y administración.  
Fuente: elaboración propia (2007)

4. Los objetivos y actividades de la concentración parcelaria en Noruega se pueden agrupar en dos grupos principales; por un lado la clarificación de derechos de propiedad, y por otro lado, la reorganización.

El proceso de **clarificación** de derechos puede realizarse de varias formas; por medio de la mediación en los conflictos, resultando en acuerdos finales entre las partes implicadas; o procedimientos legales resultando en sentencias judiciales sobre diversos asuntos.

La **reorganización** puede tomar a su vez varias formas, de acuerdo con la naturaleza de los problemas a tratar. Puede tratarse del “clásico” proceso de reordenación física de parcelas fragmentadas y propiedades, ajuste de linderos, implementación de infraestructuras comunes, disolución de terrenos en propiedad comunal, subdivisión de propiedades y demás. Pero la “reorganización” toma en conjunto una forma diferente; en lugar de la redistribución de la estructura física se puede organizar también la legal, por ejemplo introducir u organizar los derechos y deberes en relación con ciertos usos y los patrones de comportamiento entre las partes. Más frecuentemente esto puede terminar en algún tipo de modelo organizativo, por ejemplo con la creación de una asociación local de propietarios, con autoridad ejecutiva.

Finalmente existen **otras actividades** que no encajan bajo las categorías de “clarificación” o “reorganización”; siendo las principales el establecimiento de compensaciones y la compra y venta de tierras. El establecimiento de

compensaciones se lleva a cabo en ciertas circunstancias. El caso más típico sería el establecimiento de compensaciones en casos de expropiaciones, por ejemplo de tierras para la construcción de infraestructuras públicas.

Respecto a la compra y venta de tierras; el TCP puede mediar en este proceso para facilitar la consecución de acuerdos entre las partes implicadas, pero no realizar compras de tierras en sí.

Las principales actividades desarrolladas dentro de la concentración parcelaria en Noruega se muestran en la figura siguiente:

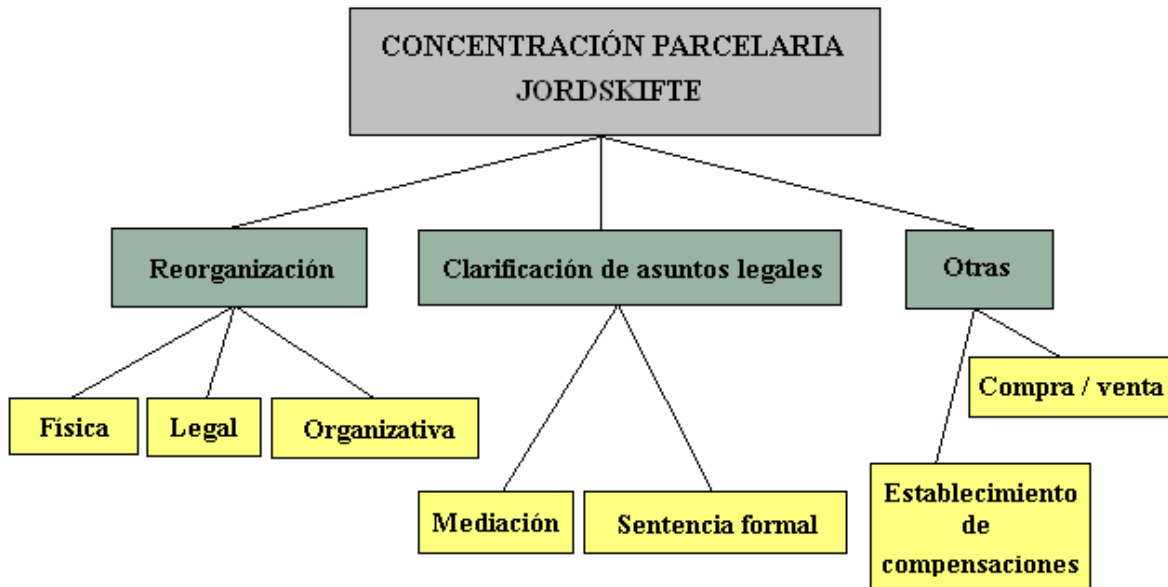


Figura 24. Tipos de actividades desarrolladas dentro de la concentración parcelaria noruega.  
Fuente: elaboración propia (2007)

5. El poder formal del tribunal de concentración parcelaria para tomar decisiones legales radica en las relaciones entre las partes implicadas en los casos; siendo éstas reorganización, clarificación o establecimiento de compensaciones. Este principio significa que los asuntos definidos bajo el único poder de los propietarios individuales está fuera de la jurisdicción del TCP. Esto incluye transacciones con tierras, como la compra/venta y los arrendamientos. Tales transacciones sin embargo juegan un papel importante en la concentración parcelaria. El papel del TCP en este caso, si es preciso, es iniciar y especialmente mediar/ayudar en las negociaciones; y finalmente dar asistencia legal/técnica en las transacciones (establecimiento de contratos y escrituras, trabajos topográficos y catastrales, subdivisiones, etc.).
6. Considerando todo lo anterior, el trabajo del TCP debe ser entendido en un contexto de resolución de conflictos y costes de transacción. La mayoría de su trabajo, decisiones y transacciones podrían haberse realizado por las partes por sí mismas, si hubieran dispuesto de los medios y la voluntad para conseguir acuerdos. Hay multitud de razones por las que no lleguen a un acuerdo, pero la principal por la cual solicitan los servicios del TCP se resume en un concepto: costes de transacción. En un sentido teórico institucional, la única justificación de la concentración parcelaria es que reduce los costes de transacción del proceso.

#### 4.5.4.2. Legislación

Como ya se mencionó anteriormente, la legislación principal sobre concentración parcelaria es la Ley de Concentración Parcelaria, de 1979, la cual ha sufrido numerosas enmiendas hasta la actualidad, pero algunas otras normas relacionadas se encuentran recogidas en otras leyes. La ley de 1979 se estructura como sigue:

- 1) Precondiciones para la concentración parcelaria
- 2) El tribunal de concentración parcelaria
- 3) Procedimientos
- 4) Planificación y soluciones
- 5) Costes
- 6) Apelaciones

A pesar de que no se profundizará en el estudio detallado de la ley, sus ideas y contenidos básicos son los siguientes:

§ 1. Cualquier propiedad que sea considerada difícil de utilizar eficientemente bajo las circunstancias actuales puede ser objeto de concentración parcelaria bajo los términos de esta ley. Lo mismo se aplica cuando las circunstancias resultan desfavorables como resultado de la construcción, mejora, mantenimiento y funcionamiento de carreteras públicas, incluyendo la clausura de vías.

§ 1a. La ley es de aplicación sobre todos los tipos de suelos.

§ 2. La concentración parcelaria comprende:

§ 2a) La disolución de los sistemas de propiedad comunal bajo los cuales la tierra o los derechos pertenecen conjuntamente a varios bienes inmuebles.

§ 2b) Reorganización de parcelas mediante los intercambios de tierras.

§ 2c)

1. La prescripción de normas relativas al uso de cualquier área de uso común.
2. La prescripción de normas relativas al uso de cualquier área cuando el tribunal de concentración parcelaria encuentre que las circunstancias actuales hagan su uso particularmente difícil.
3. La prescripción de normas relativas al uso de cualquier área de cría de renos.
4. La prescripción de normas relativas al uso de cualquier área de uso común de propiedades en bosques y montañas.

§ 2d) Eliminación de derechos de uso obsoletos o anticuados, y la asignación de compensaciones.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Tales derechos son incluidos en § 36 de la Ley de Concentración Parcelaria: derechos de paso; pastoreo; producción de heno; construcción de pozos y acueductos; tala y otras producciones de madera en los bosques; recoger turba, brezo, musgo, humus, arcilla, arena y piedras, algas marinas; uso de playas para los botes, páramos y zonas de desembarco; varaderos y cobertizos para barcas; lugares de secado y almacenes; lugares para almacenar redes; derechos de uso de molinos y ruedas de agua junto con embalses y acueductos; pesca, a excepción del salmón y trucha.

§ 2e) Organización de medidas conjuntas de acuerdo con lo mencionado en el capítulo 10 de la Ley del Suelo nº 23 de mayo 12, 1995 (con fines agrarios), y § 31 de la ley nº 31 de mayo 15, 1940, relativa al uso del agua (drenajes).

§ 2f) La redistribución de las parcelas se realizará según lo dispuesto en la Ley del Suelo.

§ 2g) La división de una propiedad (incluyendo los derechos pertinentes) de acuerdo con una escala específica de valores.

§ 2h) La distribución de los ingresos y costes relacionados con la construcción de infraestructuras privadas comunes en casos de desarrollo urbanístico.

§ 2i) Reorganización de las condiciones de propiedad tras la aplicación de planes públicos, en

- 1) una zona ya edificada
- 2) una zona de nueva edificación

### § 3. La concentración parcelaria no será efectuada:

§ 3a) Si los costes y desventajas que implica exceden los beneficios para cada propiedad individual (esto debe ser interpretado en sentido económico estrictamente).

#### 4.5.5. ACTIVIDADES INCLUIDAS EN LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA

Los conflictos de tierras en las zonas rurales están relacionados con derechos, obligaciones, desacuerdos acerca de linderos, reorganización de tierras, etc.; y un gran número de intereses tangibles e intangibles están en juego. Todos estos conflictos diversos tienen diferente naturaleza y características, pero, en un sentido general, pueden agruparse en dos grupos principales, como ya se mencionó anteriormente, (ver figura 24), en relación con:

1. Clarificación de derechos, linderos, etc. En resumen, la clarificación de la situación actual, llevada a cabo por medio de la mediación entre las partes en conflicto o según sentencias judiciales.
2. Reorganización de propiedades, parcelas y derechos (física, legal, organizativa). En resumen, la modificación de la situación actual en relación con las condiciones de propiedad.

Otras actividades que pueden desarrolladas también por el TCP, son el establecimiento de compensaciones y la asistencia en el proceso de compra/venta de tierras.

Estos tipos de conflictos definen las actividades principales llevadas a cabo por el TCP. La clarificación y reorganización son dos tareas bastante diferentes en un principio; pero que pueden encontrarse en lo que podemos llamar un “típico” caso de concentración parcelaria. Sin embargo pueden encontrarse casos limitados solamente a la clarificación de linderos y derechos, por ejemplo. Cada una de estas actividades se detalla a continuación:

## **1. Clarificación de linderos y derechos.**

Los típicos problemas que se encuentran en la mayoría de los casos son la existencia de linderos entre propiedades poco claros, y derechos legales confusos.

La delimitación de linderos es un caso especial incluido en la ley de concentración parcelaria. Un propietario puede solicitar los servicios del tribunal en un caso concreto para clarificar, marcar y describir los linderos de su propiedad. Los propietarios pueden también solicitar lo mismo para carreteras, caminos, amarraderos y demás. Después de tomar una decisión en este sentido los linderos se marcan con mojones permanentes, se identifican con sus coordenadas geográficas y se realiza un mapa, de modo que se eviten nuevas disputas en el futuro.

Otro tipo de casos es la clarificación y la determinación de las condiciones relacionadas con la propiedad y los derechos de uso en zonas comunales y otras áreas que estén sujetas al uso colectivo, cuando sea necesario para el uso racional de dicha zona. Por ejemplo, en este tipo de casos se puede incluir la clarificación de la propiedad en cuestión, quién tiene los derechos de caza o de pastoreo en la misma, cuando se den varios tipos de uso en la misma área, etc.

## **2. Reorganización / nuevo diseño de propiedades, parcelas y derechos**

En algunos casos es necesario cambiar el diseño de las parcelas, eliminar los derechos de uso, prescribir normas para el uso de las propiedades y demás. Estas actividades se denominan de reorganización, e incluyen las siguientes medidas:

### **- disolución de propiedades comunales**

En zonas donde las parcelas y los derechos vinculados a éstas son de propiedad comunal, el tribunal de concentración parcelaria puede disolverla y dividir el área de manera que cada propietario reciba una parcela individual que se corresponda con su porción de propiedad en la zona comunal. A menudo grandes superficies en las montañas y bosques están sujetas a este tipo de propiedad, y mediante este tipo de acciones cada propietario adquiere el derecho de dar un nuevo uso a su parte (área) de la propiedad.

### **- subdivisión de propiedades**

El tribunal de concentración parcelaria puede subdividir propiedades, pero para ello es necesario tener permiso municipal. Un ejemplo de esto es la subdivisión de propiedades estatales o comunales.

### **- nuevo diseño de propiedades por medio de su reordenación**

A menudo las propiedades están fragmentadas o tienen una forma que hace difícil su uso adecuado. Si un nuevo diseño de las mismas es más beneficioso, el tribunal puede reorganizar físicamente las propiedades por medio de los intercambios de parcelas. Pueden ser necesarios nuevos diseños de las propiedades en relación con su división o cuando las parcelas deben ser dispuestas de acuerdo con los objetivos de la Ley de Tierras. En conexión con la construcción de infraestructuras públicas – por ejemplo, carreteras, vías de tren, etc.- puede ser necesario realizar la reordenación de las propiedades de acuerdo con el proyecto. En esos casos puede ser

necesario también que el tribunal establezca compensaciones por los daños causados en cada propiedad.

- prescripción de normas en relación con el uso común de un área

En áreas en las que hay derechos comunes de pastoreo, caza, etc., el tribunal puede prescribir normas para su uso conjunto. Tales normas pueden ser también prescritas en áreas con propiedad comunal o áreas donde la complejidad del sistema de tenencia haga el uso de la parcelas difícil. Dichas normas no modifican el sistema actual de tenencia o controlan su situación legal, sino que regulan el uso de las propiedades y derechos.

La regulación de usos puede resolver problemas cuando es necesaria la colaboración de varios propietarios para gestionar un área en concreto. Si es necesario, el tribunal puede asistir a las partes en la preparación de planes de ordenación de un área, de manera que se repartan los beneficios derivados de esa acción. Dichos planes deben ser aprobados por los municipios de acuerdo con las normas contenidas en la Ley de Planificación y Edificación.

- medidas conjuntas para el uso de infraestructuras privadas

La prescripción de normas relacionadas con el uso común puede no ser suficiente para resolver los conflictos. Cuando es necesario hacer una inversión para resolver el problema, el caso se denomina “medida común”. Por ejemplo, en relación a la construcción de una nueva carretera privada, a menudo es necesario construirla y además regular el derecho de paso. Dicha inversión es beneficiosa para las partes implicadas en mayor o menor medida, y en tal caso el tribunal puede organizar su construcción y dividir los costes.

- eliminación de derechos de uso o usufructos obsoletos o anticuados

Los derechos permanentes de usufructo, tales como el derecho de pastoreo, de producción de heno, y demás, pueden causar problemas en el uso del bien inmueble subyacente. Tales derechos pueden ser eliminados por el tribunal por medio de compensaciones en términos de tierras, dinero, etc. Las autoridades ferroviarias pueden usar esta medida para eliminar cruces de vías peligrosos.

### **3. Otras actividades**

Otras actividades aparte de las dos anteriores, son:

- establecimiento de compensaciones

En conexión con un caso de concentración parcelaria el tribunal puede establecer compensaciones y restricciones sobre el uso de las propiedades. En la mayoría de los casos la jurisdicción está limitada a las áreas que no tienen un plan de ordenación, o son calificadas como espacios agrícolas, naturales y zonas recreacionales en el plan de ordenación municipal. Algunos de los casos en los que es necesario establecer compensaciones son:

- Construcción de carreteras privadas
- Vallados – donde el tribunal debe decidir si una valla común entre propiedades debe establecerse, y la división de los costes.
- De acuerdo con la Ley de Servidumbres – donde se establecen compensaciones por la eliminación de derechos que dificultan el uso de una propiedad.

- Compensaciones contractuales – donde las partes están de acuerdo en que el tribunal determine las compensaciones en relación con expropiaciones.
- Compensaciones de acuerdo con la Ley de Tierras.
- Compensaciones de acuerdo con la Ley de regulación de la cría de renos.

- compra / venta de tierras

El papel del TCP en este asunto es facilitar la consecución de acuerdos entre las partes implicadas por medio de negociaciones. La intervención del TCP puede ser solicitada en cualquier transacción en relación con la compra y venta de tierras, no sólo agrarias. Incluso si las transacciones pueden ser llevadas a cabo sin la ayuda del tribunal, cualquiera de las partes puede solicitar su mediación si éste es su deseo.

Si la compra de tierras es necesaria en cualquiera de los casos de concentración parcelaria, el TCP no tiene autoridad para realizar su adquisición, pero puede ayudar en el proceso de negociación con las partes implicadas. La compra de tierras es realizada por las autoridades públicas.

#### 4.5.6. PROCEDIMIENTOS DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA

##### 4.5.6.1. Introducción

A continuación se describen los procedimientos formales de los casos de concentración parcelaria, en relación con los dos tipos principales de actividades llevadas a cabo por los tribunales de concentración parcelaria. En general puede decirse que el tribunal sigue un procedimiento legal en todo tipo de decisiones, incluso en materias como la valoración y el planeamiento físico.

##### 4.5.6.2. Inicio de un caso de concentración parcelaria: solicitud

Las personas que pueden solicitar el inicio de un caso son los propietarios de las propiedades oficialmente registradas y cualquiera que tenga un derecho de uso perpetuo. Además, algunas agencias públicas tienen el poder de iniciar un caso sin ser propietarios de tierras. El TCP no puede iniciar un caso por su cuenta.

De acuerdo con la ley de concentración parcelara, § 12; “la solicitud de un caso de concentración parcelaria debe ser presentada al TCP del distrito donde está situada la propiedad”. En la solicitud debe mencionarse entre otras cosas “qué problemas se desean resolver”. Una condición para proseguir con el proceso es que el problema en cuestión pueda ser resuelto según los procedimientos descritos en la ley de concentración. En esta misma ley, § 26, se manifiesta que “el TCP puede alterar las condiciones de propiedad y uso por medio de la redistribución de propiedades, inversiones conjuntas, regulación de los usos del suelo, y regulación o eliminación de los derechos de usufructo, en la medida que (el TCP) encuentre necesario de acuerdo a su aplicación. Puede ser demandado un proceso de concentración más amplio (por otros participantes)”.

Es suficiente con que un propietario o titular de derechos en un área solicite el inicio del caso. Los otros pueden oponerse a ello, pero si el tribunal encuentra que la solicitud está justificada, y que ninguna de las partes implicadas sufrirá pérdidas (en sentido económico) debido al proceso, éste se lleva a cabo.



El tribunal debe establecer si el caso a tratar es de tipo reorganizativo (que exija el diseño de un plan) o de clarificación. El tribunal (el juez y los jueces laicos), emiten sentencias en casos de disputas, cuando no se alcance un acuerdo entre las partes (nor. *dom*) y toman “decisiones” (nor. *vedtak*) y diseñan planes en los casos de reorganización.

Estos dos tipos de casos se diferencian en muchas cosas, básicamente los casos que implican la reorganización de propiedades son más complejos y ofrecen más posibles alternativas. En cualquier caso las decisiones en relación con el caso serán tomadas con independencia del número de solicitantes que hayan firmado la solicitud. En ambos casos las partes pueden apelar las decisiones finales (Rognes y Sky, 1998).

#### 4.5.6.3. Clarificación de linderos y derechos

Los conflictos por asuntos de linderos o derechos de propiedad son desencadenados por desacuerdos entre propietarios. En Noruega, la documentación sobre derechos y propiedad de la tierra y la información catastral es a menudo imperfecta. Además, los acuerdos orales se consideraban tan vinculantes como los escritos. Como consecuencia de ello a menudo surgen dudas y desacuerdos sobre estos temas. Debido a esto, actualmente la clarificación y delimitación de linderos representa aproximadamente el 42 % de los casos de los TCP.

Un propietario puede solicitar la intervención del tribunal en un caso específico para clarificar, marcar y describir los linderos de su propiedad, o esclarecer sus derechos en una propiedad. Los propietarios tienen la opción de elegir entre llevar el caso a los tribunales ordinarios de justicia o al tribunal de concentración parcelaria, pero la mayoría prefiere el segundo por las siguientes razones:

- 1) No es necesario que exista un conflicto real en sentido legal para solicitar el caso al TCP. Es suficiente con que la situación legal sea confusa, y uno de los propietarios quiera que una institución profesional independiente investigue el tema, y dé su veredicto al respecto, en forma de sentencia formal. Si el caso deriva en un conflicto legal en el sentido estricto, la sentencia puede ser apelada al tribunal superior de justicia.
- 2) El procedimiento está establecido de forma tal que no será necesario que las partes contraten abogados, de manera que no será un proceso muy costoso.
- 3) El TCP cuenta con los medios técnicos y profesionales para llevar a cabo las tareas topográficas y catastrales que puedan derivarse de la sentencia judicial (definición y marcado de linderos, registro, escrituras, etc.), que no están a disposición de los tribunales ordinarios.

En los conflictos de este tipo el trabajo del tribunal a menudo comienza con una reunión previa donde se revisa el caso. A menudo el juez y las partes implicadas visitan la zona del conflicto. Se establece entonces un procedimiento formal, que, en general, consta de los siguientes pasos (o algunos de ellos):

- 1) solicitud del caso
- 2) investigación técnica
- 3) vista principal/procedimiento oral
- 4) declaración sobre la solicitud del caso

- 5) mediciones/trabajos topográficos
- 6) acuerdos mediados o emisión de una sentencia
- 7) demarcación de linderos
- 8) conclusión formal

La clarificación y determinación de las condiciones de propiedad y los derechos de uso surge a menudo en áreas sujetas a propiedad comunal. En este tipo de conflictos, después de la investigación de la situación de propiedad y los derechos en el área en cuestión, se debe tomar una decisión sobre cuáles de las partes tienen derechos de propiedad. En muchas ocasiones la información es confusa o hay una falta total de ella, de manera que el conflicto debe ser resuelto por medio de la eliminación de antiguas normas y la prescripción de las nuevas.

Debe ser mencionado que, en el caso de la clarificación de linderos, no es de aplicación el § 3a de la ley de concentración (“si los costes y desventajas que implica exceden los beneficios para cada propiedad individual, interpretado en sentido económico, no se llevará a cabo la concentración parcelaria”).

#### 4.5.6.4. Reorganización de propiedades, parcelas y derechos

Los proyectos de concentración parcelaria que implican la reorganización de parcelas pueden limitarse desde ajustes menores entre dos partes, hasta la completa redistribución de cientos de propiedades con inversión en nuevas infraestructuras. El proceso tiene los siguientes pasos principales:

- 1) solicitud del caso (normalmente por uno o más propietarios, pero en ocasiones el caso es solicitado por las autoridades públicas);
- 2) decisión respecto a si el caso debe proceder de acuerdo con los términos legales;
- 3) proceso de identificación de propiedades, etc.;
- 4) valoración de tierras;
- 5) preparación de un borrador del plan de concentración parcelaria;
- 6) presentación del plan a las partes para su discusión;
- 7) comentarios de las partes;
- 8) alteración del plan según los comentarios que se consideren adecuados para su mejora;
- 9) adopción formal del plan (llevado a cabo mediante decisión formal del tribunal),
- 10) demarcación de los linderos en el campo;
- 11) conclusión formal del proceso.

En la ley de concentración parcelaria se pone de manifiesto específicamente que ninguna de las partes deberá sufrir pérdidas en el proceso. Así, mientras que la concentración parcelaria a menudo es desencadenada por la necesidad de un propietario de conseguir una propiedad más adecuada, el criterio básico a considerar es el de eficiencia de Pareto. El juez usa sus competencias en planeamiento para identificar los problemas y generar un plan, y usa la autoridad del tribunal para tomar decisiones. Cómo, y en qué medida, el juez intenta conseguir el consenso por medio de la mediación, depende del propio juez, aunque normalmente éste modifica el plan después de recibir sugerencias de las partes. A menudo se lleva a cabo un proceso exhaustivo de diseño, discusión y rediseño de los planes antes de su aprobación.

#### 4.5.6.5. Resolución de conflictos: mediación

Dentro de un proceso de concentración parcelaria, la mediación juega un papel muy importante en los conflictos de planificación y usos del suelo (Rubino y Jacobs, 1990), y está ganando popularidad como técnica de resolución de conflictos en general (Kressel y Pruitt, 1989).

La mediación se define en general como la intervención en una negociación o en un conflicto de una tercera parte que tiene poder de decisión limitado o no autorizado pero que asiste a las partes implicadas para poder lograr una decisión aceptable respecto al tema del conflicto (Moore, 1996:15).

La mediación es un término general que cubre una amplia variedad de estilos de comportamiento y técnicas (Kressel y Pruitt, 1989). En general la mediación es un proceso de negociación facilitado (Kovach, 1994), donde el mediador asiste a las partes en conflicto para tratar de alcanzar un acuerdo (Moore, 1996). Es un proceso altamente adaptativo (Kolb, 1997), en el cual los mediadores cambian sus técnicas según la naturaleza del conflicto (Shapiro, Drieghe y Brett, 1985). Sin embargo, en general el proceso de mediación sigue las siguientes fases (Kressel y Pruitt, 1989; Moore, 1996):

- a) una fase introductoria donde se establecen las normas básicas y se reúne la información,
- b) una fase de resolución del problema, donde sus diferentes aspectos son discutidos y se intentan esbozar acuerdos, y
- c) una fase final donde se define la decisión final y se establece un compromiso de acuerdo.

La mediación es una actividad muy importante, por ejemplo, durante la fase en la que el tribunal redacta el plan de concentración para su presentación y discusión con las partes (este aspecto enfatizado en la ley de concentración, § 20). El tribunal puede también consultar con las autoridades públicas si el plan afecta a asuntos bajo su jurisdicción. La ley de concentración hace hincapié también en que el tribunal debe en primer lugar recurrir a la mediación (§ 17) en caso de disputas de linderos, etc., antes del juicio correspondiente.

En contraste con la mayoría de los jueces, el de concentración parcelaria es un experto en los temas de conflicto, y en contraste con los mediadores, puede emitir sentencias si es necesario. El juez de concentración puede elegir el método de decisión en los casos: mediación, adjudicación, o combinación de ambas. La combinación de las dos técnicas puede consistir en un proceso de mediación-adjudicación donde primero exista una fase de mediación y más tarde el juez emita una sentencia si ésta no es exitosa; o el juez puede mediar ciertos asuntos, y tomar decisiones respecto a otros. Ésta última posibilidad es la más frecuente en los casos complejos de planificación.

Las publicaciones sobre mediación son generalmente entusiastas de esta técnica porque las decisiones mediadas son percibidas como más satisfactorias frente a una sentencia judicial. Los acuerdos conseguidos mediante la mediación producen muchos beneficios para las partes en conflicto, incluyendo la reducción de los costes en comparación con un proceso judicial ordinario, la mejora de la relación de las partes en el futuro, y el hecho de que las partes tengan un control mayor sobre el desarrollo del caso.

#### 4.5.6.6. Sistema de apelación

Los casos de concentración parcelaria pueden ser apelados a los tribunales ordinarios o al tribunal de apelación de concentración parcelaria dependiendo del asunto de la apelación. De acuerdo con §61, de la ley de concentración parcelaria:

“Una apelación contra una sentencia en términos de la sección 17 (conflictos de linderos, derechos de uso, u otros asuntos dentro del área de concentración o con partes externas), irá al Tribunal Supremo. Lo mismo se aplica a las apelaciones en contra de la desestimación de una solicitud de un caso y a cualquier otra apelación sobre la aplicación de la ley y procedimientos en un caso.

Una apelación en contra de una decisión de expropiación en términos de la sección 6 (tierras expropiadas para la construcción, mejora, mantenimiento y funcionamiento de carreteras públicas y vías de ferrocarril) relativas al derecho de, y las condiciones para la expropiación o lo que ésta implica, va al Tribunal Supremo. En el resto de casos la apelación se dirige al tribunal de apelación de concentración parcelaria.”

Las decisiones respecto a la clarificación de linderos son apeladas normalmente a los tribunales de justicia ordinarios. Las reclamaciones en asuntos de reorganización de diferentes asuntos son dirigidas normalmente al tribunal de apelación de concentración. El tiempo límite para realizar una apelación es de dos meses desde la finalización del caso.

El tribunal de apelación de concentración parcelaria está compuesto normalmente de un juez de concentración y cuatro jueces laicos. En los casos dirigidos por un único juez el tribunal de apelación está compuesto por un juez principal y dos jueces laicos.

#### 4.5.7. COMPETENCIAS DEL TRIBUNAL DE CONCENTRACIÓN

El tribunal de concentración parcelaria es un organismo independiente de la administración, que debe basar su trabajo en decisiones y regulaciones hechas por las autoridades administrativas. Este hecho puede causar ciertos problemas, especialmente en relación con el desarrollo de casos en áreas urbanas, en relaciones relativas al uso del suelo, en la construcción de infraestructuras públicas, etc.

##### a) Concentración parcelaria en áreas urbanas

A pesar de que las actividades de concentración parcelaria se desarrollaron principalmente para resolver los problemas relacionados con la fragmentación de tierras y la falta de infraestructuras en las zonas rurales, la ley es aplicable en zonas urbanas. A pesar de ello, hasta el momento no se ha aplicado significativamente en dichos contextos, con la excepción de la clarificación de linderos y la eliminación de usufructos. En relación con estas actividades, se han introducido nuevas enmiendas en la ley (§ 2i y §2h).

Dentro de los casos de concentración parcelaria, a menudo se observa cierta “dispersión” en los usos del suelo en áreas residenciales, tanto en asentamientos permanentes como en áreas recreacionales (cabañas, etc.). Si se requiere una planificación u ordenación detallada de tales áreas, el tribunal de concentración puede diseñar planes (o redactar regulaciones) en nombre de los propietarios, y enviarlo a la administración. Si finalmente son aprobados, los proyectos de reorganización de parcelas, etc. que se realicen posteriormente estarán basados en estos planes, y su implementación dependerá de la administración (Sevatdal, 1986).

## b) Usos del suelo

Básicamente, el poder de decidir sobre el uso del suelo recae en dos “instituciones”: el propietario particular, y las administraciones públicas. Por supuesto, la concentración parcelaria está íntimamente ligada con el uso del suelo; es suficiente decir que el principio básico es ajustar la propiedad a su uso actual o potencial, y que la valoración de la tierra debe realizarse considerando según éste.

Las autoridades de concentración parcelaria no pueden tomar decisiones sobre el uso del suelo, sino que deben, por una parte, basar sus decisiones en planes, regulaciones y principios ya establecidos por las autoridades públicas, y por otra parte en los planes e intenciones que los propietarios puedan tener.

El principio básico es que la concentración parcelaria debe estar basada en el “mejor” y más económico uso del suelo, desde la perspectiva del propietario, pero dentro del marco y las regulaciones contenidas en las regulaciones públicas, leyes, etc. Si, por ejemplo, cierta parte de la zona de concentración es destinada al uso residencial, tanto el diseño de las propiedades como el establecimiento de su valor y el reparto de costes debe considerar este hecho. Lo mismo ocurrirá si, por ejemplo, los usos agrarios son restringidos debido a ciertas medidas de conservación del medio.

En relación a las regulaciones públicas las autoridades de concentración parcelaria tienen limitado poder formal, en principio el mismo que un propietario privado. En relación con el posible conflicto de intereses entre propietarios en este asunto, el tribunal tiene poder decisivo, ya que el uso del suelo debe ser la base para la concentración. Debe considerarse también que las autoridades de concentración pueden ejercer cierta influencia en algunas decisiones que la administración debe tomar en la zona de concentración.

El presente sistema de planificación de los usos del suelo se ha aplicado desde 1965, cuando se desarrolló una nueva ley de planeamiento. El municipio es la unidad más importante de la administración en la planificación de los usos del suelo. Las directrices son redactadas por varias instituciones, tanto a nivel nacional como condal, pero el Consejo local de cada municipio (gobierno local) es el responsable de la preparación, decisión e implementación del plan de ordenación de la totalidad del área municipal. Este plan sirve como marco de planes “locales” más detallados, por ejemplo planes urbanos, zonificación de áreas, subdivisiones, etc.; y determinará áreas para los siguientes tipos de usos:

- urbanístico
- agrícola
- forestal
- conservación
- recreación
- extracción
- usos especiales

El municipio no tiene el monopolio exclusivo del planeamiento y la zonificación. Los promotores privados o propietarios pueden redactar planes de este tipo a pequeña escala dentro del marco del plan general de usos del suelo, y deben ser enviados al gobierno local para su aprobación. Todas las subdivisiones necesitan aprobación pública para ser válidos. Los planes anteriormente aprobados pueden ser modificados sin

realizar compensaciones por ello a los propietarios, si no se realizaron inversiones en la zona.

El control de los usos del suelo se ejerce mediante la planificación y la legislación a este respecto. La urbanización es promovida por la planificación, y los medios para prevenir desarrollos indeseables de este tipo son principalmente la denegación de planes, subdivisiones y proyectos de edificación individuales. Por otra parte, la superficie agraria útil, las zonas de costa y los ríos son protegidos con leyes especiales.

#### c) Construcción de infraestructuras públicas

A este respecto, las actividades del tribunal están limitadas por las decisiones administrativas. Por ejemplo, en el caso de la construcción de una carretera pública, que implique la reordenación posterior de parcelas; el tribunal puede proponer ciertas soluciones, o modificaciones en los planes hechos por la administración relativos al trazado de la carretera; pero la decisión final es tomada por la administración. Teniendo ésta en cuenta, el tribunal procede a diseñar el plan de redistribución de las propiedades.

Un caso especial es que, si debido a la construcción de infraestructuras, se requiere la compra de tierras (expropiación) en un área de concentración, las compensaciones a los propietarios son decididas por el tribunal. Si existen terrenos públicos en la zona, éstos serán (o podrán ser) utilizados con ese fin.

De cualquier manera, la compra de tierras no está dentro de las competencias de las autoridades de concentración parcelaria. Esta tarea es llevada a cabo por otras agencias gubernamentales, o directamente por los partes implicadas. El deber y la autoridad del tribunal a este respecto es mediar en las negociaciones, reorganizar las propiedades que puedan surgir del proceso de adquisición y todo tipo de asistencia profesional en la formulación de contratos, transferencia de escrituras, hipotecas, etc., y llevar a cabo todas las tareas catastrales que esto conlleva (registro, mapeo y trabajos topográficos, delimitación de linderos, etc.) (Sevatdal, 1986).

### 4.5.8. OTROS ASPECTOS DEL PROCESO DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA

#### 4.5.8.1. Concentración parcelaria: voluntaria u obligatoria.

Las prácticas de concentración parcelaria varían de país a país, y, respecto al caso noruego, la legislación a este respecto tiene un cierto carácter de obligatoriedad. Esto debe entenderse en el sentido de que un propietario puede verse involucrado dentro de un caso de concentración parcelaria en contra de su voluntad, puede oponerse enérgicamente a las decisiones tomadas durante el proceso, puede estar en desacuerdo con el resultado final y verse obligado incluso a pagar los costes derivados del caso.

El proceso no es obligatorio en el sentido de que no es impuesto por el gobierno o el tribunal de concentración, ya que los casos son iniciados cuando se recibe una solicitud formal de al menos uno de los propietarios implicados. Sin embargo, a pesar de que la solicitud por parte de un propietario persigue ciertos objetivos de acuerdo con sus intereses, el tribunal puede cambiar totalmente el proyecto en base al principio básico de que los costes y desventajas ocasionadas por el proceso deben exceder los beneficios para cada propiedad individual.

## Duración del proceso

Tanto las dimensiones como los contenidos de los casos de concentración parcelaria pueden variar notablemente, y según ello su duración será mayor o menor. En general, el proceso completo puede variar desde los dos años hasta los diez o incluso más en los casos más complejos y más grandes. Hay muchas razones para ello, como la complejidad de la situación legal, la falta de capacidad, las apelaciones al Tribunal Supremo, etc. Pero el problema principal, sin embargo, es la necesidad de implicar a todas las partes del proceso, y la consideración hacia la seguridad y la justicia para con el propietario individual.

Debido a que el tribunal tiene un poder tan importante para tomar decisiones en asuntos de propiedades, la base actual de sus decisiones debe ser fiable, sin que esto implique un alargamiento del proceso en sí. Se recomiendan los métodos simplificados de recolección y manejo de datos, valoración, etc., pero se acepta de forma general que los procedimientos acelerados deben ser siempre sopesados frente a los posibles perjuicios que pueden causarse a los propietarios por ello.

En la figura 23 en el siguiente apartado (4.5.9), se muestra la duración total y efectiva media de los casos de concentración parcelaria en los últimos años.

### 4.5.8.3. Costes y financiación

La financiación del tribunal es casi totalmente estatal; los empleados son funcionarios del gobierno, y sólo una pequeña tasa de registro debe ser pagada por los propietarios en la apertura del caso. La mayor parte de los trabajos técnicos, como las mediciones topográficas, la producción de mapas, el manejo de datos, etc., son realizados por el personal técnico del tribunal, y son cubiertos con el fondo estatal.

Los costes del proceso de concentración parcelaria pueden variar notablemente entre casos. Las partes implicadas en los casos pagan tasas, a los jueces laicos, a los topógrafos asistentes y por los mojones (si son necesarios). El tribunal adjudica los costes sobre la base del incremento del beneficio que obtendrá cada parte tras el proceso de concentración sin tener en cuenta quién fue el que solicitó el caso. El solicitante puede ser obligado a pagar los costes si se encuentra que la solicitud es infundada. Si se debe contratar a algún profesional privado, por ejemplo para ciertos trabajos técnicos, los participantes en el caso deben pagar por esos servicios.

Las inversiones que sea necesario realizar durante el proceso de concentración son cubiertas en principio por los propietarios, de acuerdo con el beneficio que hayan obtenido. En la práctica estos costes son subvencionados en gran parte con ayudas estatales, al menos si las inversiones están vinculadas a actividades agrícolas y forestales.

## 4.5.9. ESTADÍSTICAS SOBRE CASOS DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA

### 4.5.9.1. Series de datos y fuentes

En este apartado se incluyen algunas estadísticas sobre los casos de concentración parcelaria en Noruega en relación a su número y tipo en diferentes años. La fuente de estos datos es la Autoridad Central de Concentración Parcelaria en Noruega, que recopila esta información de los informes anuales elaborados en todas las oficinas de

concentración parcelaria. Las gráficas se han obtenido de la Administración del Tribunal en Trondheim.

Se dispone de tres series de datos, correspondientes a tres periodos de tiempo diferentes. La primera serie incluye información desde 1946 a 1982; la segunda de 1982 a 2003, y la tercera de 1997 a 2006. En la tercera serie, además de la información relativa al número y tipo de casos se incluyen además dos gráficas relativas a la duración media de los casos y el número de empleados del tribunal de concentración.

En la primera serie de datos se observa la evolución en el número de casos durante 36 años. En la segunda y tercera se pueden observar los cambios en los últimos 25 años. En las tres series los casos se clasifican por tipo. Debido a la gran variedad de casos de concentración parcelaria, las categorías dentro de las cuales se clasifican los casos varían entre las series.

Resumir el contenido de estas estadísticas no es sencillo, pero al menos las fluctuaciones en los casos de concentración indican y reflejan las necesidades de los propietarios –agricultores y otros- para resolver sus problemas relacionados con las condiciones de propiedad y el uso del suelo, por medio de los servicios del tribunal.

#### 4.5.9.2. Serie de datos 1946-1982

A continuación se adjuntan dos gráficas (figuras 25 y 26) en las que se muestra el número de casos iniciados y finalizados desde 1946 hasta 1982. En ellas se distinguen cuatro tipos de casos:

- Conflictos de linderos (nor. *grensegang*)
- Redistribución de parcelas, prescripción de normas, organización de medidas comunes (nor. *jordskifte*)
- Otros tipos de casos (nor. *andre saker*)

En la figura 26 se incluye además el número total de apelaciones (nor. *tilbaketrekte saker*) en los diferentes años del periodo estudiado. En ambas figuras se indica también el número total de casos (suma del número de casos de las categorías anteriormente mencionadas).



Figura 25. Nuevos casos de concentración parcelaria desde 1946 a 1982, distribuidos por tipos.

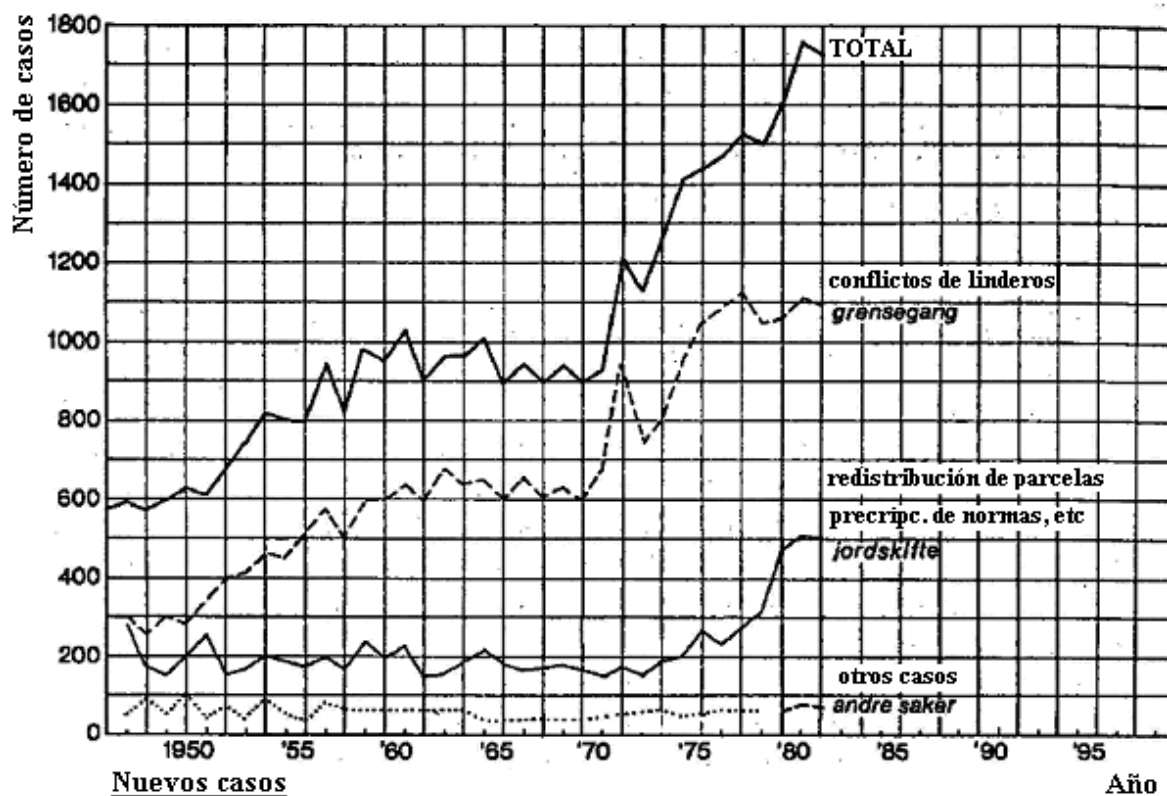
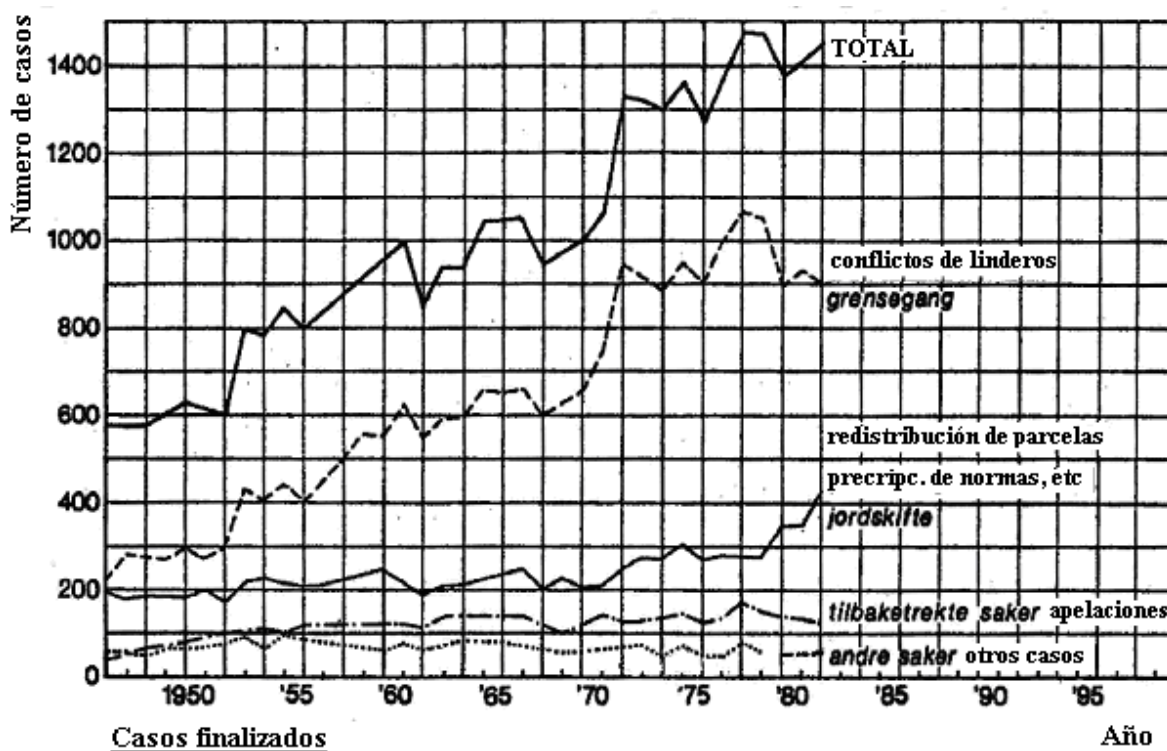


Figura 26. Casos de concentración parcelaria finalizados desde 1946 a 1982, distribuidos por tipos.



En las figuras número 25 y 26, se muestran respectivamente el número de casos que fueron iniciados en cada uno los años del periodo 1946 – 1982; y el número de casos finalizados en cada año de ese mismo periodo.

De acuerdo con la figura 25 se pueden distinguir tres fases en la evolución del número total de casos iniciados en el periodo estudiado:

- 1ª fase (desde 1950 a 1960 aproximadamente.): se observa un incremento notable en el número de casos de concentración parcelaria, desde 600 a 950 casos.
- 2ª fase (desde 1960 a 1970 aprox.): se observa una cierta estabilización durante este periodo, donde el número de casos oscila entre 900-1000.
- 3ª fase (desde 1970 a 1982 aprox.): se produce un nuevo incremento del número total de casos, alcanzándose los 1700 al final de este periodo.

Puede observarse que los casos relacionados con los conflictos de linderos son los que más se incrementan durante todo el periodo considerado. El mayor aumento de produce alrededor de 1970. En relación con los casos relacionados con la redistribución de parcelas, la prescripción de normas, etc.; se pone de manifiesto que el número de casos permanece prácticamente estable durante el periodo considerado. Es solamente al final del periodo, en torno a 1975 -1980, cuando el número de casos aumenta notablemente.

La explicación del incremento en el número de casos de concentración parcelaria reside en ciertas medidas tomadas por el gobierno en dicha época. Con el objetivo de tratar de mejorar la situación económica de los agricultores se produjo un gran incremento de las inversiones desde 1960 en el medio rural (por medio de ayudas estatales) en forma de infraestructuras, roturación de tierras, y otras acciones (nor. *Opptrappins-vedtaket*).

Otro de los objetivos de la política agraria de la época era promover la reforestación de tierras en la parte oeste del país desde mediados de 1950. El objetivo era desarrollar bosques productivos para la producción de madera. Todos los costes derivados de la puesta en marcha de las plantaciones fueron subvencionados por el gobierno.

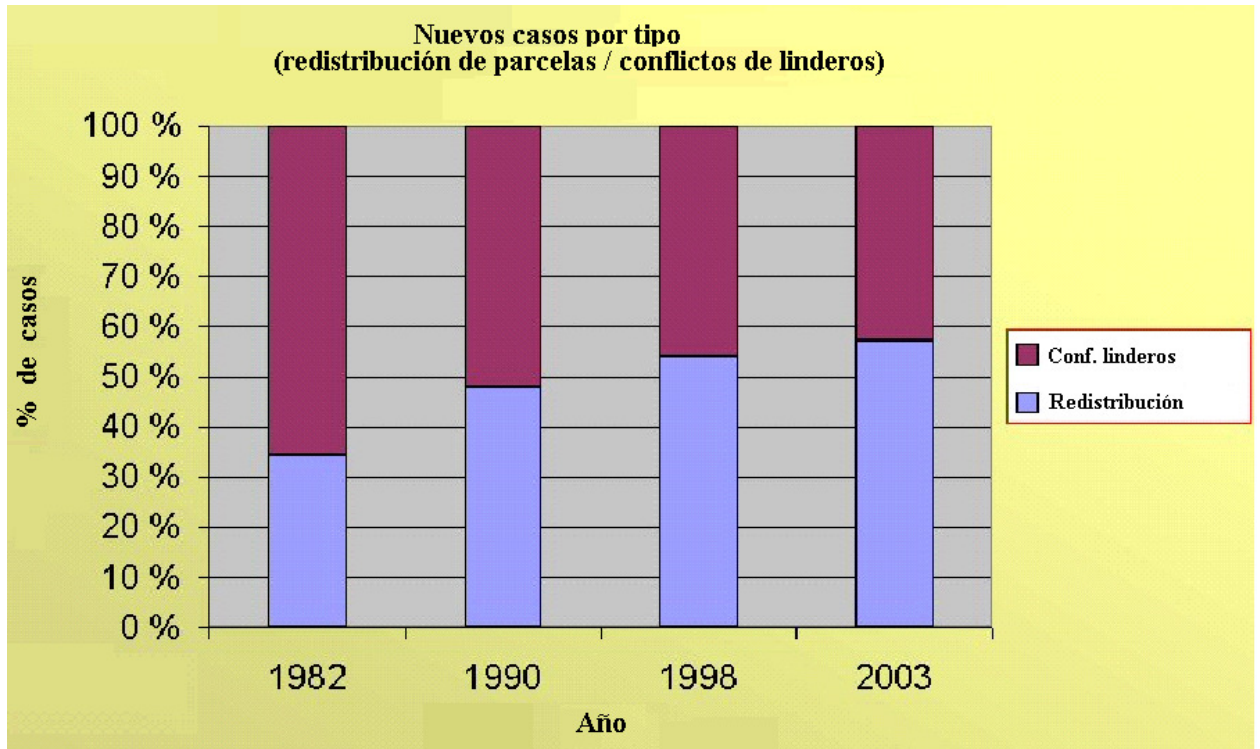
Todas estas medidas implicaron mucho trabajo para las oficinas de concentración parcelaria, especialmente en materias como la clarificación de linderos. La concentración parcelaria está vinculada a las políticas de la tierra, de manera que se puede observar aquí que el aumento de las actividades agrarias demanda los servicios del tribunal de concentración parcelaria.

Debe ser mencionado también que, tras la Segunda Guerra Mundial, el proceso de reconstrucción de las ciudades destruidas demandó mucha fuerza de trabajo, de manera que la población rural migró a las ciudades por esta razón. Después de la reconstrucción de las ciudades, el desarrollo de las zonas rurales ocurrió entre 1960-1970. Como consecuencia de ello se impulsaron las actividades agrarias, y con ello, el número de casos de concentración parcelaria.

Los casos finalizados se muestran en la figura 26. El número de los casos de cada tipo finalizados en cada año del periodo estudiado está en relación, por supuesto, con el número de casos iniciados de cada tipo. Debido a su variedad, características y complejidad, su duración es diferente, de manera que los casos finalizados varían de año en año. En esta gráfica se muestra también el número de casos apelados. Se observa que, a pesar de los aumentos producidos en el número de nuevos casos, el número de apelaciones se mantiene más o menos constante durante todo el periodo.

4.5.9.3. Serie de datos 1982-2003

**Figura 27. Nuevos casos de concentración parcelaria, por tipo, desde 1982 a 2003.**



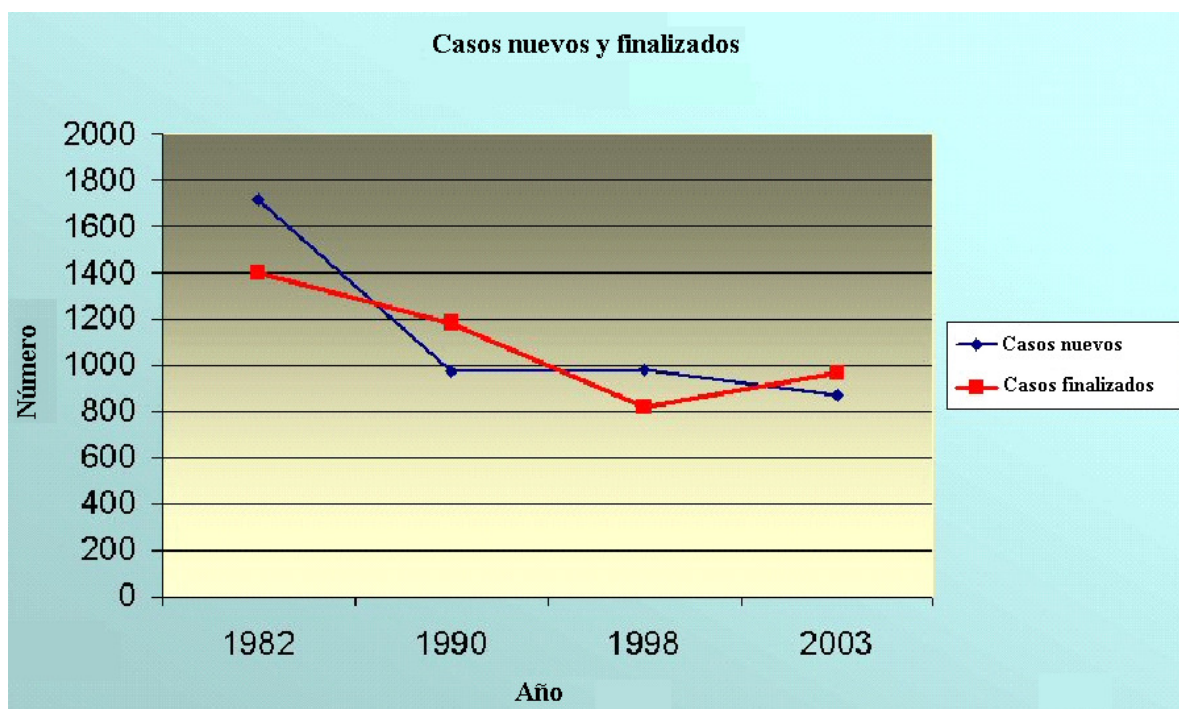
En esta figura, se muestra el porcentaje de nuevos casos en 1982, 1990, 1998 y 2003. Se pueden diferenciar dos tipos principales de casos:

- conflictos de linderos
- casos que implican principalmente la redistribución de parcelas, la prescripción de normas y la organización de medidas comunes (nor. *jordskifte*)

De acuerdo con los datos, puede observarse un descenso en el número de casos relacionados con los conflictos de linderos, desde un 65 % en 1982 a un 40 % en 2003 aproximadamente.

La clarificación de linderos de parcelas es una actividad principal dentro de las tareas del tribunal de concentración parcelaria, principalmente debido a la imperfección de la información catastral. Es difícil explicar las oscilaciones en el número de este tipo de casos, pero a medida que se realizan más trabajos en este sentido, éste descenderá.

**Figura 28. Casos de concentración parcelaria nuevos y finalizados desde 1982 a 2003.**



En esta gráfica se adjuntan el número de casos iniciados y finalizados en diferentes años del periodo 1982 - 2003. Durante el periodo 1982-1990 puede observarse una gran reducción en el número de nuevos casos; desde los 1700 a 1000 casos aproximadamente. Después de 1990, el número de casos solicitados se mantuvo estable hasta 2003, cuando se produjo un ligero descenso en esta tendencia. Esto puede ser explicado parcialmente por la regresión producida en el sector agrario y la reducción de explotaciones activas en los últimos años.

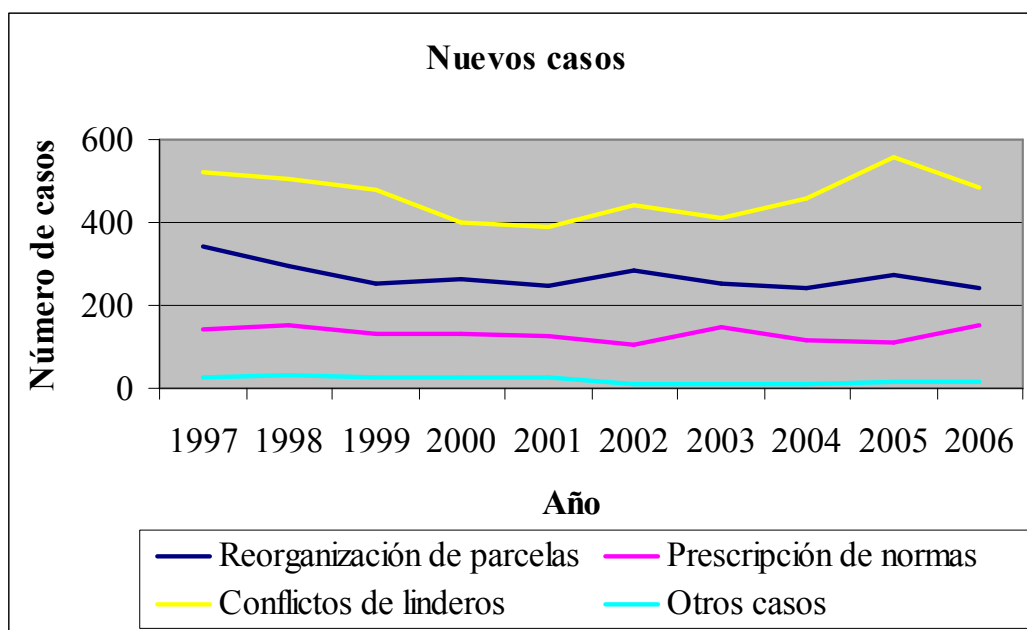
El número de casos finalizados también descendió durante todo el periodo considerado excepto desde 1998 a 2003. La reducción en el número de casos nuevos en los tribunales de concentración debería implicar un incremento de los casos finalizados, porque se reducirá la carga de trabajo en los tribunales. Esta tendencia comienza a observarse a partir de 1998.

#### 4.5.9.4. Serie de datos 1997-2006

Las tres gráficas siguientes contienen información relativa al número de casos de concentración parcelaria nuevos, ya finalizados, y total, desde 1997 a 2006. Pueden diferenciarse cuatro tipos de casos:

- Redistribución de parcelas (nor. *omarrondering*). En esta categoría se incluyen los casos relativos a la reorganización física de las parcelas.
- Prescripción de normas (nor. *bruksordninger og felles tiltak*). Son los casos relacionados con la prescripción de normas y establecimiento de medidas conjuntas en un área en concreto.
- Clarificación de linderos y derechos (nor. *rettsfastsetting*).
- Otros tipos de casos (nor. *andre saker/skjønn*). En esta categoría se incluyen los casos que no encajan en las demás categorías, pero también aquellos casos que implican la redistribución física de las parcelas junto con la prescripción de normas en un área en concreto.

**Figura 29. Nuevos casos de concentración parcelaria desde 1997 a 2006, distribuidos por tipo.**



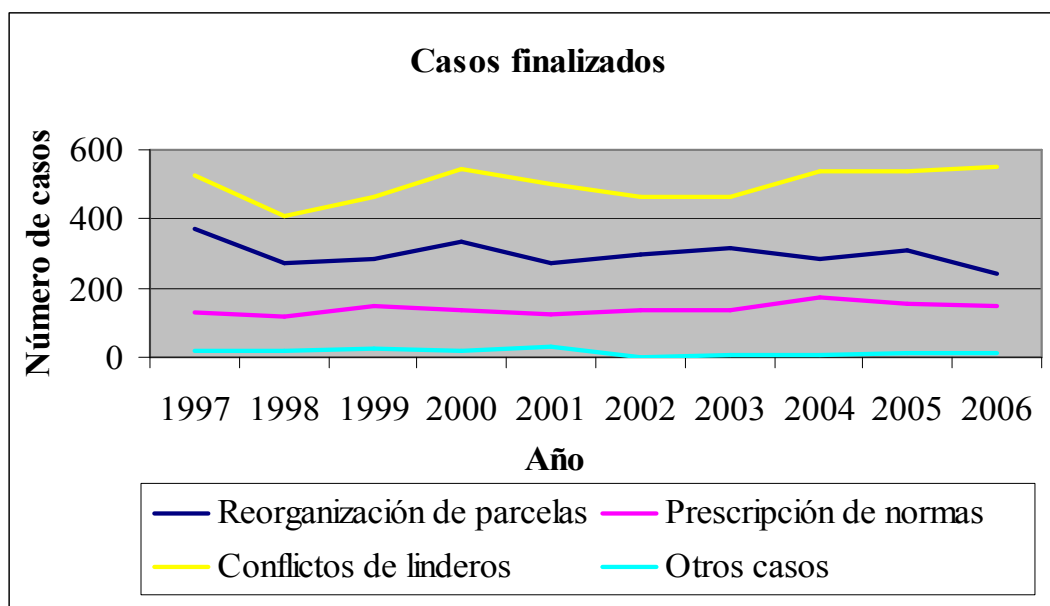
En esta gráfica se incluyen los casos de concentración que fueron iniciados en cada uno de los años del periodo 1997 a 2006. Se puede observar que la mayoría de los casos gestionados por los tribunales están relacionados con la clarificación de linderos y derechos, seguidos de los casos relativos a la reorganización física de las parcelas.

Respecto a los conflictos de linderos, se pueden observar variaciones en el número de nuevos casos durante este periodo. Se observa un descenso de su número desde 1997 a 2000. Después de una cierta estabilización durante los próximos cuatro años, se produjo un incremento. En 2005, cerca de 550 casos fueron solicitados, y posteriormente el número de casos descendió de nuevo.

El número de casos relacionados con la reorganización de parcelas, la prescripción de normas y otros casos se mantiene más o menos estable durante este periodo.



**Figura 30. Casos de concentración parcelaria finalizados desde 1997 a 2006, distribuidos por tipo.**



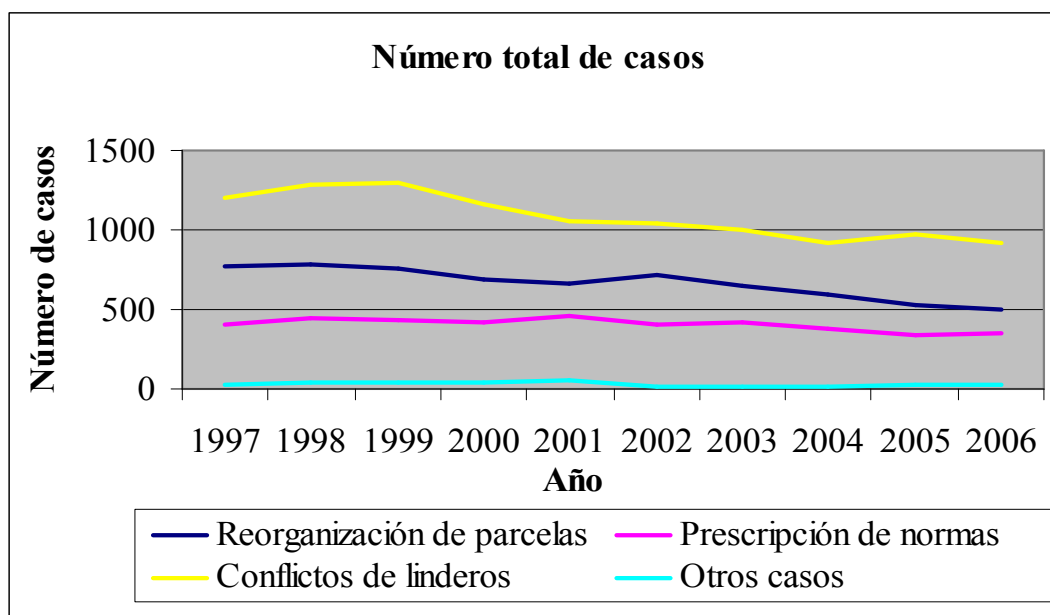
En esta figura se muestran los casos que fueron finalizados desde 1997 a 2006. A finales de 2006, un total de 949 casos fueron terminados, los cuales implicaron 1102 disputas. Un total de 19.585 ha fueron reordenadas, y el área sobre la cual se prescribieron normas de uso fue de 677 km<sup>2</sup>. En relación a los conflictos de linderos, 1749 km fueron medidos y marcados. Un total de 8014 partes estuvieron implicadas en los casos en 2006, y la media de partes implicadas en cada caso fue 8-9.

Los casos de cada tipo ya finalizados en cada uno de los años del periodo en cuestión están por supuesto en relación con los iniciados en los años anteriores. Debido a sus diferentes características, su duración puede variar notablemente. De acuerdo con la gráfica, los casos relacionados con los conflictos de linderos que son finalizados cada año son los que más varían.

Después del descenso del número de casos finalizados relacionados con la reorganización física de parcelas desde 1997 a 1998; dicho número se mantiene más o menos estable durante los siguientes años hasta 2005, cuando se produce un descenso.

En relación a los casos que implican la prescripción de normas, el número de casos terminados se mantiene más o menos constante en este periodo.

**Figura 31. Número total de casos de concentración parcelaria desde 1997 a 2006, distribuidos por tipo.**



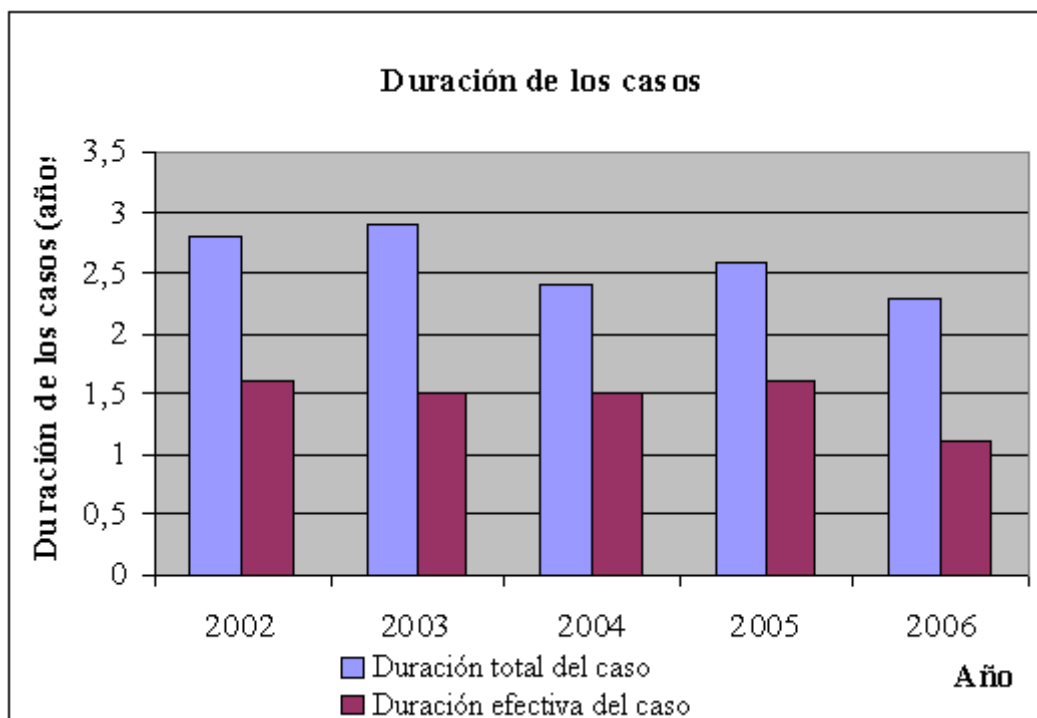
El número total de casos de concentración que se muestra en esta figura hace referencia al total de casos que estaban en proceso al final de cada uno de los años del periodo considerado. En 1983 un total de 3919 casos estaban todavía en proceso, siendo este número reducido hasta 2558 en 1998. A finales de 2006, un total de 1803 casos no habían sido finalizados todavía.

Este dato debe entenderse como un indicador de la efectividad del tribunal; si el número de casos totales aumenta, es que se inician más casos de los que son finalizados, y viceversa.

Según la figura, se observa un descenso general del número total de casos, de modo que se puede afirmar que, durante ese periodo, se produjo un aumento de la efectividad del tribunal. Sin embargo, existen diferencias entre los cuatro tipos de casos considerados. Se pone de manifiesto un importante descenso en el número de casos relacionados con los conflictos de linderos, desde aproximadamente unos 1200 casos en 1997, a 900 en 2006. Lo mismo sucede con los casos de reordenación de las parcelas. El número de casos relacionados con la prescripción de normas y otros casos se mantuvo estable.

#### 4.5.9.5. Otras figuras

**Figura 32. Duración media de los casos de concentración parcelaria desde 2002 a 2006.**



En esta gráfica se muestra la duración media de los casos de concentración parcelaria desde 2002 a 2006. Dos tipos de datos están disponibles: la duración total y la efectiva de los casos.

La duración total hace referencia al periodo de tiempo transcurrido desde la solicitud del caso hasta su conclusión. Además del tiempo requerido en sí para la resolución del caso, se incluyen también los tiempos de espera debido a gestiones y procedimientos administrativos, etc. La duración efectiva de los casos hace referencia solamente al tiempo que el personal de concentración parcelaria emplea en el proceso de resolución del caso.

Se puede observar que la diferencia media entre el tiempo total y el efectivo es aproximadamente de un año, excepto en 2003 y 2006, cuando la diferencia fue mayor, alrededor de un año y medio.

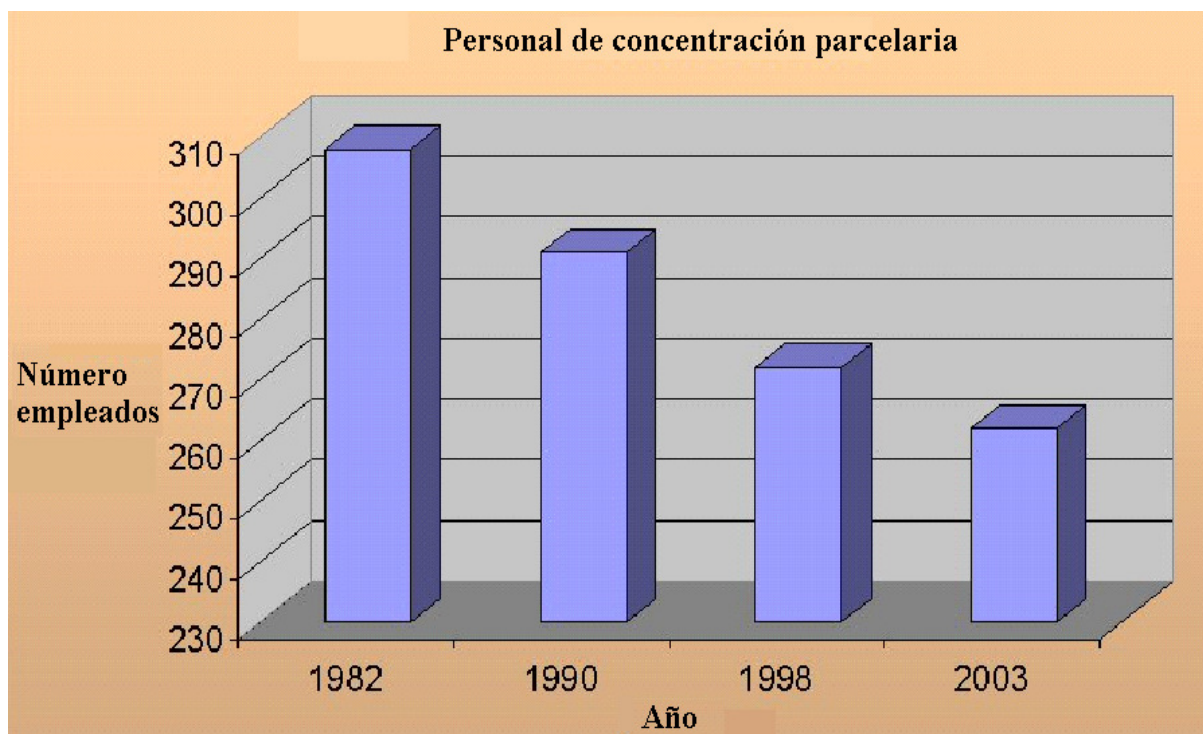
La duración total media de los casos es superior a dos años y medio en 2002 y 2003, siendo reducida ligeramente en los siguientes dos años. En 2006, la duración total de los casos es la menor de todo el periodo estudiado.

La duración efectiva media de los casos desde 2002 a 2005 es de un año y medio aproximadamente. La duración efectiva de los casos se redujo también en 2006, siendo de un año aproximadamente.

Tras años sucesivos en los que la duración de los casos se mantuvo sin cambios notables, se puede observar un importante descenso en el tiempo medio empleado en los casos de concentración parcelaria en el 2006.



**Figura 33. Personal de concentración parcelaria en diferentes años desde 1982 a 2003.**



En esta gráfica se incluyen los datos relativos al número de empleados del tribunal de concentración parcelaria en 1982, 1990, 1998 y 2003. Puede observarse una cierta reducción en el número de empleados durante estos años, desde unos 300 en 1982 a 260 en 2003 aproximadamente. La reducción del personal está vinculada a la reducción del número de ingenieros en los tribunales. Debido a la introducción de tecnologías modernas en las tareas topográficas, no es necesario tanto personal para la realización de estos trabajos.

#### 4.5.10. COMENTARIOS FINALES

El tribunal noruego de concentración parcelaria puede definirse como un tribunal especializado en una gran variedad de asuntos relacionados con las condiciones de propiedad y el uso del suelo. Una gran variedad de problemas relacionados con conflictos de tierras entre propietarios/titulares de derechos pueden ser manejados y “resueltos” por medio de la concentración parcelaria. Éstos pueden agruparse en reorganización física, legal u organizativa; y la clarificación de derechos y linderos. Además existe un grupo variado que engloba el establecimiento de compensaciones, la compra/venta de tierras, etc.

La “multifuncionalidad” es un atributo que puede describir las actividades de concentración parcelaria desde el establecimiento del Servicio de Concentración Parcelaria en 1860, pero que realmente se desarrolló con la introducción de la clarificación de linderos como una tarea en sí misma. Más tarde, más actividades fueron incluidas en las competencias de los tribunales acuerdo con la ley de 1979, y desde entonces, se han llevado a cabo numerosas enmiendas, la última de ellas en enero del

2007. Todas estas sucesivas modificaciones dan lugar a un complejo, y a veces confuso marco legal, incluso para los expertos en la materia.

De todas maneras, los cambios producidos en la ley son la respuesta a las nuevas circunstancias y tareas a las que el tribunal de concentración debe hacer frente, poniéndose de manifiesto el dinamismo en los usos del suelo.

Las estadísticas en relación con los casos de concentración parcelaria son útiles para ilustrar su evolución con el paso del tiempo.

En la actualidad, una gran proporción de los casos gestionados por los tribunales de concentración están relacionados todavía con la clarificación de linderos y derechos. Los errores o imprecisiones en los datos catastrales pueden explicar parcialmente este hecho. A pesar de la regresión producida en el sector agrario, la reorganización física de las parcelas es todavía un tipo de casos importante, pero debe considerarse que en la mayoría de los casos las reorganizaciones incluyen un área muy pequeña, y pocas partes implicadas; no siendo los fines de esta acción principalmente agrarios. Otra de las actividades principales es la prescripción de normas para el uso común de un área y/o la construcción de infraestructuras privadas (carreteras, etc.).

## 4.6. CASOS PRÁCTICOS DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA

### 4.6.1. INTRODUCCIÓN

Seis casos principales de concentración parcelaria van a ser estudiados por medio de la realización de entrevistas con el personal y las partes involucradas en cada uno de ellos. En algunos de los casos se realizaron entrevistas sólo al personal de concentración parcelaria o a los propietarios implicados; en otros casos se entrevistó a las dos partes. Un cuestionario fue previamente diseñado para ello, en el cual se distinguieron dos modelos de entrevistas: el primero dirigido a los propietarios, y el segundo dirigido a los profesionales (personal de concentración parcelaria, abogados, etc.). Los casos de concentración parcelaria que van a ser estudiados son los siguientes:

	Nombre del caso	Contenido / tipo de conflicto
1	Byrkjelo	Clarificación de los derechos de producción de energía hidráulica en un río, antes de la construcción de una central hidroeléctrica privada.
2	Stryn	Clarificación de propiedad, registro y legalización de cabañas de montaña con uso recreacional.
3	Bunæs	Redistribución de parcelas. Modificación del trazado de una carretera privada.
4	Daler	Redistribución de parcelas, definición de normas para el mantenimiento de una carretera privada.
5	Nykirke	Definición de normas (pastoreo, mantenimiento de vallas, derechos de caza, etc.).
6	Ulland	Clarificación de los derechos de uso de un lago, construcción de una nueva carretera privada.

Figura 34. Casos prácticos de concentración parcelaria que van a ser estudiados

Además de estos casos, se incluyen dos casos urbanos tratados por el tribunal de concentración parcelaria. Éstos no son estudiados tan a fondo; deben ser considerados como ejemplos de los tipos de casos a los que los tribunales deben hacer frente en contextos urbanos. Llegaron a mi conocimiento en la fase final de este trabajo (julio 2007), de modo que no se llevaron a cabo entrevistas ni con los propietarios ni con el personal de concentración involucrados. De cada uno de ellos se incluye una breve explicación de los antecedentes del caso y de su contenido.

Los casos de concentración parcelaria estudiados son de diferentes partes de Noruega, pertenecientes a tres oficinas de concentración parcelaria. Los dos primeros casos (Byrkjelo, Stryn) pertenecen a la oficina de CP de Nordfjord; el caso Bunæs, a la oficina de CP de Akershus y Oslo; y los últimos tres (Daler, Nykirke, Ulland) a la oficina de CP de Nedre Buskerud. Los casos urbanos pertenecen a la oficina de CP de Akershus y Oslo (ver figura 22a).

En el caso Byrkjelo fueron entrevistados el juez al cargo del caso y uno de los propietarios implicados. En el caso Stryn se entrevistó solamente a uno de los propietarios implicados, lo mismo que en el caso Ulland. En el resto de los casos se entrevistó a los jueces al cargo de los mismos.

El desarrollo de los casos puede variar dependiendo del tribunal y el juez al cargo, pero existe un procedimiento común que es seguido en la mayoría de los casos en su proceso de resolución.

Después de recibir la solicitud para el inicio de un caso, el personal de concentración debe decidir si, de acuerdo con la ley, el caso debe proceder. Una vez se cumple este requisito, se concierta una reunión preliminar con las partes implicadas. A continuación el tribunal y las partes visitan la zona (no siempre). Más tarde se conciertan, con o sin las partes presentes en ellas (reuniones del tribunal). En estas reuniones se van dando los pasos necesarios para la resolución de todos los conflictos, de modo que es un proceso continuo de interacción entre el tribunal y las partes hasta alcanzar la decisión final. Hay que destacar que estas reuniones son de carácter informal, donde el juez trata con las partes, expone las opciones de resolución del caso y las partes manifiestan sus puntos de vista. En general las partes no contratan abogados, pero hay diferencias a este respecto. Por ejemplo, en casos urbanos es mucho más frecuente su presencia; y según las opiniones de muchos jueces y partes implicadas, este hecho supone crear un ambiente mucho más formal en las reuniones del tribunal.

En general, en la primera reunión las partes implicadas ponen de manifiesto su postura, deseos y opinión respecto al asunto del caso, y los objetivos que serían deseables de conseguir para ellos. Diversos documentos relevantes para el caso (incluyendo escrituras, mapas, etc.) son aportados por las partes durante las reuniones. En las reuniones siguientes más documentos pueden ser añadidos a éstos si procede.

Tras esta primera fase, el personal de concentración parcelaria estudia el caso y la situación de las diferentes partes, y más tarde, en las reuniones posteriores, se estudia y discute cada punto de conflicto del caso. El personal de concentración puede decidir organizar reuniones sólo con parte de los propietarios implicados, si comparten un problema común dentro del caso general. En algunas de las reuniones sólo está presente el personal de concentración. En estos casos se discute sobre cómo se debe proceder con el caso y se toman decisiones relacionadas con el asunto del mismo.

En todas las reuniones del tribunal se redacta un acta formal sobre los procedimientos y contenidos de cada una de ellas. Al final del caso todas las actas de las sucesivas reuniones son recopiladas, formando un documento final del caso, llamado *Rettsbok* en noruego. Este documento no contiene toda la información relacionada con el caso, pero proporciona un “relato” del mismo. Junto con otros documentos archivados, es una fuente de información exhaustiva de cada uno de los casos. En el apéndice se incluye el *Rettsbok* del caso Ulland, como ejemplo de un documento de este tipo.

La estructura de las actas de las reuniones del tribunal puede variar de una oficina de concentración a otra, pero se pueden distinguir dos partes principales:

- 1) Datos relacionados con las reuniones del tribunal, incluyendo:
  - fecha y lugar de la reunión
  - presidente del tribunal (juez al cargo del caso), jueces laicos y jueces en prácticas (si procede)
  - número y nombre del caso
  - partes presentes en la reunión del tribunal (y abogados, si procede)
  - documentación aportada por las partes

- 2) Contenido de las reuniones del tribunal: discusiones de los diferentes asuntos del caso, posición de las partes, decisiones formales tomadas, comentarios de las partes, etc.

En el estudio de casos, aparte de la información procedente de las entrevistas, en las que las partes explican la situación desde su punto de vista, las actas de cada una de las reuniones son muy útiles ya que proporcionan una secuencia temporal del proceso. Los mapas son también una herramienta fundamental para la mejor comprensión del caso. Con esta información disponible, es posible seguir el desarrollo del caso, que es precisamente lo que fue realizado en el estudio de casos. Dos de los casos (Bunæs, Ulland), son expuestos según la información contenida en el documento formal del caso, de una forma cronológica.

Uno de los casos estudiados (Nykirke) está todavía en proceso, no estando disponible el documento final del mismo, de modo que el caso es explicado según la información de la entrevista, en la cual se exponen los pasos dados hasta el momento para su resolución. Para el resto de los casos estudiados, el documento final de los mismos y las entrevistas son empleados como fuente de información.

Durante todas las entrevistas, los mapas fueron empleados como herramientas gráficas sobre las cuales los entrevistados el caso. La mayoría de ellos están disponibles en formato papel, de modo que los mostrados aquí no conservan su escala verdadera debido a las distorsiones producidas en el proceso de digitalización. Deben ser empleados simplemente como fuentes de información gráfica acerca de los casos, que facilitan su comprensión.

#### 4.6.2. BYRKJELO

##### 4.6.2.1. Información general sobre el caso

Este caso puede ser considerado como de gran magnitud dentro de las actividades de concentración parcelaria en Noruega debido al número de partes implicadas (46). El caso trata sobre el esclarecimiento de los derechos de producción de energía hidráulica en un tramo de río, antes de la construcción de una central hidroeléctrica privada.

Este caso fue conducido por la oficina de concentración parcelaria de Nordfjord. El caso ya ha finalizado, comenzó en abril 2002 y terminó en febrero 2004. Un juez y dos jueces laicos estuvieron al cargo del mismo.

Tanto el juez al cargo del caso (Vidar Bergtun) como uno de los propietarios implicados (Anders Bjørnereim) fueron entrevistados el 4 de diciembre del 2006. Se dispone del registro formal del caso y de un mapa de la zona como fuentes de información, junto con dichas entrevistas.

##### 4.6.2.2. Antecedentes: derechos de producción hidráulica (nor. *fallrettigheter*)

La energía de las cataratas y cascadas noruegas ha sido utilizada para hacer girar las ruedas de molino desde los comienzos de la Edad Media. La llegada de la electrificación hacia finales de 1800 hizo posible aprovechar la abundancia de los cursos de agua para proporcionar energía a ciudades e industrias.

A principios de 1900, la energía hidroeléctrica facilitó el desarrollo de industrias de gran demanda energética. Tras la Segunda Guerra Mundial se expandieron notablemente en Noruega las industrias de producción de aluminio, las electroquímicas

y electro-metalúrgicas como parte del proceso de reconstrucción de Europa. Las fases más intensas del desarrollo de las centrales hidroeléctricas tuvieron lugar desde 1910-1925 y 1960-1985. En esas fechas la construcción de las centrales era llevada a cabo por el estado, pero, en los últimos años, se han construido más centrales privadas, y más se quieren construir. El incremento de los precios de la electricidad, tradicionalmente muy bajos en Noruega, y la posibilidad de vender la electricidad producida, son dos factores principales que explican esta tendencia.

La producción de electricidad en las centrales hidroeléctricas está vinculada a los derechos de producción de energía (nor. *fallrettigheter*, “waterfall rights” en inglés) en un curso de agua. Estos derechos están asociados a su vez con la propiedad de las parcelas que lindan con el río, pero pueden ser vendidos o arrendados aparte de la propiedad de la tierra.

La zona del río en la cual un propietario posee estos derechos está definida a lo largo por la línea de contacto parcela-río, y a lo ancho, por el eje central del río, que divide el cauce longitudinalmente en dos, delimitando la zona de derechos de los propietarios de cada lado del cauce.

Los derechos de producción de energía hidráulica se miden en términos de “diferencia en cota” (metros) entre los puntos situados más aguas arriba y más aguas abajo del tramo de cauce considerado. Esta diferencia en metros es la que determinará la cantidad de energía que será generada.

De acuerdo con la Ley n° 82 del 24 de noviembre del 2000, relativa a los ríos y aguas subterráneas (Ley de Recursos de Agua):

“Un sistema fluvial pertenece al propietario de la tierra que cubre, a menos que se dicte otra cosa por una ley especial. Cuando todo o parte del sistema fluvial está localizado sobre una propiedad comunal, se aplican las normas de la Ley n° 6 del 18 de junio 1965, relativas a las propiedades sujetas a propiedad común.

Los propietarios de cada lado del sistema fluvial poseen derechos iguales para explotar los recursos de producción de energía hidroeléctrica, a menos que una ley especial dicte otra cosa”.

#### 4.6.2.3. Contenido y desarrollo del caso

La clarificación de los derechos de producción hidráulica en un tramo concreto de un río era el principal objetivo de los propietarios implicados en este caso. Su finalidad última era la de aprovechar la energía hidráulica para la producción de electricidad mediante la construcción de una central hidroeléctrica. Es por ello que era fundamental conocer a quién pertenecían dichos derechos.

El problema surgió porque, en muchas de las transacciones de tierras (colindantes con el río) llevadas a cabo años atrás, no estaba claramente especificado si los derechos de producción de energía habían sido vendidos junto con el terreno, o no. De modo que no estaba claro si los derechos pertenecían al anterior propietario de la parcela o al nuevo.

A pesar de que en la mayoría de los casos los propietarios de los derechos los arriendan a compañías energéticas, que se encargan del proceso de construcción de la central y producción de electricidad; en este caso los propietarios decidieron crear su propia empresa tanto para la construcción de la central, como para la venta de la electricidad generada. La construcción de la central exige autorización del estado, que decide cuánta agua puede ser empleada con este fin para garantizar el perfecto mantenimiento del río y su ecosistema.

Uno de los propietarios solicitó el caso al tribunal de concentración parcelaria, y los demás estuvieron de acuerdo con la intervención del tribunal debido a la complejidad de la situación y al número de partes implicadas en el mismo.

Dentro del área del caso, pueden diferenciarse dos áreas principales: las partes norte y sur del río (ver figura 35). Los terrenos situados en la parte sur del río están sujetos a propiedad comunal entre varios propietarios, y los de la parte norte son parcelas privadas.

Debido al gran número de propietarios implicados en el caso, se hicieron tres grupos de ellos: un grupo estaba compuesto por los propietarios de la parte sur del río, y los otros dos estaban compuestos por los de la parte norte. Fue designado un representante de cada grupo como portavoz del mismo.

Al inicio del caso se desarrolló una reunión preliminar con todas las partes, pero más tarde se convocaron reuniones independientes con cada uno de los grupos de propietarios. Durante dichas reuniones del tribunal, las partes aportaron documentos relevantes para la clarificación de los derechos. El personal de concentración parcelaria, de acuerdo con la información disponible, tuvo que decidir acerca de a quién pertenecían los derechos en la actualidad. También fue necesario esclarecer los linderos de algunas propiedades.

Como ya se mencionó anteriormente, los derechos de producción hidráulica se relacionan con la diferencia en cota (metros), entre los puntos más aguas arriba y más aguas abajo del tramo de río en cuestión. La diferencia en cota total (100%) entre los puntos más aguas arriba y más aguas abajo del tramo de río en cuestión determina la producción total de energía hidráulica es ese tramo del cauce.

Con las mediciones realizadas en las parcelas colindantes con el río (diferencia en cota entre el punto más aguas arriba y más aguas para cada una), expresadas en % sobre la diferencia en altura total, se pueden calcular los derechos de producción de energía que corresponden a cada propietario de las parcelas.

Finalmente la distribución de los derechos se realizó de la siguiente manera:

a) parte sur del río (propiedad comunal): tras las mediciones, el reparto de derechos (en % sobre la diferencia total en cota) se realizó equitativamente entre los propietarios de dicha zona.

b) parte norte del río (parcelas privadas): se realizaron las mediciones de la diferencia en altura para cada parcela, y se expresan en % sobre la diferencia en altura total del tramo de río.

Aparte de la construcción de la central hidroeléctrica, fue necesario construir una presa conjuntamente con una red de tuberías para el transporte de agua desde la presa a la central. El tribunal de concentración estableció las compensaciones a los propietarios de las parcelas afectados por el trazado de la red de tuberías.

La decisión final sobre el esclarecimiento y distribución de los derechos de producción de energía hidroeléctrica fue aceptada por todos los propietarios implicados en el caso. Los costes del proceso fueron distribuidos entre ellos de acuerdo con la proporción de beneficios que cada propietario obtendrá por la venta de la energía eléctrica.



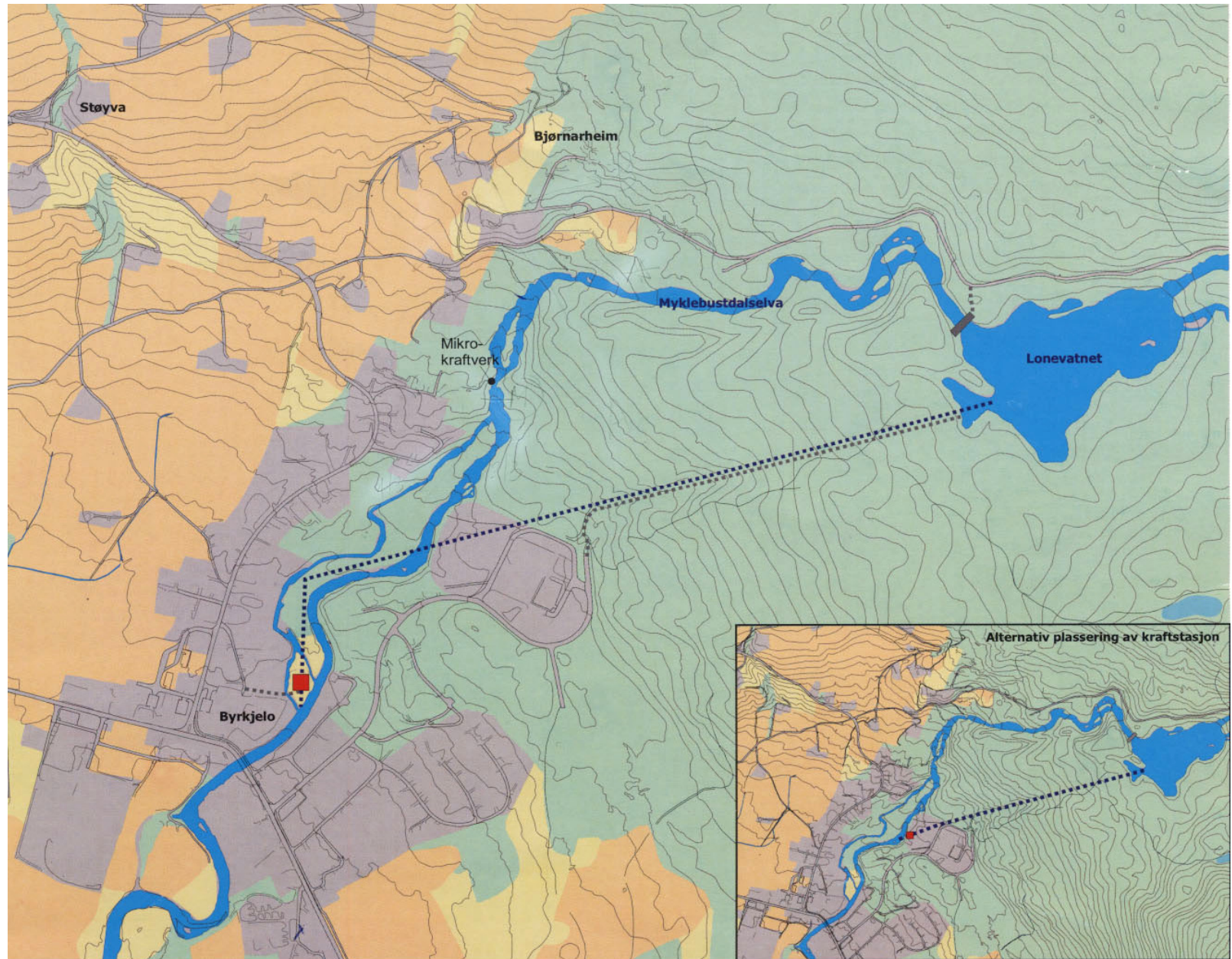


Figura 35. Caso Byrkjelo, mapa del área del caso.



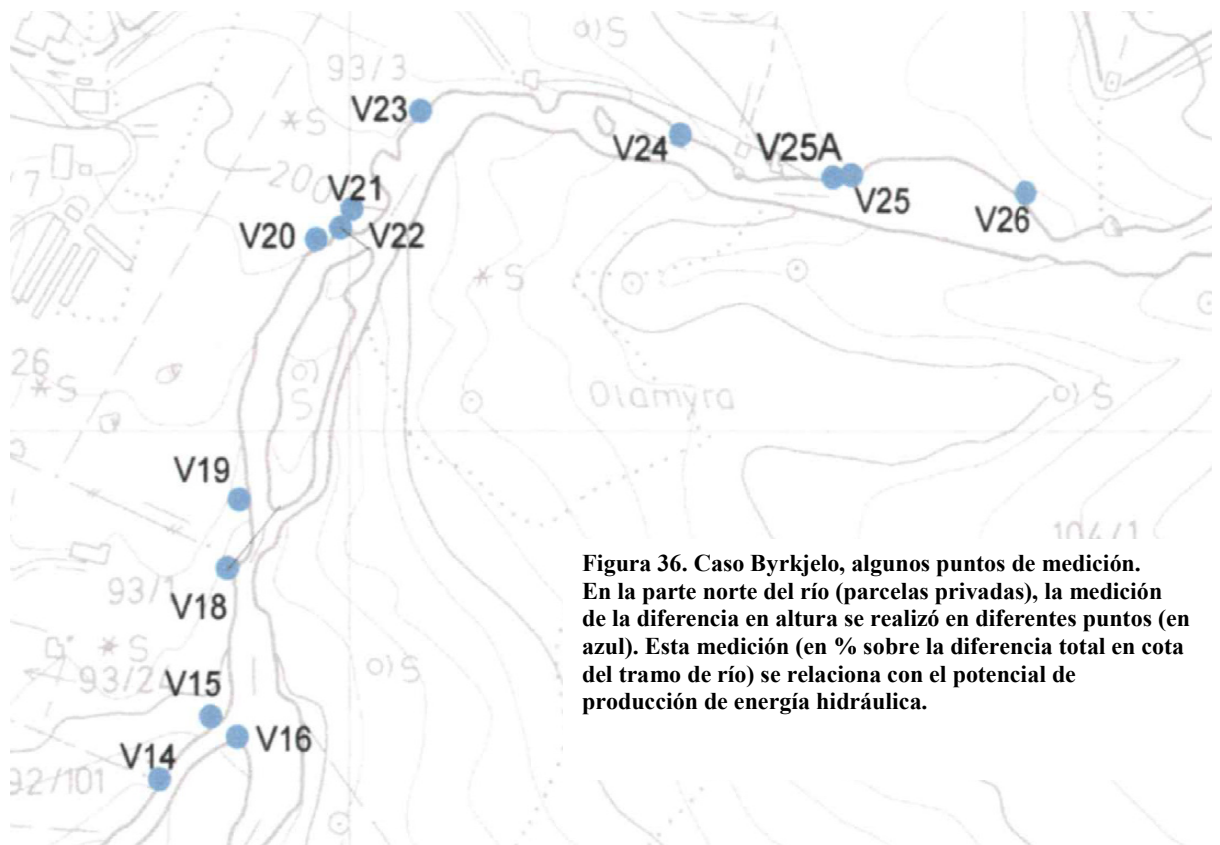


Figura 36. Caso Byrkjelo, algunos puntos de medición. En la parte norte del río (parcelas privadas), la medición de la diferencia en altura se realizó en diferentes puntos (en azul). Esta medición (en % sobre la diferencia total en cota del tramo de río) se relaciona con el potencial de producción de energía hidráulica.

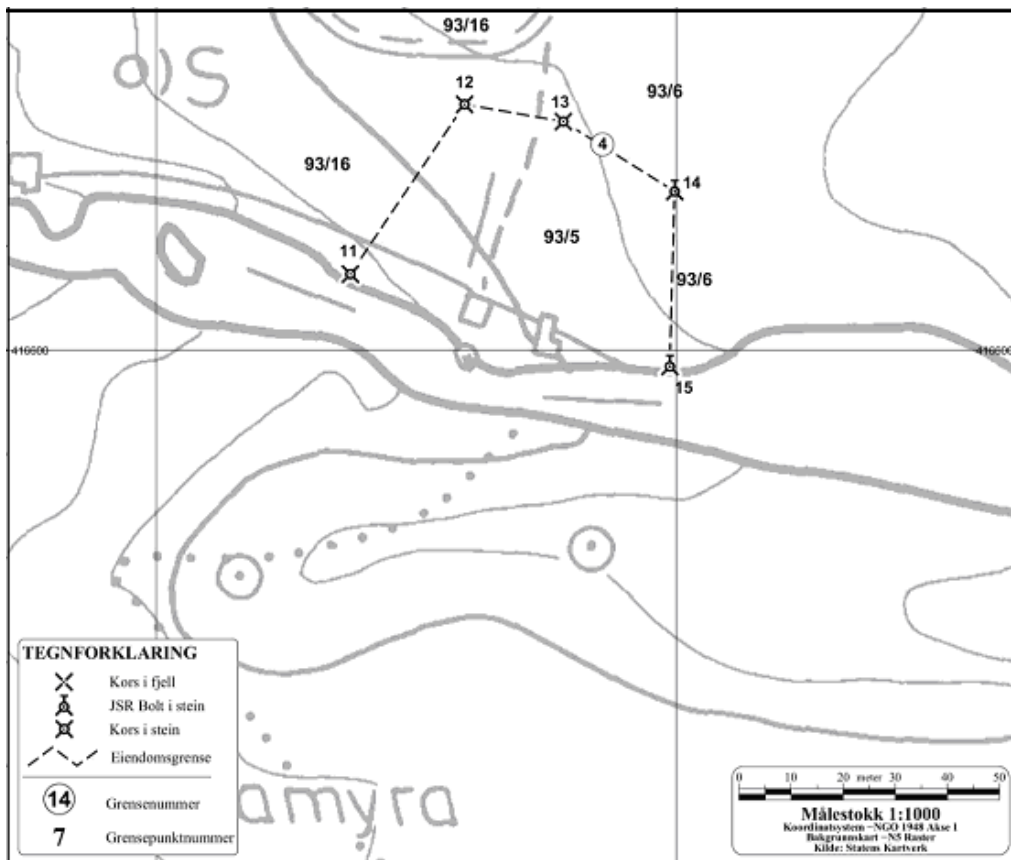


Figura 37. Caso Byrkjelo, determinación de los linderos de una propiedad. Durante el desarrollo del caso fue necesario realizar la clarificación de los linderos de algunas propiedades.

NORDEFJORD JORDSKIFTERETT  
Jordskiftekart over  
**STØYVA MFL.**  
i Gloppen kommune



SAK NR. 1/2002  
Avsluttet 27.02.2004  
Kartarkivnr. 143396  
Blad 3 av 3  
Berørte gnr. -92, 93  
Teknisk saksbehandler -  
Avdelingsingeniør Odd-Harald Heggen

### 4.6.3. STRYN

#### 4.6.3.1. Información general sobre el caso

Este caso puede ser considerado como de gran magnitud dentro de las actividades de concentración parcelaria en Noruega, debido al número de partes y área implicadas. El caso está relacionado con la construcción de cabañas para uso recreacional, el registro de las ya existentes, y la prescripción de normas relativas al uso común de un área.

Este caso fue conducido por la oficina de concentración parcelaria de Nordfjord. El caso ya ha finalizado, comenzó en febrero del 2000 y terminó en diciembre de 2003. Un juez estuvo al cargo del mismo.

Uno de los propietarios implicados (Knut Jacobsen) fue entrevistado el 5 de diciembre del 2006. Se dispone del registro formal del caso y mapas de la zona como fuentes de información, junto con la entrevista.

#### 4.6.3.2. Antecedentes: cambios en los usos del suelo

En las últimas décadas se ha producido una profunda reducción en el número de explotaciones activas. En 1950 había unas 200.000 explotaciones en Noruega, la mayoría de pequeño tamaño, y en la actualidad sólo persisten 50.000 de ellas activas, la mayoría de las cuales ofrece ocupación a tiempo parcial.

Al mismo tiempo ha aumentado el interés por las actividades al aire libre, y ligado a ello, la construcción de cabañas en las montañas.

Debido a ello, en muchos casos se han producido cambios en los usos del suelo en zonas agrarias. En este caso, un área común de pastoreo para el ganado se ha convertido en un área recreacional, donde se van a construir cabañas.

#### 4.6.3.3. Contenido y desarrollo del caso

Toning y Vik son los nombres de dos poblaciones que mantienen un área de 700 ha en propiedad comunal, en la que existen derechos comunes de pastoreo para el ganado. Un total de 22 propietarios forman parte de la propiedad comunal. Hay también algunos titulares con derechos de pastoreo para el ganado en la zona que no son propietarios.

En 1962 comenzó la construcción de cabañas en la zona con fines recreacionales. En esa época se realizaron varios acuerdos entre las partes interesadas en la construcción de cabañas en la zona y los propietarios. Dichos acuerdos no eran escritos, y en la mayoría de los casos los usuarios de las cabañas no pagaban por el uso de las mismas.

Durante las últimas décadas se ha producido un descenso paulatino en el número de explotaciones activas, y actualmente ninguna de ellas lo es. De modo que tampoco hay ganado presente en la zona. Al mismo tiempo, el interés por la construcción de cabañas en la zona ha aumentado notablemente.

Bajo esta situación, los propietarios deseaban desarrollar el área con fines recreacionales mediante la construcción de más cabañas; y además registrar y legalizar las ya existentes. Otro de los objetivos era crear una asociación de propietarios de las cabañas de la zona.

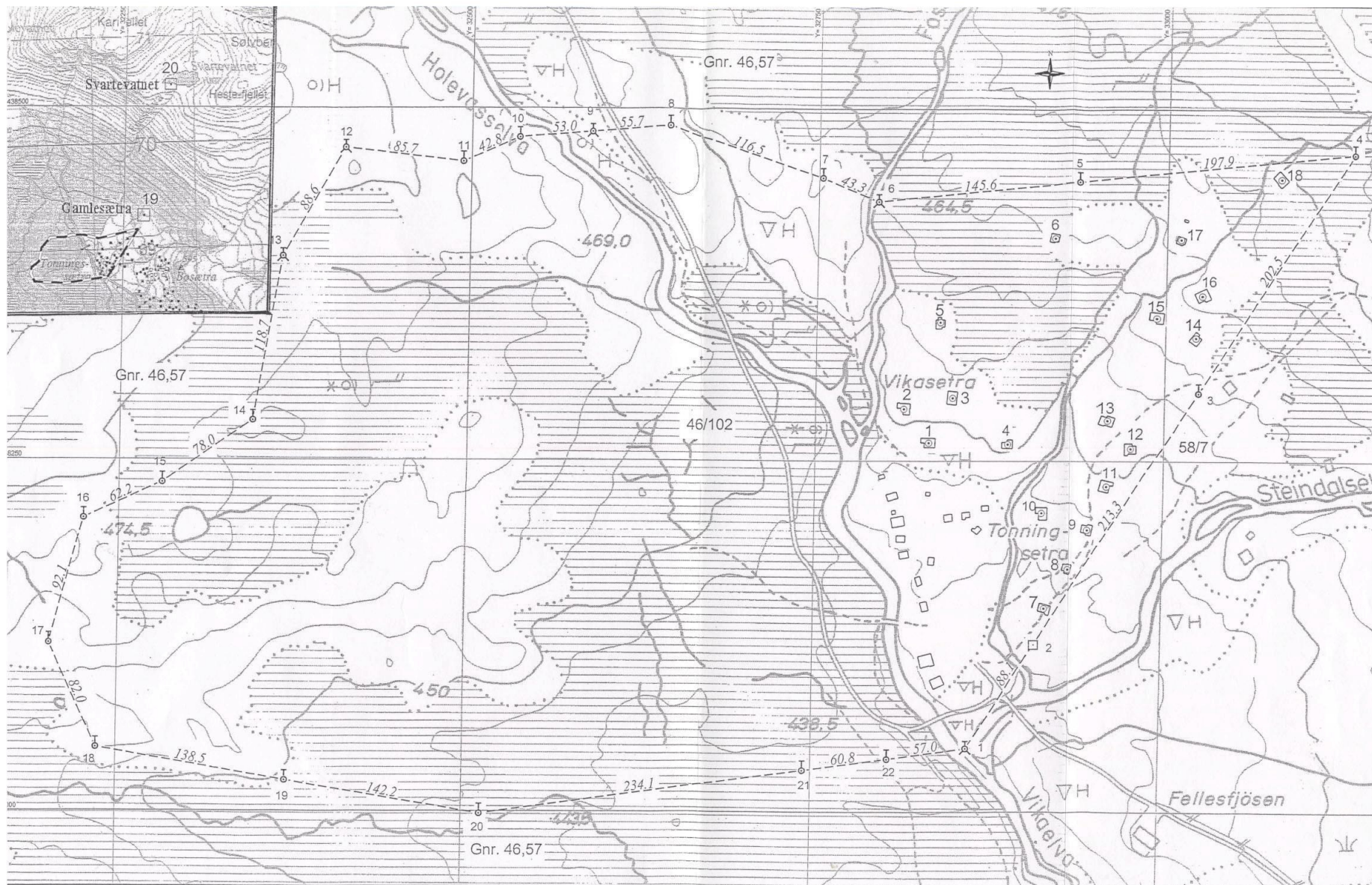
El proceso de construcción de las cabañas (o “urbanización” de la zona) implica la subdivisión del área en parcelas en las que se éstas se situarán. Como consecuencia de este proceso es necesario eliminar los derechos de pastoreo para el ganado en la zona.

Los diferentes aspectos del caso fueron tratados como sigue:

- El proceso de registro y legalización de las cabañas ya existentes implicó el establecimiento de un cierto precio a pagar por los usuarios por el derecho de usar las cabañas.
- Urbanización de la zona. La construcción de nuevas cabañas está regulada por el Plan de Ordenación Municipal, de manera que es necesario tener permiso de edificación. El tribunal de concentración tiene autoridad para realizar tareas de planificación en una zona de acuerdo con los propietarios. En este caso el tribunal esbozó un Plan de Usos del Suelo para el área en cuestión, donde se delimitaban las zonas para la construcción de nuevas cabañas, las carreteras, etc. Dicho plan debe ser en todo caso enviado a la administración para su aprobación.
- La eliminación de los derechos de pastoreo exigía el establecimiento de compensaciones a los titulares de derechos (no propietarios), pero no para todos ellos. Los derechos se eliminaron, pero solamente los titulares que poseían los derechos en las zonas donde estaba previsto la construcción de las cabañas recibieron una compensación por la pérdida de los mismos.
- El tribunal redactó los estatutos de la asociación de propietarios.

El proceso de resolución del caso, como es habitual, se basó en reuniones sucesivas con los propietarios. Antes de la decisión final del tribunal se redactó una propuesta acerca de todos los contenidos del caso que fue enviada a los propietarios, quienes hicieron comentarios sobre ella. Teniendo esto en cuenta se preparó el plan final en relación a los asuntos anteriores. Todos los propietarios estuvieron de acuerdo con la decisión final.





**NORDFJORD JORDSKIFTERETT**

Jordskiftekart over

**VIK OG TONNING**

i STRYN kommune

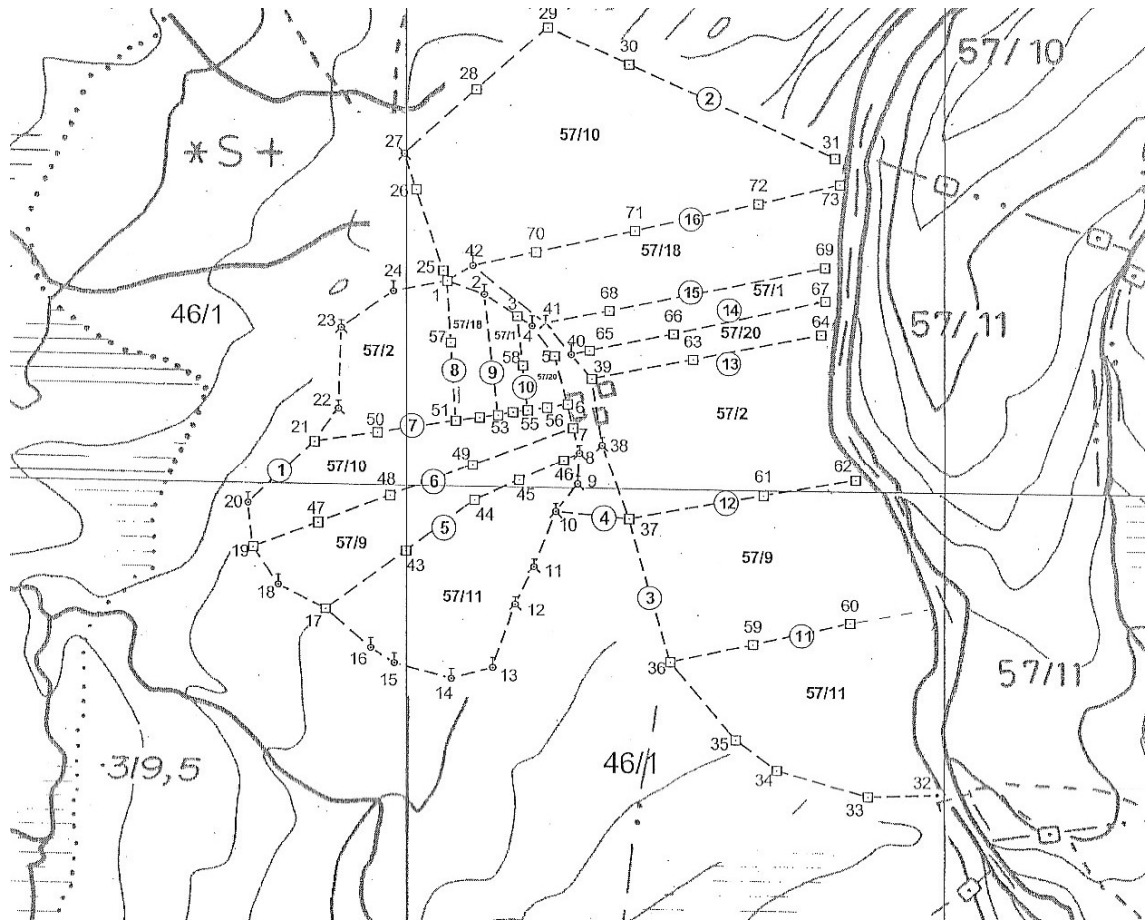
SAK NR. 8/1998  
Slutta 18.12.2003  
Kartarkivnr. 143390

Blad 1 av 2  
Saka gjeld gnr. - 46,57  
Kartbladnr. AT 092 3  
Teknisk sakshandsamar -  
Avd.Inz. Ørjan Haukland

TEIKNFORKLARING	
□	Grensestein
○	JSR Jordmerke
⊕	JSR Bolt i stein
- - -	Eiendomsgrense



Figura 38. Caso Stryn, mapa del área del caso.



NORDEFJORD JORDSKIFTERETT  
 Jordskiftekart over  
**VIK OG TONNING**  
 i STRYN kommune

SAK NR. 8/1998  
 Slutta 18.12.2003  
 Kartarkivnr. 143390  
 Blad 2 av 2  
 Saka gjeld nar. - 46,57  
 Kartbladnr. AT 091 1, AT 092 3  
 Teknisk sakshandsamar -  
 Avd. Ing. Ørjan Haugland



Figura 39. Caso Stryn, mapa donde se muestra la individualización de la zona comunal en varias parcelas privadas.

#### 4.6.4. BUNÆS

##### 4.6.4.1. Información general sobre el caso

Este caso puede ser considerado como de pequeña magnitud dentro de las actividades de concentración parcelaria en Noruega, debido al número de partes (3) y área implicadas. El caso fue iniciado por un conflicto entre dos propietarios, porque uno de ellos quería reconstruir una vieja casa al lado de la propiedad del otro. Finalmente el caso implicó también la reorganización física de las parcelas.

Este caso fue conducido por la oficina de concentración parcelaria de Akershus y Oslo. El caso ya ha finalizado, comenzó en noviembre del 2001 y terminó en febrero del 2004. Un juez y un juez en prácticas estuvieron al cargo del mismo.

El juez en prácticas en esa época, Øystein J. Bjerva, fue entrevistado el 23 de febrero del 2007. Se dispone del registro formal del caso y mapas de la zona como fuentes de información, junto con la entrevista.

##### 4.6.4.2. Contenido y desarrollo del caso

El proceso de resolución de este caso va a ser explicado de acuerdo con el registro oficial del caso (nor. *Rettsbok*), donde se muestran los pasos seguidos en el caso por medio de las reuniones del tribunal celebradas.

###### 1) Reunión preliminar con las partes. Fecha: 20/11/01

Esta fue la primera reunión del tribunal respecto al caso, donde todas las partes estaban presentes y pusieron de manifiesto sus posiciones respecto al caso. Hay tres partes implicadas (de acuerdo con la figura 40, cada una de ellas se corresponde con un color):

- Parte A, color verde (Lillian Synnøve y Leif Kopperud). Sin actividad agrícola en la zona.
- Parte B, color morado (Marit E. Velund Bunæs). Agricultores, con actividad agrícola activa en la zona.
- Parte C, color rosa (Sameiet Bunes). Propiedad comunal. No mantienen actividad agrícola activa en la zona, arriendan sus tierras a otros agricultores.

La parte B es la que solicitó el inicio del caso al tribunal de concentración. La principal zona de conflicto es la parcela número 1 (ver figura 40), que es colindante con la propiedad de la parte B.

La intención de la parte C era reconstruir una vieja casa situada en esa pequeña parcela. Respecto a ello, B argumenta que dicha parcela 1 era demasiado pequeña para ello, y sugirió la construcción del edificio en la parcela situada en el otro lado de la carretera (parcela 2). B deseaba también la reordenación física de las parcelas situadas en el lado izquierdo de la carretera.

La parte A estuvo de acuerdo con el inicio del caso, y con el proyecto de reorganización de las propiedades.

Los propietarios de la parte C (comunal), son cuatro. El representante de los mismos puso de manifiesto su desacuerdo con el inicio del caso de concentración parcelaria, pero alguno de los otros miembros no compartían esta postura. En todo caso

no manifestaron su opinión de una manera formal, jugando un papel pasivo durante el desarrollo del caso.

2) Reunión del tribunal (sólo personal de concentración, sin las partes presentes).  
Fecha: 11/04/02.

Después de escuchar a todas las partes en la primera reunión, y tras el estudio del conflicto, el juez tuvo que decidir en primer lugar si el caso procedía como tal de acuerdo con los términos legales, o no. En este sentido se tomó una decisión preliminar antes de la final, que se tomó el 10/05/02, y el caso siguió adelante.

3) Reunión del tribunal (sólo personal de concentración, sin las partes presentes).  
Fecha: 14/09/02.

En esta fase del caso se realizó la valoración de las parcelas.

En relación con el proceso de reordenación de las parcelas se plantearon dos propuestas a las partes. La primera se centraba solamente en la redistribución de las parcelas situadas en la parte izquierda de la carretera, y en la segunda se incluyó también la zona forestal situada en la parte derecha de la carretera. La información relativa a estas dos propuestas, compuesta por mapas y comentarios al respecto, fue enviada a las partes.

4) Reunión del tribunal con las partes implicadas. Fecha: 24/01/03.

En esta reunión, y, tras recibir la información relativa a las dos propuestas, las partes expusieron sus opiniones, quejas y comentarios respecto a ellas. En relación a la reorganización de las parcelas, las partes estuvieron de acuerdo en elegir la propuesta número uno, en la cual solamente se incluían en el proceso las parcelas agrícolas. La zona forestal de la parte derecha de la carretera se mantuvo aparte de este plan, excepto la parcela número 3 (ver figura 40), que fue incluida debido a su pequeño tamaño y su localización, distante del resto de las propiedades de la parte B.

Las diferentes opiniones de las partes sobre la propuesta número 1 fueron:

- Parte A (color verde): a favor de la propuesta.
- Parte B (color morado): a favor de la propuesta, pero también sugirió cambiar la pequeña carretera contigua a la granja. Argumentaron que era un tramo de difícil trazado para la circulación de vehículos.
- Parte C (color rosa): en desacuerdo.

En esta fase del proceso, se comprobaron la legislación y las regulaciones municipales relativas a las condiciones de edificación en la parcela 1. De acuerdo con la normativa de la Autoridad de Carreteras, es necesario dejar libre una franja de terreno contigua a la carretera, de manera que la superficie útil de la parcela se reduce.

La superficie mínima exigida para la edificación es establecida por los municipios. Teniendo en cuenta ambas condiciones se comprueba la superficie útil de la parcela 1, y se pone de manifiesto que es demasiado pequeña, según lo anterior, para la construcción de la casa. De modo que, respecto a este asunto, se concluye que no está permitido construir edificios en la parcela en cuestión.



5) Reunión del tribunal (sólo personal de concentración, sin las partes presentes).  
Fecha: 18/03/03.

Los comentarios realizados por las partes son estudiados, y se realizan algunas modificaciones en la primera propuesta, redactándose una segunda, que fue enviada de nuevo a las partes implicadas en el conflicto.

En relación al cambio del trazado de la carretera, sugerido por la parte B, se decidió dejar este asunto fuera de este caso, siendo iniciado uno nuevo específicamente con ese fin. Los cambios en los trazados de las carreteras exigen la autorización de las Autoridades de Carreteras, de modo que el caso podría alargarse mucho debido a las esperas administrativas que conlleva la solicitud de dicho permiso. Esta fue la razón principal por la que este asunto se dejó al margen del caso inicial.

6) Reunión del tribunal (sólo personal de concentración, sin las partes presentes).  
Fecha: 02/02/04.

Después de realizar algunas modificaciones en la segunda propuesta, se redactó la propuesta final y se envió por correo a las partes.

Los costes del proceso fueron divididos entre las partes según el incremento de beneficios que obtendrán en relación a la nueva situación tras el proceso de concentración.

Con el diseño final establecido, se observó que la parte B había recibido más superficie parcelaria que el resto de las partes. Por esta razón tuvo que pagar una cierta cantidad de dinero a los otros como compensación.

Comentarios finales respecto al caso:

- Durante todas las fases del caso las partes aportaron documentos, y se comprobaron las regulaciones municipales (condiciones de edificación, etc.).
- Durante todo el proceso se llevó a cabo un continuo proceso de actualización de la información relativa a las partes (investigación de herencias y herederos de algunas propiedades, por ejemplo)
- El caso fue apelado por la parte C al tribunal de apelación de concentración parcelaria.
- El caso relativo al cambio del trazado de la carretera también ha sido finalizado, habiendo sido modificado el mismo.



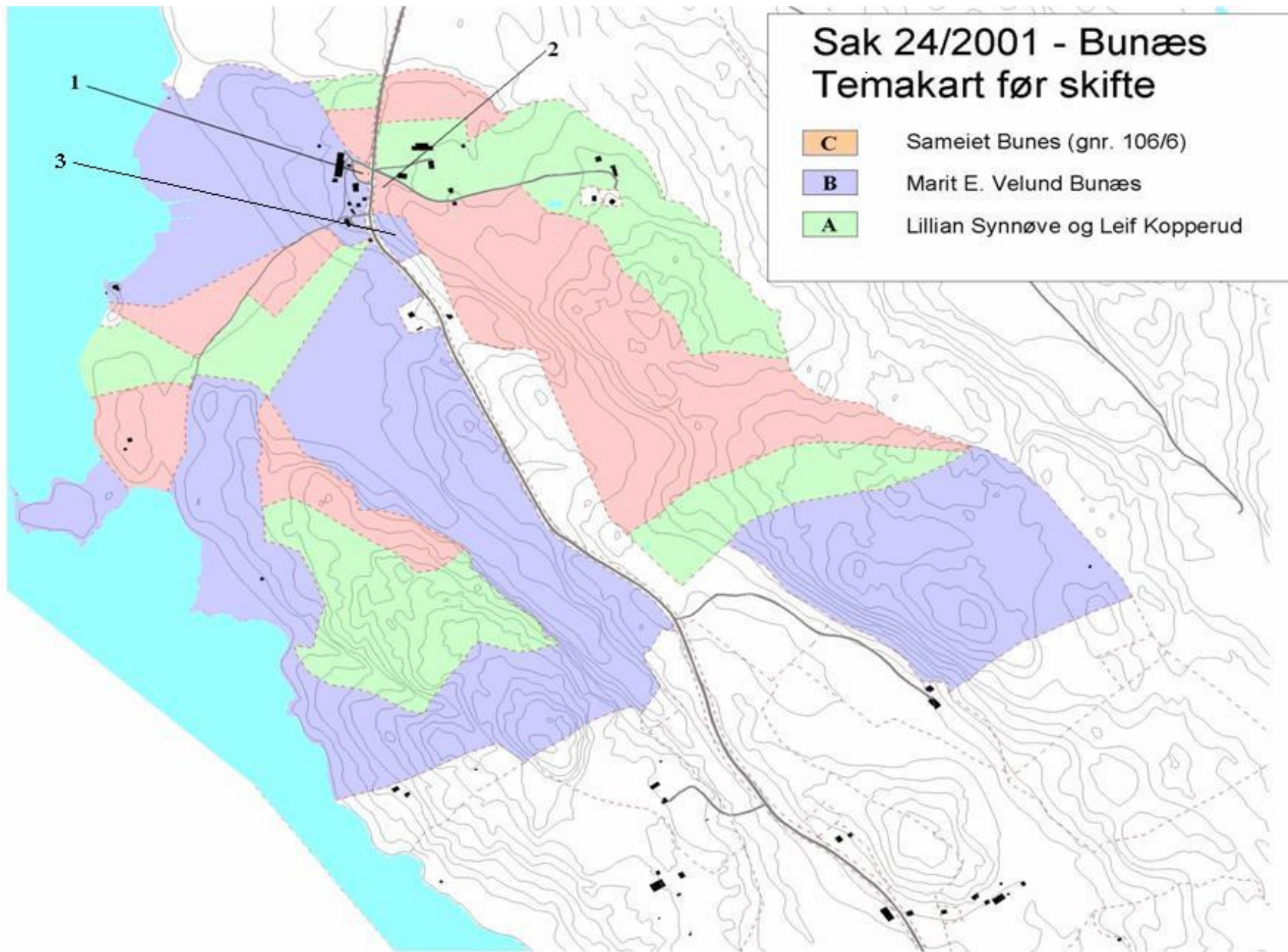


Figura 40. Caso Bunæs, situación antes de la CP

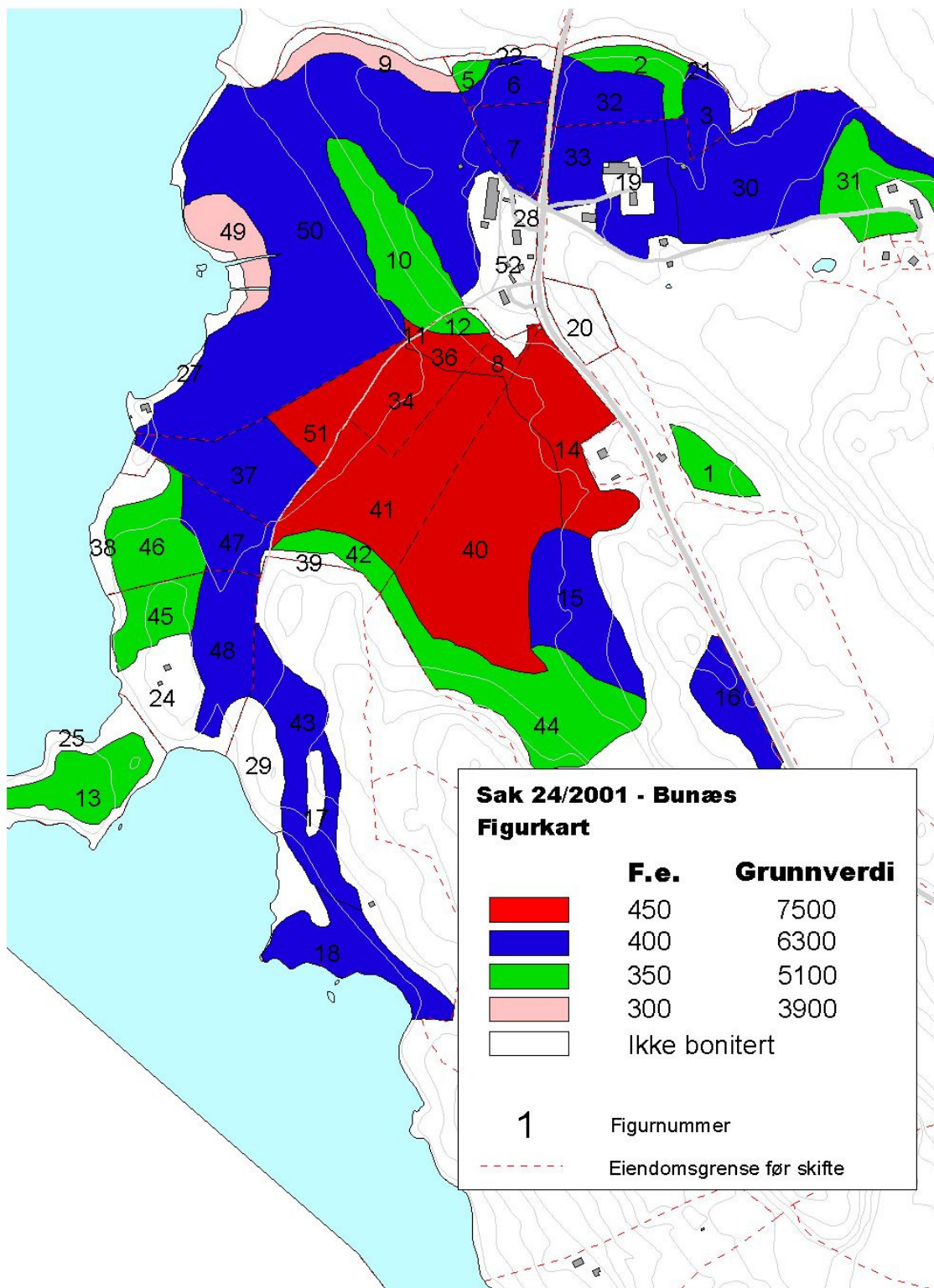


Figura 41. Caso Bunæs, valoración de tierras.

En el proceso de valoración se establecen diferentes categorías, en términos de productividad, para clasificar las diferentes parcelas, en este caso cinco. Teniendo en cuenta los ingresos procedentes de la cosecha (nor. *f.e.*: kg trigo/1000 m<sup>2</sup>), y los costes; se calcula el valor neto para cada tipo de terreno (nor. *grunnverdi*: NoK / 1000 m<sup>2</sup>) y, posteriormente, el de cada parcela individual. Según esto, y de acuerdo con los valores relativos de las parcelas, se lleva a cabo el plan de reordenación de las mismas.



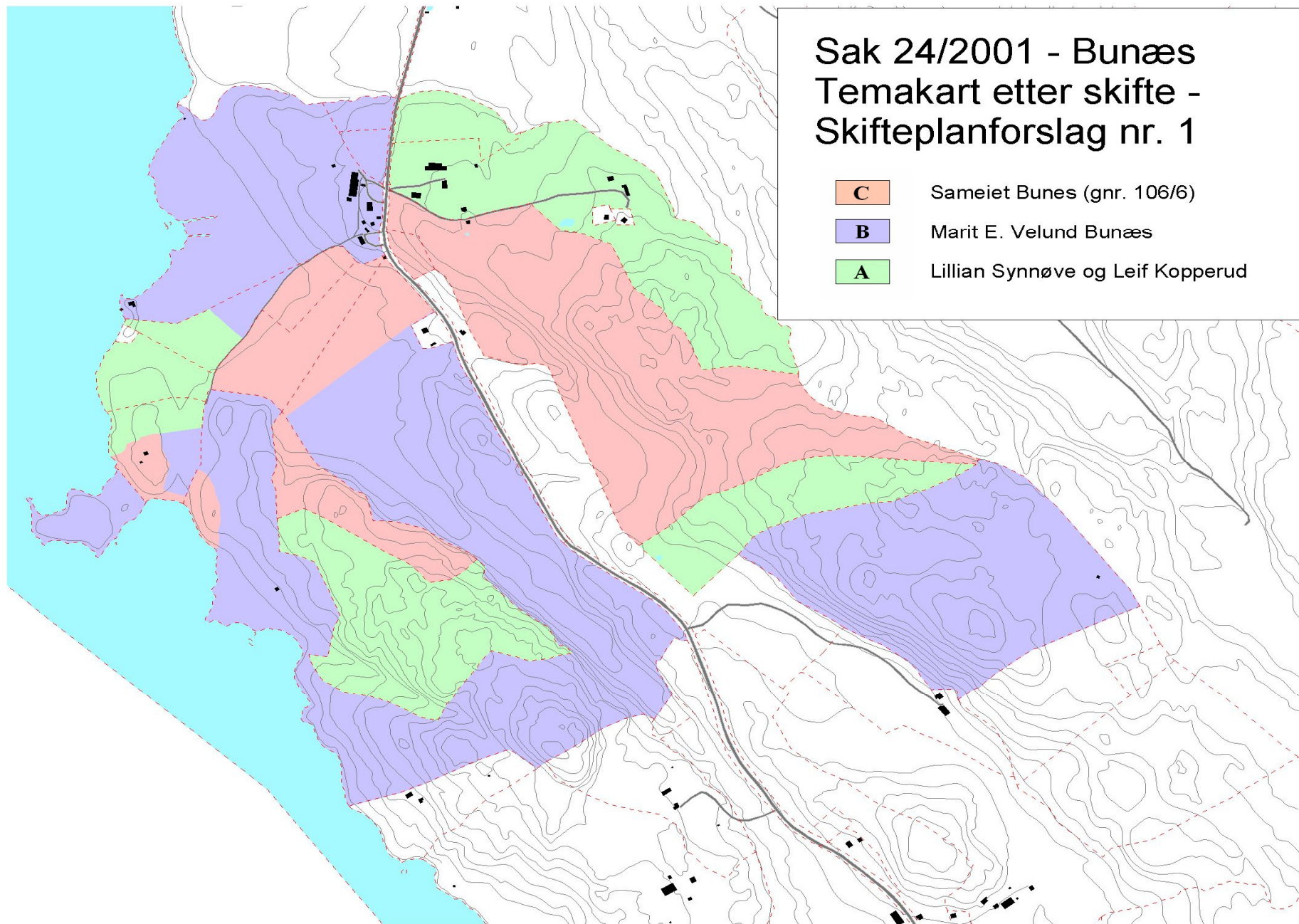


Figura 42. Caso Bunæs, situación después de la CP

#### 4.6.5. DALER

##### 4.6.5.1. Información general sobre el caso

Este caso puede ser considerado como de gran magnitud dentro de las actividades de concentración parcelaria en Noruega, debido al número de partes (32) implicadas. El caso fue iniciado después de la decisión de las autoridades ferroviarias de clausurar varios pasos de carretera sobre las vías. Como consecuencia de ello fue necesario prescribir normas para el uso de la carretera que proporciona acceso a las parcelas del otro lado de la vía. Dentro del caso se incluyó también la reordenación de parcelas como otra acción a desarrollar.

Este caso fue conducido por la oficina de concentración parcelaria de Nedre Buskerud. El caso ya ha finalizado, comenzó en octubre del 2001 y terminó en marzo del 2004. Un juez y dos jueces laicos estuvieron al cargo del mismo.

El juez al cargo del caso (Gunnar E. Sauve) fue entrevistado el 23 de marzo del 2007. Se dispone del registro formal del caso y mapas de la zona como fuentes de información, junto con la entrevista.

##### 4.6.5.2. Contenido y desarrollo del caso

El caso dio comienzo debido a la decisión de las autoridades ferroviarias de clausurar varios pasos de carretera sobre las vías, los cuales permitían a los propietarios acceder a las propiedades situadas en la otra parte de la vía.

Como consecuencia de ello se debía compensar a los propietarios, ya que, tras los cierres, debían ir más lejos para cruzar las vías y llegar a las parcelas situadas del otro lado de la misma. Las autoridades ferroviarias alcanzaron un acuerdo de compensación con casi todos los propietarios implicados, pero no con todos ellos. Fue entonces cuando dichas autoridades solicitaron el inicio del caso al tribunal de concentración, de modo que éste mediara entre ambas partes para alcanzar un acuerdo referente a las compensaciones. Una vez el tribunal se involucró en el caso, los propietarios solicitaron a su vez que se llevara a cabo la reorganización de sus parcelas en la misma zona.

Las fases iniciales del caso fueron las habituales: después de recibir la solicitud, se organizó una reunión preliminar con todas las partes implicadas. Después de estudiar el caso y escuchar las posiciones de las partes, el tribunal tuvo que decidir si el caso debería proceder, de acuerdo con la ley, lo que finalmente se llevó a cabo. Más tarde, el tribunal visitó la zona.

Además de las compensaciones económicas tras el cierre de los pasos de carretera sobre la vía, era necesario establecer las normas relativas al uso y mantenimiento de la carretera que proporciona acceso a las parcelas (del otro lado de la vía). Estas normas incluyen la organización de los trabajos de mantenimiento (quién es el responsable de estas tareas, requerimientos, etc.). Los diferentes propietarios implicados deberán recorrer más o menos distancia hasta sus propiedades en el otro lado de las vías. De acuerdo con esto se establecieron diferencias en el uso de la carretera entre los usuarios y se repartieron las tareas de mantenimiento. A su vez se realizaron inversiones en la propia carretera (construcción de un túnel para cruzar la vía).

En lo referente a la reorganización de las parcelas, el proceso implicó los siguientes pasos:

- investigación de las propiedades y linderos
- valoración de las tierras

- redistribución de las parcelas
- definición y demarcación de los nuevos linderos

De acuerdo con los siguientes mapas, que muestran la situación de la zona antes y después del proceso de reorganización de las propiedades, puede observarse que las nuevas parcelas se mantienen como franjas de tierras (de forma similar a cómo estaban anteriormente), de modo que todavía son atravesadas por la vía del tren. Este diseño fue mantenido debido a la orografía del terreno. Desde lo alto de las montañas hasta el río (en el mapa, en la parte superior), existe una gran diferencia respecto a las características del suelo, exposición solar, etc.; de modo que la forma “más justa” de reorganizar las parcelas era por medio de franjas.

El caso fue apelado al tribunal de apelación de concentración parcelaria porque uno de los propietarios no estaba de acuerdo respecto con la nueva situación de una de sus parcelas. Tras la apelación se le restauró su propiedad tal como estaba anteriormente.



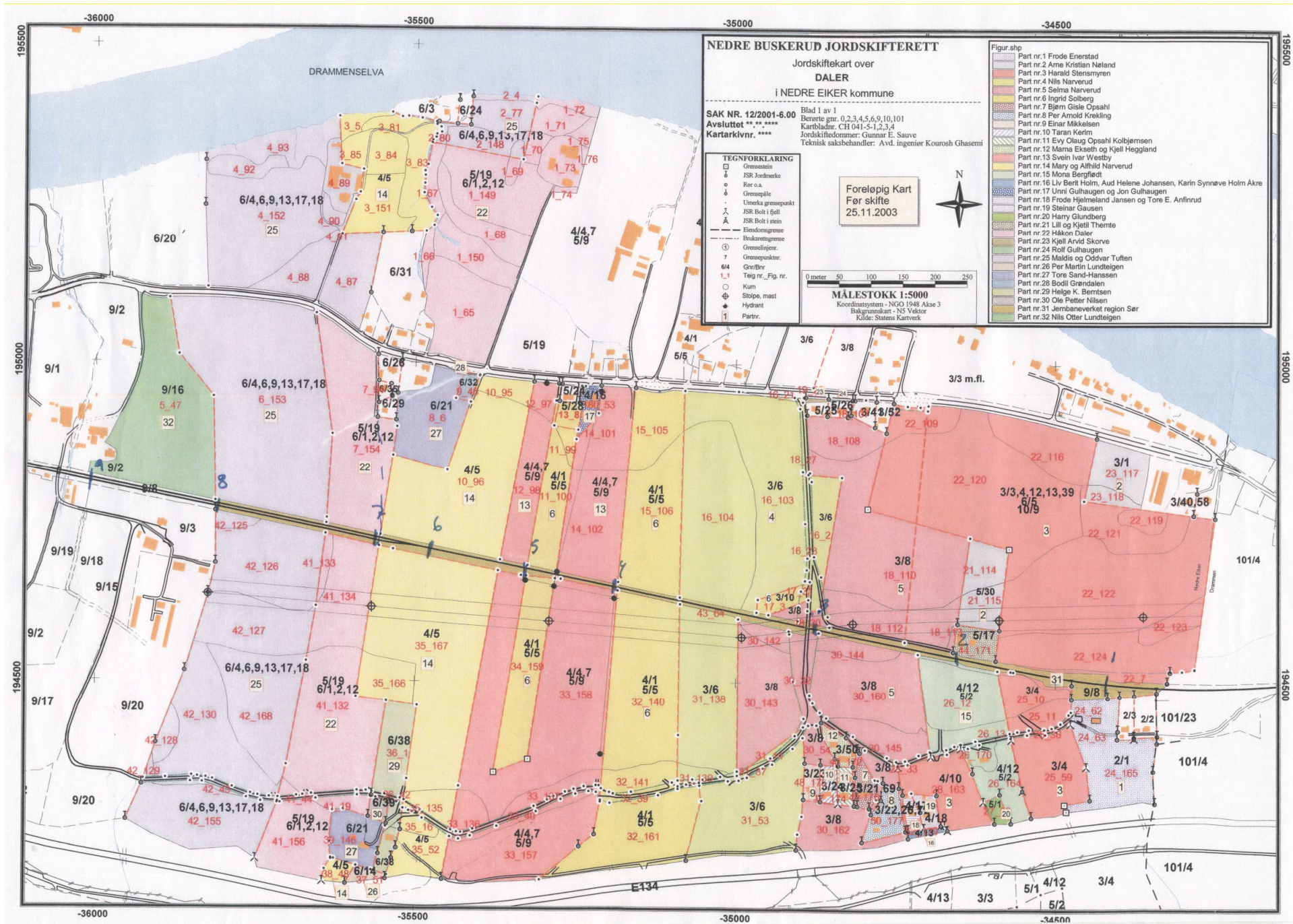


Figure 43. Caso Daler, situación antes de la CP





#### 4.6.6. NYKIRKE

##### 4.6.6.1. Información general sobre el caso

Este caso puede ser considerado como de gran magnitud dentro de las actividades de concentración parcelaria en Noruega, debido al número de partes (167) y el área implicadas. El caso trata sobre la prescripción de normas que regulen diversos usos del suelo en un área común, y la redacción de los estatutos para dos asociaciones de propietarios

Este caso fue conducido por la oficina de concentración parcelaria de Nedre Buskerud. El caso comenzó en 1995 y no ha sido finalizado todavía. Un juez y dos jueces laicos están al cargo del caso.

El juez al cargo del caso (Knut Klev) fue entrevistado el 23 de marzo del 2007. Debido a que el caso todavía está en proceso, el registro formal del mismo (*Rettsbok*) no está disponible.

##### 4.6.6.2. Contenido y desarrollo del caso

El área del caso mide unos 50 km<sup>2</sup>, e incluye zonas forestales y de pasto. Hay 167 propietarios implicados en el caso, siendo 10 de ellos ganaderos (ganado bovino y ovino). El área está formada por parcelas de propiedad privada, pero los derechos de pastoreo son mantenidos en común entre todos los propietarios. Esto significa que, a pesar de que las parcelas pertenecen a diferentes propietarios, el pastoreo del ganado es común en cualquier parte de la zona en cuestión.

Existen dos organizaciones de propietarios, una compuesta por todos los propietarios (167 miembros), y la otra formada solamente por los ganaderos (10 miembros).

Los ganaderos son los que solicitaron el inicio del caso al tribunal, después de recibir quejas de los propietarios sin ganado en la zona. Éstos se quejaban de los daños causados por los animales en los bosques, y del mal estado de las vallas que rodean la propiedad.

Además de estos problemas, algunos conflictos más surgieron debido a los diferentes usos de la zona y los diferentes intereses de los propietarios. Éstos son los siguientes:

1) Mantenimiento del cercado. El área comunal está delimitada por un cercado. En la actualidad, una minoría de los propietarios tienen ganado; de modo que muchos de los otros no tienen mucho interés en mantener el cercado en buenas condiciones. Como consecuencia de su deterioro, el ganado puede escaparse.

2) Presión ganadera en la zona de pastoreo. Es necesario controlar el número de animales que pueden pastar en la zona para garantizar su correcta alimentación y el mantenimiento de la zona de pastoreo en buenas condiciones.

3) Daños en los bosques. El ganado, que puede moverse libremente dentro de la zona vallada, tiene a su vez acceso al bosque porque no existe división física dentro de esta zona entre las áreas de pastos y bosques. Las ovejas y las vacas de razas tradicionales noruegas no causan daños a las plantas jóvenes, pero el problema surgió en la actualidad con la introducción de nuevas especies de ganado más



productivas en la zona. Éstas dañan las plantas, lo que origina el conflicto entre los ganaderos y los propietarios forestales.

4) Caza. Como ya se mencionó en el punto anterior, el ganado tiene acceso a los bosques, donde, además de los daños que puedan causar, disturban a los animales salvajes (alces, renos, etc.), provocando su huída hacia otras zonas. La importancia de este hecho yace en las actividades cinegéticas que se podrían desarrollar en la zona. En este caso surgen conflictos entre los cazadores y ganaderos. Otro factor que debe tenerse en cuenta es que es necesario disponer de grandes áreas forestales para poder cazar en ellas, de modo que se deben establecer a su vez normas relacionadas con los derechos de caza en la zona entre los propietarios.

El caso no ha sido finalizado todavía, pero se han realizado algunos avances al respecto. La principal tarea del tribunal en este caso es la de prescribir normas para regular las diferentes actividades que se llevan a cabo en el área en cuestión (ganadera, mantenimiento del cercado, daños en los bosques, caza), y establecer los mecanismos de resolución de conflictos si éstos surgen. De acuerdo con §23 de la Ley de Concentración Parcelaria: *“durante el periodo de duración del caso, el tribunal de concentración parcelaria puede prescribir normas para el uso, o imponer restricciones sobre el uso del área de concentración del modo que el tribunal considere oportuno para el proceso.”*

Los avances que se han dado hasta el momento respecto a los diferentes asuntos incluidos en el caso son:

#### 1) Mantenimiento del cercado

Respecto a este asunto, fue necesario prescribir las normas relacionadas con el mantenimiento del cercado, en lo referente a cómo debería ser realizado, y quién es el responsable de ello. A este respecto se decidió que esta tarea fuera repartida entre los propietarios de las parcelas sobre las que está situada la valla; de manera que cada propietario es responsable del tramo de valla situado en su parcela. Incluso si el propietario no tiene ganado, debe mantener el cercado en buenas condiciones.

Los gastos derivados de esta tarea serán cubiertos con una cierta tasa, que será pagada por los ganaderos, en función del número de animales que tengan. En este caso, parte de los gastos serán cubiertos por el estado, como una ayuda incluida en las medidas de política agraria para el mantenimiento de las actividades agrarias.

#### 2) Presión ganadera en la zona de pasto

Hace varias décadas, todos los propietarios de la zona tenían ganado en la zona, y los derechos de pastoreo se mantenían en común entre todos ellos.

En la actualidad, sólo unos pocos propietarios son ganaderos, de modo que han incrementado su stock de animales. Estrictamente hablando, esto significa que, de alguna manera, están usurpando los derechos de pastoreo del resto de propietarios que ya no tienen ganado. A pesar de que dichos propietarios no tienen animales ni intención de mantener sus derechos de pastoreo, deben ser compensados por su pérdida. La solución propuesta en este caso es la introducción de una tasa, que deberá ser pagada por los ganaderos al resto de propietarios. Dicha tasa (a pagar por animal) será definida en las normas prescritas dentro de los estatutos de la asociación de ganaderos.

El cálculo del número total de animales que pueden ser mantenidos en la zona, de forma que se garantice su apropiada alimentación, y el mantenimiento de la zona de pastoreo en buenas condiciones fue encomendado al Instituto Noruego Forestal y del Paisaje (nor. NIJOS: *Norsk institutt for skog og landskap*). Este cálculo teórico será realizado considerando las características del pasto, las necesidades nutricionales de los animales, etc.; aunque todavía no se ha llevado a cabo.

### 3) Daños en bosques

No se han realizado avances respecto a este asunto todavía, pero dentro de las posibles medidas a tomar para tratar de minimizar los daños en los bosques se encuentra el manejo de los animales (mantener los animales alejados de las zonas forestales, etc.).

### 4) Caza

Para evitar la huida de los alces y renos de los bosques antes del comienzo de la época de caza, sería necesario sacar el ganado de las zonas de pastoreo algunas semanas antes del comienzo de la época de caza; pero no se han prescrito reglas formales a este respecto todavía.

### 5) Asociaciones de propietarios y ganaderos

Las asociaciones de propietarios (167 miembros), y de los ganaderos de la zona (10 miembros), exigen para su funcionamiento el establecimiento de unos estatutos, donde se definan también las regulaciones relativas a todos los asuntos anteriormente mencionados.

El tribunal de concentración parcelaria tiene la autoridad de redactar estatutos para el establecimiento y funcionamiento de asociaciones. Hasta el momento sólo se ha redactado un borrador de los mismos, cuyo contenido general es:

1. Identificación del área en la cual las asociaciones tienen autoridad
2. Objetivos de la organización
3. Requerimientos de los miembros
4. Reunión anual (constitución de la reunión, sistema de decisión, sistema de votación, tipo de decisiones que pueden tomarse, tasa anual para los miembros, administración y financiación de las organizaciones, condiciones para la convocatoria de una reunión extraordinaria, etc.)
5. Sistema de arbitraje en caso de conflictos en relación con estas normas

Los asuntos específicos para estas dos organizaciones comprende normas en relación a:

1. Derechos de caza
2. Derechos de pastoreo
3. Mantenimiento del cercado

Dentro de este conjunto de normas debe definirse también la tasa que los ganaderos deberán pagar al resto de los propietarios (todavía no se ha determinado), y el método de cálculo del máximo número de animales que podrán mantenerse en la zona (según NIJOS). El caso no ha sido finalizado todavía, de manera que pueden producirse cambios más tarde en cualquiera de los puntos tratados.

#### 4.6.7. ULLAND

##### 4.6.7.1. Información general sobre el caso

Este caso puede ser considerado como de muy pequeña magnitud dentro de las actividades de concentración parcelaria en Noruega, debido al número de partes (2) y el área implicadas. El caso trata de la clarificación de los derechos de uso de un lago, y de la decisión sobre si debe ser construida una nueva carretera para dar acceso a una cabaña privada.

Este caso fue conducido por la oficina de concentración parcelaria de Akershus y Oslo. El caso comenzó en junio 2004 y finalizó en octubre del 2004. Un juez y dos jueces laicos se encargaron del caso. Una de las partes contrató un abogado para que le representara en el caso.

Uno de los propietarios implicados (Knut Klev) fue entrevistado el 23 de marzo del 2007. Se dispone del registro formal del caso y mapas de la zona como fuentes de información, junto con la entrevista

##### 4.6.7.2. Contenido y desarrollo del caso

Al igual que en el caso Bunæs, este caso se expone de acuerdo con el registro formal del caso (incluido en su totalidad en el apéndice), donde se muestran las diferentes etapas del proceso:

###### 1) Reunión preliminar con las partes. Fecha: 30/06/04

Esta fue la primera reunión del caso, donde todas las partes estuvieron presentes, y en la que manifestaron sus posiciones respecto al caso en cuestión. Hay dos partes implicadas en el caso (ver figura 46):

- Parte A: propietario de la cabaña y de la pequeña parcela a su alrededor.
- Parte B: propietario del resto de terreno alrededor de la cabaña y alrededor del lago por ambas partes.

La parte A posee una pequeña parcela próxima al lago, y debido a ello posee derechos de uso del lago (por ejemplo, pesca) en una zona concreta del mismo contigua a su propiedad. Ésta es la parte que solicitó el inicio del caso al tribunal de concentración con el objetivo de clarificar cuál es la zona del lago en la cual tiene esos derechos. Otro asunto por el que solicitó el caso es porque quiere construir una carretera privada hasta su cabaña para tener acceso rodado hasta ella.

La parte B alega que, a pesar de que A es el propietario de la parcela colindante con el lago; éste no posee derechos de uso en el lago, y no está de acuerdo en la construcción de una nueva carretera, que, si finalmente es construida, atravesará su propiedad.

###### 2) Reunión del tribunal, con las partes presentes. Fecha: 23/09/04.

Después de escuchar a las partes implicadas en la primera reunión y estudiar la solicitud, el juez decidió que el caso debería proceder de acuerdo con los términos legales. La parte B contrató un abogado para que le represente durante el desarrollo del caso.

En relación a la clarificación de los derechos del uso en el lago, ambas partes estuvieron de acuerdo en que el tribunal debería definir el área en la cual la parte A tiene sus derechos. Respecto al asunto de la construcción de una carretera privada hasta la cabina de A, la parte B se opuso completamente.

3) Reunión del tribunal (sólo personal de concentración, sin las partes presentes).  
Fecha: 14/10/04.

En relación a los derechos de uso en el lago, en una primera fase el tribunal tuvo que decidir si, de acuerdo con la ley, el tribunal tenía competencias en esta materia, lo que quedó constatado según la legislación.

En una segunda fase, fue necesario definir la zona exacta del lago en la cual la parte A tenía sus derechos. La metodología para ello es descrita en la ley de concentración parcelaria. El procedimiento más común es que la línea que define el límite entre dos áreas (en las que diferentes partes tienen derechos de uso); debe ser equidistante respecto a los linderos de las propiedades con el lago (ver figura 45). La línea establecida de esta manera sobre la superficie del agua, que limita las dos áreas, es definida por medio de varios puntos de su superficie.

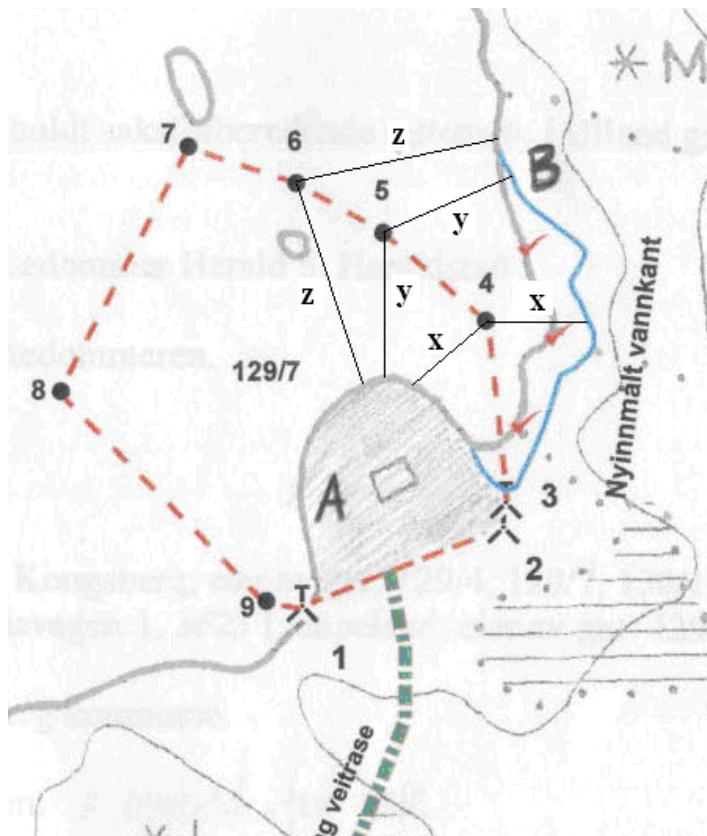


Figura 45. Caso Ulland, definición de dos zonas con derechos de uso en un lago.

La línea roja discontinua define el límite entre las áreas en las que las partes A y B tienen derechos de uso del lago. Esta línea es equidistante respecto al borde de las propiedades de cada parte colindantes con el lago.

En lo relativo a la posible construcción de la carretera que proporcionaría acceso a la cabina de A, el tribunal decidió que dicha infraestructura era beneficiosa a ambas partes, de manera que se autorizó su construcción. El siguiente paso es definir las características de la carretera en sí misma, respecto a los estándares que debe cumplir, la distribución de los costes, las normas relativas a su uso y mantenimiento, etc. El trazado exacto de la carretera no es, sin embargo, decisión del tribunal. Ello requiere autorización de las Autoridades de Carreteras. Las partes pueden hacer sugerencias a este respecto, que serán tenidas en cuenta en la medida de lo posible, pero la decisión

final concierne a la autoridad de carreteras. La construcción de la nueva carretera fue costada por la parte A.

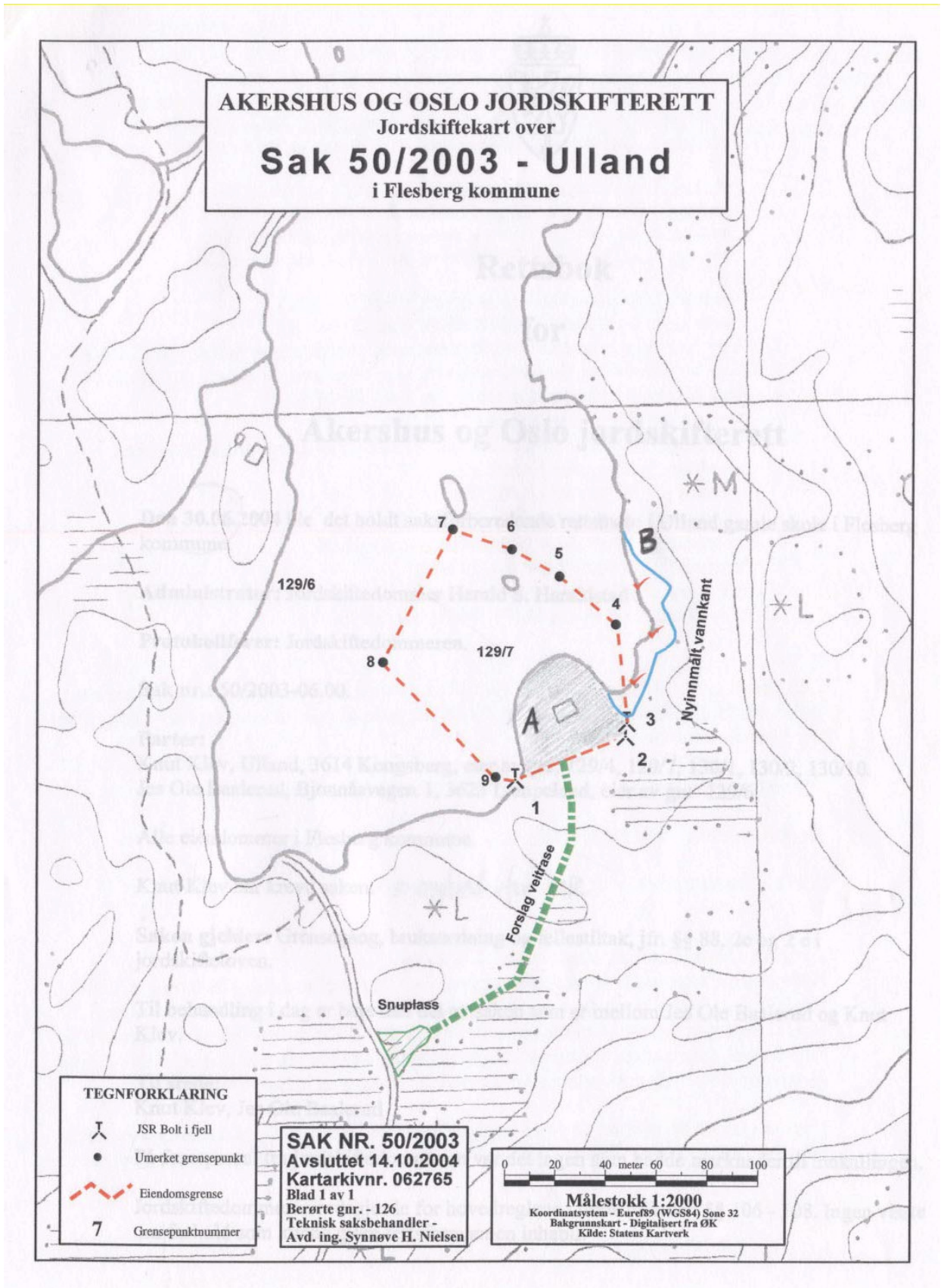


Figura 46. Caso Ulland, situación después de la CP

#### 4.6.8. CASOS URBANOS

Aquí se incluyen dos casos urbanos de concentración parcelaria. Estos casos no son estudiados tan en detalle como los anteriores, pero el interés de incluirlos aquí es mostrar dos ejemplos del tipo de casos que pueden encontrarse en contextos urbanos. Ambos casos se sitúan en Oslo, y fueron conducidos por la oficina de concentración parcelaria de Akershus y Oslo (uno de ellos ya ha finalizado, el otro está recién iniciado). No se realizaron entrevistas ni con el personal de concentración ni con los propietarios, aquí simplemente se incluye una breve explicación de los antecedentes y los conflictos contenidos en los casos, sobre la base del registro formal de los casos.

##### a) Case Kildeveien.

Este caso trata de la prescripción de normas de uso y mantenimiento de las áreas comunes de un condominio compuesto por dos pisos y dos propietarios. El caso ya ha finalizado; comenzó en junio del 2007 y terminó en julio del 2007. Un juez estuvo al cargo del caso. Ambas partes contrataron abogados. Se dispone del acta de la primera reunión del tribunal.

En este caso, los conflictos surgieron en relación al uso de las áreas “comunes” de la propiedad, de manera que se necesitaban definir las normas para el uso de dichas áreas: escaleras, muros exteriores, vallas, garaje, porche, etc. Los trabajos de mantenimiento de las áreas mencionadas fueron también regulados (pintura, limpieza, etc.).

A pesar de que el nivel de conflicto era muy alto, por medio de la mediación del tribunal entre las partes, se alcanzó una solución negociada con la que ambas partes estuvieron de acuerdo.

##### b) Case Løren.

Este caso implica la prescripción de normas para la construcción de infraestructuras y el establecimiento de compensaciones por la eliminación de derechos y servidumbres en un área que va a ser urbanizada en la ciudad de Oslo. Este es un gran y relativamente “típico” caso de desarrollo urbano. El caso comenzó en junio del 2007, y se encuentra en sus fases iniciales. El acta de la primera reunión del caso está disponible.

El área del caso en cuestión es una antigua zona industrial que va a ser urbanizada con fines residenciales, de acuerdo con el plan de ordenación. Se va a construir también un garaje subterráneo. El valor de la zona es muy alto en la actualidad.

Selvåbygg AS es la empresa promotora de la urbanización del área, y es la que solicitó el inicio del caso. Posee todas las propiedades del área en cuestión. En la zona existen diferentes derechos y servidumbres que no pueden ser transferidos a las nuevas propiedades.

Los principales conflictos contenidos en este caso son:

- redistribución de derechos
- asuntos catastrales
- en relación al plan de ordenación urbano, se deben reorganizar las propiedades de la manera más favorable para la implementación del mismo.

El caso está recién iniciado, de manera que no se han realizado avances respecto a estos asuntos.

#### 4.6.9. COMENTARIOS FINALES

De acuerdo con los casos de concentración parcelaria estudiados, los tipos de conflictos incluidos están relacionados con:

a) Clarificación de linderos (caso Byrkjelo) y derechos (de producción de energía hidroeléctrica, de uso de un lago; casos Byrkjelo, Ulland).

b) Prescripción de normas en relación con el uso y mantenimiento de carreteras (casos Daler, Ulland); regulación de diferentes actividades que se desarrollan en la misma zona (Nykirke) o en áreas comunales, incluso en contextos urbanos (caso Kildeveien). También se incluyen las normas para regular la organización y funcionamiento de asociaciones de propietarios (Nykirke, Stryn).

c) Reorganización física de parcelas (Bunæs, Daler).

d) Otras acciones: eliminación de derechos (Stryn), subdivisión de un área comunal (Stryn), registro de cabañas (Stryn), establecimiento de compensaciones (Daler, Stryn)

La multifuncionalidad en relación a la concentración parcelaria se pone de manifiesto con el estudio específico de casos. Como puede observarse, el contenido de los casos puede ser muy diverso, y también los contextos donde éstos se producen. Este hecho se remarca claramente con los ejemplos de los casos urbanos. Incluso si el personal de concentración tiene aptitudes en muchas materias diferentes, con tal diversidad de asuntos, la contratación de profesionales en casos específicos es un procedimiento habitual.

Los casos pueden ser dirigidos y desarrollados de diferentes maneras por los tribunales, pero la piedra angular del proceso de resolución es la creación de un “escenario” donde los conflictos sean expuestos y discutidos. Por medio de reuniones sucesivas, donde la mediación y las negociaciones juegan un papel principal, se alcanzan acuerdos finales. Pero es importante tener en mente que el tribunal de concentración tiene poder judicial, con la autoridad para formular sentencias. En muchos casos, este hecho puede ser un incentivo para que las partes alcancen un acuerdo por sí mismas.

El principio básico que rige sobre los casos de concentración parcelaria es que si los costes y desventajas que implican exceden los beneficios para cada propiedad individual, el caso no se llevará a cabo. Teniendo esto en cuenta, los tribunales deben definir soluciones tanto “legales”, como viables económicamente.

Quizás uno de los hechos más destacados de este estudio de casos, es lo específico que son los casos, es decir, cómo están centrados en la resolución de situaciones muy concretas y definidas. La concentración parcelaria clásica o tradicional es una especie de reorganización “general” de las condiciones de propiedad en una zona determinada. Lo que se pone de manifiesto con el estudio de casos es un enfoque más específico. Cada caso tiene uno –o unos pocos- objetivos, relacionados con el uso específico del suelo. Este enfoque requiere un análisis minucioso para encontrar herramientas apropiadas para ser aplicadas, específicamente para las necesidades de los individuos y las propiedades.

Esto puede ser interpretado como respuesta a la increíble diversificación de los usos del suelo y los intereses de los propietarios/usuarios en Noruega, tanto en zonas rurales, urbanas y semiurbanas.

## **5. CONCLUSIONES**



## 5. CONCLUSIONES

En este capítulo final, y de acuerdo con la información, discusiones y comentarios contenidos en los anteriores, se dará respuesta a las preguntas de investigación planteadas en el capítulo dos.

Dentro del estudio de la concentración parcelaria en Noruega, las preguntas de investigación que fueron definidas como los objetivos específicos del trabajo son:

- a) ¿Qué tipos de problemas pueden ser “resueltos” por medio de la concentración parcelaria?
- b) ¿Cómo, cuándo y por qué se desarrolló la multifuncionalidad dentro de las tareas de concentración parcelaria?
- c) ¿Cómo son los diferentes tipos de “conflictos” manejados por el Tribunal de Concentración Parcelaria noruega?

Las preguntas de investigación a) y c) fueron ya contestadas de acuerdo con la información contenida principalmente en los apartados 4.5 y 4.6. Como ya fue mencionado anteriormente, una larga lista de conflictos relacionados con los asuntos de tierras pueden ser tratados y solucionados por medio de la concentración parcelaria, pero se pueden distinguir tres grupos principales:

- Clarificación de asuntos legales (linderos, derechos, etc.)
- Reorganización (física, legal, organizativa)
- Otras actividades (establecimiento de compensaciones, compra/venta de tierras, etc.)

El manejo y la resolución de los casos por parte del tribunal de concentración parcelaria se basa en la creación de un “escenario”, un espacio común en el que se traten los conflictos, donde las normas y mecanismos de funcionamiento sean definidos. Dentro de este marco, el tribunal juega el papel de mediador entre las partes implicadas. La búsqueda de las soluciones óptimas desde el punto de vista legal y económico para cada una de las partes, es el objetivo a alcanzar.

El resultado deseable para un caso específico es que los acuerdos finales sean alcanzados mediante la negociación entre las partes, pero es importante recordar que el tribunal tiene la autoridad de emitir y hacer cumplir sentencias legales.

En lo referente al proceso en sí; tras la solicitud del inicio de los casos por un propietario o titular de derechos, y tras comprobar que la solicitud está fundada, éstos proceden de acuerdo con la ley. Algunas de las partes implicadas pueden no estar de acuerdo, pero el principio básico es que “los costes y desventajas derivados no excederán los beneficios para cada propiedad individual”. Es más, y como fue puesto de manifiesto en uno de los casos prácticos (Bunæs), este hecho implica que alguien puede verse involucrado en un caso contra su voluntad, estar en desacuerdo con el mismo y, sin embargo, verse obligado a aceptar una decisión final que no le satisface. En este sentido, se pone de manifiesto un cierto carácter de “obligatoriedad” de la concentración parcelaria en Noruega, a pesar de que los casos no puedan ser iniciados por el tribunal.

Respecto a la pregunta b), la multifuncionalidad de las actividades de concentración parcelaria en Noruega puede ser explicada considerando el contexto histórico y la evolución de las condiciones de propiedad. Debe destacarse que las políticas de tierra tienen mucha influencia sobre las actividades de concentración. Por ejemplo, los

programas de repoblación desarrollados a lo largo de la costa oeste, en 1950 – 1960, y el gran incremento en infraestructuras y ayudas desde 1960 implicó mucho trabajo en relación con la clarificación de linderos y la reorganización física de parcelas.

Desde hace unas décadas hasta la época actual se han producido cambios notables en los usos del suelo, los cuales están en relación directa con el tipo de casos llevados a cabo por los tribunales de concentración. Se han producido cambios en agricultura y selvicultura, ligados con el incremento de diversas actividades al aire libre. Las actividades agrarias han perdido importancia, y, a la vez, el interés económico y comercial por las actividades recreacionales, como la caza, pesca, construcción de cabañas, etc. se ha incrementado notablemente. Las áreas urbanas surgen además como un nuevo entorno donde aparecen nuevos casos.

Este hecho se pone de manifiesto en el estudio de casos. El contenido de los casos cubre una gran variedad de situaciones y circunstancias específicas, desde la “clásica” reordenación física de parcelas agrarias (casos Bunæs, Daler), la clarificación de derechos (Byrkjelo, Ulland), el cambio de usos de suelo de una zona agraria con fines recreacionales (Stryn), hasta el establecimiento de normas en contextos urbanos (Kildeveien).

En todo caso, el funcionamiento del tribunal de concentración debe ser entendido dentro del contexto de resolución de conflictos y costes de transacción. La mayoría de su trabajo podría haber sido realizado por las propias partes implicadas, si tuvieran los medios y voluntad para alcanzar acuerdos por medio de la negociación de decisiones finales. Hay multitud de razones por las que no los alcanzan. Información confusa, alto nivel de conflictividad o el gran número de partes implicadas podrían ser algunas de las razones argüidas, pero la principal puede ser resumida en un concepto: costes de transacción. La concentración parcelaria surge aquí como un mecanismo para alcanzar acuerdos generales simultáneos en relación a las transacciones de tierras cuando hay muchas partes implicadas, por medio de la reducción de los costes de transacción.

El tribunal de concentración parcelaria noruego tiene características especiales que lo hace único en Europa. Ha evolucionado hasta llegar a ser una institución pública permanente dentro del marco del sistema judicial, y es independiente de la administración.

La explicación acerca de por qué el organismo responsable de la concentración parcelaria evolucionó como un tribunal debe buscarse en el contexto histórico. Desde 1821, las actividades de concentración parcelaria comenzaron en Noruega en forma de acuerdos relativos al intercambio de parcelas, alcanzados por los propietarios de forma particular. En este proceso, los jueces ordinarios eran requeridos para legalizarlos.

El sistema no funcionaba bien cuando la información disponible era confusa en relación a diferentes asuntos relacionados con las tierras. La resolución de estos problemas demandaba un organismo con autoridad para tomar decisiones a este respecto. Los jueces ordinarios no tenían el conocimiento requerido en tareas topográficas, valoración, etc., de modo que se decidió crear un organismo que combinara tanto la autoridad para tomar decisiones legales como las aptitudes en diferentes asuntos relacionados, como topografía, valoración, agronomía, derecho, etc. Una vez se creó este marco, diferentes tipos de conflictos relacionados con la propiedad y los derechos fueron incluidos, formando una compleja institución multifuncional. La creación formal de la misma, en 1959 (Servicio de Concentración Parcelaria), tenía el objetivo de tratar y solucionar estos asuntos como un tribunal independiente especializado, sin prestar mucha atención al establecimiento de un organismo lógico y bien estructurado.

## **6. BIBLIOGRAFÍA**

## 6. BIBLIOGRAFÍA

- Coase, Ronald H. 1960. "The problem of social cost". *J. Law & Econ.* 3, p. 1.
- Dale, P. and McLaughlin J. (1999). "Land Administration". Oxford University Press, New York. 164 pages.
- Deininger, Klaus, 2003, "Land Policies and Growth and Poverty Reduction". The World Bank, Washington DC.
- Douglass C. North. 1990. "Institutions, institutional change and economic performance". Cambridge University Press.
- Dyrvik, S. 1997. "Overgangen til sjølveige i Norge." *Nokre nye data for 1700-talen. Historisk tidsskrift* 56, 1-18.
- Eggerston, T. 1993. "The economics of institutions: avoiding the open-field syndrome and the perils of path dependence". *Acta Sociological* 36:223-237. Scandinavian Sociological Association.
- Ektvedt, S.L. (2006). "A Comparative Study of the Cadastre in Norway and the Cadastre in Spain". 38 pages
- FAO, 2003. "Multilingual thesaurus on land tenure" Edited by Gérard Ciparisse.
- Furubotn, E. G. and Richter, R. 1997. "Institutions and Economic Theory: The Contribution of the New Institutional Economics". Ann Arbor: The University of Michigan Press.
- Flyvbjerg, B. "Five Misunderstandings About Case Study Research" *Qualitative Inquiry*, vol. 12, no. 2, April 2006, pp. 219-245.
- Jones, M. 1980. "Land consolidation in theory and practice. Examples from Aurland commune in Sogn, Western Norway 1860-1975". Unprinted preliminary manuscript. Department of Geography, University of Trondheim.
- Kain, R. J. P. and Baigent, E. 1992. "The Cadastral map in the service of the State. A History of Property Mapping". The University of Chicago Press.
- Korsvolla, K., Sevatdal, H. and Steinsholt, H. 2001. "Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling." *Foreløpig rapport 1/2001*. institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole, Å
- Kolb, D.M. & Associates. 1997. "When talk works: profiles of Mediators" San Francisco: Jossey-Bass Publishers.
- Kovach, K.K. 1994. "Mediation: Principles and Practice" St. Paul, MN: West Publishing co.

Kressel, K. and Pruitt, D.G. 1989. "Mediation Research. The process and effectiveness of third-party intervention". San Francisco: Josse- Bass Publishers.

Lamnek, S. "Qualitative Sozialforschung". Lehrbuch. 4. Auflage. Beltz Verlag. Weihnhein, Basel, 2005

Moore, C.W. 1996. "The mediation process. Practical strategies for resolving conflict" (2<sup>nd</sup> ed.) San Francisco: Josse- Bass Publishers.

Onsrud, H. (2003). "Cadastre and Land Registration in Norway". 19 pages.

Randen, O. 2002. "Brøyte seg rydning. Bureising og bureisarliv." Boksmia, Ål

Reinton, L. 1963. "Utmarksbruket grunnlaget for norsk jordbruk". Heimen 12, 433-456.

Rognes, J. and Sky, P.K. 1998. "Mediation in the Norwegian Land Consolidation Courts". North America Series, Land Tenure Center.

Rubino, R.G., H.M. Jacobs. 1990. "Mediation and Negotiation for Planning, Land Use Management, and Environmental Protection: an annotated bibliography of materials for the period 1980-1989." Council of Planning Librarians, bibliography, No. 264.

Sevatdal, H. 1986. "Common property in rural areas in Norway"

Sevatdal, H. 2006. "Institutions and innovations: Property and land use in Norwegian outfields". Norsk Geografisk Tidsskrift – Norwegian Journal of Geography Vol. 60, 77-88.

Sevatdal, H. 2007. "Land administration in Norway". 23 pages

Sevatdal, H. 2002. "Land administration and Land Management: an institutional approach". Kart og Plan, Vol 62, pp.72-80.

Sevatdal, H. 1986. "Land consolidation in Norway". Unpublished paper, Conference on Subdivision, Redesign and Neighborhood Pooling, Fort Myers, Florida.

Sevatdal, H. 1999. "Real Estate Planning: an applied academic subject". Kart og Plan, Vol 59, pp. 258-266.

Shapiro, D.R. Drieghe, and J.Brett. 1985. "Mediator behaviour and the outcome of mediation". Journal of Social Issues 41:101-114.

Stake, R. E. (1995). "The art of case study research". Sage Publications.

"The Land Consolidation Act". Act no. 77 of 21 December 1979.

"The Water Resources Act." Act. no. 82 of 24 November 2000 relating to river systems and groundwater.

Vitikainen, A. 2004. "An overview of Land Consolidation in Europe". Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research.

Yin, R. K. (2003). "Case study research: Design and methods". Third edition. Applied Social Research Methods Series, volume 5. Sage Publications.

#### RECURSOS DE INTERNET:

Anderssen, Anders. March 1998. "The land tenure system in Norway, and the local democracy in relation with land issues". Presented to Highlands and Islands Forum 1998, Inverness, March 20-22, 1998.

Link: <http://www.caledonia.org.uk/land/tenure.htm>. Information from Scottish and International Perspectives on Land Tenure, Land Reform, Land Use and Social Land Ownership. (Consultado el 31.01.07)

Autoridad Noruega de Catastro y Mapas: <http://www.statkart.no>. (Consultado el 17.04.07)

Comité Permanente del Catastro en la Unión Europea:  
<http://www.eurocadastre.org/>. (Consultado el 17.04.07)

Eurogeographics: [http://www.eurogeographics.org/eng/Nma\\_norway.asp](http://www.eurogeographics.org/eng/Nma_norway.asp).  
(Consultado el 17.04.07)

Estadísticas Noruegas (nor. *Statistik sentralbyrå*):  
[http://www.ssb.no/english/subjects/00/minifakta\\_en/en/](http://www.ssb.no/english/subjects/00/minifakta_en/en/) (Consultado el 13.02.07)  
[http://www.ssb.no/english/subjects/00/minifakta\\_en/sp/main\\_12.html](http://www.ssb.no/english/subjects/00/minifakta_en/sp/main_12.html)  
(Consultado el 21.02.07)

FAO:  
[http://www.fao.org/es/ess/yearbook/vol\\_1\\_2/pdf/Spain.pdf](http://www.fao.org/es/ess/yearbook/vol_1_2/pdf/Spain.pdf) (Consultado el 27.02.07)  
[http://www.fao.org/ES/ESS/yearbook/vol\\_1\\_2/pdf/United-States-of-America.pdf](http://www.fao.org/ES/ESS/yearbook/vol_1_2/pdf/United-States-of-America.pdf)  
(Consultado el 27.02.07)  
FAO Corporate Document Repository (2003). (Consultado en 09.06) Link:  
<http://www.fao.org/DOCREP/006/Y4954E/y4954e04.htm#TopOfPage>

Follesdal, John. 1998. "Norwegian farms, some background information":  
Link: <http://homepages.rootsweb.com/~norway/na27.html> (Consultado el 08.03.07)

Información general de Noruega:  
[http://es.encarta.msn.com/encyclopedia\\_761556517\\_2/Noruega.html](http://es.encarta.msn.com/encyclopedia_761556517_2/Noruega.html) (Consultado el 27.02.07)  
[http://encarta.msn.com/fact\\_631504833/Norway\\_Facts\\_and\\_Figures.html](http://encarta.msn.com/fact_631504833/Norway_Facts_and_Figures.html)  
(Consultado el 27.02.07)  
<http://www.noruega.es/> (Consultado el 25.02.07)  
<http://www.noruega.cl/business/aquaculture/aquaculture.htm> (Consultado 21.02.07)  
<http://www.indexmundi.com/es/noruega/> (Consultado el 27.02.07)

### Información sobre el Gobierno Noruego y sus Ministerios:

<http://odin.dep.no> (Consultado el 05.02.07)  
<http://odin.dep.no/archive/ldvedlegg/01/18/NorwF021.pdf> (Consultado el 05.02.07)  
<http://www.mf.dep.no> (Consultado el 05.02.07)  
<http://www.regjeringen.no/en/ministries/lmd/Documents/Acts-and-regulations/reglement/2001/The-Land-Act-.html?id=420549> (Consultado el 13.02.07)  
<http://www.regjeringen.no/nb/dokumentarkiv/Ryddemappe/423827/423903/423904/425038/El-transporte-maritimo-noruego.html?id=425085> (Consultado el 21.02.07)  
<http://www.dep.no/odin/spansk/p10001917/p10001928/032001-990161/dok-bn.html> (Consultado el 20.08.07)

Kjelland, Arnfinn. 1996. "One tenant, several landlords. The Land Tenure System of Norway until ca. 1800". Paper for the pre-conference "Land, Labour and Tenure: The Institutional Arrangements of Conflict and Cooperation in Comparative Perspective". The University of Leicester, England, August 21-24, 1996 (Consultado el 23.05.07)  
Link: [http://www2.hivolda.no/ahf/historie/tilsette/ak/Tenant\\_landlord.html#tab%201](http://www2.hivolda.no/ahf/historie/tilsette/ak/Tenant_landlord.html#tab%201)

Miró Rocasolano, Pablo (Fecha no disponible). "El concepto de institución". Eumednet's web site (Enciclopedia y Biblioteca virtual de las Ciencias Sociales, Económicas y Jurídicas). Link: <http://www.eumed.net/cursecon/1/instconcepto.htm> (Consultado en 09.06)

Soy, Susan K. (1997). "The case study as a research method." Unpublished paper, University of Texas at Austin.  
Link: <http://www.gslis.utexas.edu/~ssoy/usesusers/l391d1b.htm> (Consultado en 06.07)

"The Norwegian Land Act" No.23 of 5 December 1995.

Link: <http://www.caledonia.org.uk/land/norway.htm> (Consultado el 31.01.07)

Torres López, Juan (Fecha no disponible). "Derechos de propiedad, poder y mercado"  
Link: <http://www.monografias.com/trabajos28/derechos-propiedad-poder-mercado/derechos-propiedad-poder-mercado.shtml> (Consultado en 09.06)

Valencia, Francisco (Fecha no disponible). "Los costes de transacción dentro de la economía neoinstitucional en relación con la actualidad contable"  
Link: <http://www.gestiopolis.com/recursos/documentos/fulldocs/fin/costesfco.htm> (Consultado en 09.06)

Winston, T. (1997) "Application of a Case Study Methodology". The Qualitative Report, Volume 3, Number 3, September, 1997  
Link: <http://www.nova.edu/ssss/QR/QR3-3/tellis2.html> (Consultado en 06.07)

### Other:

<http://www.eumed.net/cursecon/textos/north-nobel.htm> (Consultado en 09.06)  
<http://www.econlib.org/index.html> (Consultado en 09.06)

<http://www.monografias.com/trabajos16/romano-limitaciones/romano-limitaciones.shtml> (Consultado en 09.06)

<http://www.catastrolatino.org/trabajos/mirandaesp.pdf> (Consultado en 09.06)

<http://www.notariosyregistradores.com/opositores/REVISADOS/16-HIPOTECARIO.htm> (Consultado en 10.06)

<http://www.edicionsupc.es/ftppublic/pdfmostra/AR10401M.pdf> (Consultado en 10.06)

<http://www.isgnweb.org/pub/02-009.htm> (Consultado el 22.02.07)

<http://www.unece.org/stats/documents/ces/ac.61/2001/wp.2.e.pdf> (Consultado el 22.02.07)

<http://www.oecd.org/dataoecd/43/63/35837583.pdf> (Consultado el 22.02.07)

[http://www.euromonitor.com/pdf/World\\_Environmental\\_Databook.pdf](http://www.euromonitor.com/pdf/World_Environmental_Databook.pdf) (Consultado el 22.02.07)

[http://www.catastro.gub.uy/origenes\\_de\\_los\\_catastros\\_occidental.htm](http://www.catastro.gub.uy/origenes_de_los_catastros_occidental.htm) (Consultado el 07.03.07)

<http://www.borgos.nndata.no/LEILEND.HTM> (Consultado el 23.05.07)



# APÉNDICE

## APÉNDICE 1. ESTUDIO DE CASOS: CUESTIONARIO DE LAS ENTREVISTAS

### Modelo de entrevistas número 1: dirigida a los propietarios.

#### a) Información general en relación a las condiciones de propiedad:

- Parcelas: localización, tamaño, configuración, etc.
- Propietario: edad, sexo, estado civil (casado/soltero/hijos), ocupación (agricultor en activo/propietario absentista/otros), proyectos futuros con la propiedad. Grado de conocimiento del trabajo del TCP, legislación, etc. ¿Ya había participado en algún otro caso de CP?
- Derechos de propiedad: propietario de pleno dominio, arrendatario, etc.
- ¿Podría ser considerado como el “típico” propietario de acuerdo con las actividades económicas principales y características de la zona?
- Relaciones entre propietario-propiedad (producción, autoconsumo, especulación, otros – estatus, miembro en la comunidad local, etc.-)

#### b) Información relativa al caso y proceso de CP:

- Punto de vista sobre el caso de CP: principales problemas, cuáles son sus intereses principales en el caso.
- ¿Quién solicitó el inicio del caso? ¿Una o más personas? ¿Cuáles son las principales ventajas de la solicitud del caso al TCP?  
Si el entrevistado/a no fue la persona que solicitó el caso, ¿está de acuerdo respecto a ello?
- Papel del TCP en el proceso: opinión del modo en el que fue tratado y desarrollado el caso, acceso a la información relacionada con el proceso, sistemas de difundir la información entre las partes implicadas en el proceso, vías de comunicación con el personal de CP.  
¿Mantuvo un papel activo durante el desarrollo del caso?  
¿Hubo algún portavoz/representante de los propietarios en el caso? En ese caso, ¿cuál fue su relación con él/ella?  
Abogados: ¿pensó en contratar uno para que le representara durante el caso?  
¿Por qué? Grado de satisfacción con su trabajo. Si no contrató uno, opinión en relación a que las otras partes lo contraten, posible influencia de este hecho sobre el desarrollo o sobre el ambiente durante el proceso.  
Resultados: beneficios obtenidos en el proceso, grado de acuerdo con la solución final alcanzada.  
Si no está de acuerdo con la solución final, ¿decidió apelar la decisión al tribunal de apelación de concentración parcelaria? En ese caso, resultados finales logrados, costes, grado de satisfacción con el resultado final.
- Costes del proceso (tiempo, dinero, otros- preocupaciones, etc.-)
- ¿Sería posible resolver la situación sin haber solicitado la intervención del TCP?

Modelo de entrevistas número 2: dirigida a los profesionales (abogados, jueces, técnicos, etc.)

a) Personal de CP

- Datos relativos al área de trabajo de la oficina de CP: población, principales actividades económicas y características de la zona, etc.
- Principales tipos de casos que son tratados en la oficina, tipo de gente implicada en ellos, principales intereses observados entre los implicados.
- Principales dificultades encontradas en la resolución de los casos.
- Métodos de trabajo en los diferentes casos: organización, mediación. ¿Se emplean diferentes técnicas dependiendo del caso?
- Sistemas de distribución de la información y sistemas de comunicación con los propietarios.
- Solución final del caso: grado de satisfacción entre las partes. ¿Hubo alguna apelación?
- Presencia de abogados durante el proceso: influencia sobre la atmósfera del mismo, posible influencia sobre la solución final alcanzada.
- Costes del proceso.

b) Abogados

- Papel de los abogados en el proceso, ¿a quién representa el abogado y por qué? (¿el cliente quiere alcanzar sus objetivos a cualquier precio? La contratación de un abogado, ¿es una manera de garantizar la consecución de esos intereses?).
- Grado de conocimiento sobre los conflictos de tierras, legislación, etc. ¿Es un abogado especialista en casos de CP? ¿Tiene mucha experiencia en este tipo de casos?
- Métodos de trabajo empleados en el proceso.
- Resultados obtenidos. Grado de satisfacción del cliente con el resultado alcanzado. ¿Se consideró la posibilidad de apelar al tribunal de apelación de CP? ¿Por qué?
- Costes

**APÉNDICE 2. DOCUMENTO FORMAL (*RETTSBOK*) DEL CASO ULLAND**

**APÉNDICE 3. ÚLTIMA ENMIENDA DE LA LEY DE CONCENTRACIÓN  
PARCELARIA NORUEGA (*JORDSKIFTELOVEN*), CON FECHA 01-01-07**

(No incluidos aquí al estar solamente disponibles en formato papel)

## **AGRADECIMIENTOS**

En primer lugar, un agradecimiento especial a Siri-Linn Ekvedt, por toda su ayuda antes de mi estancia en Noruega y durante toda ella, por todo su tiempo y traducciones (a mis brazos).

A Hans Sevatdal, por toda la ayuda y tiempo que me dedicó para la realización de este trabajo desde su inicio al fin; y más que eso, por su hospitalidad y familiaridad.

A Per Kåre Sky, por su ayuda con los casos prácticos de concentración parcelaria en la costa oeste, y a Øystein Bjerva, por su ayuda con los documentos formales de los casos.

A todos los miembros de los tribunales de concentración parcelaria y propietarios que participaron en las entrevistas en el estudio de casos.

A Rosa, Guntur (insomnia/amnesia club), Beatriz, Diego, Matonil, Albertini, Rubén, Mariela, Andrés, Kevin, Juliana; por los buenos momentos compartidos, los viajes, la temporada de esquí, las películas...

A Camille y Zeinabu por todos los buenos momentos compartidos en nuestra “casa” noruega.

A Rafael Crecente y Quico Ónega.

A Eva Alonso y Carlos Escudero, aunque al final los muy viles no fueron a Noruega.

A mi familia.