

J.H. de Jong

onder redactie van R. Boekhold

**Grondregistratie en grondgebruikersrechten
in Latijns-Amerika**



8

ORIËNTATIE OP
PLANOLOGISCHE EN JURIDISCHE GEODESIE

Uwv

Grondregistratie en grondgebruiksrechten
in Latijns-Amerika

Bibliotheek TU Delft



C 0003813888

2414
556
9

ORIËNTATIE OP
PLANOLOGISCHE EN JURIDISCHE GEODESIE
8

De reeks verschijnt onder verantwoordelijkheid van:

Sectie Planologische en Juridische Geodesie
Faculteit der Geodesie
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
telefoon: 015 - 2785094

Grondregistratie en grondgebruiksrechten in Latijns-Amerika

J.H. de Jong

onder redactie van R. Boekhold

Delftse Universitaire Pers / 1997

De reeks Oriëntatie op Planologische en Juridische Geodesie wordt uitgegeven door:

Delftse Universitaire Pers
Mekelweg 4
2628 CD Delft
telefoon: 015 - 2783254
fax: 015 - 2781661

Afbeelding voorpagina: de indiaanse god Quetzalcoatl

CIP-GEGEVENS VAN DE KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

J.H. de Jong
onder redactie van R. Boekhold

Grondregistratie en grondgebruiksrechten in Latijns-Amerika /
J.H. de Jong; [onder redactie van] R. Boekhold - Delft : Delftse Universitaire Pers.
- III - (Oriëntatie op planologische en juridische geodesie ; 8) - Met lit. opg.
ISBN 90-407-1428-2
NUGI 841
Trefw.: onroerend goed / registratie; Latijns-Amerika

Copyright © 1997 by TU Delft

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means without permission from the publisher, Delft University Press, Delft, The Netherlands.

Voorwoord

Deze verkenning is tot stand gekomen door speurwerk in diverse Nederlandse bibliotheken. Nuttige suggesties heb ik gekregen van met name mr Munneke van het Van Vollenhoveninstituut voor recht en bestuur in niet-westerse landen te Leiden.

Verhelderend waren voorts de gesprekken met mevr. dr S. Volbeda van het Onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit te Delft en met mevr. mr S. Huber van de Landbouw Universiteit te Wageningen. Beiden hebben een eerste concept voorzien van kritische opmerkingen. Daarnaast mocht ik van dr J.B. Feres van de Katholieke Universiteit te Nijmegen en van mevr. ir M.H. Koert en mr ir J.A. Zevenbergen van de Faculteit der Geodesie van de Technische Universiteit te Delft opbouwende kritieken ontvangen in de eindfase van mijn verkenning.

Mijn vaak moeilijk leesbare concepten zijn op verdienstelijke wijze ontcijferd en uitgetypt door mw. Th.E.M. Wenting te Zevenaar en mw. J.A.P. Mol van de Faculteit der Geodesie van de Technische Universiteit te Delft.

De verkenning is eind 1993 afgesloten en daarna door ir R. Boekhold MBA geschikt gemaakt voor opname in de reeks Oriëntatie op planologische en juridische geodesie.

Delft, 1 januari 1997
mr J.H. de Jong

Bij de voorpagina

De afbeelding is van de belangrijkste god van de indianen van Midden-Amerika, namelijk van Quetzalcoatl - de gevederde slang - zoals deze is afgebeeld in de Veitia Codex. Quetzalcoatl was de schepper van de mensenwereld. Hij schonk de mens gereedschappen en vaardigheden en leerde hem jade polijsten, veren vlechten en graan zaaien. Volgens de mythe was hij ook de uitvinder van de bouwkunst, landbouw, zang, beeldhouwkunst en mijnbouw en van het maken van sieraden.

Op een dag ging Quetzalcoatl aan boord van een vlot van slangen, voer naar het oosten onder de belofte op Ce teatl - de dag van het riet volgens de indiaanse kalender - een terug te komen.

Toen de Spaanse kapitein Hernan Cortes, de latere veroveraar van het rijk der Azteken op witte donderdag 1519 in de golf van Mexico voor anker ging was de Azteekse wereld bij het naderen van de dag van het riet vervuld van voortekenen. Daardoor ontstond bij de Azteken en hun keizer Montezuma de overtuiging dat de spanjaard Cortes de terugkerende god Quetzalcoatl was. Mede op grond van deze overtuiging ontving keizer Montezuma Cortes op de dam die naar zijn hoofdstad Tenochtitlán leidde. Deze ontmoeting was de inleiding tot de verovering van het Azteekse rijk door een groep van nog geen zeshonderd Europese soldaten.

(zie: Fuentes, blz. 103 e.v.)

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Latijns-Amerika in het kort	1
1.2	De opbouw van deze verkenning	5
2.	ONTWIKKELING VAN BESTUUR EN WETGEVING	7
2.1	De koloniale periode	7
2.1.1	Het bestuur van Spaans Amerika	7
2.1.2	Het bestuur van Portugees Amerika	9
2.1.3	Het bestuur: algemeen	10
2.2	De periode van dekolonisatie	10
2.3	De postkoloniale periode	11
2.3.1	De grondbeginselen van het recht	12
2.3.2	Wetgeving: Grondwetten	13
2.3.3	Wetgeving: Burgerlijke wetboeken	14
2.3.4	Wetgeving: Overige wetboeken	18
3.	GRONDHERVORMING IN HET ALGEMEEN	21
3.1	Ontwikkeling van grondeigendom	21
3.1.1	Gronduitgifte in Spaans Amerika	21
3.1.2	Gronduitgifte in Portugees Amerika	22
3.1.3	Postkoloniale ontwikkeling	23
3.2	Negatief stelsel van grondregistratie	24
3.3	Sociale functie van eigendom	25
3.4	Grondregistratieprojecten	27
3.4.1	Doel van grondregistraties	27
3.4.2	Landtitlingprograms	29
3.4.3	Problemen bij de uitvoering van landtitlingprograms	32
4.	VOORBEELDEN VAN GRONDHERVORMING	35
4.1	Bolivia	35
4.2	Brazilië	39
4.3	Costa Rica	46
4.4	Mexico	47
4.5	Paraguay	48
4.6	Peru	49

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

5.	GRONDHERVORMING IN STEDEN	51
	5.1 De Barrios van Caracas	51
	5.2 Registratie van onroerend goed in stedelijke gebieden	55

6.	TERUGBLIK	59
----	---------------------	----

BIJLAGEN

Bijlage A:	Literatuur	63
Bijlage B:	Succesvolle staatsgrepen in Latijns-Amerika	71
Bijlage C:	Inflatie in Latijns-Amerika 1953 - 1982	73
Bijlage D:	Rechtsontwikkeling op het Iberisch Schiereiland	75
Bijlage E:	Wetgeving grondgebruik en grondregistratie	81
	Argentinië	82
	Bolivia	85
	Brazilië	87
	Chili	90
	Colombia	92
	Costa Rica	94
	Dominicaanse Republiek	95
	Ecuador	98
	Guatemala	100
	Haïti	102
	Honduras	103
	Mexico	105
	Nicaragua	108
	Panama	110
	Paraguay	112
	Peru	115
	El Salvador	117
	Uruguay	119
	Venezuela	121
Bijlage F:	Kadaster Colombia	125

Uitleg van enige Spaanse en Portugese termen

Apoio	Stichting, bescherming, hulp
Avalua	Taxatie, schatting
Barrio	Wijk, buitenwijk, stadsdeel, gehucht
Boleto de compraventa	Biljet van koop en verkoop
Catastro	Kadaster
Codigo	Wetboek
Conselho	Raad (Portugees)
Consejo	Raad (Spaans)
Derecho	Recht (Spaans)
Direito	Recht (Portugees)
Donataria	Bestuursgebied van een donatario
Donatario	Leenheer, die van de koning van Portugal het bestuur van een deel van het Braziliaanse kustgebied heeft gekregen. Een donatario had het recht om land aan kolonisten uit te geven, kleine akkers voor voedselproductie (roças) en grote stukken grond voor onder andere suikerplantages en veeteelt (fazenda's)
Ejido	Coöperatief grondbezit. De leden van de ejido zijn mede-eigenaar. In feite zijn zij echter veelal slechts werknemers, die in grote mate afhankelijk zijn van de ejidobureaucratie
Encomienda	Feodale schenking van grond en jurisdictie met betrekking tot deze grond door de Spaanse Kroon in ruil voor belasting en militaire bijstand. De encomendador oefende de bevoegdheden van de Kroon uit, maar was niet bevoegd om de status van de bewoners of het belasting- en herendienstsysteem te veranderen
Escritura pública	"Akte" opgemaakt volgens bepaalde formaliteiten door een registerbewaarder, een rechter, een notaris of een andere openbare ambtenaar
Estudio de títulos	Titelonderzoek
Fazenda	Onroerend goed, landgoed, boerderij, in cultuur gebrachte grond
Grileiro	Grondspeculant, die frauduleuze methoden toepast; hij verkoopt vaak met valse eigendomsbewijzen, al dan niet bestaande stukken grond meerdere malen
Haciendero	Eigenaar van een hacienda
Hacienda	Latijns-Amerikaans landgoed. Door de feitelijke economische machtsverhoudingen functioneert de haciendero van de grotere

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

	<p>hacienda niet alleen als eigenaar van de grond, maar ook als heer van de pachters en de werknemers van de hacienda. De positie van de hacienhero wordt mede bepaald door de patriarchale structuur van de Latijns Amerikaanse samenleving</p>
Instrumento público	Openbare akte
Instrumento privado	Onderhandse akte
Latifundia	Grootgrondbezit
Minifundia	Grondbezit dat zeer klein is. De kleine grondbezitters zijn in het algemeen voor hun contact met de buitenwereld afhankelijk van een kleine groep politici, grootgrondbezitters, handelaren, alsmede wereldlijke en kerkelijke autoriteiten ¹
Modulo	Standaardmaat in Brazilië, regionaal bepaald. Is in het Amazonegebied 100 ha groot
Patrimonio familiar	Gezinseigendom, erfdeel
Pistoleiros	Gewapende mannen, betaald door grootgrondbezitters, die posseiros met geweld van hun grond verjagen
Posse	Grond die men bezit zonder eigenaar te zijn
Posse (legaal)	Posse, waarbij het bezit tot stand is gekomen met toestemming van de eigenaar of (indien het gaat om publieke gronden), wanneer de posseiro er werkelijk woont en werkt
Posseiro (Brazilië)	Spraakgebruik voor possedor; bezitter van een posse. Op grond van Artikel 97 van het Estatuto da Terra (Grondstatuut) van 1964, heeft een posseiro die gedurende een jaar een stuk grond van de overheid bewoond en bewerkt heeft, het voorkeursrecht to aan-koop hiervan tot een maximum van een modulo, de standaard-oppervlakte van een gezinsbedrijf, die in de meeste delen van het Amazonegebied 100 ha bedraagt. Op grond van Artikel 98 van het Estatuto da Terra is de overheid verplicht tot schenking van de eigendomsrechten op deze grond aan de posseiro die deze gedurende 10 jaar ononderbroken bewoont en bewerkt. Zowel met betrekking tot het voorkeursrecht als met betrekking tot vorenbedoelde schenking moet echter vaststaan dat de posseiro ook werkelijk in staat is de betreffende grond samen met zijn gezin in cultuur te brengen en te bebouwen.
Roça	Zie donatorio
Sesmaria	Stukken grond uitgegeven door donatarios met het doel deze in cultuur te brengen. De regeling was afkomstig uit Portugal en

1. Kenneth L. Karst and Keith S. Rosenn, Law and Development in Latin America, University of California Press, Berkeley etc., 1975, blz. 255.

UITLEG VAN ENIGE SPAANSE EN PORTUGESE TERMEN

aldaar in het leven geroepen met het oog op het in cultuur brengen van woeste gronden, waar de eigenaar niet op woonde en het ook niet in cultuur had gebracht. Op grond van de wet op de Sesmarías van 1549 mocht aan niemand meer grond worden toegewezen dan hijzelf feitelijk in cultuur kon brengen. Door allerlei manipulaties, zoals toewijzing aan familieleden wisten diverse families in Brazilië het bezit van uitgestrekte gebieden te verkrijgen. In 1824 werden de Sesmarías afgeschaft.

Terra	Grond (Portugees)
Tierra	Grond (Spaans)
Terra devoluta	Ongebruikte woeste gronden die geen eigendom zijn van particulieren. Soms zijn zij eigendom van een deelstaat, soms van de federale overheid
Tribunal	Rechtbank.

1. INLEIDING

In Nederland bestaat veel belangstelling voor Latijns-Amerika. Veel bedrijven zijn daar werkzaam in het kader van ontwikkelingssamenwerking. Deze samenwerking heeft alleen kans van slagen indien men beschikt over een zekere basiskennis van dit werelddeel, met name wat betreft het grondgebruik en het grondgebruiksrecht. Een handicap bij het verwerven van deze kennis is het feit dat het materiaal erg verspreid is en dat kennisname van publikaties in de Spaanse en Portugese taal onontbeerlijk is. Deze verkenning is er op gericht op basis van gegevens uit vele publikaties in kort bestek enig inzicht te verschaffen in voornoemde problematiek zowel ten behoeve van hen die bedrijfsmatig in Latijns-Amerika actief hopen te zijn als ter oriëntatie van belangstellenden.

Aanvankelijk was het plan een overzicht te maken van het grondgebruiksrecht en de grondhervormingen in Latijns-Amerika, alsmede van een aantal hoofdkenmerken van het burgerlijk recht. Deze opzet was vrij beperkt vanwege de veelheid van landen en het feit dat ieder land zijn eigen wetgeving heeft. Die rechtsregels kunnen echter niet los gezien worden van de basisproblematiek van Latijns-Amerika, dat een werelddeel van uitersten is. Grote rijkdom, grote concentraties van macht bij kleine groepen en grootgrondbezit staan tegenover grote armoede, machteloosheid en bezitloosheid. Voorts staan tegenover zeer grote uitdijende stedelijke conglomeraties enorme leegten en onderbevolking. Deze tegenstelling worden verscherpt door de slechte verbindingen over land en door de grote bergketen, het Andesgebergte, dat de westkust vrijwel van het oosten afsluit. Ook de sociale verhoudingen en het functioneren van het recht verdienen aandacht, omdat de kennis van het positieve recht zonder meer slechts een onvolledig beeld geeft van de werkelijke situatie. Uiteindelijk zijn daarom ook de sociale verhoudingen, economische problemen, machtsstructuren en ruimtelijke problemen in de studie betrokken.

1.1 Latijns-Amerika in het kort

Alhoewel Latijns-Amerika in het algemeen wordt gezien als een deel van de Derde Wereld, zijn er grote verschillen met Azië en Afrika. De kolonisatie van Latijns-Amerika vond plaats lang voor de westerse verovering van grote delen van Azië en Afrika. Het grootste deel van Latijns-Amerika was 50 tot 150 jaar eerder onafhankelijk dan de meeste Afrikaanse landen. Bijna geheel Latijns-Amerika was onafhankelijk voordat landen als Kenya en Zambia Europese koloniën werden. Wat

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

betreft het bruto nationaal produkt (BNP) per hoofd van de bevolking zijn de Latijns-Amerikaanse landen veel armer dan de meeste Westeuropese of Noord-amerikaanse landen, maar zij kennen niet de verregaande staat van armoede die bestaat in de meeste Afrikaanse en Aziatische landen. Wat dit betreft neemt Latijns-Amerika een tussenpositie in. In tabel 1.1 wordt hiervan een duidelijk beeld gegeven².

Land	GNP per hoofd		Stedelijke bevolking % van totale bevolking 1980 ^a	Dagelijkse calorieën voorziening per hoofd 1977	Levensverwachting bij geboorte (jaren) 1979	Kindersterfte per 1000 1977	Analfabetisme volwassenen (%) 1975
	US S 1979	Gemiddelde jaarlijkse groei % 1960-79					
ZUID-AMERIKA							
Argentinië	2,230	2,4	82	3,347	70	--	94
Bolivia	550	2,2	33	1,974	50	158	63
Brazilië	1,780	4,8	65	2,562	63	92	76
Chili	1,690	1,2	81	2,656	67	55	88
Colombia	1,010	3,0	70	2,364	63	98	81
Ecuador	1,050	4,3	45	2,104	61	66	74
Frans Guyana	b2,400	--	--	--	--	--	--
Guyana	580	--	c30	--	68	--	--
Paraguay	1,070	2,8	39	2,824	64	--	81
Peru	730	1,7	67	2,274	58	--	72
Suriname	2,590	--	--	--	68	--	--
Uruguay	2,100	0,9	84	3,036	71	46	94
Venezuela	3,120	2,7	83	2,435	67	40	82
AFRIKA							
Ethiopië	130	1,3	15	1,754	40	--	10
Tanzania	260	2,3	12	2,063	52	185	66
AZIE							
Bangladesh	90	-0,1	11	1,812	49	139	26
India	190	1,4	22	2,021	52	--	36
EUROPA							
Frankrijk	9,950	4,0	78	3,434	74	11	99
Verenigd Koninkrijk	6,320	2,2	91	3,336	73	14	99
NOORD-AMERIKA							
Canada	9,640	3,5	80	3,374	74	12	98
Verenigde Staten	10,630	2,4	73	3,576	74	14	99

a. Met toepassing van nationale definities, die tussen de landen zullen verschillen.

b. Gegevens van 1978

c. Gegevens van 1971

Bronnen: United Nations, Demographic Yearbook 1978 / World Bank Atlas 1980 / World Bank Development Report 1980, 1981.

Tabel 1.1 *Aanwijzingen voor ontwikkeling: Zuid-Amerika en enige geselecteerde landen van andere continenten*

2. Bromley & Bromley, p. 16 - 19.

INLEIDING

De natuurlijke hulpbronnen zijn erg verschillend. Venezuela produceert en verwerkt en exporteert grote hoeveelheden olie. Mexico en Argentinië kunnen wat dit betreft alleen aan de interne vraag voldoen. De mogelijkheden voor hydro-elektrische energie zijn erg groot in Brazilië, Argentinië en Venezuela, maar de grote afstand tussen de bronnen en de gebieden met de meeste economische activiteit belemmert deze landen om van deze energiebron te profiteren. Kapitaal en technologie komen in het algemeen uit het buitenland.

In diverse landen worden grondstoffen gedolven: bauxiet in Jamaica, Suriname, Guyana en de Dominicaanse Republiek; zilver in Mexico en Peru; tin in Bolivia; koper in Chili en Peru; magnesium in Brazilië; en ijzer in Brazilië, Venezuela, Chili, Peru en Mexico. De exploitatie van de mijnen is echter meestal in buitenlandse handen. Dientengevolge bestaat een grote afhankelijkheid van het buitenland. Bovendien bewegen de prijzen van grondstoffen zich in dalende lijn.

Argentinië is het meest geïndustrialiseerd. De industrie is geconcentreerd in het gebied aan de monding van de Rio de la Plata, in Rosario en in Córdoba. Mexico, dat veel staal en voertuigen produceert, heeft eveneens veel industrie. De drie belangrijke industriële zones zijn: Monterrey (voornamelijk hoogovens), Guadalajara (machines en chemie) en de hoofdstad Mexico. Ook Brazilië produceert veel staal en voertuigen. Hier bevindt zich de industrie in de driehoek Rio de Janeiro, Sao Paulo en Belo Horizonte.

Spoorwegen zijn door de enorme afstanden vrijwel niet exploitabel³.

Latijns-Amerika kent een zeer ongelijke bevolkingsverdeling. In het algemeen is Latijns-Amerika erg dun bevolkt. In 1970 was de bevolkingsdichtheid 12 inwoners per km², variërend van 6 per km² in Bolivia (in 1988) tot 95 per km² in Cuba (in 1989)⁴. De kustzones, het Caraïbisch gebied, het gebied ten zuiden van Brazilië, de monding van de Rio de la Plata alsmede het centrum van Chili zijn dichtbevolkt. De rest van het continent is vrijwel leeg, met uitzondering van enkele hoogvlakten waar de natuurlijke omstandigheden gunstig zijn. Hierbij spelen de dichtheid van het oerwoud in het Amazonegebied, de droogte van de hoogvlakten in Bolivia en Peru en de hoge bergketens in Chili een rol. De ongelijke verdeling wordt nog versterkt door de ontvolking van het platteland en een explosieve groei van veel steden.

Latijns-Amerika is voor het grootste deel gekolonialiseerd vanuit Spanje met uitzondering van Brazilië, dat een Portugese kolonie is geweest. De oorspronkelijke indiaanse bevolking is nooit helemaal Europees geworden. Het gevolg hiervan is dat in Latijns-Amerika steeds sprake is van twee culturen, namelijk één van Europese oorsprong en één Indiaanse.

3. Valdeon, hoofdstuk 42.

4. Grote Winkler Prins Encyclopedie, 9e druk, deel 7, p. 24.

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

In de gebieden van de oude indiaanse culturen, met name Mexico en Peru, is nu sprake van een bevolking waar de nadruk ligt op de menging van blanke en indiaanse elementen.

In andere landen, bijvoorbeeld in Brazilië, vindt men een blanke bevolking gemengd met afstammelingen van de neger-slaven. In Argentinië bestaat de bevolking grotendeels uit afstammelingen van Europese kolonisten. De immigratie uit Europa vond met name in de vorige eeuw plaats.

Grond is in de Zuid-Amerikaanse agrarische samenlevingen altijd de belangrijkste bron geweest voor welvaart en aanzien. Dit is ook thans nog steeds het geval. Het meeste land is eigendom van grootgrondbezitters⁵. Een deel van deze eigendommen is nooit in cultuur gebracht. Dit grootgrondbezit is dan ook volgens velen een belangrijke remmende factor geweest voor de economische en sociale ontwikkeling van Latijns-Amerika⁶.

Corruptie komt veel voor in Latijns-Amerika. Een studie van de Wereldbank⁷ naar corruptie in ontwikkelingslanden en naar de gevolgen daarvan voor het bestuur, heeft dat uitgewezen. Als voorbeeld wordt Mexico genoemd. Smeergeld beperkt zich daar niet tot transacties tussen de bureaucratie en het publiek maar komt ook voor bij transacties tussen de autoriteiten onderling. Corruptie is iets waarmee de mensen hun hele leven worden geconfronteerd, van een extra betaling voor een geboortebewijs tot smeergeld voor een overlijdensbewijs.

De oorzaken van deze corruptie liggen in de rol van de overheid in het ontwikkelingsproces, de aard van het politieke systeem en het leiderschap, in de armoede en de sociale ongelijkheid, in de maatschappelijke en culturele normen en praktijken (bijvoorbeeld loyaliteit aan de familie), en in organisatorische factoren⁸.

De nadelen van corruptie zijn:

a. Politiek.

Corruptie draagt bij tot conflicten tussen streken en tussen bevolkingsgroepen en werkt geweldpleging in de hand. Bovendien wordt de legitimiteit van de politieke instellingen en van de overheid in het algemeen ondermijnd. Dat leidt weer tot verdere politieke instabiliteit en meer geweld, waardoor de politieke ontwikkeling wordt gehinderd.

b. Economisch.

Corruptie leidt tot economische ondoelmatigheid vanwege de uitwerking op investeringen, produktie en consumptie. Het is niet waarschijnlijk dat gelden verkregen door corruptie worden geïnvesteerd. Veeleer worden ze gebruikt

5. Statistical Abstract of Latin America 1962.

6. Tannenbaum - Toward an Appreciation of Latin-Amerika, in: Matthews, p. 19 en 20.

7. Gould & Amaro-Reyes, p. 13.

8. Gould & Amaro-Reyes, p. 15 en 16.

voor opvallende consumptie of worden ze overgeboekt naar buitenlandse bankrekeningen. Bovendien maakt corruptie het mogelijk dat contracten en vergunningen worden verworven door ondoelmatig werkende ondernemingen indien deze over voldoende geld beschikken. Aangezien steekpenningen in de prijzen plegen te worden doorberekend daalt de vraag naar goederen en wordt de structuur van de productie vertroebeld. Een en ander leidt tot daling van de consumptie en achteruitgang van de welvaart. De winst uit corruptie tendeert tenslotte tot het onttrekken van arbeidspotentieel aan niet corrupte activiteiten.

c. Bureaucratische nadelen.

Corruptie veroorzaakt bestuurlijke ondoelmatigheid omdat zij een sfeer van wantrouwen tussen de diverse bestuurlijke niveaus creëert.

Behalve nadelen heeft corruptie echter ook een aantal voordelen⁹ :

a. Politiek.

Problemen in verband met politieke scheidslijnen in de elite en bedreiging met geweld kan worden overwonnen door smeergeld. Minderheden en oppositionele groepen kunnen via corruptie deel hebben aan een gesloten systeem van beloningen. Verder kan men door corruptie discriminerende praktijken overwinnen. Corruptie bevordert de nationale integratie. Tenslotte komen via corruptie politieke partijen en politieke instellingen tot stand, waardoor de politieke ontwikkeling wordt bevorderd.

b. Economisch.

Kapitaalvorming en investeringen in produktieve activiteiten denkt men te kunnen aanmoedigen door corruptie. Verder kunnen administratieve procedures via corruptie worden versneld en versoepeld. Ook wordt gesteld dat door corruptie efficiënt en ondernemend gedrag wordt bevorderd doordat contracten worden afgesloten en meteen vergunningen worden verworven door de kapitalisten die de meeste steekpenningen betalen.

c. Bureaucratisch.

Corruptie bevordert de soepelheid van de administratie en versnelt de administratieve procedures.

1.2 De opbouw van deze verkenning

Deze verkenning is meer dan een inventarisatie van het positieve recht met betrekking op onroerend goed in Latijns-Amerika. Ze tracht een beeld te geven van het recht zoals het werkelijk functioneert. Het gaat in casu om een verkenning van recht in een groot aantal landen met ieder hun eigen ontwikkeling en wetgeving.

9. Gould & Amaro-Reyes, p. 26 en 28.

Teneinde niet in de stof te verdrinken, is het overzicht globaal gehouden. Dit werk pretendeert dan ook niet volledig te zijn, maar wil slechts voorzien in de behoefte van een eerste kennismaking met vorenbedoelde problematiek. Indien men zich verder in de stof wil verdiepen, zal men zich moeten beperken tot één of enkele landen. Aan een uitgebreide studie van Spaans- en Portugeestalige literatuur valt dan niet te ontkomen, evenals wellicht aan een verblijf ter plekke.

Om beter zicht te krijgen op de achtergrond van het recht is het noodzakelijk terug te gaan tot de oorsprong van de rechtsstelsels in Latijns-Amerika, die ligt in de geschiedenis van het recht van de voormalige kolonistoren Spanje en Portugal. Voorts zijn van belang de ontwikkeling van het recht vanaf het begin van het koloniale tijdperk tot op heden en van de verhouding tussen recht en samenleving. In deze tijd staan de agrarische ontginningen, de grondhervormingen en de ontwikkelingen in het stedelijke gebied centraal.

Een en ander heeft geresulteerd in een overzicht waarin een aantal karakteristieken zijn opgenomen van de wetgeving met betrekking tot de grond in alle Latijns-Amerikaanse landen. Dit overzicht is grotendeels gebaseerd op de serie *Statements of the laws in matters affecting business* van de diverse landen¹⁰. De serie bevat overzichten met betrekking tot burgerlijk recht, handelsrecht, grondwettelijke rechten, notariaat, mijnrecht, agrarisch recht, onteigeningsrecht, waterrecht en bosrecht.

10. De *Statements of the laws in matters affecting business* worden uitgegeven door het Secretariaat van de Organisatie van Amerikaanse Staten te Washington. Daarnaast is gebruik gemaakt van andere bronnen.
Het bronnenmateriaal is niet over de gehele linie even volledig. Sommige landen worden vrij uitgebreid behandeld, andere zeer summier. Dat komt doordat ieder *Statement* geschreven is door één of meer auteurs uit het land zelf die hun taak duidelijk verschillend hebben opgevat. Deze verschillende behandelingen zijn ook terug te vinden in het overzicht. De serie is onder andere aanwezig in de bibliotheek van het Vredespaleis te 's-Gravenhage.

2. ONTWIKKELING VAN BESTUUR EN WETGEVING

Voordat het gebied dat wij nu Latijns-Amerika noemen werd gekoloniseerd, leefden in de gebieden die doorsneden werden door de bergketen van de Cordilleras de los Andes, en dan met name in het huidige Mexico en Peru, indianen die een vrij hoge trap van beschaving hadden bereikt. Andere gebieden waren vrijwel onbewoond. In de agrarische samenleving van deze volken was grond de belangrijkste bron voor welvaart en aanzien.

2.1 De koloniale periode

Uitgezonderd Brazilië dat door de Portugezen werd gekoloniseerd, werden Zuid- en Midden-Amerika vrijwel geheel veroverd door Spanje.

2.1.1 Het bestuur van Spaans Amerika

De Spaanse koloniën werden direct vanuit Spanje bestuurd door de monarch, de vorst van Castilië. Hij bezat geen absolute macht omdat gedurende de strijd tegen de Moren de adel zich, evenals de Katholieke Kerk, een sterke positie had verworven. Ook de steden hadden een sterke positie doordat zij samen met de adel en de kerk waren vertegenwoordigd in de Cortes, een wetgevende vergadering die tot het begin van de zestiende eeuw over een grote politieke macht beschikte.

Ter versterking van hun positie streefden de Spaanse vorsten er naar om in de Nieuwe Wereld een bestuursvorm in te stellen waarbij de absolute heerschappij van de monarchie was verzekerd. De monarch liet zich in Latijns-Amerika vertegenwoordigen door de onderkoning, de kapitein-generaal en de *Audiencia*.

Het bestuur van de koloniën werd gekenmerkt door een diep wantrouwen van de Kroon ten opzicht van de koloniale autoriteiten¹¹. Daarom werd kort na de periode van de verovering Spaans Amerika verdeeld in twee onderkoninkrijken (*vireinatos*). Nieuw Spanje, met Mexico als hoofdstad, omvatte het gebied noordelijk van Panama inclusief Texas, Nieuw Mexico en Californië. Peru, dat als hoofdstad Lima had, omvatte de rest van Zuid-Amerika¹².

11. Haring, p. 121.

12. Borchard.

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

In 1740 werd Nieuw Granada gesticht, dat Colombia, Peru, Ecuador en Venezuela omvatte, met als hoofdstad Bogotá, en in 1776 Rio de la Plata, omvattende het gebied van Argentinië, Uruguay, Paraguay en Bolivia en met als hoofdstad Buenos Aires.

De bestuurlijke indeling van Spaans koloniaal Latijns-Amerika wordt duidelijk weergegeven op het volgende kaartje¹³.



Carte 1. L'Amérique vers 1800, d'après P. CHAUNU, *L'Amérique et les Amériques*, p. 167, A. Colin, Paris, 1964

Figuur 2.1 De staatkundige indeling van Noord- en Zuid-Amerika rond 1800

13. Les Amériques Latines, p. 50.

De koninklijke bevelen en besluiten hadden in Latijns-Amerika alleen rechtskracht als ze door de *Consejo de Indias*, een adviesorgaan van het Hof, waren geregistreerd. De Spaanse overheid begon met haar wetgeving in Spaans Amerika in 1503. In 1680 werd deze wetgeving samengevat in negen boeken, genaamd *Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias*. Volgens deze samenvatting waren de wetten van het moederland in de Latijnsamerikaanse koloniën direct van toepassing ingeval van lacunes in de koloniale wetgeving.

In het begin van de vorige eeuw bestond de koloniale wetgeving in volgorde van toepasbaarheid uit de volgende onderdelen:

- a. de *Novissima Recopilación* van 1805;
- b. de wetten van de *Nueve Recopilación* van 1567 (uitgevaardigd door Philips II) die niet in de *Novissima Recopilación* van 1805 waren opgenomen maar ook niet met name waren afgeschaft;
- c. de *Leyes del Estatuto* van 1310 (dit zijn beslissingen van Rechtbanken, inhoudende interpretaties van de *Fuero Real* van 1255);
- d. de *Fuero Real* van 1255, dit is een verzameling van Spaanse wetten die slechts weinig invloed van het Romeinse en het canonieke recht hebben ondergaan. De *Leyes del Estatuto* werden toegepast als onderdeel van de *Fuero Real*;
- e. de *Fuero Juzgo* van 654, die in Spanje pas werd afgeschaft door de invoering van een burgerlijk wetboek in 1889 en bestond uit een mengsel van het recht van de Westgoten en het Romeins recht;
- f. de *Siete Partidas* van 1265, het gewone recht van Spaans-Amerika, gebaseerd op Romeins recht (de *Codex Justinianus*), canoniek recht (het *Decretum van Gratianus*), juridische geschriften en *Fueros* voor Castilië, León, Córdoba en Cuenca¹⁴.

2.1.2 Het bestuur van Portugees Amerika

Was het toporgaan voor de koning van Spanje de *Real y Suprema Consejo de las Indias*, voor de koning van Portugal werd in 1604 voor Brazilië een Portugese raad van de koning in het leven geroepen. Dit was tijdens een periode dat de Spaanse vorsten tevens koning van Portugal waren. In 1642 werd deze raad omgedoopt tot *Conselho Ultramarino* (overzeese raad). De functie van deze raad was dezelfde als de *Consejo de las Indias* in Spaans Amerika. Het Portugese ambtenarenapparaat functioneerde echter nog slechter dan zijn Spaanse tegenhanger.

Ook het Portugese bestuur was autoritair en paternalistisch. De regelgeving was nog ondoorzichtiger dan in Spaans Amerika door het ontbreken van een verzameling van wetten als de Spaanse *Recopilación*. Het bestuur was een administratieve

14. De Vries and Rodrigues-Novás, p. 166 e.v.

chaos¹⁵. De afwezigheid van een doelmatig plaatselijk bestuur alsmede een enorme hoeveelheid gedetailleerde voorschriften leidde ertoe dat de wetten in de praktijk weinig werden nageleefd. Er bestond steeds grote onzekerheid, welke wetten van toepassing waren. Mede als gevolg van de grote afstanden waren er bovendien steeds grote hiaten tussen de wetgeving en de maatregelen die de naleving moesten afdwingen.

2.1.3 Het bestuur: algemeen

In Spaans en Portugees Amerika werden de handelingen van de vorst zelden of nooit getoetst aan het recht. Het recht werd dan ook slechts beschouwd als een geheel van bevelen van de ambtenaren van de Kroon, gericht tot overwonnen landen. Hieraan ontbrak het element van instemming van diegenen die aan dit recht onderworpen waren. Vandaar dat het recht niet werd gezien als een bron van recht voor de gewone man.

In tegenstelling tot de Britse koloniën werd weinig zelfbestuur ontwikkeld. Voor ieder detail was een besluit van de Spaanse of Portugese monarch nodig. Plaatselijk initiatief werd afgeremd. Bovendien werden de Creolen (zij die in de Nieuwe Wereld geboren waren) gediscrimineerd ten opzicht van geboren Spanjaarden of Portugezen indien het om bestuursposten ging. In de lange lijst van meer dan zevenhonderd en vijftig onderkoningen, gouverneurs en presidenten van de *Audiencias* komen minder dan twintig Creolen voor¹⁶. Het enige zelfstandige bestuurslichaam in Latijns-Amerika was de gemeenteraad (*cabildo* in het Spaans en *camara* in het Portugees). Het lidmaatschap van deze gemeenteraad was een slechte oefenplaats voor bestuurskunde. De bevoegdheden van de Gemeenteraad waren gering, men stond voortdurend onder toezicht van koninklijke ambtenaren en bovendien werden sinds de regering van Philips II de lidmaatschappen der gemeenteraad evenals de posten der koninklijke ambtenaren door de Kroon verkocht.

2.2 De periode van dekolonisatie

In het begin van de negentiende eeuw werden de voormalige Spaanse en Portugese koloniën onafhankelijk. Verkreeg Brazilië zijn onafhankelijkheid op vreedzame wijze, andere landen bereikte die via opstand tegen het, Spaanse, gezag. In Brazilië bestond van 1824 tot 1889 een constitutionele monarchie. Elders werden republieken ingesteld die voornamelijk waren geïnspireerd door Frankrijk en de Verenigde Staten.

15. Karst and Rosenn, p. 40 en 41.

16. Karst and Rosenn, p. 41.

Brazilië

Waar de meeste Latijnsamerikaanse landen voormalige koloniën zijn van Spanje, is Brazilië een voormalige kolonie van Portugal. De afscheiding van Brazilië van het moederland vond niet plaats door middel van een oorlog maar via de troonopvolging.

In 1807 vluchtte de Portugese vorst voor de bezetting van Portugal door Napoleon naar Brazilië en zette daar zijn regering voort. Hij bleef toen als Jan IV van Portugal in Brazilië tot 1821. Hierdoor kwam Brazilië feitelijk los van Portugal. Bij zijn terugkeer naar Portugal in 1821 wilde hij de koloniale status van Brazilië herstellen. Zijn zoon, Don Pedro, die als regent in Brazilië was gebleven, verzette zich hiertegen en verhief zichzelf tot Pedro de Eerste, Keizer van Brazilië. Van 1824 tot 1889 was Brazilië een rijk met een grondwet volgens Frans model met een constitutionele monarchie. In 1889 trad Pedro II af als vorst van Brazilië, hetgeen leidde tot de instelling van een republiek op federatieve grondslag, de Verenigde Staten van Brazilië.

2.3 De postkoloniale periode

De erfenis uit de koloniale tijd heeft geleid tot de huidige situatie die gekenmerkt wordt door weinig ontwikkeling van burgerzin. Door de genoemde bestuurlijke tekortkomingen heeft het recht in Latijns-Amerika nooit de status bereikt van de *common Law* in Noord-Amerika.

De Latijnsamerikaanse juridische traditie bestaat uit een mengsel van diverse elementen¹⁷. Formeel is men aanhanger van een vertegenwoordigende democratie en heeft men eerbied voor geschreven recht zonder hierbij acht te slaan op sociale factoren. In de praktijk heeft men echter een voorkeur voor een overheersing door de uitvoerende macht en verlaat men zich op sociale elementen, die gebaseerd zijn op familierelaties teneinde zeker te zijn van tenminste een minimum aan interne stabiliteit. Hierbij is het normaal dat niet wordt meegewerkt bij het bestuursproces en er een geneigdheid bestaat tot het gebruik van geweld voor het teweegbrengen van noodzakelijke veranderingen¹⁸. Traditioneel wordt geweld niet geschuwd om politieke doelen te bereiken¹⁹.

17. Voor de geschiedenis van het recht in Spanje en Portugal, zie bijlage E.

18. Weatherhead, p. 168.

19. Buve, *Internationale Spectator*, juni 1982, p. 341 e.v.

2.3.1 De grondbeginselen van het recht

Zes factoren bepalen in Latijns-Amerika in hoofdzaak het recht²⁰.

a. Idealisme

De Iberische juridische cultuur is zeer sterk beïnvloed door het Romeins recht dat in zijn oorsprong gebaseerd is op gewoonte en ervaring, maar dat bij de receptie (het opnieuw bestuderen en toepassen) vanaf de elfde eeuw sterk werd geïdealiseerd als harmonieus en universeel systeem van ethische normen, die door deductie werden afgeleid uit morele eisen.

In het middeleeuwse Spanje en Portugal gingen recht en religie hand in hand en het canonieke recht was een belangrijke bron voor het Spaanse en Portugese recht. Door zijn rigide dogma's en traagheid bij veranderingen is de toenmalige kerk verantwoordelijk geweest voor het invoeren van talrijke wettelijke gedragsregels die tegenwoordig strijdig zijn met het rechtsgevoel van veel mensen. Francisco Suarez (1548-1617), een Jezuïet en hoogleraar aan de Universiteit van Coimbra in Portugal, heeft een en ander theoretisch gefundeerd. Het recht is volgens hem een zedelijk systeem, gebaseerd op het eeuwige recht ons bekend via het natuurrecht. Alleen de norm die hiermee in overeenstemming is, is recht. Volgens de theorie van Suarez heeft iedere burger dan ook het recht om voor zichzelf uit te maken of een wet rechtvaardig is of niet.

Verder betoogde Suarez dat het volk de soevereiniteit aan de vorst vervreemdt en niet delegeert. Indien de vorst tiranniek handelt heeft het volk het recht tot opstand en overname van het bestuur. Deze visie leidde ertoe dat de kroon verwachtte dat de koloniale autoriteiten koninklijke besluiten uitvoerden tenzij ze in strijd waren met de rechtvaardigheid. Voormelde opvattingen leidden tot moeilijkheden bij het innen van belastingen, tot het op grote schaal voorkomen van 'smeergelden' voor het verkrijgen van diensten van de overheid en tot een gebrek aan eerbied voor verkeersregels en dergelijke.

In de Spaanse en de Portugese taal bestaan uitdrukkingen als "wie het recht uitvond, vond een manier om deze te omzeilen", vanuit de filosofie dat iedereen gerechtigd is te doen waarin hij zin heeft. Een ander veel gehoord gezegde luidt: "Alles voor onze vrienden, niets voor vreemden en de wet voor onze vijanden." Dit verklaart enige achtergronden van de politieke instabiliteit in Latijns-Amerika.

b. Paternalisme

De vaderlijke macht is in Latijns-Amerika nog steeds zeer sterk. Het paternalisme is voorts belichaamd in de wijze waarop de elite kijkt naar ondergeschikten, pachters of schuldenaren. De *patron* is de beschermer tegen de autoriteiten. In de twintigste eeuw heeft de staat in laatste instantie de rol van de *patron* overgenomen waarvan men alles verwacht. De wetgevers in Latijns-Amerika schijnen te

20. Karst and Rosenn, p. 57 e.v.

twijfelen aan de bekwaamheid van grote aantallen mensen om voor zichzelf op te komen en zij demonstreren dan ook een opmerkelijk vertrouwen in de bekwaamheid van de Staat om uit te maken wat goed is voor het volk.

c. Legalisme

De Latijnsamerikaanse juridische cultuur is in hoge mate legalistisch. De maatschappij hecht groot belang aan het wettelijk regelen van alle menselijke relaties. Het lijkt vaak of iets dat niet wettelijk verboden is, verplicht is. De wetgever is voorts geneigd tot vergaande detaillering in zijn regelgeving. Een ander facet van de legalistische mentaliteit is een duidelijk geloof in de almacht van wettelijke maatregelen.

d. Formalisme

Met het legalisme hangt samen dat een overdreven waarde aan juridische formaliteiten wordt gehecht. Er is een overvloed van vergunningen en officiële documenten vereist in alle soorten juridische relaties.

e. Het gebrek aan doordringingsvermogen

Het formele wettelijke systeem en de juridische structuren in de Latijnsamerikaanse landen zijn modern. Het formele wettelijke systeem is er echter niet in geslaagd ver door te dringen in de maatschappij in Latijns-Amerika. Bovendien is het geheel van wettelijke maatregelen zeer ondoorzichtig. Samenvattende overzichten, indexen en ingangen ontbreken. Daardoor ontbreekt een vaste jurisprudentie. Van hetzelfde hof zijn uitspraken te vinden die met elkaar in strijd zijn. Het gezag van de rechters is niet groot. Men gaat maar steeds door met het amenderen van wetten, waardoor zelfs de autoriteiten de voorschriften niet kennen.

f. De juridische opleiding

Deze is erg formeel en weinig praktisch. Het niveau is erg laag. Full-time juridische hoogleraren zijn zeldzaam in Latijns-Amerika. Vele hoogleraren zijn praktijkjuristen die alleen maar voor het geven van enkele college-uren aanwezig zijn en weinig tijd hebben om zich theoretisch in de materie te verdiepen. In enkele landen is men begonnen met betere juridische opleidingen, onder andere in Brazilië.

2.3.2 Wetgeving: Grondwetten

In de wetgeving in de Latijnsamerikaanse landen is nog duidelijk de invloed van het Portugese en Spaanse recht herkenbaar. Het Portugese recht gaat evenals het Spaanse recht beide gaan terug op de code van de Westgoten (de *Fuero Juzgo*) en het canonieke recht²¹. De geschiedenis van het Portugese recht wordt beschreven in bijlage D.

21. Ferreira.

Toen Brazilië in 1822 onafhankelijk werd, werd bij Keizerlijk besluit de continuïteit van het Portugese recht geproclameerd. Gezien de traditie van het geschreven recht lag een codificatie volgens Frans recht voor de hand. In de Grondwet van 1824 wordt hiernaar verwezen.

De grondwetten van de andere jonge Latijnsamerikaanse staten waren voornamelijk geïnspireerd door de grondwetten van Frankrijk en de Verenigde Staten. Ook de Spaanse grondwet van 1812 gold als model. Men vindt in deze grondwetten de scheiding van machten (wetgevende, uitvoerende en rechtsprekende macht) alsmede garanties voor individuele vrijheden en eigendom terug.

Ondanks het beginsel van de scheiding van machten werden in vrijwel alle Latijnsamerikaanse landen speciale gerechtshoven en raden ingesteld die op deze beginselen inbreuk maakten. De instelling van de speciale gerechtshoven gaat terug op de Spaanse traditie van de *fueros*.

Een nieuw grondwettelijk model werd ingevoerd in Mexico in 1917. Daarin werd de nadruk gelegd op economisch nationalisme, groepsverplichtingen en verplichtingen ten aanzien van de maatschappij als geheel. De eigendom van water en land werd verklaard tot oorspronkelijk staatseigendom²².

Het recht van de Staat met betrekking tot de ordening van privé-eigendom werd gemotiveerd op basis van de sociale functie van de eigendom. Verder werden in de grondwet regels opgenomen met betrekking tot grondhervorming, verbod van monopolies en sociale wetgeving.

2.3.3 Wetgeving: Burgerlijke wetboeken

In alle Latijnsamerikaanse landen is de kern van het privaatrecht te vinden in de burgerlijke wetboeken. Hierbij heeft de *Code Napoleon* van 1804 model gestaan. Het wettelijk systeem van eigendom en andere zakelijke rechten komt overeen met het systeem dat in Frankrijk en in andere Westeuropese landen met een aan het Franse verwant rechtssysteem, wordt gehanteerd. Dat wil zeggen dat er een gesloten systeem van zakelijke rechten is (de bestaande zakelijke rechten zijn in de wet opgesomd), waarbij de eigendom het moederrecht is en de andere rechten daar afsplitsingen van zijn. De voornaamste zijn de zakelijke genotsrechten, zoals erfpacht, opstal, gebruik, bewoning, en de zakelijke zekerheidsrechten, zoals hypotheek, pandrecht op roerende zaken en op vruchtgebruik van onroerende zaken (*antichresis*), alsmede servituten en voorrechten.

In de sfeer van het familierecht vinden we veel artikelen die hetzij direct, hetzij via de Iberische wetgeving aan het Romeins recht zijn ontleend, of ook wel zijn overgenomen uit het burgerlijk wetboek van andere landen. Als voorbeeld kan

22. Karst and Rosenn, p. 44.

genoemd worden het burgerlijk wetboek van Argentinië, dat 4051 artikelen telt: een deel uit de *Siete Partidas*; een deel uit de *Codex Justinianus*; 1200 artikelen uit het concept burgerlijk wetboek van Brazilië (1856-1865) door Freitas; 700 artikelen van Aubry en Rau, twee hoogleraren uit Straatsburg die tussen 1838 en 1844 een vijfdelige verhandeling hebben geschreven over burgerlijk recht; 300 artikelen uit een concept burgerlijk wetboek van Spanje, geschreven door Carcia Goyena, gepubliceerd in 1852; 145 artikelen direct uit de Franse *Code Civil* (uiteindelijk is ongeveer de helft van de *Code Civil* echter in één of andere vorm opgenomen);

78 artikelen van Zacharie, een schrijver van een Duits commentaar op de Franse *Code Civil* uit 1808; 52 artikelen ontleend aan de *Code Civil* van Louisiana; 120 artikelen van de drie Franse commentatoren Demolombe (52), Troplong (50) en Chabot (18); 27 artikelen ontleend aan twee Belgische commentatoren Maynz (15) en Molitor (12); 27 artikelen uit Avecedo's concept burgerlijk wetboek van Uruguay. De overige artikelen zijn ook vrijwel allemaal overgenomen. Bijna geen enkel artikel is oorspronkelijk.

De invloed van de *Code Civil* op de wetgeving van Latijnsamerikaanse landen is kleiner is dan op het eerste gezicht lijkt²³. Dat blijkt uit het antwoord op de vraag waarom Andres Bello (die in de jaren 1846-1855 in Chili een codificatie geconcipeerd had) in zijn codificatie afgeweken was van het beginsel van de Franse *Code Civil* dat de eigendom overgaat door het contract, door daarnaast ook een levering te eisen. Bij een vergelijkend onderzoek over de eigendomsoverdracht van roerende zaken blijkt dat in casu wordt voortgebouwd op de gemeenschappelijke erfenis van het Spaanse en het Portugese recht neergelegd in de *Siete Partidas* en de *Ordenacoes Filipinas*, waar voor de eigendomsoverdracht een vorm van levering was vereist. Door het overnemen van de Franse *Code Civil* deed de wetgever vaak weinig meer dan aansluiten op de Spaanse en Portugese wettelijke traditie die evenals de *Code Civil* grotendeels stoelt op het Romeins recht. Volgens het Franse recht gaat de eigendom van onroerende zaken over door het afsluiten van het contract. Een levering is niet nodig. De eigendomsovergang heeft echter ten opzichte van derden te goeder trouw slechts gelding als het contract in het register is overgeschreven.

Dat vooral aansluiting is gezocht bij de Franse *Code Civil* kwam omdat het Frans in de achttiende en negentiende eeuw wereldtaal was en de progressieve oorsprong van dit wetboek de onafhankelijkheidsstrijders aansprak.

Het privaatrecht heeft zich langs twee sporen ontwikkeld. Het ene spoor volgde de Franse *Code Civil*, het andere spoor is dat van zelfstandige codificaties.

23. Röthlisberger, p. 14 en 15.

Wetgeving die letterlijk of vrijwel letterlijk de Franse Code Civil overnam

Sommige wetgeving is sterk op de *Code Civil* gebaseerd. Soms is de tekst onverkort overgenomen, soms in verkorte zin en soms is alleen de systematiek gevolgd.

a. Onverkort.

In Haïti werd in 1825 de Frans *Code Civil* onverkort overgenomen. Zij geldt ook thans nog. In de Dominicaanse Republiek werd in 1845 de Franse *Code Civil* in de Spaanse vertaling ingevoerd. Zij geldt ook thans nog.

In Bolivia werd in 1828 op basis van de Franse *Code Civil* het eerste spaanstalige wetboek van Latijns-Amerika ingevoerd.

b. Verkort.

In 1830 voerde de dictator Andrés de Santa Cruz een verkorte *Code Civil* in in Bolivia.

c. Volgens de systematiek van de Franse *Code Civil*.

In 1851 werd uitgaande van de Boliviaanse verkorte *Code Civil* van Andrés de Santa Cruz een burgerlijk wetboek uitgevoerd dat de systematiek van de *Code Civil* volgt, maar ook eigen trekken vertoont. Onduidelijk is of men zich baseert op de eigendomsovergang door contract of door levering. In 1936 werd in Peru een nieuw burgerlijk wetboek ingevoerd.

Zelfstandige Codificaties

In plaats van de Franse *Code Civil* als leidraad te gebruiken, gingen sommige landen over tot zelfstandige codificaties.

a. De Chileense codificatie van Andrés Bello, geconcipeerd tussen 1846 en 1855.

Deze codificatie heeft de meeste invloed gehad op andere Latijnsamerikaanse codificaties en gaat uit van eigendomsovergang door levering.

Ecuador nam de codificatie van Andrés Bello in 1860 praktisch letterlijk over. Columbia nam in 1873 de Codificatie van Andrés Bello vrijwel ongewijzigd over. El Salvador nam de Codificatie van Andrés Bello met enige wijzigingen over (1860-1888). De Codificatie van Panama (1917) die volgde op de codificatie van Columbia. Deze sluit echter ook sterk aan op de Spaanse *Code Civil* van 1888, vooral met betrekking tot bezit en eigendom. De Codificatie van Honduras (1880) sluit nauw aan bij het Chileense en Columbiaanse voorbeeld.

b. De Braziliaanse *Esbôço* (1860-1866) van Augusto de Texeira de Freitas.

Deze codificatie heeft zich toegespitst op de eigendomsovergang en de problematiek rondom levering en eigendomsovergang door wilsovereenstemming. De Freitas stelde de noodzaak van een *titulo* (afsluiten van het contract) en *modo* (uitvoering van het contract). Hij was van mening dat naast de wilsovereenstemming een levering nodig is en oefende scherpe kritiek uit op

- het Franse systeem. Hij was van grote invloed op de Latijnsamerikaanse codificaties.
- c. De Argentijnse Codificatie van Dalmaeio Velez Sársfield (1871). Sársfield ging evenals Freitas uit van het leveringsbeginsel. Hij volstond met een verwijzing naar Freitas in een voetnoot op art. 577²⁴.
 - d. De Braziliaanse codificatie van Clovis Bevilacqua (1916). Bevilacqua ging uit van de codificatie van Freitas maar sloot nader aan bij het Duitse *Bürgerliches Gesetzbuch*. Art. 620 luidt: de eigendom gaat over door levering op basis van een contract.
 - e. De codificatie van Uruguay (1868). Op basis van een ontwerp van Eduardo Avezedo (1847/1849) werd in 1867 een ontwerp gemaakt door Tristán Narvaja, dat in 1868 werd ingevoerd. Als bronnen werden genoemd in een '*Informe*' van 31 december 1867: de *Siete Partidas* uit Spanje; alle geldende burgerlijke wetboeken uit Europa en Amerika; de *Codigo Civile* van Chili, waar Narvaja zich in feite vooral op baseerde. Daarnaast noemde hij uitdrukkelijk de project van Garcia Goyena en de *Esbôço* van Freitas. Ook deze codificatie eist de levering voor de eigendomsovergang.
 - f. Peru. In 1936 werd een nieuwe *Codigo Civile* ingevoerd, nauw aansluitend bij het Duitse en Zwitserse burgerlijk recht. Merkwaardigerwijs zegt art. 1172 dat de eigendom overgaat door de verplichting tot levering. Zij gaat dus *niet* uit van de eigendomsovergang door levering. Het beginsel van de eigendoms-overgang door wilsovereenstemming wordt in casu met name gehanteerd door het falen van de grondregistratie²⁵.
 - g. Mexico (1928). Aan deze codificatie waren voorafgegaan *codigo's* van 1870 en 1884, die beide onder de invloed stonden van het project van Garcia Goyena van 1851, het Portugese burgerlijke wetboek van 1867 en het Italiaanse burgerlijk wetboek van 1861, waarbij de eigendom overging door wilsovereenstemming. De codificatie van 1928 gaat ook zonder enige motivering uit van eigendomsovergang door wilsovereenstemming.
 - h. Venezuela (1942). De codificatie in Venezuela sluit aan bij het Franse en het Italiaanse voorbeeld en gaat uit van eigendomsovergang door wilsovereenstemming.
 - i. Costa Rica (1888). Deze codificatie sluit evenals de voorafgaande codificatie van 1841 aan bij de Franse *Code Civil* en gaat uit van eigendomsovergang door wilsovereenstemming. Op grond van art. 481 moet voor roerende goederen een levering en

24. Röthlisberger, p. 46.

25. Röthlisberger, p. 50.

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

voor onroerend goederen overschrijving in de registers volgen wil de eigendomsovergang ook tegenover derden werken.

- j. Guatemala (1963).
De codificaties van 1877 en 1933 gaan uit van eigendomsovergang door wilsovereenstemming. De codificatie van 1963 bevat hieromtrent geen bepaling.
- k. Nicaragua (1904).
In dit wetboek is onduidelijk of de eigendom over gaat door wilsovereenstemming of door levering.
- l. Bolivia (1975).
Het burgerlijk wetboek van Bolivia sluit vooral aan bij de Italiaanse code van 1942 en gaat uit van eigendomsovergang door wilsovereenstemming.

2.3.4 Wetgeving: Overige wetboeken

Evenals in West-Europa bestaan in Latijns-Amerika wetboeken van koophandel naast de burgerlijke wetboeken. Zij zijn grotendeels geïnspireerd op het Spaanse wetboek van koophandel van 1829. Ook is invloed merkbaar van de Franse *Code de Commerce* van 1807. Ondanks vele wijzigingen is de wetgeving sterk verouderd²⁶.

Het burgerlijk procesrecht in Latijns-Amerika is overgenomen van Spanje en Portugal. Het is overgenomen uit de *Fuero Viejo*, de *Siete Partidas*, de *Ordenacoes* en diverse samenvattingen uit Romeins recht, Westgotisch recht en canoniek recht. Verder is er sterke beïnvloeding van de Franse *Code de procedure civile* van 1807. Het geheel is even chaotisch als de rest van het recht. Hoewel er verschillende procedures zijn voor commerciële en administratieve zaken, wordt de normale procedure geregeld door het wetboek van burgerlijke rechtsvordering. Ieder proces begint met een dagvaarding. Verder kent men evenals in Nederland conclusies van eis, conclusies van antwoord, repliek en dupliek. Geschriften spelen de grootste rol voor het bewijs. Aan mondelinge getuigenissen wordt weinig waarde gehecht. De beroepsprocedures zijn erg formeel en gecompliceerd. Een algemene klacht betreft de hoge kosten van de procedures, die alleen zeer rijken zich kunnen veroorloven. In theorie hebben armen recht op gratis rechtsbijstand. In de praktijk komt hiervan echter weinig terecht²⁷.

Vanaf 1940 bestaan in Brazilië de Wetboeken van Strafrecht en Strafvordering. In Latijns-Amerika kent men het inquisitoire systeem dat ook op het vasteland van West-Europa wordt gehanteerd. Er zijn twee stadia: het onderzoek en de terecht-

26. Karst and Rosenn, p. 51.

27. Karst and Rosenn, p. 54.

zitting. Meestal is er een hof met drie rechters, hoewel soms ook jury's worden ingeschakeld, met name wanneer de pers erbij betrokken is.

Aanvankelijk stond de Franse code de *procedure criminal* model voor vele landen (Haïti, Dominicaanse Republiek en Brazilië), maar daarna de Spaanse Code van 1822, die de *Fuero Juzgo* en de *Siete Partidas* had bekleed met de jas van de Franse code (Bolivia, Colombia en El Salvador). De Spaanse code van 1848, geïnspireerd door de Braziliaanse code van 1830, was de eerste bron voor de codificaties van Argentinië, Chili, Paraguay, Peru, Venezuela en Mexico. De Italiaanse code van 1889 stond model voor Uruguay, Argentinië, Panama en Venezuela. Evenals de wetboeken van koophandel hebben de wetboeken van strafvordering in Latijns-Amerika een korte levensduur. Een beklaagde is onschuldig tot zijn schuld is bewezen (*in dubio pro reo*), maar de officier van justitie hoeft geen sluitend bewijs te leveren.

Rechters genieten in Latijns-Amerika niet hetzelfde aanzien als in de Engels-Amerikaanse landen. Ze zijn vaak weinig onafhankelijk en worden slecht betaald, zij het dat er gradatieverschillen zijn tussen landen. Hun zwakke positie heeft ook te maken met de vele staatsgrepen die in Latijns-Amerika plegen plaats te vinden (zie bijlage B).

Staatsgrepen hebben op het leven van de gewone burger echter vaak weinig invloed. In veel landen ziet men een staatsgreep als een functioneel equivalent voor verkiezingen. Wat dit betreft is de vaak zeer hoge inflatie van grotere betekenis.

3. GRONDHERVORMING IN HET ALGEMEEN

3.1 Ontwikkeling van grondeigendom

De scheve eigendomsverhoudingen in Latijns-Amerika stammen uit het begin der koloniale periode en hebben zich als volgt ontwikkeld²⁸.

3.1.1 Gronduitgifte in Spaans Amerika

Toen de Spaanse kroon in Amerika begon te koloniseren in de zestiende eeuw was de koning in feite de enige landeigenaar²⁹. Deze schonk door middel van koninklijke schenkingen rechten met betrekking tot de grond aan vrienden en relaties. Dergelijke schenkingen werden *reales cédulas de gracia y merced* genoemd. Ze hadden echter ook andere redenen dan vrijgevigheid:

- a. De koning wilde de kolonisten aan de grond binden.
- b. De koning wilde zijn claim op het koloniale grondgebied bevestigen door er op die manier over te beschikken. Hij droeg niet alleen het recht op de grond over doch ook het recht om belastingen te heffen en de indianen voor zich te laten werken, alsmede de rechten op mineralen, water en bos. Ook andere overheidstaken werden overgedragen.

De juridische basis hiervoor lag in het in Europa meer voorkomende gebruik dat de vorst feodale schenkingen van grond en jurisdictie deden in ruil voor belastingen en militaire bijstand. De militaire bijstand was in Spanje in het bijzonder nodig voor de *Reconquista* van Spanje op de Moren. In Spanje werden de militairen veelal beloond met *encomiendas*, grond met bevoegdheden ten opzichte van de bewoners van de grond. De *encomendador* oefende de bevoegdheden van de kroon uit maar hij was niet bevoegd om de status van de bewoners of het belasting- en herendienstensysteem te wijzigen.

De Spaanse koningen hielden een boekhouding aan met betrekking tot deze schenkingen om te vermijden dat dezelfde grond meermalen werd geschonken. Deze registratie was ook belangrijk en nuttig voor de nieuwe landeigenaren om hun rechten te verifiëren.

28. Poelhekke, p. 41.

29. MacDonald Barr, p. 18.

Dit systeem werd ook toegepast in Spaans Amerika. Later werd de rol van de *encomiendas* overgenomen door de *haciendas*. Een *hacienda* is een Latijnsamerikaans landgoed. Door de feitelijke economische machtsverhoudingen functioneert de *haciendero* van de grotere *hacienda* niet alleen als eigenaar van de grond maar ook als heer van de pachters en van de werknemers van de *hacienda*.

Hoewel een *encomienda* in juridische zin verschilt van een *hacienda*, lijkt zij er in sociale en economische zin echter sterk op. Zowel de *encomendero* als de *haciendado* waren patriarchen die zowel over het platteland als de steden heersten. Zo placht ook de *encomendero* en de *haciendado* na overlijden over te gaan naar een persoon uit de familie van de overledene.

De *hacienda* is slechts één van de twee vormen van grootgrondbezit in Latijns-Amerika. De andere is de plantage. De *hacienda* komt het meest voor in de gebieden die het eerst door de Spanjaarden zijn veroverd (Mexico en Peru), en de plantages in de gebieden die later zijn gekoloniseerd (Cuba, Venezuela en het gebied bij de Rio de la Plata). In beide gevallen is grond de basis voor rijkdom en macht. De arbeiders zijn gebonden aan de *hacienda* of aan de plantages. Paternalisme en afhankelijkheid zijn essentiële kenmerken van zulk een plattelandssamenleving. De bevolking die zich onderaan de maatschappelijke ladder bevindt, heeft geen deel van het bestuur. Plaatselijk is de *patron* het bestuur.

Deze beschrijving is ook thans nog van toepassing op het grootgrondbezit³⁰. De drie eeuwen van koloniaal bestuur produceerden een schijnbaar eindeloze stroom van wetten die een betere behandeling van de Indianen moesten waarborgen, maar pogingen om naleving van deze wetten af te dwingen faalden omdat zij in botsing kwamen met de realiteit van de koloniale macht en economie³¹.

3.1.2 Gronduitgifte in Portugees Amerika

In Portugal bestond een regeling voor het in cultuur brengen van woeste gronden, waarvan de eigenaar niet op de grond zelf woonde. Hierop voortbordurend werden in 1534 door de koning in Brazilië *donatarios* aangewezen. Dit waren leenheren die elk het bestuur van een deel van het kustgebied kregen. De *donatarios* hadden het recht om land aan de kolonisten uit te geven: kleine akkers voor voedselproductie (*roças*) en grote stukken grond voor onder andere suikerplantages en veeteelt (*fazendas*). Deze toegewezen stukken land heetten in het algemeen *sesmarias*. Volgens de wet op de *sesmarias* van 1549 mocht aan niemand meer land worden toegewezen dan hijzelf feitelijk in cultuur kon brengen, dan wel kon beweiden. Wettelijk bestond er dus een rem op het grootgrondbezit.

30. Karst & Rosenn, p. 24 en p. 244.

31. Karst & Rosenn, p. 33.

Door allerlei manipulaties zoals de toewijzing van *sesmaria* aan familieleden slaagden diverse families erin om, net zoals in Spaans Amerika gebeurde, het bezit van zeer uitgestrekte gebieden te verkrijgen.

3.1.3 Postkoloniale ontwikkeling

De corrupte wijze van gronduitgifte heeft de basis gelegd voor de ongelijke eigendomsverhoudingen in Latijns-Amerika. Onder andere door middel van grondhervormingen heeft men getracht deze situatie te corrigeren. Het gevolg van de ongelijke eigendomsverhoudingen is een enorme kloof tussen stad en platteland en een groot gebrek aan vooruitzichten bij diegenen die het land bewerken om zich aan de afhankelijkheid van de grondeigenaar te ontworstelen. De landarbeiders zijn in het algemeen weinig ontwikkeld.

De armoede op het Latijnsamerikaanse platteland kan aan de volgende oorzaken worden geweten³² :

- a. De boeren hebben geen toegang tot de diensten van de overheid.
- b. De boeren beschikken niet over goede organisaties die voor hun belangen opkomen.
- c. De macht van de plaatselijke kapitaalverschaffers, handelaren en politici.
- d. De afhankelijkheid van het leven van de boeren. Boeren leven aan de rand van de samenleving en zijn sterk afhankelijk van de patroon. Een patroon wil vaak de relatie met zijn cliënt niet verbreken en de cliënt is daartoe niet in staat omdat hem de middelen ontbreken. Een en ander leidt tot een berustende levenshouding bij de boeren.
- e. Het gevoel van wanhoop dat karakteristiek is voor de Latijnsamerikaanse boeren.

Waarschijnlijk valt ongeveer driekwart van het inkomen uit de landbouw toe aan elders wonende grondeigenaren³³. Een en ander leidt er toe dat de samenleving weinig open is en dat iemands positie vooral afhangt van zijn familierelaties, vrienden of verhouding tot de heersende politieke partijen³⁴.

De grondhervormingen die in de jaren twintig van deze eeuw in Mexico zijn begonnen en na 1950 in vele Latijnsamerikaanse landen zijn toegepast, hebben de bestaande machtsverhoudingen niet wezenlijk veranderd. Hoewel in Bolivia, Chili, Ecuador en Peru vele landarbeiders door de grondhervorming de eigendom van een stukje grond hebben verworven, is hun positie weinig verbeterd doordat hun grondbezit te klein is voor mechanisatie en het hen bovendien aan geld en kennis ontbreekt om een moderne bedrijfsvoering op te zetten. Om succes te

32. Oakley & Winter, p. 14.

33. Woytinsky, p. 10.

34. United Nations, Economic and Social Council, *Report on the World Social Situation 1963*.

hebben dient grondhervorming samen te gaan met technische en financiële bijstand. Daar komt nog bij dat de onteigende grondeigenaren door hun rijkdom en betere ontwikkeling vaak in de positie zijn om als handelaren en kredietgevers grove winsten te maken ten koste van de kleine grondbezitters. Die laatsten verkeren dikwijls in een positie van afhankelijkheid ten opzichte van de overgebleven *latifundia*. Zij zijn voor bijverdiensten aangewezen op werk op deze landgoederen. Het belangrijkste doel van de grondhervormingen is geweest het doen verdwijnen van zowel de *latifundia* als de *minifundia* en deze te vervangen door middelgrote bedrijven. Deze opzet is tot nu toe weinig geslaagd. Ook is de machtsstructuur in beginsel weinig veranderd doordat de grondhervormingen hebben geleid tot een bevestiging van de macht van de grondeigenaren³⁵. Doordat de grondhervormingen niet tot de gewenste resultaten hebben geleid, geven vele landen er thans de voorkeur aan om ten behoeve van de bezitlozen woeste gronden te ontginnen ondanks de enorme kosten die de aanleg van een infrastructuur met zich meebrengt en de bezwaren voor het milieu. Wat betreft de ontginning van het oerwoud is het Amazonegebied van Brazilië interessant. Aan de ene kant moet Brazilië rekening houden met het feit dat het tropische regenwoud in het Amazonegebied een van de longen van de wereld is, maar aan de andere kant kan het zich niet permitteren om eenderde van zijn grondgebied niet te ontwikkelen³⁶. Terwijl enerzijds als gevolg van de grondhervormingen een vermindering van het aantal *latifundia* is te constateren, ontwikkelt zich anderzijds een nieuw verschijnsel, namelijk dat van de landbouw in dienst van de industrie, *agrobusiness* genaamd. Deze ontwikkeling is begonnen met multinationale bananen- en suikerplantages. Deze vormen van landbouw, die gepaard gaat met een zeer moderne bedrijfsvoering, heeft sinds 1960 een grote vlucht genomen^{37,38}.

3.2 Negatief stelsel van grondregistratie

Alle Latijns-Amerikaanse landen kennen het negatieve stelsel van grondregistratie³⁹, dat wil zeggen dat derden niet mogen afgaan op hetgeen in de registers is gepubliceerd. Hieruit valt af te leiden dat in ieder geval in ieder van deze landen een administratie van onroerend goed wordt bijgehouden. Deze registers vinden hun oorsprong in de boekhouding met betrekking tot uitgifte van gronden van de koningen van Spanje en Portugal. Deze registers zijn echter verre van volledig en worden slecht bijgehouden. Bovendien zijn veel van de in deze registers opgeno-

35. Lindquist, p. 277.

36. Proceedings of the International Workshop on land tenure administration, p. 197.

37. Riado, p. 162 e.v.

38. Bromley & Bromley, p. 41 e.v.

39. Eberl, p. 183.

men akten vervalst. Hier komt nog bij dat veel *squatters* zich vestigen op grond die niet hun eigendom is.

squatters zijn veelal kolonisten die zich vestigen op woeste gronden, deze ontginnen en er een huis op bouwen. Mede doordat er zich *squatters* op vestigden is de status van veel gronden onduidelijk. Dit probleem deed zich vroeger ook veel voor in de U.S.A. voor. Ook thans komen *squatters* nog veel voor. De wetgeving van de Latijns-Amerikaanse landen kent in het kader van de grondhervormingen aan *squatters* zekere rechten toe. *squatters* zijn te vergelijken met krakers van woningen in ons land. Zoals onze wetgeving aan krakers die panden van anderen in bezit nemen, een zekere status toekent, zo is dit ook het geval met *squatters* in Latijns-Amerika. De rechten van *squatters* gaan zelfs nog veel verder dan die van krakers bij ons. *squatters* die zich vestigen op grond die aan anderen toebehoren kunnen onder bepaalde voorwaarden zelfs eigenaar van het door hen in bezit genomen onroerend goed worden. Ook mensen die zich vestigen op aan anderen toebehorende grond rondom de steden en er een huis op bouwen zijn *squatters*. *squatters* opereren dus zowel in stedelijk als in landelijk gebied.

In Brazilië werden, nadat in 1822 de bevoegdheden van de Portugese koning waren beëindigd, wetten aangenomen die het *squatters* mogelijk maakten om de door hen in gebruik genomen grond in eigendom te verkrijgen. Uiteindelijk werden de meeste van deze gronden in Brazilië volledig door hun wettelijke eigenaren verlaten⁴⁰. Desondanks was in 1984 83% van de cultuurgrond in Brazilië in handen van grootgrondbezitters volgens de gegevens van de INCRA^{41, 42}.

3.3 Sociale functie van eigendom

De meerderheid van de Latijns-Amerikaanse landen hebben uitdrukkelijk in hun grondwet opgenomen dat eigendom een sociale functie dient te hebben: Chili (sinds 1925), Colombia (sinds 1936), Peru (1933-1940), Brazilië (sinds 1946), Panama (sinds 1946), Honduras (sinds 1957), Bolivia (sinds 1961), Venezuela (sinds 1961), El Salvador (sinds 1962), Ecuador (sinds 1967).

Een uitwerking van deze sociale functie vinden we terug in de agrarische grondhervormingswetgevingen. Mexico dat sinds 1925 een gedetailleerde agrarische grondhervormingswetgeving bezit, heeft de sociale functie van de eigendom niet in de grondwet vastgelegd. Deze goedbedoelde wetgeving heeft in de praktijk een beperkt effect zoals op verschillende plaatsen in deze verkenning blijkt.

40. MacDonald Barr, p. 19.

41. INCRA is het Nationaal Instituut voor kolonisatie en grondhervorming in Brazilië.

42. Reforma Agraria Ja, p. 12 and 13.

De uitdrukking sociale functie van de eigendom is afkomstig uit de geschriften van Léon Duguit, een Franse socialist uit het begin van deze eeuw⁴³. Uit de Venezolaanse wet wordt duidelijk wat men met het begrip bedoelt. Volgens artikel 19 van de wet op de agrarische hervorming van 1960 vervult de privé-eigendom van grond zijn sociale functies als voldaan wordt aan de volgende essentiële voorwaarden:

- a. De eigendom leidt tot een doelmatige exploitatie en winstgevend gebruik van grond op zodanige wijze dat de aanwezige productiefactoren nuttig worden gebruikt, in overeenstemming met de zone waarin de grond is gelegen en zijn specifieke kenmerken.
- b. De eigendom houdt in dat, behalve wanneer er goede redenen zijn voor een indirecte exploitatie, de grond persoonlijk door de landeigenaar wordt bewerkt en beheerd en dat de financiële verantwoordelijkheid voor de agrarische onderneming ook door hem wordt gedragen.
- c. Dat de voorschriften over het behoud van natuurlijke hulpbronnen in acht worden genomen.
- d. Dat overeenkomstig de voorwaarden neergelegd in de Wet op de Agrarische Hervorming, de voorschriften in acht worden genomen over betaalde arbeid, over arbeidsverhoudingen of over contracten met betrekking tot boerderijen.
- e. Dat overeenkomstig de wettelijke voorschriften het agrarische eigendom in het kantoor van het nationale register van land en water wordt geregistreerd.

Indien in landen als Brazilië, Colombia, Costa Rica, Ecuador, Panama, Dominicaanse Republiek, Chili en Venezuela de grond niet zijn sociale functie vervult kan die onteigend worden. Hierbij wordt de volgende volgorde van prioriteit gehanteerd:

- a. Grond die niet in cultuur is gebracht, in het bijzonder de eigendommen met de grootste oppervlakte, de eigendommen die indirect worden geëxploiteerd door pachters, deelpachters, kolonisten of andere grondgebruikers, alsmede eigendommen die niet in cultuur zijn gebracht gedurende de vijf jaar onmiddellijk voorafgaande aan het begin van de onteigeningsprocedure.
- b. Grond waarop particuliere grondverdelingsprogramma's gedeeltelijk zijn uitgevoerd. Wanneer het nationale agrarische instituut een verzoek tot onteigening doet nadat met een programma is begonnen, zullen de rechten van diegenen aan wie op grond van het programma grond is toegewezen worden gewaarborgd;
- c. Grond die geschikt is voor akkerbouw, maar die in gebruik is voor extensieve beweiding.

In alle Latijns-Amerikaanse landen waar grondhervormingen plaatsvinden blijken de oorspronkelijke bezitters de macht te blijven houden⁴⁴. Nergens hebben de

43. Karst & Rosenn, p. 290 en 291.

44. Lindquist, p. 276.

boeren deze macht kunnen overnemen. Hoe soms het tegendeel van het beoogde doel wordt bereikt, wordt duidelijk aan de hand van de praktijk in Venezuela. Men was daar bijzonder kwistig met vergoedingen voor de landeigenaren, waardoor een speculatief klimaat ontstond en de grondprijzen enorm stegen. Deze ontwikkeling frustreerde op zijn beurt weer de grondhervormingen. Daarvoor in de plaats kwam kolonisatie op grond van de staat. Onteigende grondbezitters gebruikten hun vergoedingen om grote nieuwe boerderijen te kopen. Hoewel het geld niet direct afkomstig was van de boeren, was toch het uiteindelijke resultaat van de grondhervorming dat de positie van de grootgrondbezitters ten opzichte van de boeren werd versterkt.

3.4 Grondregistratieprojecten

De wereldproblemen maken in de eerste plaats het creëren of verbeteren van kadasters en ontwikkelingslanden noodzakelijk⁴⁵. De enorme groei van de wereldbevolking heeft geleid tot een grote toename van de consumptie en aantasting van het milieu (bijvoorbeeld ontbossing, erosie, lucht, grond en water verontreiniging, enzovoorts). Voor een beter gebruik van de beschikbare grond en ruimte is een goede administratie een absolute voorwaarde.

3.4.1 Doel van grondregistraties⁴⁶

De redenen waarom grondregistraties worden opgezet kunnen de volgende zijn:

- a. Het opzetten van een grondinformatiesysteem. De functie van een titel als bewijs van rechten verbindt de titelhouder met de wettelijke en administratieve structuur van de staat en met particuliere instellingen die informatie met betrekking tot grond opslaan. De zekerheid van de titel hangt in hoge mate af van de kwaliteit van deze verbinding.
- b. Het gunstig beïnvloeden van het investeringsklimaat. Het bezit van een veilige titel vergemakkelijkt het verkrijgen van krediet^{47, 48}:
 - i. een titel maakt dat de grond als veilig onderpand voor krediet kan dienen;
 - ii. een veilige titel geeft de gerechtigde een garantie dat door hem gedane investeringen aan hem ten goede komen;
 - iii. een veilige titel is vooral van belang voor investeringen op lange termijn;
 - iv. de produktiviteit zal stijgen door de hogere investeringen.

45. Henssen, div. pagina's.

46. Stanfield, *Rural land titling programs in Latin American countries en Projects that title land in Central and South America and the Caribbean: Expectations and problems.*

47. Barraclough & Domike, p. 391-424.

48. Karst & Rosenn, p. 69 e.v.

De bereidheid van boeren om te investeren in een *landtitlingprogram* hangt af van: alternatieve investeringsmogelijkheden; de hoeveelheid en kwaliteit van grond; toegankelijkheid van productiefactoren, zoals water, zaad, arbeid, meststoffen, afzetmogelijkheden en ondernemerskwaliteiten; het schuldenpatroon van de boeren; hoe de boer denkt over de zekerheid van de te verkrijgen titel; de verhouding tussen de opbrengst en de grondprijs alsmede de winsten, die de boeren in het algemeen maken. Enkele kadasters werken erg goed in dit opzicht^{49, 50}.

- c. Het verschaffen van rechtszekerheid. Een goede titel verkleint het risico dat men van zijn grond wordt gezet. Hierdoor wordt de neiging om te gaan investeren vergroot;
- d. Het stimuleren van de grondmarkt. De handel in grond wordt gemakkelijker, goedkoper, sneller en veiliger. De overdracht van ongeregistreerde grond is vaak duur, onveilig en tijdrovend. De uitgifte van titels kan ook dienen om grond verhandelbaar te maken in gebieden waar grond geen handelsgoed is;
- e. Het oplossen van grensgeschillen. De toegenomen wettelijke zekerheid leidt tot een daling van het aantal geschillen over grenzen en titels, hetgeen kostenbesparend is voor overheid en burgers en de goede verhoudingen tussen burens ten goede komt.
- f. Grondbelasting. Een goede grondadministratie maakt het heffen van grondbelasting mogelijk.

De meeste Latijnsamerikaanse landen hebben een kadaster ten behoeve van een gewoonlijk onbetekenende grondbelasting. Bij de belasting op vermogen kan een onderscheid gemaakt worden in belastingen op onroerend goed, welvaart en grond⁵¹.

De belasting op onroerend goed is gewoonlijk een zaak van lokaal (meestal stedelijk) bestuur. Het is echter een wezenlijk onderdeel van het belastingsysteem omdat de steden als gevolg van de toevloed van plattelandsbevolking, veel gebrek aan financiële middelen hebben. De belasting op bewoond onroerend goed is bovendien een goede manier om de consumptie van de hoge inkomens te belasten. Onroerend goed is zichtbaar en een indicatie van rijkdom. Een in klassen ingedeelde en progressieve onroerend-goedbelasting is een aantrekkelijke wijze van belastinghervorming. Een goed functionerend kadaster is hiervoor noodzakelijk.

Welvaart is moeilijk belastbaar omdat ze weinig tastbaar is.

Omdat de landbouwsector in de meeste ontwikkelingslanden groot is, kan grondbelasting erg belangrijk zijn. Dit is meestal het geval als de heffing van de

49. Sazama & Davis.

50. Stanfield, *Rural land titling programs in Latin America*, p. 226.

51. Newbery & Stern, p. 261 en 264.

inkomstenbelasting niet goed functioneert. Grootgrondbezitters en veefokkers zijn meestal moeilijk te belasten, terwijl de belasting van boeren gepaard gaat met politieke en sociale problemen. Belasting op grond kan de kosten van het slechte gebruik daarvan, hetgeen vaak voor komt, doen toenemen.

Grondbelasting kan echter ook functioneren als een hefboom om de traditionele sector van kleine landeigenaren te integreren in de moderne economie en in het sociaal politieke systeem. Boeren kunnen er door worden aangemoedigd om deel te nemen aan marktactiviteiten. De plaatselijke opbrengsten kunnen worden gebruikt voor bemesting en landbouwmachines voor coöperaties. Belastingen op grond, nalatenschappen en inkomens worden in diverse Latijns-Amerikaanse landen beschouwd als vervangingsmiddelen voor agrarische hervorming^{52, 53}. Hoge grondbelastingen kunnen grootgrondbezitters ertoe brengen om hun bezittingen intensiever te gebruiken of om ze te verkopen. Ook hoge successiebelastingen kunnen leiden tot verdeling van grootgrondbezit. Men verwacht hiervan hogere agrarische opbrengsten, lagere grondprijzen, meer aanbod van grond en hogere opbrengsten voor de overheid. De laatste kunnen ten goede komen van ontwikkelings- en hervormingsprogramma's. In de praktijk blijken de effecten niet overal positief te zijn. De boeren met de grootste productie betalen het meest, terwijl de belasting op grond, kapitaal en successie verwaarloosbaar is. Verder zien de grootgrondbezitters steeds kans om inkomens- en grondbelastingen te ontduiken.

De voordelen van een goed belastingsysteem bestaan alleen als het strikt wordt doorgevoerd. De ervaring wijst uit dat zoiets problematisch is. Bovendien zijn belastingen nooit populair, zelfs niet bij degenen die ervan profiteren.

3.4.2 Landtitlingprograms⁵⁴

Rechthebbenden op grond kunnen worden onderscheiden in drie verschillende categorieën: de staat of overheid; de stam, groep of familie; het individu.

Bij zogenaamde *landtitlingprograms* vindt overdracht plaats van rechten tussen deze categorieën of tussen verschillende leden binnen dezelfde categorie. Deze overdrachten beogen het tenietgaan van de rechten van de overdrager en het terzelfder tijd creëren van rechten ten gunste van de verkrijger. In tabel 3.1 is een overzicht van dergelijke overdrachten opgenomen.

52. Barraclough & Domike.

53. Karst & Rosenn, p. 269 e.v.

54. D. Stanfield, *Projects that title land in Central and South America and the Caribbean*, p. 3.

Kenmerk van het verkregen recht

Staat	1. Verovering en overdracht (Alaska)	2. Collectieve grondhervormingen (Dominicaanse Republiek)	3. Kolonisatie projecten (Colombia)
Gemeenschappelijk	4. Verovering van gemeenschappelijke grond (U.S. Indianen)	5. Overdracht van onroerend goed van corporatie naar stam (Afrika)	6. Grondregistratie (Caribisch gebied)
Individueel	7. Staatsboerderij, grondhervorming (Nicaragua)	8. Herverdelende grondhervorming, coöp. type (Chili)	9. Herverdelende grondhervorming boerderij type (Ecuador en El Salvador)

Tabel 3.1 Vormen van overdracht

Sommige vormen van *landtitlingprograms* houden tevens de grootschalige overdracht van gebiedscontrole van de ene groep aan de andere in, namelijk de vormen 1, 4 en 5.

Voorbeelden

ad. 2.

De agrarische grondhervorming in de Dominicaanse Republiek, aangevangen in 1972.

Bij dit programma wordt grond toegedeeld aan mensen als deel van een groep, en niet als individuen. Een titel erkent het recht van een individu om lid te zijn van een groepsboerderij, vaak coöperaties. De Staat had grond verworven van particuliere individuele eigenaren als gedeeltelijke betaling voor de aanleg van irrigatiewerken op voordien particuliere gronden, en verdeelde de titels onder de begunstigen als leden van collectieven zonder specifieke eigendom van enig stuk grond in de vestigingsprojecten.

ad. 3.

Vestigingsprogramma's aan de grens van de wildernis in de Verenigde Staten, Colombia en Ecuador. Hierbij gaat het om de overdracht van publieke gronden aan particuliere individuen. Deze projecten worden vaak kolonisatie of *homesteading* projecten genoemd.

In de Verenigde Staten ging het om vestiging in grote delen van dit land op basis van de *Homestead Act* van 1862. Daarbij werden percelen van 160 *acres* tijdelijk toebedeeld aan individuen die deze grond, na ze gedurende vijf jaar bewerkt te hebben, voor een klein bedrag in volle eigendom (*fee simple*) konden verkrijgen. De rechten van de Indianen waren daarbij van te voren of gelijktijdig uitgewist. Andere voorbeelden van kolonisatie projecten treffen we aan in Colombia en Ecuador.

Vaak doen zich problemen voor met *de facto* rechten of rechten die berusten op gewoonterecht of op gemeenschapssystemen. Dergelijke rechten worden door de Staat die het programma opzet, niet erkend. De veronderstelling dat het gaat om kolonisatie van grond waarop geen rechten rusten is vaak onjuist, al berusten deze rechten niet op de wet.

ad 6.

Het registreren van grond en het doen van kadastrale metingen vinden plaats in het Caraïbisch gebied om geschillen op te lossen over claims op grondpercelen en om een register van grondpercelen te creëren, waarin zijn opgenomen de namen van de gerechtigden, de grootte en de ligging van de percelen, en andere claims zoals hypotheeken. Gewoonlijk gaan hier traditionele, gemeenschappelijke of intra-familiaire claims op de grond teniet, met name in gebieden waar gemeenschappelijke en familie-eigendom belangrijk zijn.

De programma's behoeven niet noodzakelijkerwijs tot individuele titels te leiden, maar een aantal factoren leiden wel in deze richting zoals vooropgezette doeleinden als het verhogen van de opbrengst van grondbelasting of de vereenvoudiging van eigendomssystemen en registers van grond teneinde de handel in grond te vergemakkelijken.

ad 7.

Grondhervorming op de gronden van Somoza onmiddellijk na diens verdrijving.

ad 8.

Grondhervorming in Chili (Frei) tijdens de christendemocratische periode.

Bij de onder ad 7 en ad 8 genoemde vormen van *landtitlingprograms* gaat het om verwerving door de Staat van voorheen particuliere grond en hun titulering als collectieve ondernemingen. Dat kan in de vorm van staatsboerderijen, zoals in Nicaragua, of van werkers- collectieven, zoals in de eerste fase van het agrarische programma van El Salvador. In deze twee gevallen werden geen individuele titelcertificaten uitgegeven, maar veel meer rechten om te werken en rechten op een huis of een tuin in het collectief. In El Salvador werden zelfs rechten toebedeeld aan part-time werkers in die zin dat ze verzekerd werden van tenminste enig werk per jaar in de coöperaties.

ad 9.

De onteigening van *huasipungo*'s in Ecuador en de derde fase van het 'grond voor de teler'-programma in El Salvador.

De bezitters of gebruikers van een stuk grond dat in particuliere eigendom is, ontvangen de een titel op deze grond. Ze krijgen daarmee de een wettelijke erkenning van hun individuele bedrijven. De rechten die tenietgaan zijn in deze gevallen die van de grote landeigenaar die van te voren gebruiksrechten aan individuen hadden verleend in ruil voor grondrente of een aandeel van de opbrengst of arbeid te verrichten voor de *haciendado*. In de meeste landen kunnen rechten van *squatters* onder bepaalde voorwaarden worden gelegaliseerd. Hierbij is het belangrijk dat de procedures niet te duur zijn voor de *squatter* om een beroep op zijn rechten te kunnen doen.

3.4.3 Problemen bij de uitvoering van landtitlingprogramma's

De veronderstelling dat op de grond geen particuliere claims bestaan is in veel gevallen van kolonisatie juridisch juist, maar klopt niet met het daadwerkelijke feit dat mensen vaak openbare gronden, al dan niet met toestemming of met een gebruiksregelingen, gebruiken, en dat er claims zijn die berusten op gewoonte of op gemeenschappelijke systemen die niet door de Staat worden erkend. Hier ligt een bron van conflicten en vertraging van *landtitling programs*.

De verhouding tussen de titelhouder, de wettelijke administratieve structuur van de Staat en de particuliere instellingen die informatie over de grond opslaan, is zeer vaak problematisch en een bron van veel moeilijkheden:

- a. De kosten en de complexiteit van de toegang tot het formele wettelijke systeem verkleinen de zekerheid van de eigendom van de kleine landeigenaar en hun mogelijkheden om hun eigendomsrechten uit te oefenen. De tijd en de moeite die het in de Dominicaanse Republiek vergt om een juridisch geldige titel veilig te stellen, is belemmerend voor boeren, met name wanneer zij 'smeergeld' moeten betalen om verder te kunnen in de bureaucratie⁵⁵.
- b. Het gewoonterecht dat betrekking heeft op het verwerven van rechten op grond concurreert vaak met het formele wettelijke systeem.
- c. De identificatie en de ligging van grondpercelen is vaak niet eenduidig. Indien er sprake is van een titelregistratie waarbij de grenzen van de percelen zijn aangegeven volgens het *metes and bounds* systeem, verdient het aanbeveling om over te gaan op het *general boundary* systeem, zoals dat in diverse ontwikkelingslanden wordt gehanteerd. Een dergelijke herstructurering heeft in diverse Caraïbische landen plaatsgevonden.

Landtitling programs in de Dominicaanse Republiek El Salvador en Chili zijn onbevredigend verlopen⁵⁶ in verband met problemen met de aard van het informatiesysteem en met de structuur en het beheer daarvan. Het gaat hier ook om het door elkaar heenlopen van het oude en het nieuwe systeem, hetgeen tot grote verwarring leidt.

- d. De taal die door de autoriteiten wordt gebruikt wijkt vaak zoveel af van de taal van de gebruikers, dat de informatie niet wordt begrepen. De gebruikers hebben vaak ook geen notie van kaartmateriaal.
- e. Het is mogelijk dat een *landtitling program* leidt tot sociale ongelijkheid en sociale conflicten. Dat is het geval als er geen goede vergoedingsregeling bestaat voor de oude rechten of als de sociale verplichtingen van de nieuwe gerechtigden onvoldoende duidelijk zijn.

De verplaatsing van grondgebruikers van gemeenschapsgrond in het begin van deze eeuw in de Dominicaanse Republiek en hun vervanging door suikerplantages met wettelijke titels had als neveneffect dat de welvaart van de verplaatste personen daalde.

55. Strasma, p. 3.

56. Stanfield, *Rural land titling programmes in Latin American countries*, p. 214 en 216.

In het Caraïbisch gebied bestaat de trend dat familie-eigendom, dat veel voor komt, individualiseert.

Volgens Bruce⁵⁷ kan het verlenen van privé titels met betrekking tot familiegrond de volgende nadelen hebben:

- a. verzwakking van de familiebanden, vermeerdering van familietwisten en verlaging van het welvaartsniveau van familieleden die geen titel verkrijgen;
- b. problemen bij erfopvolging;
- c. het verlies van het aandeel in de gezamenlijke oogst;
- d. het verdrijven van grondgebruikers zonder titel, bijvoorbeeld weduwen die niet wettelijk waren getrouwd, onwettige kinderen en hun afstammelingen, enz.

Landtitlingprograms beïnvloeden de stabiliteit van het boerenbedrijf. Terwille van de stabiliteit van het boerenbedrijf zijn in veel *landtitlingprograms* beperkende bepalingen opgenomen met betrekking tot vervreemding. Volgens de *Homestead Act* moest men bijvoorbeeld de grond eerst vijf jaar bewerken voordat men een titel kon krijgen. In Salvador mocht de gerechtigde pas na 20 jaar gebruik de grond verkopen. Deze bepalingen hadden ten doel speculatie tegen te gaan en de stabiliteit van de ondernemingen te vergroten.

Een andere factor die de stabiliteit van boerenbedrijven beïnvloedt, is de hoeveelheid grond die aan een individu of een familie wordt uitgegeven. Soms verkrijgt iemand die grond in wisselbouw bewerkt, slechts de oppervlakte toegewezen die hij in een bepaald jaar bewerkt. Zulks kan ertoe leiden dat hij bijvoorbeeld slechts een vijfde gedeelte verkrijgt van de oppervlakte die hij voordien gebruikte. Veel van de grondversnippering in Ecuador en Salvador werd hierdoor veroorzaakt. Voorts is de dynamiek van een project over een langere termijn moeilijk voorspelbaar. Vaak gaat men over tot verkoop in tijden van economische neergang.

Voorbeelden

Een voorbeeld van de ontwikkeling van een *landtitlingprogram* is de situatie in Chili. Van de bijna 900.000 ha geïrrigeerde grond die door Frei en Allende waren onteigend ten behoeve van groepsboerderijen, was na de coup van Pinochet uiteindelijk slechts 52% op naam gesteld van instellingen ten behoeve waarvan het programma was opgezet. De andere 48% was teruggekeerd bij de vorige eigenaren of verkocht op een veiling. In 1978 was 173.000 ha verkocht of verhuurd (37%). Het is waarschijnlijk dat dit vervreemdingsproces heeft voortgeduurd, aangezien in 1980 alle beperkingen omtrent de verkoop van percelen waren opgeheven.

Op Haïti erven op grond van de *Code Napoleon* alle erfgenamen, zowel zonen als dochters, gelijke aandelen van de grond. In de praktijk zal een ouder in verband met de grote bevolkingsdruk aan zijn zoon gebruiksrechten op zijn grond verlenen, die in de praktijk na zijn dood voortduren. Dochters worden hierdoor feitelijk beroofd van hun wettelijke rechten die ze alleen ten koste van vele familietwisten kunnen opeisen.

57. Bruce, p. 225.

Op Jamaica is de oudste wettige zoon de enige erfgenaam van grond als er geen testament is⁵⁸. Onwettige kinderen hebben geen rechten. Op grond van het gewoonterecht erven echter alle kinderen, ook de onwettige, volgens West-afrikaanse beginselen.

Dergelijke verschillen tussen wettelijke praktijk en feitelijke praktijk met betrekking tot grond komen in geheel Latijns-Amerika voor, met name in streken waar het heersende wettelijke en economische systeem niet zijn doorgedrongen. Volgens het gewoonterecht is grond vaak niet vrij verhandelbaar. Grond van machtige personen kan vaak alleen door machtige personen worden gekocht ook al zegt de wet het tegendeel. Als een *landtitlingprogram* de verbetering van de verhandelbaarheid van grond ten doel heeft, dienen deze beperkingen te worden onderzocht. Vaak kunnen traditionele regels met betrekking tot grond ecologisch gezond zijn en leiden tot sociale gelijkheid, bijvoorbeeld in de jungle van Ecuador. Een *landtitlingprogram* kan leiden tot versterking van een fragiel ecosysteem. *Landtitlingprograms* waarbij het gaat om de registratie van rechten hebben tot gevolg dat er individuele titels worden uitgegeven waarbij gewoonlijk de rechten die voortvloeien uit traditionele gemeenschappen of verhoudingen binnen een familie - wat vooral van belang in het Caraïbisch gebied en de Andes - worden uitgewist.

Samenvattende conclusies

De problemen die zich bij *landtitlingprograms* in Latijns-Amerika kunnen voordoen en hun effect nadelig kunnen beïnvloeden zijn in het kort:

- a. inefficiënte of ontoereikende grondinformatiesystemen die *landtitlingprograms* te duur maken of leiden tot onderwaardering of aantasting van de waarde van de titel;
- b. factoren die samenhangen met de uitoefening van het boerenbedrijf;
- c. het uitwissen van oude gemeenschaps- of familierechten op grond kan sociale breuken veroorzaken;
- d. de markt en andere krachten kunnen leiden tot gebrek aan stabiliteit van de uitgegeven gronden.

Deze bezwaren mogen er niet toe leiden dat er geen *landtitlingprograms* worden uitgevoerd. Wel zal zodanig te werk moeten worden gegaan dat nadelige effecten zoveel mogelijk worden tegengegaan.

58. Clarke.

4. VOORBEEDEN VAN GRONDHERVORMING

In dit hoofdstuk komen de recente ontwikkelingen met betrekking tot de grond en het grondgebruik in een aantal landen in Centraal-Amerika als Zuid-Amerika aan de orde. Van de keuze maken zowel grote, middelgrote als kleine landen deel uit. Ondanks de verschillen blijkt uit het overzicht duidelijk dat nieuwe wetgeving nog niet hoeft te betekenen dat de feitelijke machtsverhoudingen erg veranderen.

Een uitgebreider overzicht van het positieve recht met betrekking tot het grondgebruik, de grondregistratie en de landbouw in Latijns-Amerika is opgenomen in bijlage E.

4.1 Bolivia

In Bolivia is in 1953 na een revolutie de wet op de Grondhervorming tot stand gekomen. Deze wet kwam als reactie op de bezetting door landarbeiders van *haciendas* en de verjaging van landeigenaren van hun landgoederen. Krachtens de wet werden de landarbeiders eigenaren van het onder hen verdeelde land. Aanvankelijk was er sprake van samenwerking tussen de regering en de vakbonden. Later bleek de regering zich te ontpoppen als belangenverdediger van de nieuwe opkomende *rosca*: topmensen van bankwezen, handel, middelgrote mijnbouw, de agro-industrie en de leidende figuren binnen de omvangrijke staatssector. Ook andersom deden zich minder gunstige ontwikkelingen voor, doordat de boeren eigenaren werden van zeer kleine lapjes grond (*minifundia*), waarop zij hun traditionele primitieve wijze van grondexploitatie voortzetten. Vijftientwintig jaar na de grondhervorming bleek dat de grond in grote mate was opgesplitst en dat coöperaties nauwelijks van de grond waren gekomen⁵⁹.

Direct na de grondhervorming werden kolonisatieprojecten opgezet. Die vielen slecht uit, onder andere door een foute opzet. Er was bijvoorbeeld vooraf geen grondonderzoek gedaan en pas achteraf bleek de grond minder vruchtbaar dan was gedacht.

Na het totstandkomen van de grondhervormingswet werden ongeveer 400.000 boerengezinnen eigenaar van hun boerderij. Dit hield echter niet in dat de regering de titels van deze eigenaren had vastgelegd. Dit was in de periode van 1953 tot 1966 slechts met 45% van de boeren het geval. De procedure was erg traag. Een en ander leidde tot conflicten tussen boeren en ex-eigenaren die gebruik maakten van deze traagheid en overgingen tot intimidatie van de nieuwe eigenaren. Het resultaat is geweest dat de boeren vaak het eigen land nog eens kochten van de

59. Beetstra, p. 25.

ex-eigenaren. In streken waar de vakbonden erg zwak waren gingen de ex-eigenaren soms zelfs over tot het opnieuw in bezit nemen van hun vroegere eigendommen^{60, 61}.

Vele ex-grootgrondbezitters hebben hun vroegere werknemers van zich afhankelijk gemaakt door kredietverlening en het opkopen van hun produkten. Bovendien zijn vele ex-eigenaren doorgedaan met het innen van deelpacht met betrekking tot grond, waarvan zij geen eigenaar meer zijn.

In enkele streken, met name in de omgeving van Cochabamba en La Paz, zijn de boeren erin geslaagd hun rechten op de grond tegenover de grootgrondbezitters door te zetten en eigendomstitels te verwerven. De onduidelijkheid omtrent de eigendomssituatie en de traagheid van titeluitgifte leidt ertoe, dat sommige boeren met een sterkere positie, grotere stukken grond verwerven dan volgens de wet toelaatbaar is. Dit gaat dan ten koste van andere minder invloedrijke boeren. Verder ontstaan vele conflicten bij de overerving van grond.

In vele gevallen vertellen de ex-eigenaren aan de boeren dat hun titels waardeloos zijn zonder hun handtekening. Vaak worden dergelijke beweringen geloofd en laten de betreffende boeren zich hierdoor intimideren. Aan de andere kant komt het ook voor dat vakverenigingen van boeren de onteigeningsprocedures van de Staat saboteren omdat ze denken dat hun leden dan geen vergoeding behoeven te betalen voor het door hun bezette land. Dit gebeurt vooral in de omgeving van Cochabamba en La Paz.

De vele conflicten bij het in bezit nemen van grond, overervingen en onderverdelingen van individuele en gemeenschappelijke gronden, hebben gemaakt dat enkele gemeenschappen geweigerd hebben om de uitgegeven titels te accepteren, omdat zij niet in overeenstemming zijn met de feitelijke verdeling van de grond binnen de gemeenschap. De huidige wetgeving schiet in dezen tekort.

De traagheid van de procedures heeft ertoe geleid dat de meerderheid van de boeren terugvalt op uitgifte van grond door de gemeenschap. De procedures zijn gebaseerd op gewoonterecht, afgedwongen door de gemeenschap. Er wordt dan afgezien van het verkrijgen van een wettelijke titel. De Staat schiet zowel tekort bij de uitgifte van de grond als bij het afbakenen van de grenzen.

De ervaring met veertig jaar grondhervorming in Bolivia toont aan dat de procedures versneld dienen te worden en dat de agrarische sector sociaal en politiek ontwikkeld dient te worden. Voorts is het gewenst dat de grootgrondbezitters geheel worden onteigend met schadevergoeding in plaats van hun een gedeelte van hun bezittingen te laten behouden, zoals nu gebeurt. De beste garantie voor het voorkomen dat de oude situatie terugkeert, zijn sterke boerenorganisaties.

In tabel 4.1 wordt een beeld gegeven van de oppervlakten die zijn onteigend en de uitgegeven titels gedurende de periode van 1953 tot 1969.

60. Clark - Problems and Conflicts over landownership in Bolivia.

61. Clark - Agraria Reform: Bolivia, p.127 e.v.

VOORBEELDEN VAN GRONDHERVORMING

Soort titel of grondgebruik	Aantallen
Onteigende landerijen	11.971
Verdeelde titels	434.893
Individuele titels	228.201
Collectieve titels	206.692
Gezinshoofden met titels	266.066
	Hectares
Onteigende grond in totaal	12.037.722
Verdeelde grond in totaal	11.671.874
Bebouwde grond uitgegeven door middel van individuele titels	3.039.911
Grond uitgegeven door middel van collectieve titels:	
bebouwde grond	1.180.345
weidegrond	4.719.115
niet-bebouwde grond	699.216
grond voor scholen	6.720
grond voor sportdoeleinden	610
grond voor coöperaties	55.781
kolonisatiegebieden	29.130
land terug gekeerd bij de staat	365.848

Bron: *Consejo Nacional de Reforma Agraria*, La Paz, Bolivia, niet gepubliceerd.

Tabel 4.1 *Onteigende en uitgegeven gronden*

De toekomstige verhoging van de landbouwproductie kan op twee manieren worden bereikt⁶²:

- a. door middel van het intensiveren van de landbouw in de traditionele landbouwzones;
- b. door het uitbreiden van het landbouwareaal in de nog maagdelijke (sub)tropische gebieden.

De tweede methode heeft tot nu toe de grootste bijdrage geleverd aan de uitbreiding van de landbouwproductie.

Het wordt voor de boeren steeds moeilijker een bestaan te vinden in de landbouw omdat de grond steeds verder wordt gefragmenteerd. Het verhogen van de productie is ook moeilijk omdat kunstmest en bestrijdingsmiddelen via één of twee

62. Beetstra, p. 28 e.v. en p. 73 e.v.

handelaren uit de Verenigde Staten worden geïmporteerd en tegen hoge prijzen aan de afnemers in Bolivia worden aangeboden. De modernisering van de landbouw kost steeds meer geld, waardoor de boeren meer en meer afhankelijk worden van factoren, die zij niet in de hand hebben. Men probeert de behoefte aan contant geld te dekken door nevenactiviteiten, door tijdelijke migratie naar de steden of door seizoenarbeid in de katoen- en suikervelden in het departement Santa Cruz en in Noord-Argentinië.

De verstedelijking in Bolivia is minder ver voortgeschreden dan elders in Latijns-Amerika. Toch zijn er zeer grote steden. De dubbelstad La Paz/El Alto had in 1992 ruim 1 miljoen inwoners, Santa Cruz ruim 700.000 en Cochabamba ruim 400.000. De totale bevolking van Bolivia werd in 1979 op ongeveer 5 miljoen geschat. In 1950 woonde 19,6% van de bevolking in steden met meer dan 20.000 inwoners en in 1976 32,3%. De snelste groeiende stad is Santa Cruz (gemiddeld 7,3% per jaar), daarna komen Cochabamba met 4% en La Paz met 3,5% jaarlijkse groei.

Uit een studie van de Wereldbank van 1986 blijkt dat in La Paz het leiderschap van de gemeenschap in een woningverbeteringsproject vrijwel uitsluitend berust bij huiseigenaren met middelbare inkomens. Geconstateerd werd dat vrijwel geen rekening gehouden met de belangen van arme huurders en huishoudingen met lage inkomens aan de periferie van de gemeenschap. Deze profiteerden vrijwel niet van voorzieningen als waterleidingen en bestratingen⁶³.

De hoofdstad La Paz ligt in een kuil op zeer grote hoogte. De stad is tegen de omliggende bergen opgebouwd. Hoe lager men komt, hoe beter de woonsituatie. Het zakencentrum ligt tussen de 3600 en 3650 meter. De kom is praktisch volgebouwd. De huur bedraagt in vele gevallen de helft van het gezinsinkomen. Ofschoon de werkgelegenheid in de stad zich gestaag uitbreidt, is zij niet in staat de grote stroom van migranten op te vangen. De enige uitbreidingsmogelijkheden voor woningen en industrieterrainen zijn gelegen op de *altiplano* van de wijk El Alto. In 1978 werd door een Frans onderzoeksteam dat de regering adviseerde, een studie gepubliceerd ter ontwikkeling van deze wijk tot een min of meer zelfstandige satellietstad. Door het gebrek aan grond vindt er een snelle woonverdichting plaats in de volkswijken, terwijl het historisch Centrum in de omgeving van de Prado en de Avenida Arce wordt afgebroken en vervangen door flatgebouwen.

Cochabamba is nog de tweede stad van Bolivia met slechte woonsituaties in de volkswijken. Zij wordt echter voorbijgestreefd door het snel groeiende Santa Cruz waarvan de bevolking in de laatste vijftientig jaar verzesvoudigd is⁶⁴.

In 1954 werd in Bolivia een wet op de Stadshervorming ingevoerd. Deze wet heeft echter weinig succes gehad⁶⁵. De wet had betrekking op alle onbebouwde grondpercelen van meer dan 10.000 m² in stedelijke gebieden. Iedereen heeft het

63. Bamberger & Hewitt, p. 1 en 2.

64. Beetstra, p. 28 e.v. en p. 73 e.v.

65. Hardoy & Balsadua, p. 164.

recht om maximaal 10.000 m² grond in deze gebieden in eigendom te hebben. De rest kan worden onteigend door de gemeente. De wet maakte het voor drie tot vierduizend gezinnen in La Paz (5 tot 10% van het totaal op dat tijdstip) mogelijk om grond te verwerven.

De uitvoering van de wet, die alleen van toepassing was in La Paz en Cochabamba, liet echter veel te wensen over:

- a. Aan mensen die land hadden verworven werden geen akten verstrekt door de ondoelmatigheid van het gemeentelijk apparaat en de processen van de vroegere eigenaren.
- b. Diegenen die gingen bouwen hadden vaak niet voldoende financiële middelen. De bouwplaatsen ontbeerden vaak essentiële voorzieningen. Het resultaat was dat vele huizen niet werden afgebouwd.

4.2 Brazilië

Er blijkt in Brazilië een grote discrepantie te bestaan tussen het recht zoals het in wetten is vastgelegd en de praktijk van alledag⁶⁶. Uit verschillende bronnen blijkt dat dit kenmerkend is voor Latijnsamerikaanse samenlevingen. Van het onderstaande mag worden aangenomen dat ze ook voor andere delen van Latijns-Amerika gelden.

Bij de vele conflicten over grond in het Amazonegebied zijn de volgende partijen betrokken⁶⁷:

- a. grote ondernemers met houtwinningsbedrijven of met veeteeltbedrijven;
- b. middelgrote of kleine eigenaren die actief zijn in de houtwinning, de verzameling van paranoten en gezinsveeteeltbedrijven;
- c. kleine akkerbouwers, waaronder geleide akkerbouwkolonisten en *posseiros* (bezitters van een stuk grond);
- d. *grileiros*; oplichters, die vaak met valse eigendomsbewijzen, al dan niet bestaande stukken grond soms meermalen verkopen.

Van de 1150 conflicten deden 495 (43%) zich voor in Pará, Goiás en Maranhao. Daarbij waren 581.984 personen betrokken. Het conflict areaal in deze staten bedroeg 25.010.302 ha (59% van het totale conflict areaal). Bij de conflicten vielen in deze deelstaten aan de zijde van de kleine boeren, vakbondsleiders en hun advocaten tenminste 39 doden, waarvan 18 in de eerste zes maanden van 1982. In een publikatie⁶⁸ wordt melding gemaakt van 57 doden in de periode van mei 1980 tot juli 1982. De slachtoffers waren zowel *pistoleiros*, dit zijn gewapende mensen die door de grootgrondbezitters worden gehuurd, als *posseiros*, kleine boeren die op goed geluk een stuk oerwoud ontgonnen hebben.

66. Poelhekke, div. pagina's.

67. Poelhekke, p. 261.

68. Volgens de *Segretariado Nacional* van de *Comisao Pastoral da Terra* (CPT).

Posseiros gaan er meestal van uit dat de grond aan de (deel)staat behoort (*terra devoluta*) en zij willen gebruik maken van het recht van *posse*. Dit recht houdt in dat de bezitter van een klein perceel aanspraak op de eigendom kan maken, als hij kan aantonen dat hij dit gedurende een jaar en een dag feitelijk bewerkt en bewoond heeft. Er ontstaat een conflict wanneer een veeteeltbedrijf hetzij terecht, hetzij met valse titel, aanspraak maakt op dit perceel.

Sommige veeteeltbedrijven bestaan zelf uit samengevoegde *posses* van gezamenlijk 500 tot 3000 ha. Deze bedrijven hebben niet altijd voldoende kapitaal en invloed om via juridische procedures de nieuwe *posseiros* te verdrijven, zodat zij vaak weer het onderspit moeten delven in conflicten.

Anders ligt het wanneer het conflict zich afspeelt tussen grote ondernemingen en *posseiros*. Deze grote ondernemingen zijn meestal in het bezit van een of ander eigendomsbewijs, hetzij definitief, hetzij voorlopig, hetzij echt, hetzij vervalst. Zij hebben meestal de grond vanaf de kaart gekocht zonder dat zij ter plaatse zich van de situatie hebben vergewist.

De verwijdering van de *posseiros* vindt op diverse manieren plaats:

- a. Juridisch, via een *ordem de despejo* (ontruimingsbevel) van de plaatselijke rechter en met behulp van de politie. In dit geval hebben de *posseiros* recht op schadevergoeding voor verbeteringen, gewassen en gebouwen.
- b. Feitelijk, door middel van geweld, zoals het omheinen met prikkeldraad van de woningen van de *posseiros*, het in brand steken van huizen, het met vrachtwagens weghalen van de eigendommen van de *posseiros*, het vernietigen van gewassen, het uitzaaien van gras of het loslaten van vee op de akkers. In de praktijk kunnen de *posseiros* zich hiertegen heel moeilijk verzetten. Zij hebben het gevoel, dat verzet gelijk staat met sterven.

In een geval heeft een rijke artsenfamilie in mei 1976 ongeveer 400 boerengezinnen verdreven. Daarbij werd een dorp met 70 huizen in brand gestoken. Deze artsenfamilie weet zich feitelijk gesteund door de overheid, die zelfs de Katholieke Kerk aanklaagt, wanneer deze zich inzet voor de kleine boeren onder beschuldiging van communistische sympathieën. In dit conflict wisselen fysiek geweld, juridische stappen, dreigementen en gedeeltelijke toezeggingen elkaar af⁶⁹.

In enkele gevallen weten de *posseiros* zich met succes te verzetten. Het gaat dan om betrekkelijk grote groepen die zich gezamenlijk tegen een of meer grote ondernemers verzetten. Met steun van vakbonden en de kerken hebben zij zelfs bij uitzondering gedaan gekregen dat de overheid *por interesse social* bepaalde percelen onteigend heeft of bepaalde eigendomsbewijzen van het veeteeltbedrijf als vals heeft aangemerkt⁷⁰.

Ook komen veel conflicten voor tussen de *posseiros* en grondspeculanten die frauduleuze methoden toepassen, de zogenaamde *grileiros*. Bij hun praktijken passen zij alle soorten fraude toe, van vervalste geschriften die op oude eigendomstitels lijken tot valse definitieve bewijzen van aankoop van staatsgronden. Bij deze *grilagem* komt het voor dat aan transacties de symbolische waarde van

69. CRID.

70. De Carvalho.

10 cruzeiros (in 1968 circa f 10,--) gegeven wordt, waardoor het niet vereist is deze aan te melden bij het openbare register en de verkoop ondershands kan plaatsvinden. Zelfs komt het voor dat er blanco papier van oude kerkregisters gestolen wordt, om aldus oude eigendomsbewijzen te fabriceren⁷¹.

Gronden die zo worden verkregen, worden daarna met grove winsten verkocht. De *grileiros* plegen de grond schoon te maken, dat wil zeggen vrij van *posseiros*. Dat gaat vaak gepaard met gewelddadige acties van *pistoleiros* of *jagunços*, in dienst van de *grileiros* en vaak met steun van corrupte politie.

Bij de *grilagem* van grond in de vallei van de Pindaré-rivier in de deelstaat Maranhão was het doel van de fraude aan te tonen dat grond die openbaar domein was, reeds geruime tijd eigendom van particulieren was⁷². Als gevolg van deze fraude werden een aanzienlijk aantal boeren verdreven, hoewel die de grond soms als zeer lang in feitelijk bezit en gebruik hadden en alleen nog geen eigendomspapieren hadden. De fraude maakt deel uit van de vele fraudes in verband met aanleg van de weg Belém-Brasilia. Bij onderzoek in het kadaster van het *Instituto Nacional de Colonizacao e Reforma Agraria* (INCRA, het overheidsorgaan voor de kolonisatie en grondpolitiek) werd wel zeven keer dezelfde *Fazenda Pindaré* aangetroffen met in totaal een oppervlakte van ongeveer 4 miljoen ha, terwijl dit in werkelijkheid publiek domein was. Bij de fraude, die in 1968 plaats vond, waren tientallen eigenaren en vele ambtenaren van registratiekantoren (*cartórios*) in verschillende gemeenten en deelstaten betrokken. Onder de eigenaren bevonden zich bedrijven, hoge ambtenaren, rechters en politici.

Uiteindelijk kwam de grond in 1977 in handen van een aantal veeteeltbedrijven die toen over schijnbaar legale eigendomspapieren beschikten en mede op grond daarvan via de *Superintendencia do Desenvolvimento da Amazonia* (Sudam, het huidige ontwikkelingsorgaan voor het Amazonegebied) *incentivos fiscais* wisten te verkrijgen. Volgens zeggen zijn sinds 1971 per week enige boeren vermoord. In 1972 gelukte het de *grileiros* om de autoriteiten ervan te overtuigen dat de boeren een communistische guerrilla op touw wilden zetten als gevolg waarvan ook van overheidszijde geweldpleging plaatsvond.

Een derde vorm van grondspeculatie en wel op kleine schaal is de *indústria posse*. Dit is het in bezit nemen en ontginnen van een stuk grond met als enig oogmerk er voordeel uit te slaan hetzij door het ontvangen van een vergoeding van de eigenaar, hetzij door verkoop aan een *grileiro*.

In het kader van de landroof kunnen ook de indianen als slachtoffers worden genoemd. Zij nemen een bijzondere positie in in de Braziliaanse samenleving en wetgeving. Sinds de kolonisatie 450 jaar geleden is het aantal Indianen naar schatting geslonken van 2,5 à 5 miljoen tot ongeveer 100 á 150.000. De indianen leven in stamverband en worden door de Braziliaanse wet niet als volwaardige burgers beschouwd, maar onder 'bescherming' van de overheid geplaatst. Hun positie is vergelijkbaar met die van minderjarigen. Volgens de grondwet is de

71. Garrido Filha.

72. Asselin.

positie van de Indianen gegarandeerd, hetgeen is uitgewerkt in de *Estatuto do Indio*⁷³.

In 1967 werd de FUNAI opgericht, als opvolger van de *Servico de Protecao ao Indio* (S.P.I.), die zich door corruptie en wanpraktijken tegenover de Indianen onmogelijk had gemaakt⁷⁴. De FUNAI moet zorg dragen voor de uitvoering van de bepalingen van het *Estatuto do Indio*, waarvan de belangrijkste bepaling is dat het grondgebied van de indianenstammen onschendbaar is en derhalve voor geen enkele andere economische activiteit, noch voor vestiging van blanken gebruikt mag worden. De staat mag in deze reservaten alleen ingrijpen in geval van stammenoorlogen, epidemieën en dergelijke, of om mineralen te exploiteren dan wel infrastructurele werken van nationaal belang aan te leggen.

De feiten zijn dat in 1977 van de 22,5 miljoen ha die als reservaat aangemerkt zijn door de FUNAI slechts 37 gebieden ter grootte van in totaal 7,5 miljoen ha zijn afgebakend⁷⁵. Bovendien handelt de FUNAI vaak in strijd met de belangen van de indianen in plaats van deze te beschermen. Een voorbeeld. Eén van de voorwaarden voor verkoop of overdracht van publieke gronden aan particulieren is dat deze gronden vrij van indianen zijn, een zogenaamde *certidao negativa*. In feite geeft echter de FUNAI deze *certidaoes* af zonder te weten of er Indianen in het gebied wonen. Zij doet dit zelfs ondanks kennis van het tegendeel⁷⁶. Hierbij zij nogmaals opgemerkt dat de Indianen een juridische positie hebben die te vergelijken is met die van minderjarigen. De FUNAI treedt als hun voogd op.

Voorts wordt de FUNAI vaak verweten achter de feiten aan te lopen en in geval van conflicten steeds de schuld aan *posseiros* te geven en niet aan de veeteelt-bedrijven⁷⁷.

Met betrekking tot de eigendom en het gebruik van de grond onderscheidt de Braziliaanse wet de volgende categorieën⁷⁸:

- a. *Terras devolutas*: ongebruikte woeste gronden, die geen eigendom zijn van particulieren; soms behoren zij toe aan de deelstaat, soms aan de federale overheid. Hiertoe behoren grote delen van het Amazone oerwoud.
- b. *Terras dominiais patrimoniais*: gronden in beslag genomen door de openbare infrastructuur of overheidsdiensten.
- c. Land in particulier eigendom, waarbij de eigendom op legale gronden berust.
- d. Land in particulier eigendom, waarbij de eigendom op illegale gronden berust.
- e. Legale *posses*.
- f. Illegale *posses*.

Grond die men bezit zonder eigenaar te zijn, wordt aangeduid met *posse*, de bezitter is officieel een *posseidor*, maar wordt in het spraakgebruik meestal *posseiro* genoemd. Tot deze categorie behoren de meeste kleine boeren die naar

73. Wet 6001 van 19 december 1973

74. Zie o.a. Brooks.

75. De Aranjó Oliveira, p. 69-73.

76. Carvalho & da Terra, p. 103.

77. Ianni.

78. Palma de Arruda.

het Amazonegebied zijn geëmigreerd. Hun *posses* vormen ongeveer 40% van de agrarische bedrijfseenheden.

De wet kent de mogelijkheid dat een *posseiro* eigenaar wordt van zijn *posse*.⁷⁹ Een *posseiro* die gedurende een jaar een stuk grond van de overheid bewoond en bewerkt heeft, heeft het voorkeursrecht tot aankoop hiervan tot een maximum van een *módulo*, de standaardoppervlakte van een gezinsbedrijf, die in de meeste delen van het Amazonegebied 100 ha bedraagt. Op grond van Artikel 98 van de *Estatuto da Terra* is de overheid verplicht tot schenking van de eigendomsrechten op deze grond aan de *posseiro*, die deze gedurende 10 jaar ononderbroken bewoont en bewerkt. Zowel voor het voorkeursrecht tot koop als voor vorenbedoelde schenking moet echter vaststaan dat de *posseiro* ook werkelijk in staat is de betreffende grond samen met zijn gezin in cultuur te brengen en te bouwen. Wanneer het bezit tot stand is gekomen met toestemming van de eigenaar of (indien het gaat om publieke gronden) wanneer de *posseiro* er werkelijk woont en werkt, spreekt men van een legale *posse*.

De Braziliaanse wetgeving kent andere regelingen voor het in eigendom verkrijgen van grote arealen publieke grond. In de koloniale tijd placht in Brazilië de *terra devoluta* particulier bezit te worden door de uitgifte van *sesmarias* aan blanke en christelijke kolonisten, mits zij slaven hadden om de grond in cultuur te brengen. Anderen dan raciaal zuivere blanken konden geen grond in eigendom hebben. Zij konden echter wel het oerwoud in trekken om grond te ontginnen. Zo werden zij de eerste *posseiros*. Het *sesmaria* systeem werd bij de Grondwet van 1824 afgeschaft. In 1950 kwam er een wet tot stand, waarbij het in gebruik nemen van ongebruikt publiek land zonder aankoop werd verboden met uitzondering van het recht van *posse*. Deze regeling is in grote lijnen gehandhaafd tot de *Estatuto da Terra* van 1964.

Tegelijk met de invoering van deze nieuwe regeling kwam een grondwetswijziging tot stand⁸⁰, waarbij enerzijds het recht van *posse* van kleine stukjes grond werd bevestigd, terwijl anderzijds verboden werd om aan grotere eigenaren meer dan 3000 ha publieke grond te verkopen tenzij met toestemming van de Federale Senaat. Voor vervreemding van grond tussen particulieren bestaan geen maxima, behalve voor vreemdelingen. Buitenlanders mogen echter maximaal 50 maal de omvang van een regionaal bepaalde *módulo* aankopen⁸¹.

De maximumgrens van de verkoop van publieke gronden die in 1964 was vastgesteld op 3000 ha is in 1976 verhoogd tot 6600 ha voor akkerbouw en veeteeltbedrijven, 7200 ha voor bosbouw en 500.000 ha voor particuliere akkerbouwkolonisatieprojecten. Daarbij geldt de voorwaarde dat de grond bestemd is om onder kolonisten te worden verdeeld⁸².

79. (Artikel 97 van het *Estatuto da Terra* van 1964, Inda 1965, pag. 46 en 47)

80. (no. 10 van 10-11-1964)

81. Volgens de wet 5709 van 07-10-1971

82. (besch. min. Agr. no. 75-77 van 27-02-1976, zie Carvalho en andere 1977 pag. 538 en volgende)

Hoewel het verwerven van grootgrondbezit in Brazilië wettelijk wordt bemoeilijkt, gaat de ontwikkeling in de richting van de *latifundia* nog steeds door omdat er te weinig toezicht is op de naleving van de voorschriften. Een der oorzaken hiervan is de gebrekkige bemanning van de INCRA, het *Instituto Nacional de Colonizacao e Reforma Agraris*, dat onder het Ministerie van Landbouw valt. Bovendien zijn de grenzen van particuliere eigendom en de rechtsgeldigheid van de oudere grondtitels vaak onduidelijk terwijl, zoals hiervoor ook reeds gesteld is, veel eigendomsbewijzen vals zijn.

Geconstateerd is dat de ambtenaren van de INCRA vaak erg partijdig zijn in geval van conflicten. Terwijl veeboeren met égard worden behandeld, worden *posseiros* vaak geïntimideerd^{83, 84}. Ook is de rechterlijke macht veel te zwak bemand om de vele grondconflicten te beslechten en binnen een redelijke termijn vonnis te wijzen. De lokale autoriteiten worden vaak van corruptie beschuldigd. De katholieke kerk speelt een positieve rol doordat zij ervoor zorg draagt dat steeds meer conflicten in de openbaarheid komen.

In Brazilië dreigt in de nieuwe kolonisatiegebieden dezelfde structuur te ontstaan als daarbuiten, namelijk die van het overheersen van grootgrondbezit, terwijl de politiek er officieel juist op gericht is om in deze gebieden kleine grondgebruikers een kans te geven.

In Parana in het zuiden van Brazilië bijvoorbeeld, heeft de sojacultuur de laatste 15 á 20 jaar de structuur van de grondeigendom daar nadelig beïnvloed. Bij deze cultuur is te veel de nadruk gelegd op onmiddellijke resultaten. Er zijn veel machines verkocht aan kleine boeren, die echter de aflossingen niet konden betalen. Het gevolg hiervan was herconcentratie van de grond in de handen van banken, financieringsmaatschappijen en grote kapitaalkrachtige bedrijven die voor de voedselindustrie werken. Het leidt ook tot de uitdrijving van kleine boeren. Door de economische nood gedreven hebben kleine, thans landloze boeren een vakbond gesticht met het doel zo nodig door middel van geweld grondhervorming af te dwingen. Men is in het Zuiden van Parana overgegaan tot het bezetten van negen *latifundia*.

De kolonisatie van het Amazonegebied is in de eerste fase vrijwel mislukt. Daardoor zijn de kleine boeren niet meer bereid mee te doen aan het kolonisatieprogramma. Een probleem hierbij is dat de oerwoudgrond eigenlijk ongeschikt is voor de landbouw en dat het doel van de kolonisatie in feite veel meer dan landbouwkundig van opzet is. De kolonisten gaan hierdoor op grote schaal ten gronde⁸⁵.

Op het gebied van de voorlichting en de mobilisatie van de kleine boeren wordt veel gedaan door de *Apoio Juridica Popular* uit Rio de Janeiro. Dit is een oecumenisch instituut onder de hoede van *Comisao Pastoral da Terra* van de Rooms-katholieke kerk. Ook Methodisten en Lutheranen werken mee. Momenteel steunt de meerderheid van de bisschoppen van de Rooms-katholieke kerk in Brazilië de

83. Poelhekke, p. 278.

84. De Souza Martin, Os Campenenses e a politica na Brasil, div. pagina's.

85. De Souza Martin, A militarizacao da Questa Agraria na Brasil, div. pagina's.

VOORBEELDEN VAN GRONDHERVORMING

landloze boeren bij de occupatie van land, zelfs indien dit met geweld gepaard gaat. Een actieve propagandist voor de uitvoering van de grondhervormingswetgeving is José Gomez da Silva, voorzitter van de *Associação Brasileira de Reforma Agrária* (A.B.R.A.). Oorspronkelijk was hij een grote koffieplanter uit Sao Paulo en gedurende zes maanden voorzitter van de INCRA. Na zes maanden vertrok hij echter in verband met de corruptie en incompetentie van deze organisatie.

Er zal in Brazilië met betrekking tot de grondhervorming iets moeten gebeuren, omdat de situatie erg explosief is. Het verzet van de kleine en landloze boeren wordt steeds sterker.

Door het *Ministerio da Reforma e do Desenvolvimento Agrario* en de INCRA is een nieuw plan gemaakt: *Plano Nacional de Reforma Agraria da nova republica* (1985-1989)⁸⁶.

De *Apoio Juridico Popular* heeft in een publikatie *Tribunal Nacional dos crimes do⁸⁷ latifundio*, circular 02, Rio de Janeiro 1987 een aantal gevallen van misdadige praktijken in diverse deelstaten van Brazilië wereldkundig gemaakt.

De verdeling van de Braziliaanse landbouwbedrijven naar omvang was in 1980 als volgt⁸⁸:

Grootteklasse	Aantal bedrijven		Bedrijfsareaal	
	Absoluut	%	Absoluut (ha)	%
< 10 ha	2.598.019	50,4	9.004.259	2,5
10-20 ha	771.330	14,9	10.751.394	2,9
20-50 ha	854.051	16,6	26.384.898	7,2
50-100 ha	391.393	7,6	27.358.050	7,5
100-200 ha	260.714	5,0	34.671.996	9,5
200-500 ha	169.455	3,3	51.957.472	14,2
500-1000 ha	58.352	1,1	40.169.719	11,0
1000-10.000 ha	45.496	0,9	104.548.849	28,7
10.000 ha >	2.345	0,0	60.007.780	16,4
Grootte onbekend	8.696	0,2	-	-
<i>Totaal</i>	<i>5.159.851</i>	<i>100</i>	<i>364.854.421</i>	<i>100</i>

Bron: IBGE, 1982

Tabel 4.1 *Verdeling van de Braziliaanse landbouwbedrijven naar omvang, 1980*

86. Brasilia, Outubro 1985

87. Tribunal nacional dos crimes do latifundio, circular 02, div. pagina's.

88. Kleinpenning - Brazilië, p. 28.

Hieruit volgt dat 2,6 miljoen bedrijven van minder dan 10 ha (50% van het totaal) slechts 2,5% van het totale areaal hebben, terwijl de bedrijven met meer dan 1.000 ha (0,9% van het totaal) samen 45% van de totale oppervlakte landbouwgrond bezitten. Hiermede wordt de onevenwichtigheid van de verdeling van de landbouwgrond in Brazilië duidelijk geïllustreerd.

4.3 Costa Rica⁸⁹

Dit kleine democratische land is agrarisch met een voor Latijnsamerikaanse begrippen tamelijk grote mate van sociale gelijkheid. De grondhervormingswetgeving van Costa Rica dateert van oktober 1961. Het *Instituto de Tierras y Colonización* (ITCO) is in dit kader belast met onteigeningen. Bestemd voor onteigening is:

- land dat niet in cultuur is gebracht;
- land geschikt is voor akkerbouw, maar wordt gebruikt voor veeteelt;
- grootgrondbezit;
- land dat irrigatie nodig heeft.

Van 1963 tot 1980 verwierf ITCO 982.000 ha land, dit is 19,3% van het nationale grondgebied. Hierbij behoren echter ook grote stukken bos.

Teneinde het probleem van de onzekerheid met betrekking tot de eigendom te verkleinen, kreeg het ITCO de bevoegdheid om via een vereenvoudigde procedure grond in eigendom uit te geven met voorbijgaan aan de ingewikkelde en tijdrovende normale procedure.

In de periode van 1965 tot 1987 werden 24.510 titels uitgegeven met betrekking tot boerderijen, waarvan 17.710 betrekking hadden op vrije staatsgrond, 1757 op boeren nederzettingen, 819 op *squatters* op privé boerderijen, 2480 op *squatters* op staatsboerderijen, 1661 op vrije gronden van ITCO en 89 Indiaanse reservaten. Men stelt zich tot doel in totaal 37.000 titels uit te geven.

In maart 1982 is nieuwe wetgeving tot stand gekomen. Hierbij zijn speciale agrarische rechtbanken in het leven geroepen, waarvan men hoopt dat zij ten voordele zullen strekken van de kleine boeren.

In 1980 werd Costa Rica getroffen door een zware economische crisis. Toch gaat men door met de grondhervorming. Men hoopt in buitenlandse hulp een zekere compensatie te vinden voor de achteruitgang in inkomen. In 1980 veranderde de wetgever de naam van het ITCO in *Instituto de desarrollo agraria*. Dit instituut kreeg in 1980 een grote lening uit het buitenland teneinde hiermede zijn doelmatigheid te verhogen.

Ondanks de grondhervorming is het systeem van landgebruik nog zeer ongelijk gebleven, zodat ook in dit land het uiteindelijk effect van de grondhervorming gering is gebleken. De economische perspectieven van het land zijn zonder meer slecht te noemen.

89. Seligson.

4.4 Mexico

In Mexico heeft men sinds de revolutie van 1917 meer dan 83 miljoen ha grond aan *ejidos* geschonken. Een *ejido* is een organisatie van grondgebruikers met hun grond. De *ejidatarios* (*ejido*-leden) hebben gemeenschappelijke rechten op de grond, die echter individueel in gebruik is. De *ejido*-organisatie is zelf belast met de uitgifte van grond en met de controle op het gebruik ervan. Zolang een *ejidatario* zich aan de regels houdt (hij mag de grond niet ongebruikt laten, bewerking ervan mag niet aan anderen worden overgelaten), houdt hij levenslang het gebruiksrecht. De *ejido*-grond is geen persoonlijk eigendom van de *ejidatarios*; de grond blijft in laatste instantie bezit van de republiek. Dit betekent onder andere dat een *ejidatario* zijn grond niet kan verkopen of verpanden. Hiermede wordt beoogd de kleine boeren te beschermen tegen verlies van hun grond. Er zijn momenteel 24.000 *ejidos* met 2,9 miljoen *ejidatarios*. Tussen 1965 en 1976 werd meer dan 30 miljoen ha aan het *ejido* bestand toegevoegd. Dit betreft echter grond van matige of slechte kwaliteit. De beste grond was al eerder vergeven of bevond zich in handen van particuliere eigenaren. *Ejidos* vallen meestal samen met dorpsgemeenschappen. Een andere categorie sociale eigendom, de dorpsgemeenschappen, zijn er meer dan 1400 met 200.000 *comuneros* die recht hebben op communale gronden. Er zijn naar schatting nog een miljoen landloze *ejidatarios*, die wel de rechten hebben maar niet de bijbehorende grond⁹⁰. De verhoudingen tussen *ejidale* en particuliere grond waren in 1970 als volgt:

Bedrijfsvorm	Aantal bedrijven N = 3.200.000	Land	Arbeids- krachten	Productie factoren landbouwmachines	Productie
Ejidaal	69	55	70	21	43
Particulier	31	45	30	79	57
<i>Totaal</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

Bron: Informe Nacional de Mexico⁹¹

Tabel 4.2 *Verhouding ejidale en particuliere grond*

Zoals uit het voorstaande blijkt zijn de *ejidale* bedrijven arbeidsintensiever dan de particuliere, maar hun produktie is lager. Hier treedt een van de problemen van de grondhervorming aan het licht. Grondhervorming leidt tot economische achteruitgang op het platteland in de *ejido*, hetgeen op zijn beurt weer de oorzaak is van werkloosheid, waardoor de migratie naar de steden en de emigratie naar de Verenigde Staten wordt gestimuleerd⁹².

De *ejidos* lijden onder bureaucratie terwijl de *ejidatarios* te weinig werk hebben en daardoor lage lonen verdienen. Die mogen zij niet aanvullen door werkzaamheden

90. D.A. Papousek - Mexico, p. 79.

91. D.A. Papousek - Mexico, p. 80.

92. Kirk - Rural Stability and forced outmigration, the paradox of Agrarian Reform in Mexico.

buiten de *ejido*. In feite voelen de *ejidatorios* zich als arbeiders die afhankelijk zijn van de bureaucratie binnen de *ejido*⁹³.

4.5 Paraguay

Het heeft in Paraguay ontbroken heeft aan politieke wil om tot omvangrijke onteigeningen van het grootgrondbezit over te gaan⁹⁴. In totaal werd tot 1982 377.276 ha onteigend, terwijl bij diverse decreten de directe occupatie van 447.104 ha particulier land werd toegestaan. Voorts werd 579.140 ha staatsland teruggevorderd, omdat particulieren dit ten onrechte in beslag hadden genomen. Vergeleken met de totale oppervlakte van Paraguay gaat het echter slechts om kleine arealen.

De volgende staat is ontleend aan de landbouw inventarisatie van 1961:

Categorie	Percentage bedrijven	Percentage bedrijfsareaal
Eigenaren met definitieve eigendomstitels	35,5	85,3
Eigenaren met voorlopige eigendomstitels	7,0	2,1
Pachters en deelpachters	12,3	4,8
Occupanten	45,2	7,8
<i>Totaal</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

Tabel 4.3 *Percentages grondgebruik*

In Paraguay werd onder het Spaanse koloniale bestuur de grond die door de indianen als *communaal* bezit werd beschouwd, vóór de stichting van *encomiendas* uitgegeven aan Spanjaarden. Voorts werd aan 8 missiestaten (*reducciones*) van de Jezuiten grond toegewezen. De missiestaten dienden om de Indianen op te vangen en ze te beschermen tegen de Spaanse kolonisten. Na de onafhankelijkheid in 1811 werd de eigendomssituatie ingrijpend gewijzigd. Onder dictator José Gaspar Tomas Rodriguez de Francia werd bij wet van 20 september 1824 bepaald dat alle bezittingen van religieuze orden en congregaties staats eigendom zouden worden. In september 1825 werd voorts bepaald dat alle landeigenaren binnen drie maanden hun rechten door middel van eigendomsbewijzen zouden moeten aantonen en dat hun land aan de staat zou vervallen indien zij zulks niet konden.

Grond die toebehoorde aan buitenlanders en politieke tegenstanders van de Francia werden tot staats eigendom verklaard, evenals alle grond dat tot dan toe eigendom was van de Spaanse kroon. Al het reeds in gebruik genomen land werd

93. Kirk - Population growth and Urbanisation in Latin America, The Rural-Urban interface, p. 41 e.v.

94. Kleinpenning - Ruraal ontwikkelingsbeleid en toegang tot de grond in Paraguay, p. 167 e.v.

voor onbepaalde tijd verpacht aan vroegere *de facto* eigenaren onder de verplichting om het verder in cultuur te brengen of voor veeteelt te gebruiken. In 1848 werden de speciale wettelijke bepalingen opgeheven die juridisch de Indianen enige bescherming boden tegen de landhonger der Spaanse kolonisten. De Indianen werden in ruil daarvoor burger van Paraguay.

Tijdens de oorlog van 1865-1870 tussen Paraguay enerzijds en Brazilië, Argentinië en Uruguay anderzijds gingen de meeste kadastrale gegevens verloren, hetgeen tot grote verwarring leidde. Na 1870 ging de Staat veel gronden verkopen ook aan buitenlanders, hetgeen het grootgrondbezit versterkte en ten koste ging van de bevolking, wier belangen werden opgeofferd aan die van de staat en het buitenlands kapitaal. De kleine boeren bleven verstoken van eigendomsrechten. In deze eeuw is men begonnen met maatregelen ten gunste van de kleine boer. In 1918 werden op grond van de Homestead Act de percelen ter grootte van 10 ha in Oostelijk Paraguay en 20 ha in de Chaco gratis aan landloze boeren uitgegeven. Hierdoor veranderde in de praktijk echter maar weinig omdat de meeste kleine boeren deze grond weer doorverkochten aan de grootgrondbezitter. De buitenlandse kapitaalbezitters wisten hun positie steeds meer te consolideren. Nadien zijn nog diverse maatregelen genomen voor grondhervorming. Die sorteerden echter weinig effect, onder andere door het slecht functioneren van de overheid.

4.6 Peru

In Peru heeft men in 1969 wettelijke maatregelen genomen, waarbij het grootgrondbezit werd afgeschaft. Er zijn vier soorten systemen van rechten op grond;

- a. Communale gronden. Per dorp heeft men de grond gezamenlijk in eigendom, doch de grond wordt individueel bezeten en bewerkt. Deze situatie stamt uit oude samenlevingsvormen van de Inca's, zij het dat het systeem wel onder Spaanse invloed is vervormd. Hier is nauwelijks sprake van registratie van individuele gebruiksrechten, doch deze rechten worden over het algemeen gerespecteerd. De communale rechten zijn beschreven in oude, gebrekkige documenten uit de tijd van de koloniale overheersing. Daardoor zijn er veel grensconflicten tussen de verschillende *comunidades*. De individuen moeten zich houden aan de voorschriften van de *comunidad*. Die voorschriften zijn voor iedere *comunidad* verschillend. Het gezag van de *comunidad* is niet altijd zo sterk dat aan de voorschriften ook de hand wordt gehouden. Soms is er binnen een *comunidad* sprake van een soort privé-eigendom.
- b. Eigendommen van kleine en iets grotere boeren (in het algemeen 3 tot 150 ha) aan de kust en in het binnenland, die hun eigen land bewerken. Zij zijn niet door de grondhervorming aangetast. Deze rechten zijn meestal wel geregistreerd, hoewel niet perfect; verbetering is mogelijk.
- c. Woeste gronden, die eigendom van de staat zijn.
- d. De in het kader van de grondhervorming onteigende gronden en woeste gronden. De praktijk is dat de grondhervorming vaak niet is gevolgd door titulering en een goede grondadministratie. Er zijn daardoor veel onzekerheden. Het land wordt vaak *de facto* door anderen dan de rechthebbende bewerkt met als gevolg conflicten over landrechten. De titulering is een

langdurige en geldverslindende procedure. De staat zegt dat ze te weinig personeel heeft om de problemen op te lossen. De indruk bestaat echter dat de staat geen stevige titels wil uitdelen om de greep op de grond niet te verliezen. Aan het gebruik van dit land zijn diverse voorwaarden verbonden. Men mag het niet zonder toestemming van de overheid verdelen, men moet het bewerken en zich houden aan de aanwijzingen van de overheid. Het verbod tot verdeling bij overerving wordt echter niet gerespecteerd, zodat een actueel probleem momenteel de versnippering van grond is.

Alleen de vaststelling van de titel van de gronden lost de juridische problemen niet op. Het *Instituto de Libertad y Democracia te Lima*, politiek rechts van het midden, pleit voor snelle vaststelling van titels van stadsgronden. Volgens een ontwerp-wet uit 1986 is de rechter bevoegd de *comunidad* van een grondtitel te voorzien, indien betrokkenen het eens zijn. Hier door kan men de ingewikkelde procedure voor de rechtbank omzeilen. Het probleem echter dat de behoefte aan titulering en grensafbakening pas acuut wordt, indien er zich geschillen voordoen. Dan zal een procedure gecompliceerd worden.

5. GRONDHERVORMING IN STEDEN

Tot nog toe is alleen aandacht geschonken aan met name het grondgebruik en de problematiek van de verdeling van grond op het platteland. Als gevolg van de razend snelle verstedelijking van Latijns-Amerika wordt de grondproblematiek juist in stedelijke gebieden steeds acuter. Vandaar dat er in dit hoofdstuk bijzondere aandacht wordt gegeven aan de ontwikkeling van de stedelijke gebieden.

5.1 De Barrios van Caracas

In 1966 deden twee juristen en een onderwijssocioloog een studie omtrent geselecteerde *squatter*-nederzettingen (*barrios*) in en om Caracas in Venezuela⁹⁵.⁹⁶ Ten tijde van het onderzoek waren er op het grondgebied van Caracas meer dan 400 *barrios* waarvan sommige reeds meer dan 30 jaar bestonden. Bestudeerd werden onder andere de rechten op grond en de huisvesting. Tijdens deze studie viel het de onderzoekers op dat in vele *barrios* een leidende groep bestond, de *junta*, die een belangrijke functie vervulde bij het oplossen van geschillen en de tot standkoming van rechtsregels. De *barrios* kunnen onderling aanzienlijk van karakter verschillen.

De bevolking van Caracas is van 1950 tot 1966 gegroeid van 800.000 tot 1.800.000. Dit is een groei van 5,2% per jaar. Deze explosieve groei van Caracas staat niet op zich maar doet zich voor in vrijwel alle Latijns-Amerikaanse steden⁹⁷. Hoever de verstedelijking in Latijns-Amerika is voortgeschreden, blijkt uit de volgende statistiek ontleend aan *Inter American Development Bank Report 1979* en *World Bank Development Report 1980*⁹⁸.

95. Karst, Schwartz & Schwartz.

96. Karst & Rosenn, p. 574 e.v.

97. Bayer.

98. Bromley & Bromley, p. 77.

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

Land (vergelijkbaar % stadsbevolking in 1980)	Stadsbevolking* als % van de totale bevolking		1979 per hoofd GDP (1978) (US\$)	Jaarlijks gemiddeld % groeitempo van de stedelijke bevolking	Stedelijk bevolkings-% in de grootste stad 1980
	1960	1980			
Meest geurbaniseerd					
Uruguay	80	84	1.567	0,7	52
Venezuela	67	83	2.399	4,2	26
Argentinië	74	82	1.892	1,8	45
Chili	68	81	1.547	2,4	44
Middenklasse					
Colombia	48	70	749	3,9	26
Peru	46	67	984	4,4	39
Brazilië	46	65	1.266	4,3	16
Minst geurbaniseerd					
Ecuador	34	45	713	4,5	29
Paraguay	36	39	657	3,5	44
Bolivia	24	33	549	4,3	44

* Nationale definitie van 'stad' gehanteerd.

Bron: *Inter American Development Bank Report 1979; World Bank Development Report 1980.*

Tabel 5.1 Verstedelijking in procenten

Opmerkelijk is dat de grootste groei van Bogotá en Cali plaatsvond in de jaren 1950 tot 1960 en dat de groei daarna afnam, terwijl er aanwijzingen zijn dat in de laatste jaren er een snellere groei plaatsvindt van de kleine steden⁹⁹. Een dergelijke ontwikkeling zou zich mogelijk ook elders kunnen voordoen.

De veronderstelling lijkt juist te zijn dat de waarde van de grond in steden sterk gerelateerd is aan de bevolkingsdichtheid. Dit geldt zowel voor steden in ontwikkelingslanden als elders¹⁰⁰. De grondprijs heeft daarnaast de neiging tot dalen naarmate de grond verder verwijderd is van het centrum. Makelaars zijn doorgaans een goede bron van gegevens over grondprijzen omdat zij over een schat aan informatie beschikken.

In de verschillende Latijns-Amerikaanse landen hebben de *barrios* andere benamingen, bijvoorbeeld *villa miseria* in Buenos Aires, *barria de emergencia* in Panama

99. Mohan & Villamizar, p. 253.

100. Ingram, p. 115.

stad, *colonia proletaria* in Mexico stad, *barriada* in Lima, *favela* in Rio de Janeiro en *callampa* in Santiago.

In Venezuela wordt voor een huis in een *barrio* het woord *rancho* gebruikt door mensen die niet in de *barrios* wonen. De bewoners zelf spreken van *casa*. Het gaat hier om woningen die vaak gemaakt zijn van verpakkingsmateriaal, board of gegolfd plaatijzer en niet voorzien zijn van riolering. Sommige *barrios* liggen dicht bij de commerciële centra, andere aan de rand van de stad.

De meeste *rancho*'s hebben koelkasten, televisie en andere moderne apparatuur. Vele bewoners hebben een auto. In *barrios* die kwalitatief bovengemiddeld zijn en die al enige tijd bestaan kunnen 60% van de huizen muren van betonblokken hebben.

Ondanks het feit dat het vaak gaat om grond waarop mensen zich hebben gevestigd zonder recht of titel wordt de feitelijke bezitstoestand door de bewoners gerespecteerd.

In vele *barrios* van Caracas is het onzeker, wie eigenaar van de grond is. Toen generaal Juan Vicente Gómez in 1935 stierf erfde de overheid zijn enorme grondbezit. Op grond hiervan werd veel grond een generatie lang als eigendom van de overheid beschouwd. Er zijn veel processen gevoerd om de grond. De eigendom van heel veel grond wordt door meer personen opgeëist, die zich allen eigenaar noemen. Sommige bewoners van de *barrios* hebben hun grond gekocht van de staat of van privé-eigenaren.

In 1967 stelde 20% van de bewoners dat zij, of hun familie eigenaar waren van de grond, 19% noemde een naam van andere particulieren als eigenaar, 14% zei dat de stad of de staat eigenaar was. De rest wist niet wie de eigenaar was. Deze gegevens wijzen erop dat voor velen de eigendoms- en bezitssituatie duidelijk was. Verder stelde 80% van de bewoners dat zij eigenaar waren van hun woning. De overigen waren huurders. In de oude *barrios* in het centrum liep het aantal huurders op tot 40%. Hoe ouder de *barrios* waren des te duidelijker was de eigendomssituatie. In deze *barrios* werd weinig geantwoord dat men niet wist wie de eigenaar was. Gewoonlijk werd zowel het huis als de grond gehuurd. In de latere *barrios* waren in het algemeen de eigendom van de grond en het huis gescheiden. In de oudere *barrios* stelde slechts 1/6 der bewoners de grond te hebben gekregen door occupatie. In de nieuwe *barrios* liep dit percentage op tot 57%. Dit betekent niet dat in oorsprong in de nieuwe *barrios* meer sprake was van occupatie dan in de oudere, maar slechts dat de huidige bewoners de grond van eerdere *squatters* hadden gekocht.

Bij de stichting van een *barrio* wijst de *barrio-junta*, al of niet met machtiging van het stadsbestuur, grondpercelen toe voor de bouw van huizen. Vaak zal de *squatter* hebben betaald voor het laten egaliseren van zijn perceel. Dit betekent niet dat de titel werd gekocht.

Zoals boven reeds werd gesteld is 20% van de bewoners eigenaar van de grond. Hun titel is geregistreerd in het grondregister; 60% van de bewoners is eigenaar van het huis en niet van de grond. Wat houdt dit in de praktijk in? Eigendom heeft in het algemeen zijn basis in ongestoord bezit. Het bezit van een woning van een *squatter* wordt meestal alleen bedreigd gedurende de eerste dagen van de

stichting van een *barrio*. Na korte tijd houden de discussies op en wordt het bezit vreedzaam. Slechts in 11% van de gevallen kwam daarna nog een eigenaar opdagen, die de grond opeiste. De algemene reactie op de eis van een zodanige eigenaar bestond uit een weigering om de grond te verlaten of ervoor te betalen. De burens respecteren de rechten van de anderen. Bij geschillen over grenzen beslist de *junta*. Deze geschillen ontstaan alleen maar in het begin van het bestaan van de *barrio*. Soms moet men over de grond van een buurman om zijn perceel te bereiken. Dit geeft meestal geen problemen. Bij conflicten beslist de *junta* in het algemeen dat recht van overpad moet worden verleend. Van de *squatters* stelde 98% te verwachten dat hun bezit na hun dood door hun familieleden zou worden geërfd.

Officieel is het op grond van artikel 21 van de wet op de huurcontrole verboden om rancho's te verhuren. De huurder van een rancho kan theoretisch reeds betaalde huurpenningen terugvorderen. Indien de autoriteiten echter van mening zijn dat het huis goed gebouwd is, kan de eigenaar een *certificado de bien hechura* krijgen op basis van artikel 29, waardoor hij het recht krijgt om de huur van de huurder te innen. Hoewel het hier om een wettelijke regeling gaat waar in geval van geschillen de rechter bevoegd is, kan de *junta* een rol spelen door bijvoorbeeld een uitzetting te verbieden in geval van het niet betalen van de huur.

Op de vraag of men bereid was een regeling te treffen met de eigenaar als die betaling eiste, antwoordde ongeveer 70% bevestigend. Kennelijk beschouwen zij hun woongelegenheid als permanent. Meer dan 70% stelde van plan te zijn hun huizen te verbeteren.

De *barrio-junta* is een kleine commissie bestaande uit tussen de zeven á negen bewoners. Zijn functie is om de *barrio* tegenover de autoriteiten van de stad te vertegenwoordigen en om faciliteiten te verkrijgen voor de gemeenschap, zoals water en elektriciteit. Zij is met name actief in de beginjaren van een *barrio*. De *junta* organiseert ook gezamenlijke werkzaamheden. Van wie niet meedoet wordt een financiële bijdrage verwacht.

De positie van de *junta* is niet wettelijk geregeld. Sommige *junta's* hebben een band met regionale of nationale verenigingen die onderdeel uitmaken van politieke partijen. In de meeste *barrios* worden verkiezingen georganiseerd voor het vervullen van vacatures in de *junta*.

De grote trek van platteland naar stad is niet alleen kenmerkend voor Latijns-Amerika, maar ook voor de rest van de derde wereld. Het gevolg hiervan is, zoals gezegd, het ontstaan van de vele krottenwijken. Vele menen dat dit een ongewenste ontwikkeling is. Anderen echter stellen dat dit de enige manier is om deze grote aanwas van de stedelijke bevolking op te vangen¹⁰¹. Volgens hen zijn alleen eigegebouwde woningen voor hen en voor de gemeenschap betaalbaar. Wanneer men voor deze mensen eenvoudige woningen zou bouwen met redelijke voorzieningen zouden de bewoners geen geld meer overhouden om te eten. Bovendien creëren deze *squatters* vaak zelf voorzieningen tegen een fractie van de kosten die

101. Angel & Benjamin.

de gemeenschap hiervoor zou moeten opbrengen, terwijl het bovendien de gemeenschap aan de middelen ontbreekt om zulks te doen.

Sinds haar oprichting in 1978 heeft het VN-centrum voor menselijke nederzettingen (Habitat) actief bijstand verleend aan de Latijnsamerikaanse overheden om de levensomstandigheden van de bevolking in de steden en op het platteland te verbeteren, vooral gezien in het licht van deze verstedelijking¹⁰². Door de Algemene Vergadering van de VN is 1987 uitgeroepen tot internationaal jaar voor de huisvesting van hen die geen huizen hebben. Het hulpprogramma telt projecten van bijstand voor huisvesting, planning, etc. voor Argentinië, Bolivia, Colombia, Jamaica, de Turks en Caicos eilanden, Barbados, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, Peru, Haïti, St Lucia, Suriname en de Cayman eilanden. Een probleem is dat tussen 1962 en 1982 de grondprijzen in stedelijke gebieden tussen de 100 en 300% zijn gestegen. In Lima in Peru stijgen de grondprijzen sinds mensenheugenis tweemaal zo snel als de lonen¹⁰³.

5.2 Registratie van onroerend goed in stedelijke gebieden

In een rapport van de Wereldbank¹⁰⁴ wordt uiteengezet, hoe wettelijke maatregelen een bijdrage kunnen leveren aan de registratie van onroerend goed in niet geplande nederzettingen. Volgens dit rapport dienen kort samengevat de volgende wettelijke faciliteiten te worden verschaft:

1. de toegang van betrokken autoriteiten tot percelen en structuren;
2. de veiligheid van het personeel bij de uitvoering van maatregelen;
3. de toegankelijkheid van gegevens en documenten over eigendom, bewoning, bezit of bouwkosten;
4. de toegang van de eigenaar of bezitter tot registers, kaarten en documenten van de overheid;
5. de bescherming van bakens en merktekens tegen vernieling of verwijdering;
6. het verstrekken van individuele titels als een officiële erkenning van eigendom van onroerend goed: een eenvoudig document is reeds voldoende als het wordt ondersteund door een wettelijk erkend register;
7. de erkenning van plaatselijke gewoonten en voorkeuren met betrekking tot eigendom van onroerend goed.

In veel landen is eigendom van grond in steden een nieuw verschijnsel. Dat betekent dat bij de uitgifte van eigendomsrechten rekening moet worden gehouden met de volgende aspecten:

- a. de houding en de verwachtingen van de bevolking;
- b. de onderlinge verhouding van de kosten van diverse bezitsrechten; mogelijk werkt het verschaffen van een volledige titel prohibitief;

102. United Nations Centre for Human Settlements, *Latin America and the Caribbean*

103. United Nations Centre for Human Settlements, *Land for Human Settlements, a report for the 6th session of the Commission on human settlements*, p. 17

104. Yahya.

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

- c. de financiële mogelijkheden van de potentiële rechthebbenden; tenzij goede hypotheekregelingen mogelijk zijn, kan erfpacht gunstiger zijn dan eigendom omdat bij erfpacht de lasten over meerdere jaren kunnen worden gespreid;
- d. het overheidsbeleid, dat in sommige landen privé eigendom van onroerend goed alleen op beperkte schaal mogelijk maakt.

Er worden vier vormen van bezitsrechten onderscheiden:

- a. De volle eigendom, waarbij alleen sprake is van beperkingen van publiekrechtelijke aard, zoals ruimtelijke ordening, bouw- en woningtoezicht etc. Dit recht is het meest omvangrijk en de overheid kan weinig invloed uitoefenen op de uitoefening van het recht. Toch zijn dergelijke rechten uitgegeven bij projecten met betrekking tot het op hoger peil brengen van *squattemederzettingen* in onder andere Bolivia, Colombia, Brazilië.
- b. Het recht van erfpacht. Het belangrijkste verschil met de volle eigendom is het feit dat het beperkt is in jaren. Gedurende deze periode heeft de rechthebbende het uitsluitende bezit en gebruik van het onroerend goed. De overheid als eigenaar heeft enige invloed op het uitoefenen van het recht, bijvoorbeeld door een verplichting tot verbetering, een verbod op verkoop of op ondererfpacht zonder toestemming van de eigenaar, een verplichting tot goed onderhoud etc. De duur van erfpacht varieert gewoonlijk tussen 20 en 99 jaar.
- c. Het recht van bezit of bewoning. Lijkt op huur.
- d. Concessies en vergunningen wanneer een vorm van erkenning of tijdelijke zekerheid wenselijk is. De termijnen zijn meestal kort, meestal vijf jaar met mogelijkheid van verlenging. Voor rechthebbenden is het moeilijk een hypothecaire lening te verkrijgen en om investeringen te doen.

Bij gemeenschappelijk eigendom is het wenselijk deze tot zo weinig mogelijk personen te beperken. Vormen van gemeenschappelijk eigendom zijn:

- a. mede-eigendom van de grond en wat er op gebouwd is;
- b. mede-eigendom, waarbij de grond eigendom is van een corporatie van rechthebbenden en de wooneenheden van de individuele gezinnen;
- c. een bezitsrecht van eigenaren (en eventueel huurders) van een gehele nederzetting, waarbij een corporatie of vereniging van bewoners de gebouwen of gedeelten daarvan verhuurt aan individuele huishoudingen voor een lange termijn bijvoorbeeld 50 tot 99 jaar.

Bij het kadastrale veldwerk kan men op volgende problemen stuiten:

- a. de veelvormigheid van gebouwen en de vraag of men per complex of per subeenheid moet nummeren;
- b. de vraag of ondersteuning van uit inferieure materialen opgetrokken gebouwen op lange lange termijn verantwoord is;
- c. de status van gezinnen die in holen of bomen wonen;
- d. de afbraak of sloop van opstallen die heeft plaatsgevonden na het nemen van luchtfoto's;
- e. het moeizaam kunnen verkrijgen van informatie over huizen waar overdag niemand thuis is;

GRONDHERVORMING IN STEDEN

- f. de vijandigheid van sommige bewoners met name zij die van mening zijn dat alleen enige grootgrondbezitters en belastinginners voordeel hebben van de meetwerkzaamheden.

De informatie die bij het veldwerk wordt verkregen dient zorgvuldig te worden verzameld, geanalyseerd en in zodanige vorm te worden opgesteld dat zij toegankelijk is voor de autoriteiten en het publiek. Hierbij dient een veelheid van documenten te worden opgesteld of bijgewerkt.

De documenten die in een registratiekantoor worden bewaard kunnen worden ingedeeld in zes categorieën:

- a. lijsten, registers en ondersteunende documenten, bijvoorbeeld van eigenaren of belastingbetalers;
- b. grafische materialen, bijvoorbeeld luchtfoto's, kaarten, enz.;
- c. documenten over de rechten en titels, geordend bijvoorbeeld per blok en bij voorkeur onder te brengen in ruimten die beveiligd zijn tegen diefstal en brand;
- d. documenten van algemene aard;
- e. waarschuwingssystemen.

6. TERUGBLIK

De samenleving in Latijns-Amerika functioneert zodanig dat de bovenlaag in ruime mate de gelegenheid heeft om zich te verrijken ten kosten van de onderlaag.

Grondhervorming kan een middel zijn om tot meer sociale rechtvaardigheid te komen. Indien deze echter niet gepaard gaat met andere sociale maatregelen die de afhankelijkheidspositie van de kleine boer opheffen, veranderen de sociale verhoudingen echter niet wezenlijk. Van belang zijn vooral de verhoging van de ontwikkelingsgraad van de kleine boeren en de opbouw van goede organisaties voor deze bevolkingsgroep teneinde te bewerkstelligen dat zij een macht binnen de samenleving gaan vormen.

Ook een goede administratie van de grond is noodzakelijk teneinde duidelijkheid te verkrijgen over de rechten op de grond. Het gaat daarbij niet alleen om het opzetten van een goede administratie, maar vooral ook om het op peil houden hiervan. Verwaarlozing kan malafide personen de gelegenheid geven door middel van vervalsingen rechten te doen gelden, wat vooral ten koste gaat van de kleine boeren.

De grondproblematiek is niet overal gelijk. In Brazilië bestaat nog op grote schaal grootgrondbezit ondanks goede wetgeving, die echter gebrekkig wordt uitgevoerd. In Bolivia en vooral Peru hebben ingrijpende wijzigingen plaatsgehad in de eigendomsverhoudingen door middel van grondhervormingen. Veel grond is uitgegeven aan kleine boeren. Mede als gevolg van verervingen is de grondeigendom sterk gefragmenteerd. Daardoor is de bedrijfsoppervlakte per boer zo klein geworden, dat zij geen zelfstandig bestaan kunnen vinden en gedwongen worden zich nevenverdiensten te verschaffen. Zo komen zij wederom in een situatie van grote afhankelijkheid terecht. Ook de grote machtspositie van kredietgevers en handelaren speelt een negatieve rol.

In andere landen, bijvoorbeeld Mexico, zijn met name de slechtere gronden bij de grondhervorming betrokken, waardoor de positie van de grootgrondbezitters nog steeds zeer sterk is gebleven. Ook de bureaucratie in de coöperaties werkt negatief. Het alternatief van kolonisatie door kappen en ontginnen van oerwoud bleek teleurstellend. Mede doordat de grond minder geschikt bleek voor de landbouw zijn veel kolonisten te gronde zijn gegaan.

De slechte sociale situatie op het platteland maakt dat velen naar de steden trekken. Deze groeien in een enorm snel tempo wat daar weer grote problemen oproept, onder andere het op grote schaal ontstaan van krottenwijken, die bewoond worden door *squatters* en vooral in de beginfase gekenmerkt worden door de afwezigheid van een behoorlijke infrastructuur en openbare voorzieningen.

Bij het nemen van wettelijke maatregelen zal men zich goed moeten realiseren in welke context deze zullen moeten functioneren. Indien men hiermee geen rekening

houdt blijven veel voorschriften een dode letter of hebben een geheel andere uitwerking dan de wetgever bedoelde.

Het recht kent zijn grenzen. Veel goed bedoelde maatregelen hebben een negatieve uitwerking doordat de samenleving hierop op een onverwachte wijze reageert. Daarnaast is een bepaalde infrastructuur vaak noodzakelijk, wil men verwachten dat bepaalde voorschriften worden nageleefd. Dikwijls dient het creëren hiervan aan de voorschriften vooraf te gaan^{105, 106}.

Het recht is in ontwikkelingslanden een barrière voor de ontwikkeling in verband met de volgende factoren¹⁰⁷:

- a. Onzekerheid; omdat het recht nauwelijks kan worden afgedwongen speelt het slechts een kleine rol voor het investeringsklimaat. Voorts biedt het recht weinig bescherming aan de mensen aan de onderkant van de samenleving.
- b. Bevoorrechtiging van de heersende groep; de heersende groep kan het zich permitteren om zich niet aan het recht te houden. Het recht kan een positieve rol spelen indien het bescherming biedt aan de opbrengst van arbeid en indien het een bijdrage levert aan de verhoging van het ontwikkelingsniveau van de bevolking, de politieke stabiliteit, sociale hervormingen, het oplossen van conflicten en het reguleren van de macht van de overheid. Het is een factor van groot belang dat bij de opleiding van juristen veel aandacht aan deze problematiek wordt besteed.

105. Allott, div. pagina's.

106. Boukema.

107. Karst, p. 13-19.

BIJLAGEN



Bijlage A: Literatuur

- Allott, Antony, *The Limits of Law*, Butterworth, London, 1980
- Les Amériques Latines, une histoire économique, Presses universitaires de Grenoble 1978.
- Angel, Shlomo & Benjamin, Stan, *Seventeen reasons why the squatter-problem cannot be solved*, in: *Ekistics*, 242, januari 1976, p. 20 e.v.
- Aranjo Oliveira, I. de, *FUNAI, Dez anos de politica indigenista unificado interior*, Min. do. Int. no. 11, November/December 1979
- Aravalo Salazar, Luis, *El Catastro Nacional*, uitgave Instituto Geografico "Augustin Codazzi", Ministerio de Hacienda y Credito Publico, Bogota D.E., 1986
- Asselin, Victor, *Grilagem, corrupcao e violencia en terras de Carajas*, Vozes/CPT, Petropolis, 1982
- Bamberger, Michael & Hewitt, Eleanor, *Monitoring and evaluating urban development programs, A handbook for programmanagers and researchers*, World Bank technical paper nr. 53, Washington D.C., 1986
- Barracough, S. & Domike, A., Agrarian Structure in Seven Latin American countries, in: *Land Economics*, November 1966
- Bayer, Marcel, *De stad in het slop, de Latijnsamerikaanse megalopolis*, NOVIB/METS, Den Haag/Amsterdam, 1991
- Beetstra, T., Bolivia, *Landendocumentatie 1980, nr. 2*, Koninklijk Instituut voor de Tropen, Staatsuitgeverij, Den Haag, 1980
- Bogaerts, M.J.M., *ITC-IGAC/CAF project - Subject Area Cadastre*, uitgave Centre for Computer Graphics and Mapping, Faculteit der Geodesie, Technische Universiteit Delft, 1987
- Borchard, Edwin M., *Guide to the law and legal literature of Argentina, Brazil and Chile*, Washington, 1917
- Boukema, H.J.M., *The Law and Land Reform*, Lecture delivered before the Faculté Européenne des Sciences du Foncier/Strasbourg, 26 March 1982
- Bromley, Rosemary D.F. & Bromley, Ray, *South American Development: A geographical introduction*, Cambridge University Press, Cambridge 1982

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

- Brooks, Edwin, *Twilight of Brazilian tribes*, The geographical Magazine, vol. 45, no. 4, 1973 p. 304-310
- Bruce, J.W., *Family Land Tenure and Agricultural Development in St. Lucia*, L.T.C. Research, paper no. 79, Madison land Tenure Centre, University of Wisconsin, December 1983
- Bruce, J.W., Family Land Tenure and Agricultural Development in St. Lucia, in: *Proceedings of the International Workshop on Land Tenure Administration*, Salvador Brazil, August 20th-24th, National Institute for Land Settlement and Agrarian Reform-INCRA. Brasilia, 1984
- Buve, R.Th.J., Revolutionaire bewegingen in Latijns-Amerika, in: *Internationale Spectator*, juni 1982, blz. 341 e.v.
- Cambridge Encyclopedia of Latin America and the Caribbean*, The, Cambridge University Press, Cambridge etc., 1985
- Carvalho, Murillo & Terra, Sangué da, *A luto armada no campo ed. Brasil Debates*, Brasil Hoje nr. 2, Sao Paulo, 1980
- Carvalho, José Alberto Mogno de, (e.a.?), *Migracoes internas na regio Norte. Estudo de campo da regio de Maraba Cedeplar*, Belo Horizonte Maio, 1977, niet gepubliceerd
- Centre de Recherche et d'Information pour le Développement (CRID) Brésil, le project Grand Carajas, pillage et atteinte aux droits de l'homme en Amazonie, Paris 1983
- Clagett, Helen L., *The administration of Justice in Latin America*, Oceana Publications, New York, 1952.
- Clark, Ronald James, Problems and Conflicts over landownership in Bolivia, in: *Inter-American Economic Affairs*, vol. 22, no. 4 (Spring 1969)
- Clark, Ronald James, Agraria Reform: Bolivia, 7de hoofdstuk in: *Land Reform in Latin America*, ed. by Peter Dorner, publ. by Land Economics for the Land Tenure Center at the University of Wisconsin, Madison, 1971
- Clarke, Edith, *Land Tenure and the family in four selected communities in Jamaica*, Social and Economic Studies, 1953
- Cruz, Carlos, *Esboco historio da Reforma Agrariano Brasil*, Apoio Juridico Popular
- Cuenya, Beatriz, *Human Settlement, Policies in small countries of Latin America, the case of Panama*, C.E.U.R., Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Buenos Aires, september 1982

BIJLAGE A

- Dorner, Peter (ed), *Land Reform in Latin America: Issues and Cases*, Land Economics for the Land Tenure Center at the University of Wisconsin Madison, 1971
- Eberl, M. Horst Dobner, *Sistemas Catastrales*, Editorial Concepto, S.A. Mexico, 1982
- Eykemans, C.H.J.F., e.a., *Boer en ruimte in de derde wereld*, Nijmegen, Geografische cahiers nr. 20
- Ferreira, Martino, *Historio de Direito Brasileiro*, Rio de Janeiro 1951, en, *Historia de Direito Constitucional Brasileiro*, Sao Paulo, 1954.
- Fuentes, Carlos, *De Spaanse erfenis, vijf eeuwen Spaanse invloeden in Latijns-Amerika*, De Haan / Teleac, Houten, 1992
oorspronkelijke titel: *The buried mirror, reflections on Spain and the New World*, verschenen bij Houghton Mifflin
- Garrido Filha, Irene, *O Projecto Jari e os capitais estrangeiros na Amazonia*, Petropolis, 1980
- Gould, David J. & Amaro-Reyes, José, *The effect of corruption on administrative performances, selections from developing countries*, World Bank Staff Working Papers nr. 580. Management and developing series no. 7, Washington D.C., 1983
- Grote Winkler Prins Encyclopedie 9^e druk*, Amsterdam, 1990
- Haring, Clarence Henry, *The Spanish Empire in America*, New York, 1947
- Hardoy, Jorge, Raoul Balsadua & Oscar A. Moreno, Urban Land politics and controls in Latin America, in: *Ekistics*, 244, maart 1976, p. 160 e.v.
- Henssen, J.L.G., *Cadastre, indispensable for development*, Inaugural adress. International Institute for Aerospace Survey and Earth Science (I.T.C.) Enschede, 1990
- Herget, James E. & Camil, Jorge, *An introduction to the Mexican Legal System*, Ed. William S. Hein, Buffalo, 1978
- Hunter, John, e.a. (ed), *Population Growth and Urbanization in Latin America, The Rural-Urban interface*, Schenkman Publishing Company, Cambridge, Massachusetts, 1983
- Ianni, Octavio, *A luta pela terra*, 2 ed. Petropolis, 1979
- Informe Agrario, in: *Diario La Republica*, martes 9 de septiembre de 1986, Lima

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

- Ingram, Gregory K., *Land in perspective. Its role in the Structure of Cities*, World Bank reprint series, nr. 292, Washington D.C., U.S.A., 1982
- Jong, J.H. de, Grondregistratie en kadaster in Costa Rica, in: *NGT Geodesia*, 33^e jaargang (1991), blz 69 e.v.
- Karst, Kenneth L. , *Law in developing countries*, Law Library Journal, vol. 60. 1977
- Karst, Kenneth L. & Rosenn, Keith S., *Law and Development in Latin America*, University of California Press, Berkeley etc., 1975
- K. Karst, M. Schwartz and A. Schwartz - The evolution of law in the Barrios of Caracas (1973).
- Kirk, Rodney E., *Rural Stability and forced outmigration: the paradox of agrarian reform in Mexico*, ed. by John Hunter e.a. Schenkman publishing company Inc. Cambridge Massasuchetts, 1983
- Kirk, Rodney E., *Population growth and urbanisation in Latin America, The Rural-Urban interface*, ed. by John Hunter e.a. Schenkman Publishing Company Inc. Cambridge, Massasuchetts, 1983
- Kleinpenning, J.M.G., Het bedreigde bestaan van de arme Braziliaanse boer, in: *Internationale Spectator*, september 1982, blz. 507 e.v.
- Kleinpenning, J.M.G., Ruraal ontwikkelingsbeleid en toegang tot de grond in Paraguay, in: *Boer en ruimte in de derde wereld*, Nijmeegse geografische cahiers, no. 20, Nijmegen, 1983
- Kleinpenning, J.M.G., *Brazilië, Landendocumentatie 1987, nr. 4*, Koninklijk Instituut voor de Tropen, 's-Gravenhage, 1987.
- Lindquist, Sven, *Land and Power in South America*, Harmondsworth, Pelican Books, Penguin, 1979
- MacDonald Barr, *Comparisons among colonial arrangements for land records and other combinations of improved procedures used in developing countries*, a report prepared for the Urban Development Division of the World Bank, Revised Draft, January 2, 1985
- Matthews, Herbert J., *The United States and Latin America*, 2nd ed. Englewood Cliffs, University Colombia, 1963
- Mohan, Rakesh & Villamizar, Rodrigo, *The evolution of land values in the context of rapid urban growth*, A case study of Bogotá and Cali, Colombia, World Bank Reprint Series nr 293, Washington D.C., 1982

BIJLAGE A

- Monteiro, Benedicto, *Uso e possibilidades da legislacao agraria*, Comisao Pastoral de terra, Rio de Janeiro, 1984
- Moral-Lopez, Pedro, *Problemes Constitutionnels de la reforme agraire: La reforme de la constitution du Chile en matiere de droit de propriet , dans une perspective de droit Compar *, Jaargang 1969, blz. 545 e.v.
- Moreno, Daniel, e.a., *Panorama del derecho Mexicano, tomo II*, Ed. Universidad Nacional Autonomia de Mexico, Publicacion del instituto de derecho comparado, Mexico, 1965.
- Nevalo, Luis, *The legal insecurity of rural property in Colombia*, Diss, University of Wisconsin, Madison, U.S.A., 1970
- Newbery, David & Stern, Nicholas, *The theory of taxation for developing countries*, ed. by David Newbery and Nicholas Stern, Oxford University Press/The International Bank for Reconstruction and Development/The World Bank, Washington 1987
- Oakley, Peter & Winter, David, *The concept and practice of rural social development, current trend in Latin-America and India*, Manchester papers on development, issues nr. 1, May 1981
- Palma de Arruda, Helio - Amazonia legal etc. Brasilia 1978
- Papousek, D.A., *Mexico, landendocumentatie nr. 1*, Koninklijk Instituut voor de Tropen, Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage, 1980
- Plano Nacional da Reforma Agraria da Nova Republica (1985-1989)*, Ministerio da Reforma e do desenvolvimento Agraria e de INCRA, Brasilia, outubro 1985
- Poelhekke, Fabio G.M.N., *Prikkeldraad in het Oerwoud, Nijmeegse geografische cahiers no. 25*, Geografisch en Planologisch Instituut, Katholieke Universiteit Nijmegen, 1984
- Presburger, Miguel, *Agruras e desventuras do liberalismo*, Apoio juridico popular, Comissao pastoral da Terra, Rio de Janeiro, 1985
- Presburger, Miguel, *Enfim uma reforma agraria capitalista e apesar de inconstitucional*, Apoio juridico popular, Comissao pastoral da Terra, Rio de Janeiro, outubro 1985
- Presburger, Miguel, *A propriedade da Terra no Constituciao*, Apoio juridico popular, Comissao pastoral da Terra, Rio de Janeiro, 1986
- Proceedings of the International Workshop on land tenure administration*, Salvador, Brazil, August 20th-24th, 1984, uitg. National Institute for Landsettlement and Agrarian Reform - INCRA, Brasilia, 1984

- Reforma Agraria*, Revista da Associacao Brasileira de Reforma Agraria - A.B.R.A.-, V. 15 -no. 1, Sao Paulo 1985
- Reforma Agraria Ja*, Grupo de Trabalho de Politica Agraria do Partido dos Trabalhadores samen met de A.B.R.A., 1985
- Riado, Pierre, *l'Amerique Latine de 1870 a nos jours*, Masson, Paris, 1980
- Röthlisberger, Andreas, *Traditionsprinzip und Konsensprinzip bei der Mobiliarüber-eignung. Eine vergleichende Untersuchung zu den Iberischen end Lateinameri-kanischen Kodifikationen*, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 1982
- Sauveplanne, J.G., *Rechtstelsels in vogelvlucht. Een inleiding tot de privaatrechtsvergelijking*, Kluwer, Deventer, 1981
- Sazama, G.W. & Davis, H., Land taxation and land reform, in: *Economic Develop-ment and Cultural Change*, 21.4 (July 1973)
- Schönhofer & Böhnern, *Haus und Grundbesitz im Ausland, Loseblattausg.*, Rudolf Haufe Verlag, Freiburg im Breisgau (bijgewerkt tot 1993)
- Seligson, Mitchell A., Implementing Land Reform, The case of Costa Rica, in: *Managing International Development*, March/April 1984, Volume I, no. 2
- Souza Martin, José de, *Os camponeses e a politica na Brasil*, Petropolis, Vozes 1983, div. pagina's; en Idem, *A militarizacao da Questa Agraria na Brasil*, Vozes, Petropolis, 1984, div. pagina's (Terra e poder o problema da terra na crise politica)
- Souza Martin, José de, *A militarizacao da questao agraria no brasil*, Petropolis, Vozes, 1984
- Stanfield, D., *Rural land titling programs in Latin American countries*, Land Tenure Center - University of Wisconsin, U.S.A. Proceedings of the International workshop on land Tenure administration, Salvador, Brazil, August 20th-24th, 1984, uit. National Institute for Landsettlement and Agrarian Reform - INCRA, Brasilia, 1984
- Stanfield, D., *Projects that title land in Central and South America and the Caribbean: Expectations and problems*, L.T.C. University of Wisconsin, Madison, L.T.C. no. 126, June 1985
- Statements of the Laws, in: *Matters affecting Business*, General Secretariat Organisation of American States, Washington
- a. Argentinië uitg. 1975
 - b. Bolivia uitg. 1974
 - c. Brazilië uitg. 1961
 - d. Chili uitg. 1974

BIJLAGE A

- e. Colombia uitg. 1961
- f. Costa Rica uitg. 1978
- g. Dominicaanse republiek uitg. 1964
- h. Ecuador uitg. 1975
- i. Guatemala uitg. 1975
- j. Haïti uitg. 1974
- k. Honduras uitg. 1970
- l. Mexico uitg. 1970
- m. Nicaragua uitg. 1978
- n. Panama uitg. 1974
- o. Paraguay uitg. 1962
- p. Peru uitg. 1973
- q. El Salvador uitg. 1978
- r. Uruguay uitg. 1974
- s. Venezuela uitg. 1977.

Statistical Abstract of Latin America 1962, University of California, Los Angeles, 1963

Strasma, J.D., *Assessment of the Status and Problems of Cadastral Survey, Land Titling, Property Registration and Land Settlement in the Dominican Republic*, Madison 1979, Mimeographed

Technisch advies, herstel en modernisering van het kadastersysteem uitgebracht aan het Stadsbestuur van Santo-Domingo, Dominicaanse Republiek: KAFI/Euroconsult, Arnhem, 1984 (Intern Rapport)

Teeling, P.S., Grond, grondeigendom en Kadaster, in: *Geodesia* 11^e jaargang, nrs. 5 en 6, Delft, 1969

Tribunal nacional dos crimes do latifundio, Apoio Juridico popular, circular 02, Rio de Janeiro, 1987

United Nations, Economic and Social Council, *Report on the World Social Situation 1963*

United Nations Centre for Human Settlements (Habitat), *Land for Human Settlements, a report for the 6th session of the Commission on human settlements*, University of British Colombia, Nairobi, October 1982

United Nations Centre for Human Settlements (Habitat), *Latin America and the Caribbean*, Nairobi, 1985

Valdeon, Julio, e.a., *Geografia e historia de España y de los paises hispanicos*, Edicion actualizado, Anaya S.A., Madrid, 1985.

Versteeg, Ferry, Plaats des Onheils heet Colombia: geweld alom, in: *NRC/Handelsblad*, 19 september 1987

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

- Villegas Umaña, Miguel, e.a., *Plan trienal de catastro 1984-1986*, Alcaldia Mayor de Bogota, Bogota 1983.
- Volbeda, Sjoukje, *Pionierssteden in het oerwoud*, Nijmegen Geografische cahiers nr. 26, Katholieke Universiteit, Nijmegen, 1984
- Voshaar, A., *Samenvatting Missie naar Bogota*, 30 juli 1983. Intern rapport KAFI
- Vries, Henry P. de & Rodriguez-Novás, Jose, *The Law of the Americas*, Oceana Publications Inc./Dobbs Ferry, New York, 1965
- Weatherhead, Richard W. - Latin America: The Anomalous society, 20 Record p. 266-268, en Henry P. de Vries and José Rodriguez - Novás: The law of the Americas, Oceana Publications Inc./Dobbs Ferry, New York, 1965.
- Woytinski, W.S., *The United States and Latin American Economy*, The New Leader, no. 24, 1958
- Yahya, Saad, *House registration handbook: A manual for registering houses and plots in unplanned Settlements*, Urban Development Department, World Bank, Washington D.C., 1982

Bijlage B: Succesvolle staatsgrepen in Latijns-Amerika

Met succes bekoonde staatsgrepen in Latijns-Amerika 1930-1975		
Land	Aantal	Data
Argentinië	9	9/30, 6/43, 2/44, 9/55, 11/55, 3/62, 6/66, 6/70, 3/71
Bolivia	13	6/30, 11/34, 5/36, 7/37, 12/43, 8/46, 5/51, 4/52, 11/64, 9/69, 10/70(2), 8/71
Brazilië	6	10/30, 10/45, 8/54, 11/55, 4/64, 8/69
Chili	4	7/31, 6/32, 9/32, 9/73
Colombia	2	6/53, 5/57
Costa Rica	1	5/48
Cuba	4	8/33, 9/33, 3/52, 1/59
Dominicaanse Republiek	5	2/30, 5/61, 1/62, 9/63, 4/65
Ecuador	13	8/31, 10/31, 8/32, 8/35, 10/37, 5/44, 8/47, 9/47, 11/61, 7/63, 3/66, 6/70, 2/72
El Salvador	6	12/31, 5/44, 12/48, 1/49, 10/60, 1/61
Guatemala	6	12/30, 7/44, 10/44, 6/54, 10/57, 3/63
Haïti	7	1/46, 5/50, 12/56, 2/57, 4/57, 5/57, 6/57
Honduras	5	12/54, 10/56, 10/63, 12/72, 4/75
Mexico	-	-
Nicaragua	2	6/36, 5/47
Panama	5	2/31, 10/41, 11/49, 1/55, 10/68
Paraguay	7	2/36, 8/37, 6/48, 1/49, 2/49, 9/49, 5/54
Perú	6	8/30, 3/31, 10/48, 7/62, 3/63, 10/68
Uruguay	2	4/33, 7/73
Venezuela	4	10/45, 11/48, 12/52, 1/58

Bijlage C: Inflatie in Latijns-Amerika 1953 - 1982

Inflatie sinds 1953 (gemiddelde jaarlijkse veranderingen in consumptieprijzen)					
Land	'53-'60	'61-'73	'74-'80	1981	1982
Argentinië	26,3	43,5	178,3	104,5	164,8
Bahamas	n.b.	5,9*	8,3	11,1	6,0
Barbados	n.b.	8,6*	15,7	14,6	10,3
Bolivia	n.b.	7,5	19,6	32,1	123,5
Brazilië	n.b.	38,5	45,7	105,6	98,0
Chili	n.b.	65,7	184,1	19,7	9,9
Colombia	7,9	12,1	24,0	27,5	24,6
Costa Rica	1,8	3,6	12,6	37,1	90,1
Dominicaanse Republiek	-0,4	3,7	11,1	17,5	7,7
Ecuador	0,6	5,6	13,8	12,0	16,3
El Salvador	2,1	1,2	14,7	14,8	11,7
Guatemala	0,8	1,7	11,7	11,4	0,4
Guyana	1,4*	2,8	12,8	24,7	18,5
Haiti	0,3*	4,9	10,2	17,8	n.b.
Honduras	0,7*	2,6	8,0	10,2	9,9
Jamaica	2,4*	5,5	21,9	12,5	6,8
Mexico	6,1	3,7	21,2	27,9	58,9
Nicaragua	n.b.	n.b.	16,7*	n.b.	n.b.
Panama	-0,3	2,1	8,2	7,3	4,3
Paraguay	22,0	4,7	15,3	13,0	5,1
Perú	7,7	9,0	42,5	75,4	64,5
Trinidad en Tobago	2,4	4,5	14,8	14,3	11,6
Uruguay	18,1	52,1	60,1	34,1	19,0
Venezuela	1,3	1,6	10,7	16,2	10,0
Latijns-Amerika**	15,1	22,1	43,6	63,8	80,1
Wereld	2,6	5,1	12,2	14,1	12,0

n.b. = niet beschikbaar

* = incompleet

** = behalve Venezuela

Bron: Internationaal Monetair Fonds, International Financial Statistics Washington. Zie The Cambridge Encyclopedia of Latin America, blz. 117.

Bijlage D: Rechtsontwikkeling op het Iberisch Schiereiland

D.1 Wortels van het recht

De wortels van het recht op het Iberisch Schiereiland liggen bij het gewoonterecht van twee volken, de Iberiërs en de Kelten, die omstreeks 600 voor Christus de Pyreneeën overtrokken. Deze volken vermengden zich met elkaar en met de later binnenkomende volken: de Carthagers, de Romeinen, de Westgoten en de Moren. Na het binnenvallen van de Romeinen (omstreeks 200 v. Chr.) kwam het Romeinse recht op de eerste plaats te staan, zij het dat het Keltisch-Iberisch gewoonterecht een rol bleef spelen in het privaatrecht. De Westgoten waren voordat zij Spanje en Portugal binnenvielen al beïnvloed door het Romeinse recht, blijkens een eerste Westgotische codificatie, de Code van Euria (omstreeks 475 na Chr.), dat een mengsel is van Gotisch gewoonterecht en elementen uit het Romeinse recht. De Westgoten zelf schijnen geleefd te hebben volgens hun eigen recht, terwijl de overwonnen Hispano-Romeinen werd toegestaan zich te houden aan het Romeinse recht, zoals zich dat toen ontwikkeld had. Het recht van beide volken kwam nader tot elkaar nadat de Westgotische Koning Reckared (586-601) met een katholieke vrouw trouwde en overging van het Ariaanse tot het Katholieke geloof.

D.2 Fuego Juzgo

In 654 werd een nieuw wetboek samengesteld, aanvankelijk *Liber Amicum* genoemd, dat na herziening in 694 bekend werd onder de naam *Fuego Juzgo*, een verbastering van het Latijnse *Forum Judicum*. Het *Fuego Juzgo* was Romeins recht wat het erfrecht, verbintenissenrecht en verjaring betreft. Daarnaast bestond het uit oud Westgotisch gewoonterecht, besluiten van kerkelijke raden en uit besluiten van Westgotische koningen. Het is verdeeld in 12 boeken met 54 titels onderverdeeld in 578 wetten.

Het *Fuego Juzgo* is erg tweeslachtig. Met grote zorg worden idealen gehanteerd als rechtvaardigheid, fatsoen en vrijheid. Een aantal hardvochtige aspecten van het Romeinse recht worden gematigd, zoals de behandeling van schuldenaren. Daarnaast ademt de *Fuego Juzgo* echter een geest van strenge straffen, martelingen en bijgeloof, waardoor het de schaduwen vooruitwerpt van de godsdienstige onverdraagzaamheid van de Inquisitie. Doordat vlak na het vaststellen van het *Fuego Juzgo* het Iberisch Schiereiland door de Moren werd veroverd, werd de code nadien niet meer gewijzigd. De Moren hielden zichzelf aan het recht van de Islam en lieten toe dat de overwonnen volkeren zich hielden aan het *Fuego Juzgo*. De enige inbreng van de Moren in het recht van de bevolking bestond uit voorschriften met betrekking tot water en de landbouw.

D.3 Gewoonterecht

Na de overwinning van de Moren begonnen kleine stukken van het Iberisch Schiereiland zich vrij te vechten, met name in de bergen. Hierdoor ontstonden de christelijke koninkrijkes Asturië, Catalonië, Castilië, León, Galicië, Navarra en Lusitania. In deze koninkrijkes begon plaatselijk gewoonterecht te ontstaan. Na de afscheiding van Castilië van León besloot men alle kopieën van de Leónse versie van het *Fuero Juzgo* te verbranden, omdat deze beroep toestond op de koning van León. De rechters in Castilië kregen de instructie om beslissingen *aequo et bono* (naar billijkheid) te nemen. Hieruit ontwikkelde zich een *lapidair*¹⁰⁸ precedentensysteem genaamd *fazanas*.

D.4 Rechtspraak, fueros

Nast voornoemde rechtsbronnen ontstond rechtspraak van speciale rechtbanken (*fueros*) voor groepen als adel, krijgsmacht, ambtenaren, universiteiten, kooplieden en gilden.

D.5 Feodaliteit, encomienda en sesmaria

De koningen schonken in het kader van de feodaliteit land aan adel, waarbij speciaal als beloning voor militaire diensten kan worden genoemd de *encomienda*. Later werd dit systeem in aangepaste vorm ook toegepast in de nieuwe wereld. De *encomienda* bestond uit een tijdelijke schenking van territorium, steden, kastelen en kloosters, compleet met overheidsbevoegdheden, het recht om belastingen te heffen en het recht op diensten die volgens *fuero* en het gewoonterecht aan de Kroon verschuldigd waren. De *encomienda* werd geschonken voor het leven van de ontvanger, voor het leven van de soeverein of volgens de wil van de soeverein. De *comendador* of *encomendero* oefende het gezag van de Kroon uit in het betrokken gebied.

Nadat Portugal onafhankelijk was geworden, schonken de koningen woeste grond in de vorm van *sesmaria* aan diegenen die deze in cultuur wilden brengen. Het ging hier zowel om gronden die van de kroon waren als om gronden waarvan de eigenaar zelf niet op de grond woonde en niet om zelf de grond in cultuur te brengen. Diegenen die deze *sesmarias* kregen waren verplicht de grond zelf en bij voortdurend te exploiteren¹⁰⁹. Deze regeling van koning D. Fernando werd ingevoerd bij de wet van 26 juni 1375¹¹⁰.

108. kort, kernachtig.

109. Mac Donald Barr, p. 19.

110. Proceedings of the International workshop on land tenure administration: Odair Zanetta - The titling of rural land in Brasil, p. 154.

D.6 Spanje

D.6.1 Alfonso de Wijze, Fuero Real en Siete Partidas

Alfonso de Wijze, de koning van Castilië en León die in 1252 de troon besteeg, droeg zorg voor een unificatie van het recht, omdat de fragmentatie van het Spaanse recht een groot obstakel was voor de eenheid in zijn koninkrijk. In 1255 vaardigde hij het *Fuero Real* uit, een compilatie van de bestaande wetten, gewoonterecht en delen van het Westgotische *Fuero Juzgo*. Zijn grote werk bestond uit de *Siete Partidas* (7 delen), een van de belangrijkste documenten uit de juridische geschiedenis van het Iberisch Schiereiland. Het is een compromis op de grens van feodaliteit en de nationale staat tussen Hispano-Gotische en Romeinse bronnen, het gewoonterecht en het geschreven recht.

De *Siete Partidas* hadden slechts tot 1348 kracht van wet, en dan alleen subsidair. Onofficieel hadden de *Siete Partidas* echter een enorme invloed op gerechtshoven, juristen, en juridische studenten, omdat vanuit deze tekst het recht werd onderwezen.

D.6.2 Canoniek recht, Decretum Gratiani, Kerkelijke rechtbank

Naast vorenbedoeld recht had zich canoniek recht ontwikkeld, verzameld in het *Decretum Gratiani*. In de 12de en 13de eeuw werd het familierecht en een gedeelte van het huurrecht en contractenrecht door het canonieke recht beheerst. De *Siete Partidas* erkende de jurisdictie van de kerkelijke rechtbank in zaken omtrent de kerk, huwelijk, erkenning van kinderen, uitvoering van testamenten, meerderjarigheid, meeneed en ketterij.

D.6.3 Ordenamiento de Alcalá

In het midden van de 14de eeuw vaardigde de kleinzoon van Alfonso de Wijze, Alfonso XI, de *Ordenamiento de Alcalá* uit, een nieuw compromis tussen Romeins recht en het Hispano-Gotische recht. Bij de *Ordenamiento de Alcalá* werden niet verouderde bepalingen afgeschaft, maar werden opnieuw verzamelingen uitgegeven. Deze techniek werd karakteristiek voor de Spaanse en Portugese wetgeving. De *Ordenamiento de Alcalá* is in Spanje tot in de 19de eeuw is blijven gelden.

D.7 Portugal

D.7.1 Algemeen

Toen Portugal in 1143 onafhankelijk werd door afscheiding van het Spaanse koninkrijk León en Castilië werden het *Fuero Juzgo* en het canonieke recht als nationaal recht ingevoerd. Langzamerhand werd het *Fuero Juzgo* verdrongen door plaatselijk gewoonterecht, dat *foraes* werd genoemd, en canoniek recht, dat mede in zwang geraakte als gewoon burgerlijk recht. Teneinde grotere eenheid in zijn land te bewerkstelligen vertaalde Koning Dinez (1279-1325) de *Siete Partidas* in het Portugees en beval dat de nieuwe universiteit die in 1291 in Lissabon was gesticht, het Romeinse recht zou onderwijzen. Doordat de Portugese wetten en het gewoonterecht veel leemten vertoonden, werd veel Romeins recht, zoals belichaamd in de *Siete Partidas* en het *Corpus Iuris*, toegepast. Onder koning João I werd zelfs bij besluit een groot uittreksel van de *Codex Justinianus*, geheel met *glossen* van *Accursius* en de commentaren ingevoerd van Bartolus de Saxoferrato van de Universiteit van Bologna.

D.7.2 Rechtsverzamelingen

In de 15de eeuw was het Portugese recht volkomen onoverzichtelijk geworden. Vandaar dat in 1446 een compilatie (de *Ordinacoes Alfonsinas*) werden ingevoerd, bestaande uit:

- de wetgeving van de Portugese koningen sinds 1240;
- de resoluties van de *Cortés* (een soort standenvertegenwoordiging);
- *foraes e facanhas* (jurisprudentie en gewoonterecht), alsmede de *estilos* (regels van de *Casa de Suplicacao*, een hooggerechtshof in Lissabon).

Daarna werden nog *Ordinacoes* opgesteld: de *Ordinacoes Manuelinas* (1512), genoemd naar Manuel I en de *Ordinacoes Filipinas* (1603, tijdens de zestigjarige unie tussen Spanje en Portugal), genoemd naar Philips II van Spanje.

De *Ordinacoes Filipinas* waren de basis voor het burgerlijk recht in Portugal tot de invoering van het Burgerlijk Wetboek in 1867 en in Brazilië tot 1917.

D.7.3 Wetsinterpretaties

Het opperste gerechtshof in burgerlijke zaken kon interpretaties geven die bindend waren voor toekomstige gevallen. Deze interpretaties speelden een grote rol bij de totstandkoming van nieuwe wettelijke regelingen. Aan de periode van formalisme kwam een einde door de totstandkoming van de *Lei da Boa Razao*, uitgevaardigd in 1769 onder auspiciën van de Markies de Pombal. Met de invoering van deze wet werd de nationale wetgeving de eerste rechtsbron. Beslissingen van het opperste gerechtshof dienden te worden toegepast als richtlijnen voor de uitleg van de wetgeving. Het Romeinse recht kon worden geraadpleegd maar diende niet zonder meer te worden toegepast. De *boa razao*

humana, het gezonde menselijke verstand, diende te worden gebruikt¹¹¹. Deze *lei do boa razao* beïnvloedde het gehele Portugese wettelijke systeem. Op basis hiervan diende de gehele wetgeving te worden uitgelegd.

In 1772 werd aan de Universiteit van Coimbra, het belangrijkste opleidingsinstituut voor juristen in Portugal, een charter verleend waarin werd voorgeschreven dat aan het Romeins recht slechts gezag kon worden gegeven bij lacunes in de nationale wetgeving, en dan alleen maar op basis van de *boa razao*. Uitdrukkelijk werd gesteld dat een regeling uit het Romeinse recht alleen aan de eis van de *boa razao* voldeed, indien zij ook door de andere volken van Europa werd toegepast. Het resultaat hiervan was dat de studie van het recht van andere Europese landen werd aangemoedigd.

D.8 Laatste ontwikkelingen in Spanje en Portugal

In Spanje werd in 1851 een ontwerp *Codigo Civil* gemaakt, later naar de belangrijkste auteur *Proyecto de Garcia Goyena* genoemd¹¹². Dit ontwerp gaat uit van de eigendomsovergang door wilsovereenstemming. Een levering is niet nodig. Dit beginsel werd overgenomen in de *Codigo Civil* van 1889. Het mondt uit in een breuk met de beginselen van de *Siete Partidas*. Deze voorschriften kregen ook gelding in Cuba, waar tot op heden de Spaanse *Codigo Civil* geldt.

In Portugal werd in 1867 een *Codigo Civil* ingevoerd uitgaande van eigendomsovergang door wilsovereenstemming. Bij dubbele verkoop gaat de eigendom dus altijd op de eerste koper, die een *rei vindicatio* kan instellen tegenover de tweede koper te goeder trouw. De nieuwe *Codigo Civil* van 1966 in Portugal handhaaft het beginsel van eigendomsovergang door wilsovereenstemming.

111. Lei de Boa Razao, 18 augustus 1769, par. 13. Zie: Karst & Rosenn, p. 37.

112. Röthlisberger, p. 59 e.v.

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

Bijlage E: Wetgeving grondgebruik en grondregistratie

Een vrijwel compleet overzicht van de wetgeving over grondgebruik en grondregistratie geeft de uitgave *Statement of the Laws in matters affecting business*. Deze uitgave heeft als voordeel dat het overzicht voor ieder land is gemaakt door auteurs uit het land zelf. Zij zijn uiteraard vertrouwd met de voorschriften in hun eigen land. Een nadeel is dat de overzichten niet alle even diepgaand zijn. Met betrekking tot het recht op onroerend goed, gezien vanuit het standpunt van de Duitse belegger, is een nuttig verzamelwerk de losbladige uitgave: Schönhofer/Böhner, *Haus und Grundbesitz im Ausland*. Deze verzameling beoogt een overzicht te geven van de wetgeving over huis- en grondbezit in het buitenland, voorzover dit van belang is voor de Duitse belegger. Wat Latijns-Amerika betreft zijn tot nu toe alleen overzichten opgenomen over het recht in Brazilië en Paraguay.

Op grond van vorenstaande overzichten wordt hier voor ieder Latijns-Amerikaans land een kort overzicht gegeven. De landen die aangesloten zijn bij het Britse Gemenebest en wier rechtssysteem is gebaseerd op de *Common Law*, ontbreken, evenals Suriname en de Nederlandse Antillen. Ook Cuba is weggelaten omdat de *Statement* die op dit land betrekking heeft, dateert uit de tijd voordat Fidel Castro de macht overnam. Daarna is de wetgeving op communistische leest geschroeid en daarmee principieel en ingrijpend gewijzigd. De data waarop de *Statements* tot stand zijn gekomen, zijn te vinden in de literatuuropgave.

Wat Brazilië en Paraguay betreft zij aangetekend dat deze *Statements* van oudere datum zijn dan de gegevens die ontleend zijn aan de publikaties van Poelhekke en Kleinpenning en van de uitgave van Schönhofer/Böhne.

De gegevens zijn louter positiefrechtelijk en geven geen informatie omtrent de wijze waarop regels worden toegepast. Daarvoor wordt verwezen naar het historisch overzicht in deze verkenning en naar de praktijkvoorbeelden. In het overzicht van Mexico zijn ook gegevens verwerkt uit enkele commentaren op de *Codigo Civil*.

Tenslotte zij opgemerkt dat de rechten van de burgers in Latijns-Amerika vaak buiten werking worden gesteld tijdens de lange en veelvuldige perioden waarin de staat van beleg is afgekondigd. Dit moet men zien tegen de achtergrond van het grote aantal geslaagde staatsgrepen zoals is weergegeven in bijlage B.

In Latijns-Amerika wordt in het algemeen nog weinig gedaan aan ruimtelijke ordening. Voorzover er van planning sprake is, geschiedt dit op gemeentelijk niveau. Er bestaat geen voor het gehele land geldend beleid. In Brazilië bestaat een aanzet hiertoe¹¹³.

113. Hardoy, Balsadua & Moreno, p. 160 e.v.

E.1 Argentinië

E.1.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

De Grondwet garandeert de eigendom (artikel 17). Onteigening is alleen toegestaan tegen vergoeding. Dit geldt ook voor buitenlanders. Buitenlanders hebben ten aanzien van eigendom van grond dezelfde rechten als Argentijnen.

Naast gewone eigendom bestaat er eigendom van appartementen. De verkrijgende verjaringstermijn is tien jaar voor een inwoner van de provincie, waar het object gelegen is en twintig jaar voor iemand daarbuiten, een en ander mits te goeder trouw en met een juiste titel. Naast eigendom bestaan er zakelijke rechten van vruchtgebruik, gebruik en bewoning, servituten, hypotheek (moet bij notariële akte) en *antichresis* (verpanding van het vruchtgebruik van onroerend goed).

E.1.2 Registratie en overdracht van onroerend goed

Er zijn eigendomsregisters in de federale hoofdstad en in iedere provincie. De federale wet 17, 801 brengt eenheid in de regeling van deze registers, zij het dat op provinciaal niveau verschillen in procedure mogelijk zijn.

Op basis van de artikelen 2505 en 3135 van de *Codigo Civil* moeten in de registers worden opgenomen:

- a. contracten die eigendomsrechten scheppen, overdragen, teniet doen gaan of wijzigen dan wel verklaringen geven daaromtrent;
- b. contracten terzake van verpanden, verboden of andere maatregelen, die tot zekerheid strekken;
- c. documenten hieromtrent gebaseerd op nationale of provinciale wetgeving.

Om te kunnen worden geregistreerd moeten de documenten notarieel zijn opgemaakt of berusten op een rechtelijke of administratieve opdracht. Zij moeten aan de eisen van de wet voldoen. Zij moeten voor echt verklaard zijn en dienen als titel voor het recht van eigendom of voor beperkte zakelijke rechten. Eigendomsoverdracht van onroerend goed vindt plaats door levering na ondertekening van de notariële akte.

Contracten met betrekking tot onroerend goed moeten op straffe van nietigheid gegoten zijn in de vorm van een *escritura publica*, dat wil zeggen ook overdrachts-overeenkomsten met betrekking tot onroerend goed. Een nietige titel wordt niet geldig door registratie. Dit betekent dat de eigendom niet overgaat indien de overdrachtsovereenkomst niet is gegoten in de vorm van een *escritura publica* en dat registratie van een dergelijke overeenkomst geen effect heeft. Aan de *escritura publica* gaat vooraf een *boleta de compraventa*, waarbij partijen zich verplichten tot de *escritura publica* en tot levering van het perceel. Een rechthebbende van een *boleta de compraventa* kan sinds 1968 overschrijving in het register vorderen als hij tenminste 25% van de koopprijs heeft betaald en wel op grond van artikel 1185 CC.

Ieder object van eigendom dat geregistreerd dient te worden krijgt een speciaal folio met de handtekening van de bewaarder waarin het object wordt gespecificeerd. Na de registratie dienen te worden geregistreerd: de toekomstige veranderingen van eigenaar; hypotheken en beperkingen op de eigendom; opzeggingen en tenietgaan.

Prioriteit van de registratie wordt bepaald door de datum en het nummer. De partijen en hun erfgenamen mogen geen voordeel hebben van het ontbreken van registratie, evenals de bewaarder en de getuigen. Geen notaris of ander openbaar ambtenaar mag documenten met betrekking tot overdracht, vestiging, wijziging of uitgifte van eigendomsrechten bekrachtigen zonder dat over de titel die in het register is ingeschreven wordt beschikt.

Het register dient ook secties te hebben voor verklaringen met betrekking tot het verbod ten aanzien van personen om vrij over hun eigendom te beschikken en voor enige andere verklaring die invloed heeft op de wettelijke status van de eigendom.

Er is een speciaal hypotheekregister. Een notariële akte moet in de Spaanse taal zijn opgemaakt.

E.1.3 Agrarische wetgeving

In 1956 is speciale nationale agrarische wetgeving uitgevaardigd. Zij heeft betrekking op de uitgifte van land van de staat, op vestiging op agrarische gronden, op landpacht, op de productie en verkoop van agrarische producten alsmede op de gezondheid van vee.

Een *squatter* van agrarisch land kan deze grond verwerven als hij:

- a. een rechtmatig ingezetene is van het district of tenminste tien jaar achtereen ingezetene is geweest en de grond door hemzelf of door zijn gezinsleden is bewerkt;
- b. investeringen heeft gedaan in vee of een goed gebruik van de grond heeft gemaakt.
- c. een goede reputatie geniet;
- d. een goede administratie met betrekking tot de grond voert.

Een *squatter* van stedelijk land kan de grond verkrijgen, indien:

- a. de grond geheel is omheind;
- b. op de grond een huis is of wordt gebouwd;
- c. hij een goede reputatie geniet;
- d. hij een goede administratie met betrekking tot de grond voert.

Uitgesloten van de uitgifte van grond van de staat zijn medewerkers van diensten die deze gronden beheren, rechtspersonen en hun medewerkers, en personen die niet in Argentinië woonachtig zijn.

Bij de wet 14, 392 van 1954 en 2, 964 van 1958 zijn regelingen over het vestigen op agrarische gronden in het leven geroepen om het binnenland te bevolken, de agrarische exploitatie te rationaliseren, de grond in percelen in te

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

delen, de plattelandsbevolking te stabiliseren op basis van eigendom van de grond, immigranten zich te laten vestigen als boeren en om een grotere welvaart voor werkers op het platteland te bewerkstelligen.

Bij de wet 19.758 van 1972 is een Nationale Agrarische Raad ingesteld voor de invoering van agrarische wetgeving.

Er is een wettelijke regeling met betrekking tot landpacht.

De acht provincies die tussen 1957 en 1960 in het leven zijn geroepen en voorheen gebieden waren zonder aparte status, hebben in hun constituties voorzieningen opgenomen over het beschikken over en het gebruik van openbare gronden, zoals:

- a. Grond is een produktiemiddel en niet een middel om inkomen te verwerven.
- b. De eigendom van grond is onderworpen aan het sociale belang.
- c. Indien niet wordt voldaan aan het sociale doel van grond, kan deze op grond hiervan onteigend worden.
- d. Openbare gronden mogen niet worden vervreemd aan rechtspersonen met uitzondering van coöperaties. Deze moeten besterkt worden.

E.1.4 Overige wetgeving

Argentinië kent algemene mijnwetgeving, wetgeving met betrekking tot de oliewinning, alsmede wetgeving met betrekking tot bos en water.

E.2 Bolivia

E.2.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Volgens de Grondwet heeft ieder recht op privé-eigendom mits deze zijn sociale functie vervult.

E.2.2 Registratie en overdracht van onroerend goed

Bij de wet van 15 november 1887 is een register met betrekking tot zakelijke rechten in het leven geroepen. In de hoofdstad van iedere provincie is hiertoe een kantoor gevestigd. Op grond van de registratie zijn alle veranderingen, lasten en beperkingen van eigendom van onroerend goed openbaar. Overdracht heeft ten opzichte van derden alleen werking na registratie. Bij de wet van 30 december 1949 is de horizontale eigendom geregeld. Vreemdelingen mogen geen grond in eigendom hebben binnen een afstand van 50 km van de grens. Onteigening is alleen toegestaan volgens de wet en met een juiste compensatie (artikel 22 Grondwet).

Geen zakelijk recht op onroerend goed is wettig tenzij het volgens de wettelijke regels is gepubliceerd. Registratie mag niet plaatsvinden tenzij is aangetoond dat de vervreemder gerechtigd was het recht over te dragen. Uitzondering is vererving. Alleen een titel die officieel is gepubliceerd, in opdracht van een rechter of krachtens een wettelijk erkend privédocument mag worden geregistreerd. Dit mogen ook akten zijn die in het buitenland zijn opgemaakt.

Het openbare register heeft drie secties:

- a. Het eigendomsregister waarin zijn opgenomen de titels van de respectieve eigenaren, koopcontracten en ruilovereenkomsten, maatschapsovereenkomsten indien een of meer partners zakelijke rechten inbrengen, overeenkomsten met betrekking tot inbreng in een huwelijk, uitspraken van arbiters met betrekking tot verjaring. Het register bevat in het algemeen alle contracten met betrekking tot het vestigen, overdragen of uitbreiden van de eigendom;
- b. Het register van hypotheek en lasten. Voorbeelden zijn: gebruik, bewoning, vruchtgebruik, servituten, huur van langer dan vijf jaar, vooruitbetaling van de pacht voor meer dan één jaar, overdracht van huur- en pachtrechten, voorrechten, verbodsbepalingen, testamentaire beschikkingen die beperkingen inhouden. De datum van registratie van de hypotheeken bepaalt de prioriteit;
- c. Het register van preventieve notities: hierin worden acties met betrekking tot eigendom aangetekend.

De registers zijn openbaar.

In 1955 is daarnaast een register van agrarische eigendommen in het leven geroepen.

E.2.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

In 1953 is agrarische wetgeving tot stand gekomen waarbij de Nationale Agrarische Hervormingsdienst in het leven is geroepen. Agrarische eigendom wordt erkend voorzover het zijn sociale functie vervult. De staat erkent de volgende vormen van privé-agrarisch eigendom:

- *solar campesino*, de landelijke woning;
- *propiedad pequeña*, de kleine eigendom die door de eigenaar en zijn gezin wordt bewerkt teneinde in hun behoefte te voorzien;
- *propiedad mediana*, de middeneigendom waar men arbeiders in dienst heeft;
- de eigendom van Indiaanse gemeenschappen;
- de agrarische eigendomscoöperatie;
- de agrarische onderneming.

De staat erkent niet het grootgrondbezit (latifundio). Per gebied is eigendom gebonden aan maximaal toegestane oppervlakten. Er bestaan regels voor de economische en politieke democratie. Gronden die aan de Indiaanse gemeenschappen sinds 1 januari 1900 zijn onttrokken, worden zonder vergoeding teruggegeven. Land dat braak is blijven liggen vervalt aan de staat. Alle Bolivianen ouder dan 18 jaar en van beiderlei sexe krijgen grond toegewezen, indien zij aan bepaalde eisen van deskundigheid en/of ervaring voldoen. In 1956 is de *Comisión Nacional de Dotación de Tierras* in het leven geroepen ten behoeve van de uitgifte van gronden op nationaal niveau. In 1963 is de Nationale Commissie voor de Coördinatie van vestiging op het land in het leven geroepen. Zij is belast met de uitvoering van een vestigingspolitiek die inhoud dat land wordt uitgegeven, titels worden toegekend en de registratie wordt uitgevoerd.

In 1966 is een nieuwe wet met betrekking tot vestiging op het land tot stand gekomen (DS 7765 van 31 juli 1966).

E.2.4 Wetgeving onroerend goed in stedelijke gebieden

Op grond van een wet van 3 december 1883 zijn de eigenaren van ongebruikte stukken grond in de stad verplicht om deze te verkopen aan de aangrenzende eigenaren. Ongebruikt land groter dan 10.000 m² kan door de gemeente worden onteigend op grond van planning en ontwikkelingsstudies (DS 3826 van 2 september 1954).

E.2.5 Overige wetgeving

Er is mijnwetgeving uit 1925, gebaseerd op de Spaanse wetgeving, en oliewetgeving uit 1955, die is gemoderniseerd in 1972. Voorts bestaat er in Bolivia wetgeving met betrekking tot bos en water, monumenten, archeologische objecten etc.

E.3 Brazilië

E.3.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Volgens de Grondwet is privé-eigendom gegarandeerd, behoudens onteigening met voorafgaande schadevergoeding, voor zowel Brazilianen als vreemdelingen (artikel 141). Onteigening kan plaats vinden voor openbaar gebruik, noodzaak of sociaal belang.

Alleen Brazilianen mogen minerale hulpbronnen of elektrische centrales exploiteren. Voorts is het aandeel van buitenlanders beperkt in een aantal bedrijfstakken van handel en industrie. Zakelijke rechten in de grensstreek van 150 km vanaf de grens mogen alleen aan buitenlanders worden verleend met toestemming van de Nationale Veiligheidsraad. Voorts mogen buitenlanders niet meer dan eenderde deel van het grondgebied van een gemeente bezitten.

Op grond van artikel 156 van de federale Grondwet kan het bij wet mogelijk gemaakt worden plannen op te stellen voor kolonisatie en voor ingebruikgeving van openbare gronden zodat landarbeiders zich kunnen vestigen.

Naast de in de registers vermelde privaatrechtelijke beperkingen op de eigendom van grond, zijn er uiteraard ook publiekrechtelijke beperkingen zoals overheidsvoorschriften over ruimtelijke ordening, milieuhygiëne, etc.

Behalve de eigendom worden ook de zakelijke rechten erfpacht, vruchtgebruik, gebruik, bewoning en de servituten in de registers aangetekend.

Naast het hypotheekrecht kent het Braziliaanse recht ook een pandrecht op vruchtgebruik van onroerende zaken (*antichresis*) waarbij de schuldeiser het bezit van deze zaak krijgt. In verband hiermee wordt het pandrecht vrijwel niet toegepast.

Er bestaan drie soorten hypotheeken:

- a. De hypotheek krachtens overeenkomst; deze hypotheek komt het meeste voor. Zij ontstaat door de overeenkomst en registratie hiervan in het register. De registratie vindt plaats in volgorde van verzoeken. Hiervan hangt meteen de rangorde af.
- b. De hypotheek krachtens de wet; deze hypotheek geldt tegen derden alleen als zij in de registers is geregistreerd;
- c. De hypotheek krachtens rechterlijke uitspraak.

Er is een aparte regeling van eigendom van appartementen (wetr. 4591 van 6 december 1964, gewijzigd bij wet nr. 4864 van 29 november 1965). Ook het beheer en de kostenverdeling wordt in de registers aangetekend. Na verjaring kan men een rechterlijke uitspraak vragen die men in de registers kan laten overschrijven.

E.3.2 Registratie en overdracht van onroerend goed

De eigendom van onroerend goed gaat over door overschrijving van een notariële akte in het onroerendgoedregister (*Codigo Civil* Artikel 530). Bij een koopovereenkomst met een waarde van meer dan 10.000 Cr \$ is een notariële akte verplicht (artikel 134 II, *Codigo Civil*). Aangezien dit slechts een betrekkelijk gering bedrag is, komt dit voorschrift er vrijwel op neer dat iedere koopovereenkomst notarieel moet worden opgemaakt.

Het onroerendgoedregister bestaat uit vijf onderdelen:

- a. het inschrijfboek (*Protocolo*), waarin de aanvragen in volgorde worden geboekt;
- b. het algemeen register, waarin het perceel wordt omschreven en de rechtsverhouding die de aanleiding is voor de registratie, wordt vermeld;
- c. het hulpregister, waarin rechtsverhoudingen worden aangetekend, die indirect betrekking hebben op het perceel, bijvoorbeeld gemeenschappelijke eigendom of bijzondere regelingen op grond van huwelijksgoederenrecht;
- d. de index op de personen;
- e. de index op de percelen.

Iedere belanghebbende kan het register raadplegen. Inschrijving in het register geschiedt niet van ambtswege, maar op verzoek van een belanghebbende. In het register wordt niet het recht, maar de akte die tot het recht leidt, geregistreerd. Registratie in het register heeft alleen het vermoeden tengevolge dat de persoon op wiens naam het perceel staat de rechthebbende is. Indien dit vermoeden niet juist is kan de werkelijke rechthebbende een rectificatie bewerkstelligen die ook tegenover de verwerver te goeder trouw geldt.

Behalve het gewone register bestaat in Brazilië nog een Torrens-register dat praktisch echter geen betekenis heeft. Voorts bestaat er een kadaster dat de feitelijke gegevens over het perceel bevat, zoals de ligging. Inschrijving met betrekking tot een perceel in het kadaster geschiedt niet van ambtswege maar op verzoek van de eigenaar.

Servituten ontstaan door overeenkomst en registratie in het register. Het notariaat is wettelijk geregeld.

Een hypotheek heeft alleen rechtskracht als zij in de registers is overgeschreven.

E.3.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

Inwoners van arme gebieden en werklozen hebben een voorkeursrecht op 25 ha van de openbare grond waarop zij doorgaans verblijven. Zonder voorafgaande vergunning van de federatie mogen staten terreinen die groter zijn dan 10.000 ha niet verkopen of daarop concessies verlenen. Bij wet no. 7967 van 18 september 1945 is een regeling tot stand gekomen met betrekking tot immigratie en vestiging op land. Bij wet no. 2163 van 5 januari 1954 is het *Instituto Nacional de Imigracao e Colonizacao* opgericht. Bij wet no. 237 van 19 juni 1964 is de Kolonisatie Afdeling van de Bank van Brazilië opgericht met het oog op het geven van financiële hulp voor de ontwikkeling van kolonisatie van land.

BIJLAGE E

Voor het verwerven van landbouwgrond gelden bijzondere voorschriften. Allereerst mag niet meer dan 25% van de landbouwgrond van een gemeente eigendom zijn van buitenlanders. Bovendien mag van deze 25% slechts 40% eigendom zijn van personen van dezelfde (buitenlandse) nationaliteit.

In geval van perceelsverdeling door ontwikkelingsmaatschappijen moet tenminste 30% van de oppervlakte ter bebouwing in eigendom worden overgedragen aan Braziliaanse staatsburgers.

Het Braziliaanse recht kent drie vormen van verjaring:

1. Ter goeder trouw en met een (rechts)titel: tien jaar ingeval van aanwezigheid en vijftien jaar in geval van afwezigheid.
2. Ter goeder trouw en zonder een (rechts)titel: twintig jaar.
3. verjaring *pro labore* bedoeld om kleine boeren aan het land te helpen dat zij het zelf hebben ontgonnen en gedurende vijf jaar hebben bewoond. Het land mag niet groter zijn dan 25 ha en de verwerver mag verder geen grond bezitten. Een rechtstitel of goede trouw is niet nodig.

Verder hanteert het *Instituto Nacional de Reforma Agraria* (INCRA) dat onder het Ministerie van Landbouw valt nog een aantal bijzondere voorschriften.

In 1964 werd voor de landbouwgronden een INCRA-kadaster opgericht met het doel om de belastingheffing te vergemakkelijken. Dit kadaster berust echter alleen op gegevens die door de rechthebbende zijn verstrekt en die daarom niet altijd juist zijn.

E.3.4 Overige wetgeving

Brazilië heeft wetgeving voor de mijnbouw, oliewinning, bos en water. De huurder heeft een wettelijk voorkeursrecht van koop.

E.4 Chili

E.4.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

De Grondwet (artikel 10) garandeert alle soorten eigendom. De wet verzekert de sociale functie van de eigendom en het feit dat ieder hiertoe toegang heeft. Niemand kan onteigend worden behoudens op de wettelijke gronden van algemeen nut of sociaal belang en tegen vergoeding van de werkelijke waarde. De sociale functie van eigendom wordt vervuld indien deze het algemene belang van de staat of de openbare gezondheid dient, als zij een bron voor produktieve energie is of dient ter verbetering van de leefomstandigheden van de bewoners. Naast eigendom zijn er andere zakelijke rechten op onroerend goed zoals vruchtgebruik en bewoning, servituten en hypotheek.

E.4.2 Registratie en overdracht onroerend goed

In de hoofdstad van ieder departement bevindt zich een onroerendgoedregister (*registro conservatorio*). In dit register worden geboekt:

- a. overdrachtstitels van eigendom, titels of rechten met betrekking tot vruchtgebruik, gebruik, bewoning, grondrente en hypotheek, alsmede rechterlijke uitspraken met betrekking tot verkrijgende verjaring;
- b. de oprichting van een stichting met betrekking tot zakelijke rechten, vestiging, wijziging of afkopen van een grondrente of hypotheek;
- c. voorwaarden of servituten met betrekking tot vornoemde zakelijke rechten alsmede erfpacht;
- d. het afstand doen één van deze rechten.

Registratie moet plaatsvinden in het departement waar de grond is gelegen. Het notariaat is wettelijk geregeld. In ieder departement is minstens één notaris en hij is bevoegd tot het opmaken van de *escritura publica*, die op straffe van nietigheid verplicht is voor de vestiging, overdracht of wijziging van een zakelijk recht. Een *escritura publica* moet in het Spaans zijn geschreven. Rechten van gebruik en bewoning kunnen niet worden geërfd, geleend of gepacht.

Eigendom van de Staat kan niet gratis aan vreemdelingen worden overgedragen binnen 10 km van de grens of 5 km van de kust.

E.4.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

Bij wet 15.020 (Diario Oficial van 27 november 1962) en wet 16.640 (Diario Oficial van 28 juli 1967) is wetgeving ingevoerd met betrekking tot agrarische grondhervorming. Indien iemand meer dan 80 ha ontwaterde grond bezit, kan de grond worden onteigend. Ook kan grond worden onteigend die verlaten is of niet behoorlijk wordt geëxploiteerd. Uitgezonderd van onteigening zijn onder andere familieboerderijen en agrarische bezittingen van 40 ha of minder. De vergoeding

BIJLAGE E

voor onteigening is de waarde volgens de grondbelasting vermeerderd met de waarde van eventuele verbeteringen. De verbeteringen worden geschat door de Agrarische Hervormingscorporatie, die de onteigende gronden in bezit neemt en daarna verdeelt. Bij de vestiging hebben Chilenen voorrang.

Naast de Agrarische Hervormingscorporatie is er het Instituut voor Agrarische Ontwikkeling.

Er zijn veel regelingen voor agrarische coöperaties over grondgebruik.

Geschillen omtrent de agrarische wetten worden behandeld door agrarische rechtbanken. De regels omtrent de organisatie en procedure van deze rechtbanken zijn gepubliceerd in Diario Official van 25 oktober 1967.

E.4.4 Overige wetgeving

Chili kent wetgeving met betrekking tot de mijnbouw, de oliewinning, bosbouw en water.

E.5 Colombia

E.5.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

In de Grondwet wordt de eigendom gegarandeerd, behoudens openbaar nut of sociaal belang. Onteigening vindt plaats tegen voorafgaande vergoeding.

Gronden zonder privé-eigenaren zijn *baldios* (openbare gronden). Zij zijn eigendom van de staat. Naast de eigendom bestaat er vruchtgebruik, gebruik en bewoning, alsmede servituten, hypotheek en *antichresis*. Volgens artikel I van de wet no. 100 van 1936 zijn agrarische gronden geen *baldios* als ze worden bebouwd door *squatters*. Die grond wordt geacht hun eigendom te zijn.

De staat is bevoegd tot onteigening indien de grond tien jaar of langer niet economisch is geëxploiteerd.

E.5.2 Registratie en overdracht onroerend goed

De overdracht van onroerend goed vindt plaats door de registratie in het *Registro de Instrumentos Públicos y Privados* (artikel 756 *Código Civil*). Ook hypotheeken worden hierin geregistreerd.

In 1983 is een nieuwe wet op het kadaster tot stand gekomen (wet no. 14). Op grond van deze wet is door het stadsbestuur van Bogotá een plan opgesteld voor de periode van 1984 tot 1986, waarin een analyse is opgenomen van het huidige kadaster. Er is geconstateerd dat het kadaster gebrekkig functioneerde. Door prof. Bogaerts van de Technische Universiteit Delft is een rapport opgesteld met enige ideeën omtrent verbetering en automatisering van het Nationale Kadaster van Colombia (zie bijlage F). In de bijlage is tevens een overzicht opgenomen van het kadaster van Colombia en zijn geschiedenis.

E.5.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

Men onderscheidt drie categorieën van toewijzing van agrarische grond, ingedeeld naar grootte:

- a. bouwland tot 600 ha, land voor veeteelt tot 800 ha en speciale ondernemingen tot 2500 ha;
- b. een tussencategorie tot 200 ha;
- c. kleine percelen tot 25 ha (bij uitzondering tot 50 ha).

Gronden in bezit van Indianen mogen niet worden uitgegeven.

In steden kan een *squatter* hoogstens 2000 m² toegewezen krijgen.

Bij besluit no. 0290 van 1957 tezamen met besluit no. 0291 van 1957 zijn regelingen getroffen over procedures en het oplossen van problemen met

BIJLAGE E

betrekking tot landelijke eigendommen, een en ander in verband met de slechte exploitatie van de meerderheid van de landelijke eigendommen.

Bij de wet nr. 135 van 13 december 1961 en de wet nr. 1 van 1968 zijn agrarische hervormingen ingevoerd. Met de uitvoering is belast het Colombiaanse Instituut voor Agrarische Hervormingen (*Instituto Colombiano de la Reforma Agraria*, INCRA), gevestigd in Bogotá. De taak van dit instituut omvat onder andere de administratie van openbare grond en het uitgeven hiervan, alsmede het ophelderen van de situatie met betrekking tot de eigendom van grond en de titels teneinde uit te maken welke grond privé-eigendom is en welke niet.

Voor de naleving van de regels van de grondhervorming zijn speciale *procucadores agrarios* aangesteld. Het hoofddoel van de grondhervorming was herverdeling van de grond ten behoeve van personen zonder grond.

E.5.4 Overige wetgeving

Er is speciale wetgeving voor water en bos en mijnen.

E.6 Costa Rica

E.6.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

De Grondwet van Costa Rica (artikel 45) zegt dat eigendom onaantastbaar is en dat onteigening, behoudens in geval van oorlog, alleen mogelijk is met voorafgaande schadevergoeding. Naast het recht van eigendom bestaat het recht van vruchtgebruik, gebruik, bewoning, servituten en hypotheek. Naast gewone eigendom bestaat horizontale eigendom. Hiervoor bestaat een speciale regeling.

E.6.2 Registratie en overdracht onroerend goed

Er is een openbaar register bestaande uit: een eigendomsregister, een hypotheekregister en een personenregister. Alleen rechten ontleend aan authentieke of openbare akten worden geregistreerd. Registratie vindt plaats op verzoek van de belanghebbende. Iedere registratie moet inhouden: de datum en het uur van registratie; de naam en het adres van de officiële instantie die het document heeft erkend; het karakter van het recht dat wordt geregistreerd. Rechten die ten onrechte niet zijn geregistreerd kunnen niet aan derden worden tegengeworpen.

Het eigendomsregister bevat:

- a. de titels van eigendom van onroerend goed;
- b. de akten waarbij worden gevestigd, erkend, gewijzigd of tenietgedaan: vruchtgebruik, gebruik, bewoning, servituten en hypotheeken;
- c. pachtcontracten met betrekking tot onroerend goed mogen worden geregistreerd.

Het hypotheekregister bevat documenten waarbij hypotheeken worden gevestigd, gewijzigd enzovoorts.

Zie voor een gedetailleerdere beschrijving De Jong 1991.

E.6.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

In de jaren zestig is grondhervormingswetgeving tot standgekomen, die in 1982 weer is vernieuwd.

E.6.4 Overige wetgeving

Costa Rica heeft wetgeving met betrekking tot de mijnbouw en oliewinning.

E.7 Dominicaanse Republiek

E.7.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Volgens artikel 6 van de Grondwet is de eigendom onaantastbaar en is onteigening alleen mogelijk met vergoeding. Volgens de wet van 20 mei 1885 is er een register van wettelijke akten en een hypotheekregister.

Eigendom houdt in het recht om van een zaak het genot te hebben en er op de meest volstreekte wijze over te beschikken. Naast eigendom bestaat er vruchtgebruik, gebruik, bewoning en servituten.

Een familiewoning (*bien de familia*) is onaantastbare eigendom (wet 1024 van 24 oktober 1928, geamendeerd bij wet 5610 van 25 augustus 1961). Vreemdelingen genieten niet dit voorrecht, tenzij met vergunning. De familiewoning is onvervreemdbaar.

E.7.2 Registratie en overdracht onroerend goed

Gedurende de Amerikaanse bezetting (1916-1924) voerde het militair gezag een systeem van registratie van rechten volgens het Torrens-stelsel. Dit werd wettelijk bekrachtigd door de Landregistratiewet van 1920. De bedoeling hiervan was de rechthebbende te verzekeren van een zuivere rechtstitel, zowel voor gemeenschappelijke als individuele eigendom. De overheid garandeert een geregistreerde akte van eigendom als een absoluut, voortdurend en onherroepelijk recht. Voor de realisering van dit stelsel moeten de ligging en de omschrijving van de eigendom bepaald zijn. Uitvoeringsorgaan voor deze aspecten is het Tribunal de Tierras, ressorterend onder de Procureur-Generaal van de republiek¹¹⁴.

Te onderscheiden zijn onder andere het titelregister, waarin het recht wordt geregistreerd, en de generale directie van kadastrale metingen, die de landmeetkundige vastlegging in het terrein verzorgt.

Het *Catastro Nacional* werd in 1947 ingesteld bij de wet no. 224 met het doel (Artikel 54) de waarde van de onroerende goederen vast te stellen. Dit gold voor alle terreinen, zowel de geregistreerde als niet geregistreerde. Bij de wet no. 4344 van 1 december 1955 verkreeg het *Catastro Nacional* de status van Dirección General binnen het ministerie van Financiën. De taak van dit instituut is laatstelijk vastgesteld bij wet no. 317 van 19 juni 1968.

Het nationale kadastrale systeem bestaat uit:

- a. Het titelregister (*registro de títulos*), dat registreert en zorg draagt voor:
 - i. omschrijving van het vastgoed;
 - ii. de identiteit van de eigenaar.
- b. De kadastrale meetdienst (*mensura catastral*), die verantwoordelijk is voor:

114. KAFI/Euroconsult, Technisch advies, herstel en modernisering van het kadastrale systeem uitgebracht aan het stadsbestuur van Santo Domingo, 1984, p. 8 e.v.

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

- i. toezicht op het werk van de particuliere landmeter;
 - ii. archivering van de ligging, grensgegevens en oppervlakte van de percelen;
 - iii. uitgifte en registratie van de kadastrale nummering.
- c. Het Nationale Kadaster (*Catastro Nacional*) dat de taxatie van de percelen en de daarop staande gebouwen verzorgt en op grond van wet 317 van 1968 ook belast is met de registratie van gegevens van de eigenaren en de eigendommen.

De registratie waarvoor het *Catastro Nacional* op grond van vorengenoemde wet van 1968 verantwoordelijk is, bestaat uit: de omschrijving van het onroerend goed; de identiteit van de eigenaar; het kadastrale nummer; de ligging; de grenzen; de oppervlakte; de waarde; overige gegevens indien ze relevant zijn voor de identificatie van de personen, de percelen of het recht.

Bij de wet van 18 juni 1964 is het notariaat aangewezen voor het opmaken van authentieke akten (*escrituras públicas*).

Grond in het grensgebied (minder dan 10 km vanaf de grens) wordt bij voorkeur uitgegeven aan burgers aan de Dominicaanse Republiek.

E.7.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

Bij de wet van 13 juni 1961 is agrarische wetgeving in het leven geroepen. Hierbij wordt geregeld de maximale oppervlakte grond die iemand in eigendom of bezit mag hebben (oppervlakten worden niet genoemd in het overzicht). Bij de wet van 12 juni 1953 zijn schenkingen mogelijk gemaakt aan gekwalificeerde boeren. De schenkingen mogen maximaal 30 ha per boer zijn, eventueel vermeerderd met 15 ha per gezinlid tot maximaal 100 ha. Deze gronden zijn gedurende zeven jaar vrijgesteld van belasting.

Bij de wet van 18 augustus 1948 is geregeld dat iemand om de volgende redenen eigenaar van grond kan worden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grond van de staat, grond nabij de grens gelegen, en grond van privé-eigenaren.

Als de grond van de staat is en hij die gedurende tien jaar heeft bewerkt en voorts aan de wettelijke eisen heeft voldaan; als de grond nabij de grens ligt en hij die gedurende acht jaar heeft bewerkt en voorts aan de wettelijke eisen heeft voldaan; als de grond privé-eigendom is, als die meer dan vijf jaar braak ligt en als het totale grondoppervlak meer dan 100 ha bedraagt kan de staat hem van het meerdere boven die 100 ha een deel ter vestiging toewijzen.

Bij de wet van 27 april 1962 is gesticht het *Instituto Agrario Dominicano* ter uitvoering van de grondhervorming.

Overdracht van eigendom van onroerend goed vindt plaats door een contract, waarvan de handtekeningen door een notaris zijn gelegaliseerd, en de registratie in het onroerend goed register. Niet geregistreerde percelen moeten bij authentieke akte (*escritura pública*) of notariële akte worden overgedragen. Van alle

BIJLAGE E

overdrachten en verkopen dient in de plaatselijke bureaus een boekhouding te worden gevoerd.

E.7.4 Overige wetgeving

Er bestaat wetgeving met betrekking tot de mijnbouw en oliewinning, alsmede voor de bosbouw en water.

E.8 Ecuador

E.8.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Het eigendomsrecht wordt Grondwettelijk gegarandeerd behoudens sociale eisen op grond van de wet.

De *Codigo Civil* stemt grotendeels overeen met die van Chili.

Buitenlanders mogen geen grond in eigendom bezitten in de grensstrook (50 km), behoudens vergunning. Eigendom kan worden beperkt door voorwaarden (trust), vruchtgebruik, gebruik of bewoning, servituten of een familie-erfgoed.

E.8.2 Registratie en overdracht onroerend goed

Er bestaat een register, waarin alle documenten zijn opgenomen die betrekking hebben op de overdracht van onroerend goed. De overschrijving brengt de levering tot stand. Het register heeft ook als functie akten, contracten en rechten openbaar te maken.

De volgende titels, documenten en akten zijn vatbaar voor registraties:

- alle contracten of akten onder de levenden die resulteren in de overdracht van eigendom van onroerend goed;
- iedere claim tegen de eigendom of de grenzen van onroerend goed en tegen de definitieve vonnissen hierover;
- titels met betrekking tot hypotheken;
- titels met betrekking tot vruchtgebruik, gebruik, bewoning en servituten;
- testamenten;
- vonnissen of akten met betrekking tot verdeling van eigendom;
- verslagen van veilingen van onroerend goed;
- titels van mijnen;
- documenten met betrekking tot kooplieden, de bevoegdheden van het openbaar ministerie en reorganisatie en registratie van ondernemingen;
- naamsveranderingen van boerderijen;
- andere speciale gevallen.

Het notariaat is wettelijk geregeld in wet 1404, OR 158, 11 november 1960.

E.8.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

De overdracht wordt zowel overgeschreven in het overdrachtsregister van het betreffende kantoor als in de algemene grondregisters van de *Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización* (IERAC). De IERAC stelt de te betalen de overdrachtsprijs vast voor een periode van vijftwintig jaar.

De eigenaren van niet in cultuur gebracht land kunnen eisen dat hun eigendommen en de grenzen worden gemerkt. In 1972 is een speciale wet in het leven geroepen voor de toewijzing van niet in cultuur gebracht land in de oostelijke streek.

BIJLAGE E

Overdracht kan plaatsvinden aan kolonisten die tenminste drie jaar ononderbroken bezit kunnen bewijzen en tevens aantonen dat tenminste 25% van de grond direct door hen in cultuur is gebracht met een maximum van 100 ha.

Bij besluit 1172 van 9 oktober 1972 werd nieuwe wetgeving met betrekking tot grondhervorming ingevoerd. Ook de uitvoering hiervan werd opgedragen aan de IERAC. Op basis hiervan kan land worden onteigend dat niet goed wordt geëxploiteerd, dat wil zeggen niet in overeenstemming met de kwaliteit van de grond. De prijs wordt vastgesteld door de IERAC samen met de *Oficina Nacional de Avaluos y Catastros* (Nationaal bureau voor schattingen en kadaster).

E.8.4 Overige wetgeving

Er bestaat wetgeving met betrekking tot mijnen, olie, water en bos.

E.9 Guatemala

E.9.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Volgens de Grondwet is de eigendom gegarandeerd (artikel 69) en moet de staat voor de eigenaar de omstandigheden scheppen voor de ontwikkeling en het gebruik van zijn eigendom, een en ander behoudens onteigening tegen vergoeding. Het is bij de wet verboden eigendom tot onvervreemdbaar goed maken (verbod van *vinculaciones*).

Eigendom wordt geformuleerd als een onaantastbaar recht om over de zaak het volle genot te hebben en er op de meeste volstrekte wijze over te beschikken. Men kent voorts mede-eigendom en horizontale eigendom (Congresbesluit 1318). Eigendom van appartementen is geregeld bij mede-eigendom. Geen onteigening vindt plaats behalve in geval van algemeen nut of publieke noodzaak. Naast eigendom bestaat er vruchtgebruik, gebruik en bewoning en servituten.

Als bezitter wordt beschouwd iemand die alle rechten, verbonden aan de eigendom uitoefent.

Naast hypotheek zijn *antichresis* (verpanding van vruchtgebruik op onroerend goed) en verpanding van het vee of industriële uitrusting mogelijk. Alleen banken en kredietinstellingen met vergunning zijn gerechtigd tot een *fideicomis* (trust).

E.9.2 Registratie en overdracht onroerend goed

De eigendom van onroerend goed gaat over door middel van een *escritura publica* of een privé-document. Deze formaliteit kan worden vervangen door een beslissing van de rechtbank. Registratie van de overdracht in het eigendomsregister is nodig om de transactie tegenover derden te laten gelden.

Het oude recht op een plaats voor het huis (*asilo de familia*) is vervangen door *patrimonia familiar*.

De overheid kan in stedelijke gebieden grond aanwijzen ten behoeve van personen die geen grond hebben om hun eigen huis op te bouwen. Deze mogen die grond binnen vijftig jaar niet vervreemden.

Ook hypotheek worden in het eigendomsregister aangetekend en gelden pas tegen derden nadat dit is geschied.

E.9.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

Bij een aantal wetten (o.a. van 11 oktober 1962 nr. 1551, 27 mei 1959 nr. 1286, 3 november 1960 nr. 1396, 24 maart 1964 nr. 19) is agrarische wetgeving tot standgekomen.

Met de uitvoering van ontwikkeling, planning, het in cultuur brengen van woeste of slecht in cultuur gebrachte gronden, is belast het Nationaal Instituut voor de Agrarische Transformatie, bestuurd door de Nationale raad voor Agrarische Transformatie (*Instituto Nacional de Transformacion Agraria*). Dit Instituut heeft

BIJLAGE E

de beschikking over nationale boerderijen in agrarische gebieden, land dat niet in cultuur is gebracht, gronden die niet worden geëxploiteerd en die onteigend moeten worden, grond die op vrijwillige basis is verworven en land dat onteigend is. Het Instituut heeft een taak bij de onteigening van grond die niet wordt geëxploiteerd, agrarische ontwikkelingszones, familieboerderijen (patrimonia familiar) die niet goed worden geëxploiteerd en openbare gronden die een betere waterhuishouding nodig hebben.

Een speciale regeling is er voor de uitgifte, eigendom en gebruik van grond in El Peten.

E.10 Haïti

E.10.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Volgens de Grondwet heeft de president de absolute macht. Eigendom is Grondwettelijk gegarandeerd (artikel 22), behoudens onteigening ten behoeve van openbaar nut. Buitenlanders mogen alleen grond in eigendom hebben voor eigen gebruik en dan nog alleen indien zij in Haïti woonachtig zijn. Indien een vreemdeling Haïti verlaat, verliest hij zijn rechten na twee jaar (artikel 8 Grondwet). Onteigening vindt plaats tegen vergoeding die wordt vastgesteld door een speciale vergoedingscommissie (wet van 1 september 1951).

E.10.2 Registratie en overdracht onroerend

Voor de eigendom van onroerend goed is een titel noodzakelijk of twintig jaar bezit (verjaring).

Het hypotheekstelsel is hetzelfde als in Frankrijk. Registratie vindt plaats op het hypotheekkantoor. Een zodanige registratie handhaaft de hypotheek voor een periode van tien jaar.

E.10.3 Overige wetgeving

Er is wetgeving met betrekking tot de mijnbouw, oliewinning, openbare grond, bosbouw en water.

E.11 Honduras

E.11.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Onteigening op grond van de wet kan alleen plaatsvinden tegen vergoeding. Het Nationaal Agrarisch Instituut is belast met de uitvoering daarvan en voor de financiering is de Nationale Ontwikkelings Bank ingeschakeld. Het eigendomsrecht wordt gedefinieerd als het recht tot het exclusieve bezit van een zaak en het genot hiervan en het recht om er zonder beperking over te beschikken onder de beperkingen van de wet. Eigendom zonder genot is blote eigendom (*nuda propiedad*). Andere zakelijke rechten zijn vruchtgebruik, gebruik en erfdiensbaarden. Alleen degene die gerechtigd is tot vervreemding van het onroerend goed kan een hypotheek vestigen.

Voor privé gronden die niet gebruikt worden, moet belasting worden betaald; het eerste jaar 3% van de waarde, het tweede jaar 8% van de waarde het derde jaar 15% van de waarde, het vierde jaar 25% van de waarde en in het vijfde jaar en later 40% van de waarde (wet van november 1964).

Onteigening is alleen mogelijk in het algemeen belang en alleen ten behoeve van werken die dienen voor de verbetering van het algemeen welzijn (besluit 113 van 9 april 1914) tegen een goede schadevergoeding. In geval van een ramp kan de overheid tijdelijk bezit nemen van iedere eigendom.

E.11.2 Registratie en overdracht onroerend goed

Wet nr. 162 van 29 maart 1930 regelt het notariaat. Documenten die zijn verleden voor een notaris of een andere openbare ambtenaar zijn *escritura publica*, mits bepaalde formaliteiten in acht zijn genomen.

E.11.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

Bij besluit nr. 2 van 22 september 1962 is agrarische hervormingswetgeving ingevoerd, waarbij de landelijke vestigingswet van 1935 werd afgeschaft. Deze wetgeving heeft onder andere de hervorming van de sociaal-agrarische structuur van Honduras ten doel, een en ander door het systeem van *latifundio* te vervangen door een rechtvaardig systeem van eigendom, bezit en exploitatie van de grond, gebaseerd op een billijke verdeling.

Onteigening van grootgrondbezit wordt van algemeen belang verklaard. Het recht van eigendom voor inlandse gemeenschappen wordt erkend voor grond, bossen, water en gemeenschappelijke gronden (*ejidos*).

De sociale functie van de privé eigendom van grond wordt erkend. De eigenaar is onder andere verplicht om zijn land direct, of onder zijn directie en economische verantwoordelijkheid, op een behoorlijke manier te bewerken en te exploiteren en

zijn grond te laten registreren in het nationale agrarische grondregister (*Catastro Nacional Agrario*).

Voor grondhervorming zijn beschikbaar:

- a. de openbare gronden;
- b. gemeenschappelijke gronden (*ejidos*);
- c. privé gronden die men op grond van de wet kan verwerven.

Niet beschikbaar zijn onder andere grondeigendommen kleiner dan 50 ha, geïrrigeerd land, grond nabij de steden, gebouwen en dergelijke, nationale parken en omheinde gemeenschappelijke gronden niet groter dan 25 ha die zijn bestemd voor de gebruiker.

E.11.4 Overige wetgeving

Er is wetgeving met betrekking tot de mijnbouw, de oliewinning, bosbouw en water.

E.12 Mexico

E.12.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Onteigening van privé eigendom is alleen mogelijk voor openbaar gebruik en tegen betaling van schadevergoeding (artikel 27 Grondwet).

Buitenlanders mogen geen eigendom verwerven in een strook van 100 km langs de grens en 50 km langs de kust. Daarbuiten mogen alleen vreemde natuurlijke personen grond in eigendom verwerven.

Het notariaat is wettelijk geregeld bij de wet van 9 januari 1932 en 30 december 1947, aangevuld bij besluit van 21 december 1950. Een notariële akte heet *escritura pública* en geldt als volledig bewijs, mits bepaalde formaliteiten in acht zijn genomen. Naast eigendom bestaan er vruchtgebruik, gebruik, bewoning, servituten en hypotheken.

E.12.2 Registers en overdracht onroerend goed¹¹⁵

Het systeem van de registers met betrekking tot onroerend goed is ontleend aan de Duitse en Spaanse wetgeving. Het is gebaseerd op een aantal principes:

- a. openbaarheid: Om tegen derden te werken moet een akte zijn gepubliceerd. Iemand wordt door de jurisprudentie niet beschouwd als een derde als hij kennis droeg van de akte;
- b. wettelijkheid: de bewaarder registreert alleen documenten die aan de wettelijke eisen voldoen, hij gaat na of partijen bekwaam waren en of de eigendom voldoende is geïdentificeerd. Hij is dus niet lijdelijk en aansprakelijk voor onzorgvuldigheid;
- c. specificatie: iedere eigendom moet nauwgezet zijn omschreven;
- d. prioriteit: Degenen die zijn document het eerst laat registreren, heeft de beste rechten;
- e. opeenvolging: akten voor het overdragen van eigendom of andere zakelijke rechten met betrekking tot onroerend goed, moeten de oorsprong vermelden van het recht van de overdrager. Indien twee partijen beweren eigenaar te zijn op basis van een gepubliceerde titel geldt niet altijd het beginsel van prioriteit. Men moet in de keten teruggaan tot de eerste publicatie van een gemeenschappelijke vervreemder. Indien deze ontbreekt moet de prioriteit van de verschillende vervreemders worden bepaald. Dit beginsel ondermijnt het beginsel van de prioriteit.

Hoewel de effectiviteit van de Mexicaanse registers worden betwijfeld, bestaan er ondanks de nabijheid van de U.S.A. in Mexico geen titelverzekeringen, evenmin als particulieren die uittreksels (abstracts) maken. Het onderzoek vindt plaats door notarissen en procureurs. Het feit dat dit onderzoek door deze deskundigen plaats vindt is waarschijnlijk de oorzaak van de afwezigheid der titelverzekering.

115. Zie ook: Herget & Camil, p. 47 e.v.

Overdracht van bezit vindt plaats door een *escritura pública* die wordt opgenomen in het eigendomsregister. Rechtmatig bezit wordt verkregen door een wettelijke titel te goeder trouw. Goede trouw wordt verondersteld tenzij de wet het tegenovergestelde doet vermoeden. Kwade trouw moet worden aangetoond. De verjaringstermijn is bij onroerend goed vijf jaar bij goede trouw en tien jaar bij het ontbreken hiervan.

Hypotheken: ook hypotheken worden in de openbare registers gepubliceerd.

E.12.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

In 1962 en 1968 is een nieuwe agrarische eigendomswetgeving tot stand gekomen, speciaal ten gunste van de *ejidos* of de stichting van nieuwe agrarische centra. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan de plaatselijke bevolking.

Agrarische eigendom wordt op grond van artikel 27 van de Grondwet verdeeld in drie klassen:

- a. eigendom in *ejidos* (gemeenschappelijke grond);
- b. kleine eigendommen;
- c. middelgrote eigendommen.

Ad a.

Bevolkingscentra die gebrek hebben aan grond of water mogen dit afnemen van de hen omringende eigendommen, zij het dat zij kleine agrarische eigendommen die in cultuur zijn gebracht moeten respecteren.

Ad b.

- i. Als kleine agrarische eigendommen worden beschouwd oppervlakten van minder dan 100 ha van eerste klas ontwaterde grond of hiermede gelijkgestelde oppervlakten.
- ii. Eén ha ontwaterd land wordt gelijkgesteld met 2 ha niet ontwaterd land, met 4 ha voor zomerweide (*agostadero*) van goede kwaliteit, en met 8 ha voor weiden in heuvelland.
- iii. Onder kleine agrarische eigendommen vallen niet ontwaterde landerijen of zomerweiden die vatbaar zijn voor bebouwing en kleiner zijn dan 200 ha of 150 ha als zij worden bevoeid vanuit rivieren, of kleiner zijn dan 300 ha als zij worden bebouwd met bananen, suikerriet etc.
- iv. Als kleine fokkerijen worden beschouwd fokkerijen met minder dan 500 stuks koeien of equivalenten.

De oppervlakten van middelgrote eigendommen worden per gebied bepaald. Alleen Mexicanen mogen eigendommen in *ejidos* verwerven. Een Mexicaanse *ejido* is een door de overheid in het kader van de grondhervorming ingestelde gemeenschap ter grootte van een dorp waarin gezinnen een aandeel hebben in gemeenschappelijke landbouwgronden¹¹⁶.

116. Herget & Camil, p. 47 e.v.

E.12.4 Overige wetgeving

Er is wetgeving met betrekking tot de mijnbouw, de oliewinning, bosbouw en water.

E.13 Nicaragua

E.13.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Volgens artikel 63 van de Grondwet is eigendom onaantastbaar. Niemand kan onteigend worden zonder vergoeding. Vreemdelingen mogen geen eigendom bezitten van onroerend goed in een strook van 20 km langs de grens.

De *Codigo Civil* is gebaseerd op de Franse *Code Civil* met Spaanse en Latijns-Amerikaanse invloeden. Zakelijke rechten zijn eigendom, vruchtgebruik, gebruik, bewoning, servituten en hypotheek. Naast hypotheek bestaat *antichresis*, een pandrecht op het vruchtgebruik van onroerend goed, waarbij het bezit overgaat op de schuldeiser.

E.13.2 Registratie en overdracht van onroerend goed

Het systeem van registratie van onroerend goed lijkt op het Spaanse, ook wat betreft het effect hiervan voor derden. Het notariaat is wettelijk geregeld. Er bestaan een eigendomsregister, een hypotheekregister en een personenregister.

Het eigendomsregister bevat:

- a. de titels van eigendom met betrekking tot onroerend goed;
- b. documenten die het bevestigen, erkennen, aanvullen of teniet doen gaan van zakelijke rechten, zoals vruchtgebruik, bewoning, servituten en *antichresis* (verpanding van het vruchtgebruik van onroerend goed bewerkstelligen);
- c. gegevens over pacht als zij is afgesloten in de vorm van een *escritura pública*.

Documenten die hypotheek tot stand brengen, wijzigen of teniet doen gaan worden aangetekend in het hypotheekregister. Wijzigingen met betrekking tot rechten worden aangetekend in het eigendoms- of hypotheekregister en hebben slechts werking tegenover derden, indien zulks in deze registers is vermeld. De datum van registratie wordt op het document aangetekend.

E.13.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

In 1963 is agrarische hervormingswetgeving tot stand gekomen, waarbij een agrarisch instituut in het leven werd geroepen. Dit instituut heeft onder andere tot taak vestigingsmogelijkheden te voor immigranten. Verder houdt het instituut zich bezig met onder andere:

- a. het in produktie brengen van nieuw land;
- b. de onteigening van niet in cultuur gebrachte grond;
- c. de verbetering van agrarische huisvesting;
- d. de organisatie van agrarische coöperaties;
- e. de stichting van gezinsbedrijven (*patrimonios familiares*);
- f. de bevordering van de bosbouw.

BIJLAGE E

Onder de agrarische hervorming vallen nationale gronden, ongebruikt of privé-domein van de Staat; grond in *ejidos*; land gekocht van eigenaren; privégrond die zijn sociale functie niet vervult, doordat zij bijvoorbeeld niet wordt gebruikt of slecht wordt geëxploiteerd.

Niet onder agrarische hervorming vallen staatsgrond of gemeentelijke grond met een openbare bestemming; gronden nabij de hoofdstad (5 km radius); privégrond bestemd voor huizenbouw, vliegvelden of industrie; privégrond met een oppervlakte van minder dan 500 ha; eerste klas grond; bos met hout bestemd voor timmerhout of industriële doeleinden.

Het Agrarische Instituut is bevoegd om tot 20% van de economische eenheden in een nederzetting te reserveren voor geëmigreerde boeren. Deze moeten echter binnen een jaar na hun vestiging Nicaraguaans staatsburger zijn geworden. Anders worden ze vervangen door anderen.

E.13.4 Overige wetgeving

Er bestaat aparte wetgeving over mijnbouw en oliewinning, en over bosbouw en water.

E.14 Panama

E.14.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Volgens de Grondwet wordt privé-eigendom gegarandeerd, behoudens onteigening in het algemeen of sociaal belang, een en ander tegen vergoeding. Ook in geval van oorlog, ernstige verstoring van de openbare orde of dringende sociale belangen kan de uitvoerende macht onteigening of inbeslagname van eigendom bevelen. Inbeslagname van eigendom als straf is verboden. Eigendom wordt verdeeld in openbaar en privé. Zeer belangrijk is de horizontale eigendom. Andere zakelijke rechten zijn vruchtgebruik, bewoningservituten en zakelijke zekerheidsrechten.

Naast hypotheek bestaat *antichresis* (verpanding van het vruchtgebruik van onroerend goed).

E.14.2 Registratie en overdracht van onroerend goed

Op grond van het de *Codigo Civil* bestaat er een openbaar register met de volgende functies:

- a. het vestigen en overdragen van titels met betrekking op onroerend goed;
- b. het openbaar maken van akten over servituten, en lasten of beperkingen met betrekking tot de titels van onroerend goed;
- c. het op een authentieke wijze vaststellen van alles over de bekwaamheid van natuurlijke personen, de oprichting, verandering of liquidatie van rechtspersonen, de oprichting, de bevoegdheden van procureurs en andere juridische vertegenwoordigingen;
- d. het geven van grotere garanties met betrekking tot de authenticiteit en zekerheid van documenten, titels of akten die moeten worden geregistreerd.

Het register is onderverdeeld in secties over eigendom, hypotheek, personen en akten van koophandel. In het eigendomsregister worden akten geregistreerd met betrekking tot onroerend goed, met betrekking tot belangen in coöperatieve eigendom. Daarnaast worden documenten geregistreerd met betrekking tot vruchtgebruik, gebruik, bewoning, servituten en andere belangen met betrekking tot onroerend goed behalve hypotheek.

De functie van het notariaat is geregeld in het burgerlijk wetboek, het administratieve wetboek en wet 53 van 1961. De vorm van een *escritura pública* is onder andere nodig voor documenten en contracten voor de overdracht van onroerend goed.

Verkrijgende verjaring duurt tien jaar voor aanwezigen en twintig jaar voor afwezigen. Privé-eigendom kan worden onteigend tegen vergoeding. De wet volgt ten dele het Romeinse recht. Koop en verkoop van onroerend goed is een formele aangelegenheid die moet plaatsvinden door middel van een *escritura pública*. De overdracht moet worden geregistreerd in het officiële register. Overdracht zonder registratie is ongeldig

Hypotheek wordt in het hypotheekregister geregistreerd, dat een onderdeel is van het algemeen eigendomsregister.

E.14.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

In september 1962 werd het Agrarische Wetboek goedgekeurd. Het doel van deze wetgeving is het elimineren van monopolies met speculatieve doeleinden met betrekking tot onverbeterde en niet in cultuur gebrachte gronden, alsmede de verbetering van de kwaliteit van de veestapel, de verhoging van de agrarische produktie en het industrialiseren van deze processen. Nadien zijn nog diverse andere wetten in dit kader ingevoerd. De agrarische hervormingscommissie houdt namens de Minister van Landbouw toezicht op de uitvoering van deze wetgeving, samen met het Economische Ontwikkelingsinstituut.

Al het land dat niet privé is, is openbaar. Personen die land verwerven moeten dit zijn sociale functie laten vervullen.

Privé-eigendom wordt geacht zijn sociale functie te vervullen, indien deze wordt gebruikt als weide voor niet minder dan een paard of koe per ha, deze is ingeplant en in cultuur gebracht voor minstens 2/3 van de oppervlakte, ze beplant is met voor houtproduktie geschikte bomen voor minstens 2/3 van de oppervlakte, en ze is veranderd in stedelijk gebied volgens de geldende voorschriften.

In 1963 werd de Agrarische hervormingscommissie belast met de uitvoering. In 1968 na de machtsovername door Generaal Torrijos werd de agrarische hervorming opnieuw opgezet. Diverse soorten instellingen werden gepland: boeren-nederzettingen, agrarische produktieraden, raden voor marketing en agrarische coöperaties.

De boeren-nederzettingen worden bestuurd door de algemene vergadering, de directieraad en werkcommissies. Alle leden van de gemeenschap zijn lid van de algemene vergadering. Deze keurt het jaarlijkse produktieplan goed. In 1971 werden agrarische produktieraden geïntroduceerd. Dit zijn een soort coöperaties die deels individueel, deels gezamenlijk worden geëxploiteerd.

Tot 1973 waren bij de grondhervorming 220 boerderijen met 332.000 ha en 13.000 families betrokken. Bijna de helft van deze families vormen 138 boeren-nederzettingen. Ruim 5000 eigendomstitels werden verleend met betrekking tot 90.000 ha. Vanaf 1973 kocht het (toen ingestelde) Nationaal Instituut voor Agrarische hervorming 94.000 ha ten behoeve van bijna 4.000 families. Tussen 1963 en 1975 werden 12.419 titels verleend met betrekking tot 93.872 ha, waarvan 75% betrekking hebben op percelen van 20 ha en kleiner.

E.14.4 Overige wetgeving

Er bestaat wetgeving met betrekking tot water, bosbouw, mijnbouw en olie-winning. In 1973 kwam wetgeving tot stand met betrekking tot huizen voor stadsontwikkeling. Een Ministerie voor huisvesting werd ingesteld.

E.15 Paraguay

E.15.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

De Grondwet garandeert de eigendom volgens de grenzen bepaald door zijn sociale functie.

Vreemdelingen hebben dezelfde rechten als buitenlanders als het gaat om eigendom van onroerend goed. Niemand mag worden beroofd van zijn eigendom behalve bij rechterlijke beslissing volgens de wet.

Zakelijke rechten zijn eigendom, vruchtgebruik, gebruik, bewoning, servituten en hypotheek. Naast hypotheek bestaat *antichresis*. Dit is een pandrecht op het vruchtgebruik van onroerend goed, waarbij het bezit overgaat op de schuldeiser.

Er is een speciale regeling voor de eigendom van woningen en appartementen (wet nr. 677 van 21 september 1960 en besluit 2216 van 30 december 1968). In 1887 nam Paraguay de *Codigo Civil* over van Argentinië.

E.15.2 Registratie en overdracht van onroerend goed

Een hulpdienst van het opperste gerechtshof draagt zorg voor het Algemeen Eigendomsregister. Alleen titels in de vorm van een *escritura publica* (notariële koopakte), rechterlijk bevel of gelegaliseerd document worden hierin geregistreerd. Het notariaat is wettelijk geregeld. *Escrituras públicas* zijn de akten die door de openbare notarissen (*escribanos notario público*) in hun eigen register zijn opgenomen.

Aan de *escritura pública* gaat vooraf een *boleto de compraventa*, waarbij partijen zich verplichten tot de *escritura pública* en tot de levering van het perceel. In deze *boleto de compraventa* wordt vaak een perceel genoemd dat nog niet is uitgemeten en waarvan de grootte nog niet vaststaat.

Een hypotheek moet worden afgesloten door middel van een *escritura publica* en worden geregistreerd in het hypotheekregister (een afdeling van het algemeen eigendomsregister). Een geregistreeerde hypotheek beschermt de rechten van de schuldeiser gedurende tien jaar. Hypotheken moeten zijn aangetekend in het hypotheekregister willen zij gelden tegenover derden.

De eigendom van grond wordt overgedragen door middel van titel en overdracht. De titel is de koopovereenkomst, die wanneer het gaat om de overdracht van grondpercelen, gegoten dient te worden in de vorm van een *escritura pública*. De notaris is verplicht bij het bureau van het grondregister een bewijs te halen waarin de eigendom van het perceel en de erop drukkende lasten zijn omschreven, alvorens hij een *escritura pública* mag opstellen. De notaris dient de eigendomstitel te onderzoeken door middel van een *estudio de títulos*. Dit onderzoek strekt zich uit tot dertig jaar terug in het verleden in verband met de verjaringstermijn.

BIJLAGE E

Voor de overdracht van bospercelen gelden daarnaast nog bijzondere voorschriften.

Indien er twee *boletos de compraventa* met betrekking tot hetzelfde perceel zijn gesloten wordt een derde te goeder trouw tegen de aanspraken van de eerste koper beschermd. Een revindicatie tegen een derde die niet te goeder trouw is, schijnt erg moeilijk te zijn. In geval van faillissement van de eigenaar is de rechthebbende van de *boleto* slechts schuldeiser (in Argentinië kan sinds 1968 de rechthebbende van een *boleto de compraventa* overschrijving in het register vorderen als hij tenminste 25% van de koopprijs heeft betaald en wel op grond van artikel 1185 CC nieuw). De rechthebbende van een *boleto de compraventa* heeft ook ten opzichte van de erven van de wederpartij recht op het afsluiten van een *escritura pública*. Het grondregister in Paraguay valt onder het Hooggerechtshof.

In 1943 is men begonnen met een kadaster. Indien een perceel nog niet in het kadaster is opgenomen moet het eerst opgemeten worden. Registratie geschiedt niet van ambtswege maar op verzoek. Met de registratie zijn verbonden: openbaarheid, prioriteit, vermoeden van juistheid etc. De registratie kan slechts via de rechter gecorrigeerd worden. De organisatie en leiding van het grondregister zijn geregeld in de negende titel van de *Ley Orgánica de los Tribunales*. De leiding van de bureaus moet voldoen aan dezelfde eisen als een notaris. Voor de eigendoms-overdracht is registratie in het grondregister niet noodzakelijk. Wel noodzakelijk is de feitelijke opgave van het bezit of een vervanging hiervan. De registratie is overigens wel van groot belang omdat contracten met betrekking tot het perceel tegenover derden slechts tegengeworpen kunnen worden, indien de titel in het register is geregistreerd.

De eigendomsoverdracht volgt overeenkomstig het Spaanse recht de leer van *titulus* en *modus*^{117, 118}. *Titulus* houdt in dat een verbintenisrechtelijke overeenkomst vereist is als titel voor de eigendomsoverdracht. *Modus* is de eveneens vereiste feitelijke overdracht. Eigendomsverwerving, ook van grondpercelen, vindt plaats door het afsluiten van een doeltreffend op die eigendomsoverdracht gerichte overeenkomst, bijvoorbeeld een koopovereenkomst en de overdracht van het perceel. De vorm van de notariële akte, de *escritura pública* is zeer belangrijk voor de eigendomsverwerving. De voor de eigendomsoverdracht noodzakelijke overdracht kan ook bij grond plaatsvinden door middel van een feitelijke handeling. De inschrijving in het register is zuiver declaratoir. De overdracht van grond kan echter vervangen worden door het uitreiken van de notariële akte. De verwerving van de eigendom vindt in dit geval plaats door het opmaken van de akte door de notaris. Overhandiging van de akte aan de koper is niet noodzakelijk voor de eigendomsovergang. Behalve door de gefingeerde overdracht door middel van de uitreiking van de *escritura pública* kan de overdracht ook plaatsvinden door de feitelijke inbezitneming van het perceel, gepaard gaande met de wil om het perceel als eigenaar te bezitten.

117. Schönhofer & Böhner n, p. 5B/1/15 en 16.

118. Kneip & Burckhardt Löber, p. 4/D/20 en 21.

Indien de koper reeds het bezit van de zaak heeft is een verdere handeling gericht op overdracht niet noodzakelijk. Ook de overdracht van een sleutel kan als erkenning van bezit worden beschouwd. Het bewijs van de eigendom geschiedt door middel van de *escritura pública*. Alleen bij zoekraken hiervan en van de afschriften kan men een beroep doen op het grondregister (artikel 204 LOT). Als men zijn eigendom door middel van een *escritura pública* kan bewijzen dan is men ook gerechtigd tot terugvordering van derden te goeder trouw. De verkrijger te goeder trouw die met titel heeft verworven, verkrijgt de eigendom door verjaring in tien jaar als hij in de provincie woont waar het perceel gelegen is en in twintig jaar als hij daarbuiten woont.

De bezitter zonder titel en zonder goede trouw verkrijgt de eigendom door verjaring in dertig jaar. *squatters* kunnen na twintig jaar legalisering van hun bezit verkrijgen op grond van artikel 1 van de Ley nr. 622 *de colonizaciones y urbanizaciones*. Indien de eigenaar zijn verplichtingen ten opzichte van de *squatters* niet nakomt, kan hij onteigend worden. Huurrechten en pachtrechten gaan op de erven over. Huurovereenkomsten worden geregistreerd in een bijzonder register. Huur- en pachtcontracten kunnen hoogstens tien jaar duren.

E.15.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

Er is een Agrarisch Wetboek van 1931 (wet 1248 van 20 september 1931), een Agrarisch Statuut (wet no. 1209 van 29 februari 1940 en no. 551 van 28 maart 1940), de Organisatiewet van Agrarische Bescherming (wet no. 8051 van 31 juli 1941), alsmede een groot aantal andere agrarische wetten waaronder wet no. 622 van 19 augustus 1960 met betrekking tot vestiging en urbanisatie en wet no. 662 van 27 augustus 1960 met betrekking tot proportionele verdeling van grootgrondbezit.

Het agrarische privé-eigendom van de Staat behoort tot de gronden die worden beheerd door het Instituut voor Agrarische Hervorming (IRA) en is bestemd voor agrarische hervorming.

E.15.4 Overige wetgeving

Er bestaat wetgeving met betrekking tot de mijnbouw, oliewinning, bosbouw en water.

E.16 Peru

E.16.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Volgens de Grondwet (artikel 29) zijn eigendomsrechten onaantastbaar. Onteigening is alleen mogelijk voor het algemeen welzijn met voorafgaande vergoeding. Buitenlanders mogen geen onroerend goed in eigendom hebben binnen een strook binnen 50 km van de grens van Peru op straffe van verval aan de Staat. Openbare eigendom kan geen privé-eigendom zijn.

Eigendom dat wordt erkend als privé-eigendom is geen staats-eigendom. Eigendom moet worden uitgeoefend in harmonie met het sociaal belang. Eigendom van onroerend goed houdt ook in hetgeen zich onder de grond bevindt, behalve mijnen en water. Verdiepingen van een gebouw kunnen eigendom zijn van verschillende eigenaren. Ieder appartement of sectie moet apart worden geregistreerd in het eigendomsregister.

Naast eigendom bestaan de zakelijke rechten vruchtgebruik en gebruik, alsmede servituten.

E.16.2 Registratie en overdracht van onroerend goed

Alle zakelijke rechten moeten worden geregistreerd in het onroerendgoedregister. Dit geldt ook voor contracten en akten waarbij zij worden gewijzigd of tenietgaan. Deze registratie moet plaatsvinden ten kantore van het district, waarin het goed is gelegen. Met een *escritura pública* wordt onder andere de notariële akte bedoeld. Het notariaat is wettelijk geregeld (wet 1510 van 15 december 1911).

De Centrale Hypotheekbank (*Banco Central Hipotecaria*), die bij de wet 6126 van 25 juli 1929 is gesticht, verstrekt leningen voor eerste hypotheeken op agrarische en andere eigendommen.

De termijn van verkrijgende verjaring voor onroerend goed bij bezit te goeder trouw als eigenaar en volgens juiste titel, duurt tien jaar. Zonder goede trouw of juiste titel duurt het dertig jaar. Onteigening is wettelijk geregeld.

E.16.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

Op 24 juni 1969 (wet 17.716) is een agrarische wet uitgevaardigd met betrekking tot agrarische hervorming. Het doel van de wet is onder andere:

- a. het regelen en beperken van de eigendom van grond ter bevordering van de harmonie met het sociaal belang;
- b. het herverdelen van grond ten gunste van kleine en middelgrote grondbezitters die het land zelf bewerken;
- c. het garanderen van gemeentelijke eigendomsrechten of eigendomsrechten van boerengemeenschappen (*comunidades campesinas*);
- d. het organiseren van coöperaties voor grondexploitatie;

- e. het bevorderen van de ontwikkeling van landbouw en veeteelt.

Alle landelijke bedrijven vallen onder deze wetgeving, inclusief verlaten landerijen, niet in cultuur gebracht land, land dat staatseigendom is geworden, staatslanderijen die geschikt zijn voor agrarisch gebruik, en gronden die op basis van deze wet onteigend zijn.

Eigenaren van grond die bestemd is voor onteigening hebben beperkte eigendomsrechten in het kader van de grondhervorming. Gronden zijn bestemd voor onteigening als zij voldoen aan een van de volgende criteria:

- a. geïrrigeerd land aan de kust, groter dan 150 ha;
- b. natuurlijke weidegronden aan de kust, groter dan 1500 ha;
- c. geïrrigeerd land in de bergen groter dan 30 à 50 ha;
- d. natuurlijke weidegronden in de bergen die geschikt zijn om meer dan 5000 schapen te weiden;
- e. niet bewerkt of onvoldoende bewerkt land;
- f. land dat wordt bewerkt door pachters of andere niet-eigenaren;
- g. land dat op feodale of antisociale wijze wordt geëxploiteerd;
- h. land dat gezamenlijk wordt gepacht in een agrarische hervormingszone;
- i. land dat zes maanden na publikatie van de wet eigendom is van beperkte maatschappen.

Agrarische hervorming vindt zonegewijs plaats. Vergoeding wordt gegeven in de vorm van agrarische hervormingsaandelen met 5 en 6% rente.

E.16.4 Overige wetgeving

Peru heeft mijnwetgeving, wetgeving met betrekking tot de oliewinning, alsmede wetgeving met betrekking tot bosbouw en water.

Bij wet no. 13.517 van 14 februari 1961 is een wet ingevoerd op de opruiming van krotten. De uitvoering berust bij de Corporación Nacional de Vivienda.

E.17 El Salvador

E.17.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Niemand mag onteigend worden tenzij de wet dit toestaat. Ieder mag vrij over zijn eigendom beschikken. Verbeurdverklaring van eigendom bij wijze van straf is verboden. Corporaties, hetzij burgerlijk of hetzij kerkelijk, mogen geen onroerend goed bezitten tenzij dit direct verbonden is met hun taken. Buitenlanders mogen agrarisch onroerend goed bezitten, tenzij hun land dit niet toestaat aan burgers van El Salvador. Naast eigendom, bezit, vruchtgebruik, gebruik of bewoning en hypotheek kent de wetgeving van El Salvador servituten.

E.17.2 Registratie en overdracht van onroerend goed

In El Salvador bestaat een register voor onroerend goed met drie hoofdafdelingen namelijk voor onroerend goed, hypotheek en rechterlijke uitspraken. Alleen openbare en authentieke documenten kunnen worden geregistreerd.

Ieder document dat registratie behoeft, heeft slechts tegen derden werking nadat het is geregistreerd. Alle documenten, inclusief rechterlijke uitspraken met betrekking tot de erkenning, de overdracht, de wijziging of het teniet gaan van de eigendom of het bezit van onroerend goed, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, moeten in de onroerendgoedafdeling worden geregistreerd. Hypotheken moeten in de sectie voor hypotheek worden geregistreerd en de rechterlijke uitspraken met betrekking tot de bekwaamheid of vermoedelijke dood van personen in de afdeling voor rechterlijke uitspraken.

Registratie van een overdracht van onroerend goed vindt slechts plaats indien uit het register blijkt dat de vervreemder als houder van het goed is geregistreerd. Het document moet de voorgaande titel in het register vermelden. Het systeem maakt het mogelijk de keten van titels na te gaan tot de oorspronkelijke titel. Indien iemand meer dan tien jaar ongestoord in het bezit van een onroerend goed is geweest zonder schriftelijk bewijs van eigendom kan hij aan de rechtbank om een titel vragen. Deze titel, een aanvullende titel, kan worden geregistreerd. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken.

Als twee inschrijvingen niet in de keten van titels voorkomen gaat de oudste voor. De rechtbank mag, met enkele uitzonderingen, geen document als bewijsmateriaal accepteren, wanneer de strekking hiervan is om tegen derden te worden gebruikt. Indien een titel gebreken vertoont, kan een voorlopige registratie plaatsvinden, wanneer bijvoorbeeld er een proces over wordt gevoerd. Het notariaat is geregeld bij de wetten 218 en 593 van 6 december 1962 en 28 mei 1964. Een *escritura pública* is de eerste kopie van het protocol van de notaris.

E.17.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

Op 30 maart 1942 is agrarische wetgeving tot stand gekomen. Deze bevat onder andere een aantal regelingen met betrekking tot ongebruikte openbare gronden en gemeenschappelijke gronden. Indien deze gronden, die behoren tot het rijk of de gemeenten, door particulieren worden gebruikt en bewoond, worden ze als hun eigendom beschouwd, behoudens rechten van derden. Hun titels moeten in het onroerend goed register worden geregistreerd.

In het kader van vestiging op land functioneert het *Instituto de Colonización Rural*, dat als belangrijkste taak heeft grond te verwerven in een gebied dat vatbaar is voor verdeling en herverdeling onder boerenfamilies zonder werk, die aan de wettelijke eisen voldoen en die gebruik willen maken van de mogelijkheden om eigenaar van de grond te worden.

E.17.4 Overige wetgeving

El Salvador heeft wetgeving met betrekking tot de mijnbouw, oliewinning, bosbouw en water.

E.18 Uruguay

E.18.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Volgens de Grondwet (artikelen 7 en 33) is de eigendom een onaantastbaar recht, maar hij moet voldoen aan wat de wet voorschrijft ten aanzien van het algemeen belang. Het historische bezit en het kunstbezit van het land staat onder de bescherming van de staat, ook als het privé-eigendom is.

Onteigening is alleen mogelijk ten algemene nutte tegen vergoeding. De Grondwet verbiedt verbeurdverklaring van eigendom als straf voor politieke overtredingen. Volgens de Grondwet (artikel 8) zijn alle personen gelijk voor de wet.

De zakelijke rechten zijn eigendom, vruchtgebruik (levenslang of minimaal 30 jaar), gebruik, bewoning en servituten.

E.18.2 Registratie en overdracht van onroerend goed

Onder het Ministerie van Cultuur vallen de 19 departementale onroerendgoedregisters. Binnen vijftien dagen moeten in dit register worden geregistreerd:

- a. de *escritura pública* met betrekking tot eigendom en andere zakelijke rechten;
- b. de overdracht van rechten uit erfgenaamschap;
- c. rechterlijke uitspraken met betrekking tot verjaring van onroerend goed;
- d. akten of contracten die een registratie wijzigen of teniet doen;
- e. certificaten van de uitslag van een bewijskwestie van het gerechtshof met betrekking tot onroerend goed;

Door registratie krijgen rechten derdenwerking.

Hypotheeken moeten worden geregistreerd in het hypotheekregister. De registratiedatum bepaalt de rangorde.

Eigendom wordt verkregen door inbezitneming (occupatie), aanwas, levering, erfopvolging en verjaring. Verjaring van onroerend goed te goeder trouw duurt tien jaar voor aanwezige personen en twintig jaar voor afwezigen.

E.18.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

Agrarische wetgeving is tot standgekomen door de invoering van een agrarisch wetboek, berustend op wet 10.024 van 14 juni 1941 en wet 10.386 van 13 februari 1943. Bij wet 12.100 van 27 april 1954 en wet 12.116 van 2 juli 1954 wordt iedere agrarische producent een minimum aan stabiliteit met betrekking tot de grond gegarandeerd door middel van pachtperioden van minstens vijf jaar. Op grond van wet 12.100 geamendeerd bij wet 13.251 van 30 april 1964 moet iedere grondeigenaar boete aan de gebruiker betalen, indien hij zonder diens schriftelijke toestemming de eigendom van de grond overdraagt. Vestiging op het land is geregeld bij wet 11.029 van 12 januari 1948, die het Nationaal Land-

vestigingsinstituut (*Instituto Nacional de Colonizacion*) creëerde. Wet 13.608 van 8 september 1967 verklaart dat het van algemeen belang is dat landelijke eigendommen in handen zijn van natuurlijke personen, maatschappen of bedrijven met beperkte aansprakelijkheid. Instellingen en rechtspersonen op aandelen mogen landelijk onroerend goed alleen verwerven of exploiteren indien hun kapitaal is geregistreerd. Eigendom kan ook bestaan met betrekking tot appartementen (wet 12.358 van 3 januari 1957).

E.18.4 Overige wetgeving

Er bestaat wetgeving met betrekking tot de mijnbouw, oliewinning, bosbouw en water.

Eigendomsbeperking is er in verband met het algemeen belang bijvoorbeeld op grond van de wet op de eerste noodzakelijkheden (wet nr. 10.940 van 19 september 1947) en de wet op de stadsplanning en zonering (wet 9515 van 28 oktober 1935).

E.19 Venezuela

E.19.1 Eigendom en andere zakelijke rechten

Volgens de Grondwet is het grootgrondbezit in strijd met het sociaal belang en moet daarom door middel van wettelijke maatregelen worden geëlimineerd door het schenken van grond aan degenen die het land bewerken en aan de bewoners die land ontberen. Volgens de Grondwet moet de eigendom worden uitgeoefend onder voorwaarden bepaald door de wet. De Grondwet garandeert het recht van eigendom voor alle inwoners van Venezuela.

Alle gronden binnen de nationale grenzen zonder eigenaar behoren aan de Staat indien ze liggen in het federale district, of aan de staten waarin zij zijn gelegen.

Naast de eigendom zijn zakelijke rechten, vruchtgebruik, gebruik, bewoning, woonsteden en servituten. Ieder mag een woonstede bouwen voor zichzelf en zijn gezin. De waarde hiervan mag een bepaald bedrag niet te boven gaan.

E.19.2 Registratie en overdracht van onroerend goed

Het beschikbare land wordt geregistreerd in een kadaster (*Catastro*) van de *Oficina Nacional de Catastro de Tierras y Aguas* die in iedere gemeente een kantoor heeft. Kaarten worden verschaft door de Nationale Kartografische Dienst. Ten aanzien van ieder stuk land wordt een titelonderzoek gedaan. Ieder perceel krijgt een nummer. Als alle formaliteiten zijn vervuld wordt van ieder perceel een certificaat (*cedula*) afgegeven.

Hypotheken worden aangetekend in de daarvoor bestemd registers. Als algemeen register voor de overdracht van onroerend goed is bij de wet van 16 mei 1961 een onroerend goed register ingesteld. Evenals de andere Latijns-Amerikaanse landen die vroeger koloniën waren van Spanje of Portugal, kent Venezuela voor de registratie van onroerend goed het negatieve stelsel.

De verjaringstermijn bij bezit van onroerend goed te goeder trouw is tien jaar voor aanwezige personen en twintig jaar voor afwezigen.

Een *escritura pública* is een akte met bepaalde formaliteiten, opgemaakt door een registerbewaarder, een rechter of een andere openbare ambtenaar.

E.19.3 Agrarische wetgeving onroerend goed

Vreemdelingen hebben bij de uitoefening van de landbouw dezelfde rechten als Venezolanen. Agrarische grondhervormingswetgeving kwam tot stand bij de wetten van 5 maart 1960, nader geregeld bij besluit no. 746 van 8 februari 1967 (*Gaceta Oficial* van 2 maart 1967 no. 1089 extra-ordinario). Met de uitvoering van deze wetgeving is het Nationaal Agrarisch Instituut belast, dat als autonome

instelling ressorteert onder het Ministerie van Landbouw. De wet heeft de volgende doeleinden:

- a. het garanderen van de privé eigendom, mits het zijn sociale functie vervult;
- b. het zorgdragen dat eenieder die geschikt is voor landbouw of veeteelt recht heeft op grond, bij voorkeur daar, waar hij leeft of werkt;
- c. het garanderen dat boeren kunnen blijven op het land dat zij bewerken, behoudens de wet;
- d. het recht garanderen aan de Indianen om de vruchten te plukken van land, water en bos dat zij in bezit of eigendom hebben;
- e. het bevorderen van kleine en middelgrote agrarische eigendommen en agrarische coöperaties.

De wetgeving heeft betrekking op ongebruikt land, land dat indirect wordt geëxploiteerd door pachters, deelpachters en *squatters*, en gronden, die niet zijn bebouwd gedurende vijf jaar voorafgaande aan de onteigeningsprocedure; op land bestemd voor indeling in particuliere percelen, indien aan indeling nog niet is begonnen; en op boerenland dat wordt gebruikt voor extensieve veeteelt.

De privé-eigendom vervult zijn sociale functie wanneer efficiënt gebruik gemaakt wordt van het land, het werk, de administratie en de financiële verantwoordelijkheid berusten bij de eigenaar, en rekening wordt gehouden met het bewaren van vernieuwbare natuurlijke hulpbronnen.

Collectieve of individuele uitgiften (door verkoop of gratis) worden geregeld in overleg met het Nationaal Agrarische Instituut in agrarische centra. Men krijgt land onder de voorwaarde dat men belooft het zelf te bewerken, zelf geen of onvoldoende land heeft en ouder is dan 18 jaar.

Verder zijn er een groot aantal categorieën die voorkeur hebben in de volgende prioriteitsvolgorde:

- a. *squatters*, huurders enz. voorzover zij land zelf in gebruik hebben;
- b. gezinshoofden die boer of veehouder zijn;
- c. zij die pas uit militaire dienst komen;
- d. boeren en veehouders;
- e. zij die landbouwscholen hebben bezocht of vee-artsenij hebben gestudeerd of iets dergelijks;
6. buitenlanders of immigranten die boer of veehouder zijn.

Ook water wordt bij de grondhervorming betrokken, namelijk water op het publiek domein en water op privé-eigendommen indien de hoeveelheid groter is dan nodig is voor een rationeel gebruik van de grond waarvan dit water deel uitmaakt.

Niet onder de grondhervorming valt water dat bestemd is voor de watervoorziening van steden en openbare diensten; water voor particuliere bevoeiingsprojecten; water dat gebruikt wordt voor industriële doeleinden; water dat is bestemd voor kleine en middelgrote boerderijen en proefstations en modelboerderijen; water dat is bestemd voor het algemeen belang zoals bepaald door de Nationale Executive.

BIJLAGE E

Vergoeding wordt alleen gegeven indien wordt aangetoond dat de gebruiker schade lijdt.

De grond wordt ingedeeld in kwaliteitsklassen. Er zijn speciale programma's voor agrarische huisvesting.

Bij de wet van 1 april 1976 (Gaceta Oficial 31.007 van 21 juni 1976) zijn speciale agrarische rechtbanken ingesteld met voor hoger beroep de hogere agrarische rechtbanken. Agrarische coöperaties zullen worden bevorderd door de Staat.

E.19.4 Overige wetgeving

Er is wetgeving voor de mijnbouw, de oliewinning, de bosbouw en het water, alsmede milieuwetgeving.

Bijlage F: Kadaster Colombia

Colombia heeft een nationaal kadaster en tevens gemeentelijke kadastrers. De gemeentelijke kadastrers zijn behoudens enige algemene richtlijnen zelfstandig in beleid en uitvoering. Het nationale kadaster wordt beheerd door het Instituto Geografico "Augustin Codazzi" (IGAC) te Bogotá. Dit instituut, thans subdirectie Onderwijs en Onderzoek, kadastreert 786 van de 936 gemeenten en is belast met het in kaart brengen van het gehele land, hoewel er in sommige provincies alleen alfanumerieke (administratieve) kadastrers bestaan. De grotere gemeenten Bogotá, Medellín, Cali en de provincie Antioquia hebben hun eigen kadastrale systeem. De kadastrale dienst van de provincie Cundinamarca, waarin Bogotá is gelegen, is opgenomen in het IGAC¹¹⁹.

Vanwege het *Ministerio de Hacienda y Crédito Público*, het Colombiaanse Ministerie van Financiën, is in 1986 een boek uitgegeven, getiteld *El Catastro Nacional*¹²⁰, geschreven door Luis Arévalo Salazar. In dit boek wordt een uiteenzetting gegeven omtrent het kadaster en zijn geschiedenis in Colombia. De belangrijkste geldende wettelijke bepalingen zijn als bijlage in het boek opgenomen. Om een voorbeeld te geven van de ontwikkeling in een Zuidamerikaans land volgt hierna een samenvatting van dit boek.

F.1 Geschiedenis

De geschiedenis van het kadaster in Colombia kan worden onderscheiden in vijf perioden namelijk de stichting, het begin, de overgang, de consolidatie en de huidige. Er wordt niet verwezen naar de boekhouding, die vanwege de Spaanse Kroon werd bijgehouden in verband met de uitgifte van gronden.

F.1.1 Stichting

Het kadaster in Colombia werd in het leven geroepen bij de wet van 30 september van het Congres van *Villa del Rosario de Cúcuta* van 1821. Op grond van deze wet vaardigde Generaal Francisco de Paula Santander in mei 1823 een reglement uit. De doeleinden van dit kadaster waren fiscaal. De opbrengst diende om de onafhankelijkheidsoorlog te financieren. Het inrichten van het kadaster werd opgedragen aan de politieke rechters.

In 1847 werd in de *Gaceta de la Nueva Granada no. 856* van 28 februari een wetsontwerp gepubliceerd. In Hoofdstuk III van dit ontwerp werd aan een commissie, bestaande uit de intendant, de administrateur van financiën en de pastoor van de parochie opgedragen een register te maken van alle landelijke en

119. M.J.M. Bogaerts

120. Luis Arévalo Salazar

stedelijke eigendommen in ieder parochiaal district. In sommige districten bestond deze commissie uit de ontvanger van de inkomsten, de burgemeester en de pastoor. In deze registers werden de waarde en de naam van de eigenaar of de bezitters van alle landelijke en stedelijke eigendommen opgenomen. De eigendommen werden in klassen verdeeld volgens de waarde die was opgenomen in de koopakte of de waarde die was gehanteerd bij de belastingheffing in de voorafgaande vijf jaar of de waarde die werd vastgesteld door twee deskundigen die door vorenbedoelde commissie op erewoord waren benoemd. Bij splitsing of vereniging van percelen werd de waarde proportioneel vastgesteld.

Na vaststelling diende het register in februari van het volgende jaar te worden openbaar gemaakt, waarbij men gedurende veertien dagen kon protesteren bij de financiële intendant-generaal van het district. Deze functionaris was belast met het opstellen van het kadaster en het algemeen register van belastbare eigendommen, alsmede met hun classificatie. Ieder jaar werd deze functionaris gelegenheid gegeven om het kadaster te wijzigen bij splitsing of vereniging.

De landelijke belastbare eigendommen waren geclassificeerd in categorieën van boven 200.000 realen tot die van 15.000 en 1.000 realen. De stedelijke belastbare eigendommen waren verdeeld in vier klassen van boven 100.000 realen tot die van 35.000 en 1.000 realen.

Bij de opbouw van de federale republiek van de Verenigde Staten van Colombia werd wet no. 70 van 4 juli 1866 uitgevaardigd. Hierop waren de besluiten gebaseerd over de *tierras baldías*, de aan de Staat toebehorende gronden. Dit kadaster werd opgericht vooral met het oog op de identificatie van bossen met exporthout en produkten als kina en rubber. Hierbij werden de grenzen vastgesteld tussen particuliere en staatsgronden.

De besluiten leidden tot het stellen van regels voor een kadaster van gebouwen, terreinen en mijnen, waarbij de ligging, de bestemming en de actuele toestand van de onroerende goederen werden vastgesteld. De uitvoering werd in handen gelegd van *la Oficina de Agrimensores*. Deze hanteerden de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte werd geschat in vierkante meters;
- b. de waarde van de gebouwen werd verdiepingsgewijs geschat volgens de waarde per vierkante meter;
- c. de waarde werd geschat per apart rieten dak of muur die binnenplaatsen en tuinen afsluit;
- d. de waarde van terreinen werden geschat volgens natuurlijke gesteldheid, gebruik en grootte, behalve braakland;
- e. de waarde van terreinen met mineralen of kostbare stenen werd geschat volgens de rijkdom aan mineralen of kostbare stenen;
- f. de waarde van meubels, gebruiksvoorwerpen, versieringen en andere voorwerpen, die dienstbaar zijn aan een gebouw dienden te worden geschat;
- g. voor ieder landgoed werd een verslag opgesteld met de naam van de eigenaar, de ligging en natuurlijke gesteldheid van het landgoed, de bestemming, de staat waarin het zich bevindt, de naam van de pachter(s), de pachtsom en een kopie van het pachtcontract;

BIJLAGE E

- h. in de schatting van de eigendom werden de kosten van verwerving verrekend. Als men daarover niet beschikte dan werden deze vastgesteld door twee deskundigen, benoemd door degenen die belast is met de inventarisering. Bij onenigheid benoemden deze twee deskundigen samen een derde;
- i. de inventarisatie werd op zijn juistheid onderzocht door de plaatselijke financiële ambtenaren.

De schattingen en inventarisaties werden overgelegd aan het *Secretaria de hacienda y Fomento* samen met een topografisch plan van het onroerend goed.

F.1.2 Het begin

Deze periode begint met de unitarische republiek en met het uitvaardigen van het Fiscale Wetboek of wet 48 van 1887 (D.O.¹²¹ no. 6997). De wettelijke voorschriften voorzagen in het bevestigen van lasten op onroerende goederen, teneinde departementale en gemeentelijke financiën te versterken.

Volgens de wet 149 van 1888 (D.O. 6738) werd de mogelijkheid gecreëerd voor het departement om een directe belasting op te leggen tot 6 promille van de waarde van onroerend goed: 4 promille was voor het departement en 2 promille voor de gemeente (artikel 4 van voormelde wet).

In de periode van 1887 tot 1908 ging de kwaliteit van het kadaster achteruit door veroudering.

In verband hiermede kwamen in 1908 onder de regering van generaal Rafael Reyes de wet 20 en het reglementair besluit no. 127 (D.O. no's 13381 en 13458) tot stand.

Deze wetgeving diende zowel als basis voor een kadaster van onroerend goed in de gehele republiek als voor het opstellen van een openbare documentatie voor het innen van onroerend-goedbelasting en het verschaffen van gegevens voor de statistiek van de waarde van onroerend goed.

Het Kadaster werd opgezet conform het volgende systeem:

- a. Alle landelijk en stedelijke onroerende goederen in eigendom bij particulieren, de Staat of de gemeente werden genummerd met vermelding van de naam van de eigenaar, naam en nummer van het onroerend goed en de commerciële waarde.
Bij de landelijke eigendommen werden de grootte, de kwaliteit van het terrein, de hoeveelheid en kwaliteit van het water alsmede bossen en gebouwen bij benadering vermeld;
- b. In iedere hoofdstad van een departement werd een kadastraal kantoor gevestigd en departementale en gemeentelijke commissies werden ingesteld met de mogelijkheid van het instellen van gemeentelijke kadasters;
- c. Een beroepsprocedure werd ingesteld ten behoeve van de eigenaren die bezwaar maakten;
- d. Wijzigingen in verband met delingen, wisseling van eigenaren, nieuwe gebouwen, enz. werden dagelijks bijgehouden.

121. D.O. is de afkorting van *Diazo Official*

- e. De bewaarders der openbare documenten waren verplicht om aan het kantoor van de kadasters de data van de geregistreerde titels waaruit wijzigingen voortvloeiden, de kooprijzen en de beëindiging van een verdelingsproces op te geven.

De normen voor onroerendgoedbelasting werden verder uitgewerkt bij de wet 4a van 1913, bekend als de *Codigo de Regimen Politico y Municipal* (D.O. no. 15012), waarbij aan de assemblee bepaalde bevoegdheden werden verleend.

F.1.3 De overgang

Deze periode liep van 1930 tot aan de activiteiten van de Commissie Kemmerer, die een centraal orgaan voor het kadaster in het leven riep. In deze periode werden een aantal wettelijke maatregelen genomen die op die van een nationaal kadaster vooruitliepen.

Bij wet 78 van 1935 (D.O. no. 23075) en het reglement van 1936 werd de aangifte van de waarde van het onroerend goed door de eigenaar en bij gebreke hiervan de schatting door een functionaris (zie artikel 98), mogelijk. De wet no. 40 (D.O. no. 22153) voerde de verplichting in voor het gemeentelijk persoonsregister van de steden. Bij Besluit 1440 werd het geografisch militair instituut ingesteld met als opdracht het in kaart brengen van het land. Besluit 1797 legde de basis voor voorbereidende werkzaamheden voor een nationaal kadaster.

F.1.4 De consolidatie

Deze periode werd gekenmerkt door de activiteiten van een Zwitserse commissie onder leiding van Pierre Grandchamp. Van deze commissie maakten ook twee Colombiaanse ingenieurs en een Duitser deel uit. Het werk van deze commissie heeft geleid tot een drietal maatregelen:

Het uitvaardigen van de wet 62 van 1939 (D.O. no. 24247) en de wet 65 van 1939 (D.O. no. 24248), waarin de verantwoordelijkheden van de Nationale sectie van het kadaster werden geregeld. Op grond van wet 62 kon de Nationale sectie van het kadaster de territoriale eenheden vergroten en verkleinen en op grond van wet 65 was haar de technische directie en de controle van het kadaster in heel Colombia toevertrouwd. Tevens was haar de bevoegdheid gegeven om regels uit te vaardigen met betrekking tot de formatie en de vernieuwing van het kadaster alsmede het bepalen van de factoren betrekking hebbende op de schatting van de onroerende goederen.

Voorts werd het Geografische Militair en Kadastraal Instituut in het leven geroepen, dat tevens de Nationale Sectie van het kadaster van het Ministerie van Financiën vormt.

Tenslotte kwam op basis van het besluit 1301 van 1940 (D.O. no. 24415) het Organische Statuut van het technische kadaster tot stand. Het besluit 1301 regelde de gehele technische kant van het kadaster in vier delen en 242 artikelen.

BIJLAGE E

Bij besluit 1146 van 1942 (D.O. no. 24952) werd aan voormeld Instituut de bewaring van het kadaster met regelgevende bevoegdheid hieromtrent opgedragen. De wet 182 van 1948 (D.O. no. 26905) regelde een speciaal regime voor de horizontale eigendom. Bij besluit 290 van 1957 werd het Geografisch Instituut "Agustin Codazzi" in het leven geroepen, dat de taken overnam van het Geografisch Instituut van Colombia. Tevens werd op grond van dit besluit voorgeschreven dat eigenaren van landelijke percelen groter dan 50 ha een zeker percentage in cultuur moesten brengen. Het instituut werd opgedragen om de gronden in te delen in vier klassen of typen.

In 1970 werden bij besluiten 1250 en 2156 (D.O. nrs. 33139 en 33213) weer nieuwe regels voor het kadaster ingevoerd. Onder andere werd voorgeschreven dat de kantoren van het register de corresponderende kantoren van het kadaster zouden informeren omtrent inschrijvingen van titels. Omgekeerd zouden de kantoren van het kadaster aan de kantoren van het register kopieën sturen van het kadastrale plan en de beschrijving van de onroerende goederen. Vastgesteld werd tevens dat het kadaster in het leven was geroepen voor een geheel van documenten op grond waarvan men de relatie van de elementen van de eigendom van onroerend goed, de fysieke beschrijving, de economische waarde en de juridische situaties, kon verkrijgen.

Belanghebbenden zouden het kadaster door een hiertoe gemachtigd en ingeschreven ingenieur of landmeter gewaarmerkte kadastrale plannen van hun onroerende goederen kunnen overleggen. In verband met de automatisering zou een verbinding worden gelegd tussen het register en het kadaster in de Nationale Dienst van Inschrijving van de administratieve afdeling van de nationale statistiek DANE.

In 1973 werd de wet 4a over grondhervorming (D.O. no. 33828) uitgevaardigd. Daarin kwamen ook enige bepalingen omtrent het kadaster voor, zoals die van de bepaling van de waarde van het terrein in verband met de veronderstelde pacht-/huurwaarde zonder rekening te houden met prijsverhogingen die uitsluitend voortvloeiden uit de industriële, stedelijke of toeristische ontwikkeling van de zone waarin het was gelegen. Tevens werd bepaald dat het kadaster de schatting die door de eigenaar van het terrein zelf is gedaan, zou toetsen.

F.1.5 De huidige situatie

Deze wordt gekenmerkt door de wet 14 van 1983 (D.O. no. 36288), *Nieuw tijdperk met betrekking tot de regionale fiscus* genaamd, en het besluit 3496 (D.O. no. 36441), het buitengewone besluit 1711 van 1984 (D.O. no. 36716), alsmede de resolutie 660 van 1984 van het Geografisch Instituut "Agustin Codazzi". De nieuwe wet wijdt 31 artikelen aan het kadaster.

In het kort worden de volgende vernieuwingen van het kadaster aangebracht:

- a. Het terrein en dat wat erop gebouwd is worden aangewezen als elementen die, onafhankelijk van elkaar geschat kunnen worden en wel door middel van eenheden van maat.
- b. De waarde die voortvloeit uit de bebouwing wordt uit de kadastrale schatting geëlimineerd.

GRONDREGISTRATIE EN GRONDGEBRUIKSRECHTEN IN LATIJNS-AMERIKA

- c. De fiscale rechtsgeldigheid van de schattingen per 1 januari van het volgende jaar en de voorafgaande jaren wordt gestandaardiseerd, onverschillig de wijze waarop ze tot stand zijn gekomen.
- d. Een nieuwe procedure wordt in het leven geroepen, waarbij om de vijf jaar correcties worden aangebracht in verband met ongelijkheden in de fysieke, juridische en economische elementen van de kadasters volgens het systeem van de nieuwe wet;
- e. Een bezwarenprocedure wordt in het leven geroepen tegen schattingen in het bewaringsproces vanaf het verzoek tot revisie.
- f. De schattingen worden ieder jaar gecorrigeerd aan de hand van een percentage van de index van consumptieprijzen van het Nationaal Bureau voor Statistiek voorzover het kadasters betreft die niet tot stand zijn gekomen volgens wet 14, en met een percentage van de index van de markt voor onroerend goed voorzover het kadasters betreft die tot stand zijn gekomen volgens het nieuwe systeem.
- g. Het rijksbestuur krijgt de bevoegdheid om op verzoek van de gemeenten de geldigheid van de schattingen op te schorten of het correctiepercentage te verlagen in verband met speciale sociale of economische omstandigheden.
- h. Een nieuw systeem van schatting en masse wordt ingevoerd, gebaseerd op een statistische analyse van de markt van onroerend goed per zone, homogeen qua prijs per eenheid oppervlakte of bebouwing.
- i. Het systeem van schatting door de eigenaren zelf van landelijke percelen wordt gehandhaafd. Dit systeem wordt ook voor stedelijke percelen ingevoerd met de mogelijkheid van revisie door de kadastrale autoriteiten.
- j. Wettelijke richtlijnen worden gegeven voor de inschrijving van percelen of verbeteringen die niet in het kadaster zijn opgenomen.
- k. Het rijksbestuur krijgt de bevoegdheid om een geïntegreerd systeem op te zetten van de diensten van register, het kadaster en de afwikkeling van onroerendgoedbelasting.
- l. De gemeentebesturen krijgen de bevoegdheid om tarieven van de onroerendgoedbelasting vast te stellen, gedifferentieerd volgens de economische bestemming van het perceel, gelegen tussen 4 en 12 promille volgens de wet.
- m. Voor het eerste jaar wordt een extra belasting van 1 promille van de kadastrale schatting in het leven worden geroepen voor de grootstedelijke gebieden, te verhogen tot 2 promille vanaf het tweede jaar van het functioneren van die belasting.
- n. De verplichting om het kadastrale certificaat aan belanghebbenden te presenteren wordt bekrachtigd, teneinde de akten betreffende de eigendom van onroerend goed in het protocol op te nemen.

Het besluit 3496 van 1983 reglementeert en definieert de kleine landelijke eigendommen en de volkswoningen. De volkswoningen worden onderscheiden in drie categorieën, laag niveau, erg laag en er tussen in.

Het buitengewoon besluit no. 1711 van 1984 geeft enige regels over de relatie tussen register en kadaster. Deze regels zijn nog niet uitgewerkt. Hierin is de verplichting voor de hoofden van de registers opgenomen om het kadaster informatie te verschaffen omtrent de overdracht van onroerend goed. Het kadaster wordt verplicht om het register in te lichten over de nieuwe kadastrale nummers.

BIJLAGE E

Als er een plan bestaat moet het kadaster deze aan het register sturen voor zijn archief. Wanneer de grenzen, die worden aangegeven in de akte, afwijken van de grenzen die worden aangegeven in het kadastrale certificaat, mag het register deze akte niet inschrijven.

Verder dienen het register en het kadaster dezelfde perceelsnummering te hanteren. In de kadastrale boekhouding dient men het inschrijvingsnummer in het onroerend-goedregister op te nemen en in het register het nummer van het perceelsfiche en het kadastrale perceel.

Op grond van Resolutie 660 van 1984, gebaseerd op artikel 12 van de wet 14 van 1983 worden de kadastrale werkzaamheden in het gehele land onderworpen aan de technische normen van het *Instituto Geografico "Agustin Codazzi"*.

F.2 Werkwijze van het Kadaster

De werkwijze van het Kadaster bij het proces van het verkrijgen en het verschaffen van informatie over de fysieke, juridische en economische aspecten van onroerend goed is als volgt.

De technische aspecten bestaan uit het vastleggen van de grenzen der gemeenten, de stedelijke gebieden en contouren van het stedelijke ontwikkelingsgebied. Het bijhouden van het stedelijke personenregister bestaat uit het geven van nummers aan percelen en straten in de stedelijke kernen. Een en ander wordt vastgelegd zowel in documenten als op het terrein.

Het perceelsnummer bestaat uit veertien cijfers. De betekenis hiervan is als volgt:

00	landelijk perceel	01	stedelijk perceel
01	werksector	01	werksector
000	landweg	000	blok
0000	nummer van het perceel	0000	nummer van het perceel
000	verbetering	001	verbetering
		801	mede-eigendom
		901	horizontale eigendom

Tabel F.1 *Systeem van perceelnummering*

Intern worden in het kadaster nog vijf cijfers meer gebruikt voor statistische doeleinden namelijk twee voor het departement en drie voor de gemeente.

De afwikkeling van de schatting van de kadastrale waarde van het perceel vindt plaats door onafhankelijke schattingen van het terrein en de bouwsels daarop en

overeenkomstig de in de betreffende zone vastgestelde waarde van het terrein respectievelijk de bouwsels.

Door het *Instituto Geografico "Agustin Codazzi"* zijn de volgende prijscategorieën vastgesteld:

- a. 2 categorieën in landelijke gebieden, één van beneden \$ 20.000¹²²per ha en één daarboven;
- b. 2 categorieën in stedelijke gebieden, één van beneden \$ 5.000 per m² en één daarboven;
- c. 3 categorieën per m² bouwwerk
 - i. van 0 - \$ 3.000
 - ii. van \$ 3.000 - \$ 10.000
 - ii. boven \$ 10.000.

De waarde in de homogene prijszone kan men verkrijgen op basis van de landbouwkundige, topografische en klimatologische hoedanigheid van de grond op basis van artikel 1031, besluit 1301 van 1940 en artikel 70, resolutie 660 van 1984, Geografisch Instituut.

F.3 Kadastrale inschrijving

De kadastrale benaming van de onroerende goederen kan als volgt luiden:

- a. stedelijk of landelijk;
- b. nieuw bouwsel of verbetering op het terrein van een ander;
- c. niet bebouwde percelen in stedelijke gebieden en gebieden die in het uitbreidingsgebied van steden liggen;
- d. eigendomspercelen (met openbare titel) of precariobezit gebaseerd op particuliere documenten;
- e. percelen van particulieren, van de Staat en zonder eigenaar (die verlaten zijn);
- f. percelen volgens hun economische bestemming.

Er zijn de volgende inschrijvingsklassen:

- a. *Baldios*. Dit zijn landelijke terreinen die eigendom zijn van de staat, dat wil zeggen dat het een terrein is zonder een andere eigenaar of een terrein dat als zodanig is aangewezen (artikel 44 Fiscaal Wetboek). Het gaat om verlaten kusten, eilanden in zee, meren of rivieren en oevers van rivieren die bevaarbaar zijn voor schepen van meer dan 50 ton.
Het *Instituto Colombiano de la Reforma Agraria* (INCORA) is belast met het beheer van deze *baldios* op grond van artikel 3° van Wet 135 van 1961. Wanneer INCORA een programma heeft omtrent perceelsindeling in *baldios* dient het kadaster te worden geïnformeerd omtrent grenzen, oppervlakten, plannen, uitgifte en prijzen, ter inschrijving in het kadaster.
- b. *Ejidos*. Dit zijn *baldios* die de staat afstaat aan de gemeenten op basis van de wet 137 van 1959 (D.O. no. 30136). De stedelijke *ejidos* worden bestemd voor de productie van goedkope levensmiddelen, dat wil zeggen landbouwcoö

122. Colombiaanse Peso, in 1991 ongeveer 3 cent

BIJLAGE E

peraties, waaraan de terreinen worden toegewezen of indien zij niet vruchtbaar zijn voor bebossing.

- c. *Resguardos de indigenas* (reservaten voor inheemsen). Deze worden bestuurd door een raad van inheemsen volgens Wet 4a van oktober 1821 van het Congres de Villa de Rosario de Cúcuta. Zij staan momenteel onder bescherming van het Ministerie van Bestuur op basis van Decreet 1634 van 1960. Artikel 94 van de Wet 135 van 1961 geeft de INCORA de bevoegdheid om de *resguardos* te verdelen. Momenteel is het *Instituto Geografico "Agustin Codazzi"*, in samenwerking met het Ministerie van Bestuur, al een eind gevorderd in haar taak om de terreinen van de *resguardos* af te bakenen.
- d. De *reservas nacionales*. Dit zijn terreinen die de staat buiten zijn privé-domein houdt, speciaal met het oog op de bescherming van fauna, flora en dergelijke.
- e. De *parques cementerios* (begraafplaatsen). Deze zijn eigendom van de gemeenten, maar vallen niet onder de afdeling financiën).
- f. Verbeteringen op het terrein van een ander. Hierbij gaat het om nuttige verbeteringen, waardoor de waarde is verhoogd (artikel 968 *Codigo Civil*). Verbeteringen op stranden, gemeenschappelijke savannen en eilanden zijn verboden;
- g. Terreinen die periodiek onder water staan.
- h. Gronden in gemeenschappelijk eigendom.

De kadastrale inschrijving is geldig, indien:

- a. deze de juridische relatie tot stand brengt tussen de persoon en het perceel conform de openbare akte die geregistreerd moet worden of het privé-document van precario bezit (artikel 63 besluit 1301 van 1940);
- b. deze de eigenaar of bezitter identificeert door middel van een *cédula ciudadana*, een identiteitskaart of belastingkaart (artikel 48 en 58 van besluit 1301 van 1940);
- c. deze een fysische identificatie geeft van het perceel conform de kartografische gegevens van de gemeente (artikelen 48 en 58 van besluit 1301 van 1940);
- d. deze gepaard gaat met het plan van het onroerend goed volgens de normen van het *Instituto Geografico "Agustin Codazzi"* (indien aanwezig) of als het plan is gewaarmerkt door bevoegde *profesionales* (artikel 86, besluit 1250 van 1970);
- e. de bevoegde kadastrale autoriteit de inschrijving heeft bevolen.

De kadastrale inschrijving heeft de volgende gevolgen:

- a. titelgebreken worden niet weggenomen; er vloeit ook geen titel uit voort;
- b. de verantwoordelijkheid voor de betaling van onroerend-goedbelasting is voor de eigenaar of de bezitters vanaf de geldigheid van de schatting (artikel 116, Wet, besluit 2054 van 1973; artikel 1, besluit 187 van 1975; artikel 8, Wet 14 van 1983);
- c. de eigenaar of de bezitter heeft het recht om rectificatie te vragen;
- d. de eigenaar of de bezitter heeft het recht om herziening van de schatting te vragen;
- e. de eigenaar of de bezitter is verplicht om zijn perceel of verbeteringen aan te geven voor onroerend-goedbelasting;

- f. in geval van niet verschijnen van de eigenaar of zijn vertegenwoordiger treedt de commissie op bij de identificatie van het perceel.

F.4 Het op peil houden van het Kadaster

(Volgens de Hoge Raad van de Staat, Expediente no. 4535 van 21 augustus 1985).

Het op peil houden van het Kadaster vindt plaats conform artikel 88 van resolutie 660 van 1984 van het *Instituto Geografico "Agustin Codazzi"*. Zij worden afgewikkeld in de loop van perioden van vijf jaar, vanaf de datum waarop een kadastrale handeling eindigt conform artikel 5 van de Wet 14 van 1983.

De schatting van dit op peil houden is de kadastrale schatting, gecorrigeerd teneinde de ongelijkheden, tengevolge van fysieke verandering, gebruikswijzigingen, produktiviteitswijzigingen, openbare werken of plaatselijke omstandigheden met betrekking tot de onroerend-goedmarkt, te elimineren (artikel 90 Resolutie 660 van 1984 *Instituto Geografico "Agustin Codazzi"*).

F.5 Het bewaringsproces

Het bewaringsproces houdt het dagelijks bijhouden van fysieke, juridische, economische en fiscale veranderingen met betrekking tot het onroerend goed in. Dit proces staat onder controle en toezicht volgens het technisch inzicht van het *Instituto Geografico "Agustin Codazzi"* (artikel 239 van besluit 1301 van 1940 en artikel 12 van de Wet 14 van 1983). Deze werkzaamheden houden ook in het bewaken van de overeenstemming met het Register van openbare akten en het toezicht op de gemeenten in verband met de administratie van onroerend goed aldaar. De hoofden van de registers van openbare akten zijn verplicht om het kadaster permanent op de hoogte te houden en hun administratie aan te passen volgens opgave van het kadaster. Soortgelijke verplichtingen berusten bij de hoofden van de afdeling financiën van de gemeenten.

Het *certificado cadastral* is een openbaar document waarmee de fysiek juridische bepaling van de grenzen van het onroerend goed bewezen wordt ten behoeve van de eigenaren (artikel 6-1 besluit 1301 van 1940) en dat wordt geëist in de notariële akte volgens in artikel 27 van Wet 14 van 1983.

De schatting van de waarde wordt als volgt bijgehouden:

- a. door regelmatige herschatting, jaarlijks indien de nationale regering dit nodig acht, op grond van de prijsindex van de markt in onroerend goed (artikel 6 van de Wet 14 van 1983);
- b. door jaarlijkse herschatting in de gemeenten waar het kadaster is ingesteld volgens het nieuwe systeem van de Wet 14 van 1983: proportioneel volgens de index van de consumptieprijzen;
- c. op grond van verzoek tot herziening door de eigenaar of bezitter;
- d. door verlaging met een bepaald percentage op bevel van het Rijksbestuur of op verzoek van het gemeentebestuur (artikel 10, Wet 14 van 1983);

- e. door officieuze beslissing van de kadastrale autoriteiten;
- f. door aanpassing aan de koopprijs;
- g. op grond van inspectie ter plaatse door de kadastrale autoriteiten;
- h. door rectificatie van meet- of rekenfouten;
- i. door schatting van de eigenaren of bezitters van de landelijke of stedelijke percelen (artikel 13, Wet 14 van 1983).

F.6 Bezwarenprocedure in het Kadaster

Gebruikers van het kadaster kunnen bezwaar maken tegen een beslissing van de kadastrale administratie, wanneer deze hun belangen aantast of handelt in strijd met wettelijke normen. Het recht om bezwaar te maken berust op artikel 9° van Wet 14. Het gaat in de eerste plaats om het aanvechten van de kadastrale schatting.

De procedure begint met een verzoek om de schatting te herzien. Dit verzoek dient vergezeld te gaan van bewijzen die aantonen dat de schatting niet overeenkomt met de hoedanigheid van het perceel. Het bureau van het kadaster beveelt alsdan een analyse van de bewijzen, zo nodig gevolgd door een nieuwe inspectie ter plaatse, een economisch onderzoek van de zone waarin het perceel zich bevindt, en een afwijzing of wijziging door middel van een gemotiveerd besluit van de chef der schatting (I.G.A.C. circulair 7.1.1/7 486 van 10 augustus 1983).

Het bureau van het kadaster registreert het verzoek in het *Libro radicator*.

Tegen kadastrale beslissingen zijn de volgende wettelijke procedures mogelijk:

- a. een nieuwe behandeling door dezelfde functionaris;
- b. een beroep bij de chef van het bureau van het kadaster;
- c. een klacht bij de chef van het bureau van het kadaster.

Een directe herroeping van een beslissing van het kadaster kan plaatsvinden wanneer zij strijdig is met de Grondwet of de wet, wanneer zij in strijd is met het openbare of sociale belang, of wanneer zij een ernstig onrecht met zich meebrengt ten aanzien van een persoon.

F.7 Koppeling van het register, het Kadaster en de financiële afdelingen van de gemeenten

Deze koppeling is sinds de instelling van het nationale kadaster steeds een van de belangrijkste aspiraties van de wetgever geweest. Wij vinden in de nationale wetgeving drie manieren waarop het openbaar register en het kadaster zijn gekoppeld:

F.7.1 Volgens het besluit 1301 van 1940

In het organisatiestatuuat van het kadaster is het systeem verdeeld in twee etappes, namelijk de notariële en de registratie. Hier zijn twee verbindende elementen, namelijk het uittreksel uit het register dat het certificaat van eigendom van het onroerend goed wordt en het perceelsnummer dat de numerieke aanwijzing van het perceel en het herkenningsteken hiervan is. Volgens artikel 183 van het Statuuat zal zowel de notaris als de functionaris die de akte tot vervreemding of vestiging of beperking van het eigendomsrecht waarmerkt, van de partijen de overlegging eisen van een uittreksel uit het perceelsregister, uitgegeven door het bureau van het register. Het hoofd van het register zal geen akte kunnen registreren met betrekking tot onroerend goed wanneer de vereiste formaliteiten niet zijn vervuld. Het uittreksel moet in de akten worden overgeschreven waarin de onroerende goederen worden beschreven. Een aantal problemen deden zich voor. Het perceelsnummer kwam niet van de kant van het kadaster maar van de financiële afdelingen van de gemeenten op grond van artikel 185 van het Statuuat. Op grond hiervan beval de superintendent van het notariaat en het register de notarissen in circulaire 56 van 1976 om van de financiële afdelingen van de gemeenten de overschrijving van het kadastrale nummer, de schatting en het persoonsregister van het perceel of de naam van het landelijke perceel in de *certificados de paz y salvo* te verkrijgen. Dit mechanisme dwong de financiële afdelingen van de gemeenten om certificaten af te geven omtrent zaken waartoe ze niet competent waren, alsmede om de informatie te vervalsen omdat zij de lijsten of betalingsbewijzen van de onroerend-goedbelasting niet bijhielden. Artikel 187 van het Statuuat verplichtte het Hoofd van het register om het bureau van het kadaster onmiddellijk in te lichten omtrent wijzigingen. De bureaus van het kadaster stellen op hun beurt het hoofd van het register in kennis van wijzigingen. Deze wederzijdse informaties konden elkaar kruisen, zodat juistheid niet was gegarandeerd.

F.7.2 Systeem van de besluiten 1250 en 3156 van 1970

Dit systeem brengt een verbinding tot stand tussen het register en het kadaster onder behoud van het systeem van onderlinge informatie. Artikel 6 van het besluit 1250 zegt dat het folio van het onroerendgoedregister onder andere gegevens moet bevatten over het kadastrale perceel dat correspondeert met het goed binnen de betreffende gemeente en of het onroerend goed stedelijk of landelijk is, onder vermelding van zijn nummer of naam en met beschrijving van de grenzen, oppervlakte, inhoud en verdere kenmerken. Indien er een plan of kadastrale beschrijving bestaat, dient die ook als integrerend onderdeel in het folio te zijn opgenomen.

Het kadastrale ceel is één van de openbare akten die door het kadaster worden opgemaakt en bewaard. Zij bevat de fysieke, economische en juridische beschrijving van het perceel.

Op grond van artikel 148 van Decreet 1250 zullen register en kadaster elkaar wederzijds blijven inlichten. De absentie van eenvoudige en snelle procedures heeft de concordantie tussen voornoemde diensten belemmerd.

Op grond van artikel 11 van het besluit 2156 van 1970 wordt een verband gelegd tussen Register en Kadaster enerzijds en de nationale dienst van de Statistiek.

F.7.3 Systeem van de wet 14 van 1983, de normen van het reglementair besluit 3496 van 1983 en het buitengewoon besluit 1711 van 1984

Volgens artikel 28 van de wet en artikel 2 van besluit 1711 worden de kantoren van het register en het kadaster verplicht om elkaar informatie te verstrekken over onroerende goederen en wel binnen de eerste tien dagen van iedere maand. Het register moet informatie verstrekken over de nieuwe inschrijvingen en schrappingen die in de afgelopen maand hebben plaatsgevonden. Hierop houdt de *Superintendencia* van het notariaat en het register toezicht.

Artikel 3 van besluit 1711 bepaalt dat de kantoren van het kadaster kennisnemen van de inschrijvingen van titels in het betreffende kantoor van het register om de tot hun competentie behorende werkzaamheden uit te voeren.

Het systeem stelt opnieuw het kadastrale certificaat in dat de notarissen moeten lezen en invoegen in hun notariële akten tot levering enz. van onroerend goed (cf. artikelen 27 van de wet 246 van het reglementair decreet).

Het systeem van de wet brengt mee dat het kadaster en het register hetzelfde perceelsnummer gebruiken (artikel 6, buitengewoon besluit 1711).

F.8 De kadastrale schatting en de verhouding tot de onroerend-goedbelasting en andere belastingen

De kadastrale schatting geeft bij benadering de waarde aan van een onroerend goed. Zij is het resultaat van een economische analyse van een aantal min of meer identieke variabelen binnen een homogene zone. De kadastrale schatting is wettelijk de officiële schatting op grond van artikel 9° van besluit 2156 van 1976 en artikel 1° van besluit 1597 van 1985. Zij ligt vast op grond van artikelen 8 en 9 van besluit 259 van 1954 alsmede 77 en 92 van het besluit 1250 van 1970. Eenmaal vastgesteld kan zij niet meer door de administratie worden gewijzigd, behoudens wijziging op grond van wettelijke regels.

De kadastrale schatting heeft consequenties voor:

a. De onroerend-goedbelasting.

Deze ligt wettelijk tussen 4 en 12 promille van de kadastrale schatting. De minimum tarieven gelden voor volkswoningen binnen het stedelijk gebied, zoals vastgesteld door het *Departemento Administrativo Nacional de Estadística* (DANE).

Er zijn drie classificaties:

i. *Estrato bajo - bajo* (zeer laag niveau):

Dit zijn woningen zonder een bepaald plan, gebouwd van gedroogde materialen. Over het algemeen ontbreken twee of meer openbare voorzieningen zoals water, elektriciteit, telefoon, riolering. Zij zijn gelegen in niet geurbaniseerde zones, die ook niet geurbaniseerd kunnen worden bij gebrek aan wegen en openbaar vervoer;

ii. *Estrato bajo* (laag niveau):

Dit zijn woningen die gebouwd zijn door middel van 'zwart werk' en meestal afgebouwd door de eigenaar zelf. De wijken waarin deze woningen liggen, bevinden zich meestal aan de periferie van de stad en beschikken over enige onverharde wegen en nauwelijks middelen van openbaar vervoer;

iii. *Estrato medio - bajo* (vrij laag niveau):

Dit zijn woningen die zijn gebouwd volgens een plan, meestal met een niet-geverfde voorgevel. Het zijn meestal vrijstaande woningen, gebouwd uit baksteen of cementblokken met zinken dak. Zij beschikken over openbare voorzieningen, wellicht met uitzondering van telefoon. Mogelijk is er een telefooncel in de buurt. De woningen bevinden zich in de stedelijke periferie, nabij industriegebieden of zelfs meer naar het centrum, zonder het niveau te bereiken van wijken met woningen gebouwd volgens ontwerp. De wijken waarin zich deze woningen bevinden beschikken over verharde wegen en openbaar vervoer.

Gemeenten of departementen berekenen de onroerend-goedbelasting (soms genoemd straatbelasting) over de waarde van onroerend goed in het betreffende gebied (zie artikel 11 van Wet 128 van 1941). Zij rust direct op het onroerend goed en komt ten goede aan de gemeentekas.

Volgens artikel 183 van de politieke nationale grondwet zijn alleen de gemeentebesturen en het bestuur van het district Bogotá gerechtigd om deze belastingen te regelen en te innen volgens artikel 1 van Wet 29 van 1963.

- b. De opcenten ten behoeve van regionale instellingen bijvoorbeeld ten behoeve van regionale ontwikkelingscorporaties.
- c. De opcenten ten behoeve van grootstedelijke gebieden.
- d. De opcenten ten behoeve van het rijk of enige gemeenten. Het betreft hier gemeenten met meer dan 100.000 inwoners (Zie Wet 50 van 1984).
- e. De bijdrage voor de instandhouding van het kadaster; 10% van de onroerend goed belasting (artikel 13 van de Wet 128 van 1941). Zij wordt direct door de afdeling financiën van de gemeenten afgetrokken van het totale bedrag van onroerend-goedbelasting en wordt bewaard in de staatskas.
- f. De belastingen geadmistreerd door de rijksbelastingdienst. Dit zijn een aantal bijzondere belastingen bijvoorbeeld op de winst bij vervreemding.
- g. Waardering in verband met baatbelasting ten gunste van verbetering door openbare werken.

De kadastrale schatting heeft geen terugwerkende kracht en geldt pas met ingang van 1 januari van het volgende jaar. Ze is ondeelbaar en rust op een perceel, niet op personen.

De kadastrale schatting heeft nog enige andere effecten:

- a. Zij geldt als maximum prijs bij aankoop door het *Instituto Colombiano de Reforma Agraria* (INCORA).
- b. Vooruitlopend op de onteigening moet het openbaar lichaam 50% van de geschatte waarde deponeren bij de rechtbank bij voorlopige inbezitneming.
- c. Bij schadevergoedingen wegens openbare werken gaat men uit van de kadastrale schatting.

- d. Bij verhuring of verpachting door openbare lichamen wordt de huur of pacht (canon), vastgesteld op basis van de kadastrale schatting.
- e. Bij verhuring van onroerende goederen in stedelijke gebieden kan de commerciële waarde op basis waarvan de huur wordt gerekend niet meer zijn dan tweemaal de kadastrale schatting (Wet 56 van 1985 en besluit 1919 van 1986).

F.9 Opmerkingen betreffende het functioneren van het Kadaster van Bogota

Een vijfde van de 27 miljoen inwoners van Colombia woont in Bogotá, een stad Noord-Zuid gelegen langs een bergflank, ongeveer 20 km lang en 12 km breed en op een hoogte van 2640 m. Het is een platte stad met weinig hoogbouw (slechts enkele torenflats). De stad heeft een regelmatig rechthoekig stratenpatroon. De stratenblokken (manzanas) zijn alle rechthoekig. Er is een goed en eenvoudig straat- en huisnummersysteem. De stad kent slechts weinig krottenbouw.

Tot het eind van de jaren zestig beschikte Bogotá over een redelijk functionerend kadaster, dat in 1939 met behulp van Zwitserse deskundigen opnieuw is ingericht.

Na 1970 vond een explosieve groei plaats van de stad. Het kadaster heeft deze ontwikkeling niet kunnen bijhouden. Hierdoor is de onroerend-goedbelasting gestagneerd. De totale oppervlakte van Bogotá is ongeveer 240 km² waarvan 38.000 ha stedelijk gebied. Van de ongeveer 1.000.000 percelen zijn 550.000 in de kadastrale registratie opgenomen. Na 1970 is aan kaartvervaardiging nauwelijks meer iets gedaan. Bij het kadaster ontbreekt een landmeetkundige dienst. De fotogrammetrische dienst (in opbouw) beschikt niet over instrumenten.

In 1983 is vanwege de gemeente Bogotá een *Plan Trienal de Catastro* 1984-1986¹²³ opgemaakt, waarin een aantal gebreken van het kadaster van Bogotá worden opgesomd: er bestaat geen historisch archief dat inzicht geeft omtrent het huidige kadaster, en de kadastrale kaarten vertonen grove fouten in de nomenclatuur en missen gegevens over de afbakening van de gebouwen en andere bouwwerken, de nummering en kadastrale codering, en het bijhouden van samenvoegingen en splitsingen van kadastrale percelen.

De kadastrale kaarten zijn als volgt vervaardigd op schaal 1:500:

- a. geheel met inkt 26,8% (6224 blokken)
 - b. geheel met potlood 5,5% (12893 blokken)
 - c. incompleet 43,5% (10060 blokken)
 - d. zonder informatie (schema's) 9,4% (2177 blokken)
 - e. niet in tekening gebracht 14,8% (3438 blokken)
- totaal 23.182 blokken.

123. Plan Trienal de Catastro 1984-1986

Ondanks deze gebreken wenst men om financiële redenen bij de opbouw van een nieuw kadaster toch gebruik te maken van dit gebrekkig kaartenmateriaal. Volgens het bulletin van 29 augustus 1983 zijn de volgende percelen opgenomen in het magnetisch archief:

Soort percelen	Aantal
bebouwde stedelijke percelen	419106
onbebouwde stedelijke percelen	117293
andere percelen	41
landelijke percelen	29019
<i>totaal</i>	<i>564459</i>

Tabel F.2 *Aantal percelen per soort*

Er zijn geen gegevens of percelen al dan niet zijn belast met onroerend-goed-belasting, waardoor ramingen omtrent de opbrengst hiervan ernstig werden bemoeilijkt. Het geautomatiseerde systeem dat is opgezet, vertoont ernstige gebreken vanwege de gebrekkige wijze waarop men in de aanvang te werk is gegaan. Er bestaan duidelijke onregelmatigheden in de faseringen tussen de archieven van de kadastrale kaarten en het magnetisch archief.

Er is een grote achterstand in de afhandeling der stukken. De ruimte van het kadastrale archief wordt als volstrekt onvoldoende gekenschetst, zowel kwalitatief als wat de oppervlakte betreft. De beschikbare kartografie vertoont vele fouten. Gewenst wordt een meerdoelen kadaster dat aan de volgende eisen voldoet:

- a. Het bevat een kaart met de ligging van de percelen, geografisch coördinaten en begrenzingen van de bebouwde zones.
- b. Het bevat gegevens over de economische bestemming van de percelen (stedelijk, landelijk, agrarisch, handel, industrie, huizenbouw, etc.).
- c. Het bevat gegevens over het gebruik van de grond in de stad en op het platteland.
- d. Het bevat gegevens over zones en de waardebepalingen volgens de statische gegevens hiervan.
- e. Het bevat gegevens over essentiële eigenschappen van de gebouwen en andere bouwwerken, bestemming, gebruik, zones, etc..
- f. Het bevat gegevens over de infrastructuur van de stad en diensten per blok.
- g. Het bevat gegevens over de eigendomssituatie van onroerend goed, gezien vanuit het gezichtspunt van de eigenaren en/of bezitters.
- h. Het bevat liggingsgegevens van de percelen, zoals: omsloten, zone, blok, trottoir, sector.
- i. Het bevat de classificatie van de gronden in de landelijke gebieden.

Er worden een groot aantal suggesties gedaan om de bestaande gebreken te verhelpen.

Uit het vorenstaande blijkt dat het aan kritische inzicht omtrent de bestaande tekortkomingen niet ontbreekt. Dit betekent echter niet dat men in staat is de gewenste verbeteringen ook te realiseren. Voorts lijkt het opzetten van een meerdoelen kadaster wel hoog gegrepen gegeven het feit dat het huidige eenvoudige kadaster zo gebrekkig functioneert.

F.10 Enige ideeën omtrent verbetering en automatisering van het Nationale Kadaster van Colombia

M.J.M. Bogaerts, hoogleraar Vastgoedinformatie en Kartografie aan de Technische Universiteit te Delft heeft in het eind van juli 1987 een studiebezoek aan Colombia gebracht met de volgende opdracht:

- a. het maken van een analyse van het Nationale kadaster;
- b. het doen van voorstellen voor cursussen in verband met kadasters en het maken van studie met betrekking tot investeringen hiervoor;
- c. het doen van voorstellen voor onderzoeksprogramma's.

Hij heeft zijn ideeën hieromtrent neergelegd in een rapport. Hij acht het niet realistisch voor de landen van Latijns-Amerika om de gebreken van het bestaande negatieve stelsel te verhelpen door invoering van het positieve systeem, de titelregistratie¹²⁴.

Als mogelijkheden voor het neutraliseren van de gebreken in de kadastrale administratie geeft hij twee mogelijkheden aan, namelijk titelverzekering (deze wijst hij af in verband met de hoge kosten) of verbetering van de administratie en kortsluiting van notarissen, openbare registers en kadasters. De notarissen dienen volgens hem wettelijk gedwongen te worden om de nieuwste gegevens van het kadaster te gebruiken bij het opmaken van de aktes.

Verder is de invoering van een officiële identificatie van ieder kadastraal perceel noodzakelijk ter vervanging van de omschrijving van een zodanig perceel.

De gegevens, opgeslagen in kadaster en register moeten zoveel mogelijk worden ontdaan van fouten, zowel wat betreft gegevens met betrekking tot de gerechtigden als wat de percelen betreft.

Deze gegevens dienen op een zodanig niveau te worden gebracht, dat automatisering verantwoord is. Dit is niet eenvoudig. Het kadastrale systeem in Colombia vertoont vele gebreken. Hiervoor moge ik verwijzen naar het voorgaande betoog over het kadaster in Bogota. Voorts is een probleem de grote regionale verschillen in de diverse provincies.

De neiging tot decentralisatie welke momenteel in Colombia valt waar te nemen, werkt in dezen niet gunstig.

Het nationale kadaster heeft twee maatregelen genomen om het te moderniseren:

- a. de automatisering van de kadastrale gegevens in de provincie Cundinamarca;

124. M.J.M. Bogaerts

- b. het produceren van automatische topografische informatie met het orthofoto-proces.

Deze maatregelen kunnen echter alleen resultaat hebben indien de kwaliteit van het kadaster van te voren op peil is gebracht, aangezien het weinig zinvol is een geautomatiseerd systeem op te bouwen op basis van onjuiste gegevens.

In het kader van de automatisering zijn zes personen bezig om de opgeslagen kadastrale informatie aan te passen aan de automatisering door de gegevens op tape te zetten die kan worden ingebracht in de beschikbare minicomputer.

F.11 Enige conclusies met betrekking tot de kadasters in Colombia

Zoals uit het voorgaande blijkt is men meermalen opnieuw begonnen met de inrichting van kadasters en eigendomsregisters. Steeds weer bleken zij niet te voldoen, vooral doordat zij niet voldoende werden bijgehouden. De oorzaken hiervoor zijn mijns inziens gelegen in de algemene toestand, die karakteristiek is voor Latijns-Amerika en die wordt gekenmerkt door gebrek aan rust en stabiliteit. Deze problematiek wordt weer eens duidelijk in een recent artikel d.d. 19 september 1987 van Ferry Versteeg in N.R.C./Handelsblad getiteld: *Plaats des onheils heet Colombia: geweld alom*, waarin de schrijver een uiteenzetting geeft omtrent het geweld dat in Colombia wordt gehanteerd door elkaar met wapens bestrijdende politieke en criminele (met name drugs) groeperingen.

Eerder verschenen in deze reeks:

1. A.M. Buis
Toedelen volgens ecologische criteria
Onderzoek naar de mogelijkheden eisen en wensen op het gebied van natuur en landschap te verwerken bij de berekening van het plan in geld
2. J.A. Zevenbergen, J. de Jong (red)
Vastgoedregistraties en privacybescherming
Verslag van het colloquium op 28 januari 1993, georganiseerd door de Faculteit der Geodesie (TU Delft) en de Vereniging voor Vastgoedinformatie (VVI)
3. H.W. de Wolff
Stimuleren van investeren in stedelijke projecten
4. M. Rietdijk
Gebruik van onroerend goed door horeca
Bestuurlijk-juridische instrumenten voor de aanpak van overlast
5. H.W. de Wolff, J. de Jong, Y. Pluijmers
Recht op voorrang
Onderzoek naar de opzet van een voorkeursrecht voor VINEX-uitbreidingslokaties
6. M. Rietdijk, J. de Jong (red)
Bescherming van vastgoedinformatie tegen ongeoorloofd gebruik
Verslag van de studiemiddag op 3 november 1994, georganiseerd door de Faculteit der Geodesie (TU Delft), de Vereniging voor Geografische informatie en Vastgoedinformatie (VGVVI) en RAVI Overlegorgaan voor vastgoedinformatie
7. N.C. Harkes (red)
Kostenbewust ontwerpen en kwaliteit
Bijdragen aan de studiedag "kostenbewust ontwerpen en kwaliteit" op 22 november 1995 te Delft, georganiseerd door de Faculteit der Geodesie van de TU Delft





In Nederland bestaat veel belangstelling voor Latijns-Amerika, niet in de laatste plaats door de ontwikkeling die de landen daar doormaken. De wijze waarop grond wordt geregistreerd en hoe de gebruiksrechten op de grond zijn verdeeld, vormen een belangrijke factor bij die ontwikkeling. Deze uitgave is bedoeld als een overzicht van de stand van zaken en van de ontwikkeling van de grondregistratie en grondgebruiksrechten in Latijns-Amerika. Deze onderwerpen worden beschreven tegen de achtergrond van de algemene problematiek waarmee Latijns-Amerikaanse landen zich zien geconfronteerd.

Mr J.H. de Jong studeerde van 1951 tot 1957 Nederlands recht aan de Rijksuniversiteit te Groningen. Daarnaast heeft hij ook colleges gevolgd in de Spaanse taal en het Engelse recht. Na zijn afstuderen is hij voornamelijk werkzaam geweest op het terrein van het onroerend-goedrecht. Van 1983 af houdt hij zich bezig met de studie van het recht en de cultuur van Spanje en Latijns-Amerika. In 1985 kreeg hij opdracht om ten behoeve van de TU Delft en het Kadaster een documentatiesysteem op te bouwen van het onroerend-goedrecht in ontwikkelingslanden en in Oost-Europa. In 1989 is hij in Costa Rica geweest voor een studie van het kadaster en van de opleiding tot geodetisch ingenieur aldaar.

