

EL (NULO) IMPACTO DE LA TITULACIÓN GUBERNAMENTAL DE TIERRAS: EL CASO PERUANO

Claudia Williamson y Carrie B. Kerekes***

Este artículo evalúa la capacidad del proceso de titulación de tierras, para conseguir los beneficios asociados con instituciones basadas en la seguridad jurídica de los derechos de propiedad. En particular, analizamos el impacto de la titulación de tierras en el Perú rural de cara a proporcionar garantía para un préstamo, incrementar las oportunidades de inversión y promover la actividad empresarial. Concluimos que la titulación de tierras no consigue estos beneficios asociados con la seguridad jurídica de los derechos de propiedad. Nuestros hallazgos sugieren que la titulación de tierras, por parte del Estado, no allana el camino a través del cual los países puedan conseguir la seguridad jurídica del derecho de propiedad, por lo que deberían considerarse soluciones alternativas.

1 Introducción

Las recientes publicaciones sobre desarrollo económico enfatizan el importante papel de las instituciones en este proceso, particularmente la estructuración institucional de los derechos de propiedad. Estos definen a un sistema económico y determinan el éxito de una economía

Revista de Economía y Derecho, vol. 5, nro. 20 (primavera de 2008). Copyright © Sociedad de Economía y Derecho UPC. Todos los derechos reservados.

* Profesora asistente en la Appalachian State University. Doctora en Economía por West Virginia University. Fue también F. A. Hayek Visiting Scholar en George Mason University.

** Profesora asistente de Economía en la Florida Gulf Coast University. Doctora en Economía por la West Virginia University.

mediante el fomento de la especialización y la división del trabajo a través de un sistema de intercambio. La propiedad privada provee información e incentivos que impulsan la actividad empresarial, la acumulación de capital y la inversión, los cuales canalizan eficientemente los recursos y a la larga facilitan el desarrollo económico (Smith, 1776; Mises, 1920; Hayek, 1945, 1960). Las economías incorporan estas favorables características cuando los derechos de propiedad están adecuadamente definidos y se asientan sobre la seguridad jurídica. Varios estudios recientes analizan la relación entre los derechos de propiedad y el desarrollo (Scully, 1988; De Soto, 2000; Boettke, 1994; Besley, 1995; Knack y Keefer, 1995; Leblang, 1996; Hall y Jones, 1999; Acemoglu, Johnson y Robinson, 2001, 2002; Landau, 2003; Acemoglu y Johnson, 2005; Kerekes y Williamson, 2007). Estos estudios llegan a la conclusión de que la formación de capital y la inversión aumentan como resultado de los incentivos que proporcionan los derechos de propiedad.

Dados los beneficios asociados con la propiedad jurídicamente garantizada, muchos economistas se encuentran actualmente investigando cómo mejorar la estructura institucional de los derechos de propiedad en países en vías de desarrollo. A pesar de que los economistas destacan los favorables efectos de los derechos de propiedad sobre el desarrollo económico, muchos de estos países no consiguen todavía establecer y mantener instituciones que garanticen la seguridad jurídica de estos derechos de propiedad. Mientras que algunos economistas abogan en favor de las instituciones que evolucionan en dirección de abajo hacia arriba, otros lo hacen en favor de las que evolucionan en dirección de arriba hacia abajo. Entre estas políticas de arriba hacia abajo se incluyen programas gubernamentales de titulación de tierras en los que el gobierno distribuye escrituras formales sobre la propiedad de las mismas. El economista peruano Hernando de Soto es uno de los más destacados partidarios de los programas gubernamentales de titulación de tierras y argumenta en favor de su implementación en su libro *El misterio del capital: ¿por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo?* (2000).

En este artículo examinamos la influencia de los programas gubernamentales de titulación de tierras para la obtención de los fines deseados. Es decir, ¿la titulación de tierras por parte del gobierno consolida instituciones del derecho de propiedad, adecuadamente definido y jurídicamente garantizado que permitan el uso de activos

como garantía, estimulen la acumulación de capital e inversión y favorezcan la actividad empresarial? Si estos programas tienen éxito, tras su implementación se debería producir un aumento en el acceso al crédito que conceden tanto instituciones privadas como públicas, así como un aumento de inversiones a largo plazo. Los derechos de propiedad debidamente garantizados también deberían incentivar la actividad empresarial.

Para examinar el efecto de los programas gubernamentales de titulación de tierras, nuestro artículo se centra en el estudio del caso concreto del Perú. El Perú es ideal para este análisis por varias razones. Por una parte, el Perú carece actualmente de instituciones idóneas que garanticen jurídicamente los derechos sobre la propiedad. El Índice Internacional de Derechos de Propiedad (Horst, 2007) puntúa la seguridad jurídica de los derechos de propiedad de cada país en una escala de 0 a 10, en la que 10 representa el máximo nivel de seguridad jurídica. Mientras que la puntuación media mundial es de 5,3, la puntuación del Perú es solamente de 3,7.

Esto sitúa al Perú en el primer cuartil y entre aquellos países con los derechos de propiedad peor garantizados. Además, el gobierno peruano ha realizado un proceso de titularidad de tierras durante los últimos 25 años como parte de un esfuerzo por mejorar su sistema de derechos de propiedad. Hernando de Soto opina que existe la necesidad de un sistema formal y escrito de derechos legales de propiedad, y se ha dedicado a trabajar en favor de la legalización de estos derechos de propiedad no escritos. El gobierno peruano ha adoptado muchas de las ideas de De Soto.

Para mejor entender los efectos del proceso de titulación de tierras en el Perú, realizamos entrevistas individuales en las comunidades rurales de los alrededores de Cusco. Este trabajo se basa en un análisis cualitativo debido a la falta de datos cuantitativos específicos de esta región. Estas entrevistas nos permiten extraer conclusiones generales respecto de la eficacia de los programas gubernamentales de titulación de tierras, en cuanto a su incidencia para fomentar la acumulación de capital, incrementar la inversión y favorecer la actividad empresarial. Aunque otros artículos examinan el impacto de estos programas en zonas urbanas del Perú (Field, 2003; Field y Torero 2004; Field, 2005), el nuestro es un artículo distinto, dado que examinamos zonas rurales de este país con el objetivo de evaluar el impacto de la titulación de tierras, por parte del gobierno, dentro de esas zonas rurales.

Los resultados iniciales de nuestra investigación apuntan a que los programas gubernamentales de titulación de tierras no tienen éxito en el Perú rural. En esta región, los títulos de propiedad no garantizan suficientemente los derechos de esas propiedades. Por tanto, los individuos en cuestión no pueden utilizar su propiedad de manera eficaz como garantía para préstamos. Sin acceso a crédito, la acumulación de capital y la inversión no resultan adecuadas para promover el desarrollo más allá de un nivel de subsistencia. Además, los títulos de propiedad en el Perú rural no son idóneos para promover la actividad empresarial e incrementar la productividad. En resumen, los títulos de propiedad otorgados por el gobierno no obtienen los resultados deseados.

El resto de este artículo está organizado del siguiente modo: la sección 2 introduce los resultados de anteriores estudios sobre el impacto de la titulación de tierras por parte del gobierno, incluyendo una breve descripción de los programas de titulación de propiedad en el Perú; la sección 3 presenta la metodología y trata los efectos de títulos de propiedad sobre el acceso a crédito, inversión y actividad empresarial; la sección 4 concluye este artículo.

2 Los programas gubernamentales de titulación de tierras

Los economistas discrepan en lo que se refiere al efecto que el otorgamiento de títulos de propiedad por parte del gobierno tiene sobre la inversión de un país. Varios estudios concluyen que estos títulos tienen un efecto positivo sobre la inversión (Feder, Onchan, Chalamwong y Hongladarom, 1988; Banerjee, Gertler y Ghatak, 2002; Do y Iyer, 2003; Field 2005). Por ejemplo, Carter y Wiebe (1994), Lopez y Romano (1997) y Alston, Libecap y Mueller (1999) opinan que los títulos de propiedad incrementan la capacidad de utilizar la tierra como garantía y mejoran el acceso al crédito por parte del sector agrícola. Sin embargo, otros estudios llegan a la conclusión de que los títulos de propiedad no incrementan la acumulación de capital ni la inversión de manera significativa (Kimuyu, 1994; Place y Migot-Adholla, 1998; Firmin-Sellers y Sellers, 1999).

Field (2003) describe el actual proceso de titulación de tierras en el Perú. La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal

(Cofopri) y el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) fueron las dos organizaciones principales encargadas de la distribución de títulos de propiedad en el Perú. Cofopri surgió en 1996 para facilitar la transformación de asentamientos urbanos, establecidos de facto pero no legalmente reconocidos, en propiedades debidamente registradas a nivel nacional. Cofopri se creó para acelerar el proceso de obtención de títulos legales de propiedad y para reducir los costes de los mismos. Aproximadamente 1,2 millones de residentes urbanos habían recibido títulos legales de propiedad a diciembre de 2001 (Field, 2003). PETT se centró en convertir asentamientos rurales en propiedades debidamente registradas a nivel nacional, mientras que Cofopri se centró en zonas urbanas. PETT acabó siendo absorbido por Cofopri y actualmente operan como organismo único.

Field y Torero (2004), después de su investigación sobre los efectos de los títulos de propiedad en el Perú, llegan a la conclusión de que existe una correlación entre los programas de titulación y el incremento en los porcentajes de autorización de préstamos, por parte del sector público bancario, para materiales de construcción de viviendas. Sin embargo, estos autores no hallan un incremento en los porcentajes de este tipo de préstamos por parte de las instituciones financieras privadas. Field (2005) también llega a la conclusión de que la titulación de propiedades por parte del gobierno conlleva incrementos en la inversión en vivienda, pero la mayoría de este incremento de inversión se financia sin crédito. Estas conclusiones apuntan al hecho de que los títulos de propiedad otorgados por el gobierno no proporcionan necesariamente las garantías suficientes para incrementar el acceso al crédito.

3 El Perú rural

Este artículo parte de las bases establecidas por publicaciones ya existentes para ir más allá en la exploración de los efectos y la eficacia de los programas gubernamentales de titulación de propiedad. Mientras que varios de los estudios anteriores se centran en zonas urbanas dentro de países en vías de desarrollo, nuestro estudio se centra en comunidades rurales para investigar el impacto de los títulos de propiedad sobre el acceso al crédito, la inversión y la actividad empresarial.

3.1 Metodología

Para examinar el impacto de los títulos de propiedad otorgados por el gobierno, entrevistamos a individuos en comunidades indígenas de los alrededores de Cusco, en julio de 2007. Entre estas comunidades se incluye Piñancay, Wila Wila y Pucamarca. Los individuos fueron seleccionados de modo aleatorio, y el muestreo incluía tanto hombres como mujeres. Realizamos cinco sesiones diferentes de entrevistas, con nueve individuos entrevistados, de 30 a 55 años aproximadamente, quienes se dedican a la producción agrícola, primordialmente a niveles de subsistencia. Algunos poseen títulos de propiedad en régimen individual y algunos son miembros de comunidades que poseen títulos en régimen comunitario, mientras que otros individuos no poseen título legal alguno de propiedad. Todos viven en una comunidad, incluidos aquellos que poseen títulos de propiedad en régimen individual. Para evaluar el impacto en su conjunto respecto a la titulación de tierras en zonas rurales, las preguntas giraron en torno a la demanda de títulos de propiedad, la capacidad de utilización de estos títulos como garantía y el efecto de dichos títulos sobre la actividad empresarial¹.

3.2 Acceso al crédito y la inversión

Los argumentos principales en favor de los programas gubernamentales de titulación de propiedades se basan en el hecho de que incrementan el acceso al crédito, lo cual redundará en un incremento de la inversión. Hernando de Soto (2000) opina que la precaria situación de muchos países en vías de desarrollo se debe a la inseguridad jurídica de los derechos de propiedad. Esta inseguridad jurídica dificulta la capacidad de los individuos a la hora de utilizar activos para prestar aval a los préstamos. La falta de acceso al crédito impide la acumulación de capital y la inversión a largo plazo, y ahoga el desarrollo económico. Por consiguiente, De Soto defiende la formalización de los derechos de propiedad a través de programas gubernamentales de titulación de tierras. Si estos programas logran establecer derechos de propiedad debidamente garantizados, debería, tras su implementación, observarse un incremento en el acceso al crédito y la inversión.

Para investigar la efectividad de los programas gubernamentales de titulación en el Perú rural, comenzamos por formular preguntas acerca de la eficacia o ineficacia del uso de dichos títulos a la hora de soli-

citar préstamos garantizados mediante esa propiedad. Las respuestas a nuestras preguntas revelaron que las instituciones privadas están actualmente dispuestas a proporcionar crédito a los individuos entrevistados, independientemente de si el individuo en cuestión posee un título legal de propiedad. Sin embargo, estas instituciones están dispuestas únicamente a conceder préstamos con altos tipos de interés. Los altos tipos de interés se aplican independientemente de que el individuo posea o no un título legal de propiedad. Esto significa que los títulos de propiedad otorgados por el gobierno no son eficaces a la hora de utilizar estas propiedades como garantía frente a préstamos de instituciones privadas. Por lo tanto, los títulos de propiedad otorgados por el gobierno no tienen influencia alguna sobre las decisiones de los bancos privados de conceder o no préstamos a los individuos.

Como quiera que los títulos legales de propiedad no incrementan el acceso al crédito proveniente de instituciones privadas, procedimos a preguntar a los encuestados cuál es el motivo para solicitar esos títulos de propiedad. La respuesta fue, principalmente, que los títulos de propiedad permiten a los individuos *solicitar* un préstamo de un banco nacional. Estos préstamos se conceden con un tipo de interés por debajo del establecido por las instituciones privadas, y de ahí la utilidad de dicho título. Sin embargo, ni siquiera un título de propiedad otorgado por el gobierno es suficiente para garantizar que un individuo reciba un préstamo de un banco nacional. Además del título de propiedad, los bancos nacionales a menudo exigen avalistas y propiedades adicionales de valor superior al préstamo solicitado. Al igual que las instituciones privadas, los títulos de propiedad tampoco son suficientes para incrementar el acceso al crédito proveniente de bancos nacionales.

Los resultados de nuestras indagaciones sugieren que los programas gubernamentales de titulación de propiedades no son eficaces a la hora de incrementar el acceso al crédito en el Perú rural. Los títulos legales no incentivan el crecimiento adicional en la concesión de préstamos por parte de instituciones privadas ni garantizan la concesión de un préstamo por parte de un banco nacional. Además, los altos tipos de interés requeridos por parte de los bancos privados y las garantías adicionales exigidas por el banco nacional ponen de manifiesto que, ni las instituciones públicas ni las privadas, consideran que los títulos otorgados por el gobierno dan seguridad jurídica suficiente a la propiedad privada. Consideramos que estos resultados complementan

aquellos de Field y Torero (2004), quienes no observan incrementos en los porcentajes de autorización de créditos, por parte de instituciones privadas, tras la implementación de programas de titulación de propiedad; así como los de Field (2005) concernientes al hecho de que los incrementos de la inversión en vivienda no son impulsados por financiación crediticia.

3.3 Actividad empresarial

Si los programas gubernamentales de titulación de propiedades tienen éxito, deberíamos observar también incrementos en la actividad empresarial. De Soto (2000) hace patente que los incrementos en la acumulación de capital y la inversión son resultado de los incrementos en el acceso al crédito. Cuando los individuos cuentan con la seguridad jurídica de sus propiedades tienen incentivos para realizar inversiones a largo plazo. En lugar de realizar inversiones en bienes muebles e inventarios, los individuos preferirán invertir en capital y bienes duraderos, como la maquinaria y el equipamiento empresarial.

Como hemos dicho, los individuos entrevistados viven primordialmente a niveles de subsistencia y la mayoría de sus ingresos dependen de la agricultura. Los productos básicos de la zona en cuestión incluyen el maíz, las papas, los frijoles y las remolachas. Cuando les preguntamos a estos individuos qué harían con un préstamo en el caso de que les fuese posible obtenerlo, la respuesta mayoritaria fue que usarían el dinero para comprar provisiones, incluyendo semillas y abono. Estos individuos también necesitan acceso al agua y, por otra parte, varios de ellos manifestaron sus deseos de alquilar equipo para trabajar sus tierras. Sin embargo, al ser incapaces de acceder a crédito, a los entrevistados no les resultó posible efectuar las inversiones necesarias para superar el nivel de subsistencia de su producción.

Además de la imposibilidad de obtener financiación, varios de los entrevistados expresaron otro motivo de preocupación que les hace reacios a invertir en su propiedad de forma significativa. Esta inquietud está provocada por el miedo a la expropiación de sus bienes por parte del gobierno. Aunque los propietarios no tienen miedo a ser desposeídos de sus bienes por otros miembros de su comunidad, sí desconfían del gobierno. Dado el miedo de los propietarios a que sus bienes sean expropiados por el gobierno, está claro que estos carecen de confianza en la seguridad jurídica de sus derechos de propiedad,

incluso cuando poseen el correspondiente título otorgado por el propio gobierno.

Nuestro trabajo pone de manifiesto el importante papel que juega la seguridad jurídica de los derechos de propiedad en la provisión de incentivos. Algunos de los individuos con quienes hablamos son miembros de comunidades que poseen un título de propiedad en régimen comunitario. Estos expresaron que les gustaría trabajar e invertir más en su tierra si poseyeran un título de propiedad en régimen individual. No están dispuestos a realizar mayores inversiones porque no creen que puedan percibir los beneficios derivados de ellas, ya que no son dueños individuales de la tierra. Por ejemplo, un caballero a quien entrevistamos pertenecía a una comunidad poseedora de un título de propiedad en régimen comunitario. Este mismo individuo es también dueño de otra parcela de tierra, fuera de esa comunidad, para la cual está actualmente intentando obtener un título de propiedad individual. Él quiere establecer una pequeña empresa de venta de pollos, y, cuando le preguntamos en qué propiedad quería ubicar su empresa, expresó una clara preferencia por la tierra de la que es dueño individual. Aunque sigue teniendo miedo de que el gobierno expropie su propiedad, cree que tiene más posibilidades de percibir beneficios sobre la tierra que le pertenece individualmente.

Una vez más, los resultados de nuestras entrevistas sugieren que los programas gubernamentales de titulación de propiedades no tienen éxito en el Perú rural. A pesar de que los individuos que entrevistamos poseen un fuerte espíritu empresarial, no les resulta posible realizar las inversiones en capital y pequeñas empresas que les hubieran generado ingresos por encima del nivel de subsistencia. Esta situación procede de la falta de crédito y los desincentivos que se generan cuando los derechos de propiedad no están debidamente garantizados. Los programas gubernamentales de titulación de propiedad en el Perú rural no están garantizando adecuadamente los derechos de propiedad.

4 Conclusión

Esencialmente, los derechos de propiedad determinan cómo se utilizan los factores de producción y cómo se distribuyen los recursos. Este artículo investiga si los programas gubernamentales de titulación de propiedad en el Perú rural crean instituciones que permitan a los

individuos percibir los beneficios de la actividad comercial. Más concretamente: ¿los títulos de propiedad favorecen el acceso al crédito, la inversión y la actividad empresarial? Nuestras dos principales conclusiones son: 1) un título de propiedad otorgado por el gobierno no es aval suficiente para acceder al crédito, bien proceda este de instituciones públicas o privadas; y 2) un título de propiedad otorgado por el gobierno no es suficiente para promover la actividad empresarial.

Terry Anderson y Peter Hill (2004), en su análisis sobre el desarrollo del Oeste Americano, argumentan que los derechos de propiedad emergen a medida que aumenta el valor del recurso en cuestión. El nivel de esfuerzo realizado para definir y hacer cumplir los derechos de propiedad depende del valor de la tierra y los costes derivados de garantizar su pertenencia. Comparados el Perú rural con el Oeste Americano, quizá en el caso del Perú rural el valor de la tierra y los costes de garantizar su propiedad no son todavía los adecuados como para justificar reglas formales y títulos legales de propiedad.

Durante nuestras entrevistas comprobamos el espíritu empresarial, la creatividad y el potencial productivo de los individuos en el Perú rural. Opinamos que la imposibilidad de estos individuos y comunidades para desarrollarse por encima del nivel de subsistencia no se debe a una falta de organización o de habilidad, sino que es producto de la estructura institucional que se les impone. En lugar de distribuir títulos de propiedad e imponer instituciones exógenas de derecho de propiedad desde arriba hacia abajo, los países en vías de desarrollo estimularían mejor el desarrollo económico aceptando los derechos endógenos de propiedad y las instituciones que evolucionan desde abajo hacia arriba. Anderson y Hill (2004) presentan un ejemplo en el que el gobierno de Estados Unidos proporcionó derechos de propiedad a los indios americanos a finales del siglo XIX, también en dirección de arriba hacia abajo, con resultados negativos.

NOTA

- 1 De forma adicional, formulamos preguntas acerca de los mecanismos utilizados para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad privada. Estas preguntas contribuyeron a nuestro mejor conocimiento general de *cómo* se consigue hacer efectiva, en lo cotidiano, la seguridad jurídica de la propiedad privada. Véase Kerekes y Williamson (2008).

BIBLIOGRAFÍA

- Acemoglu, Daron, y Simon Johnson. (2005). “Unbundling Institutions”, *Journal of Political Economy*, 113(5): 949-995.
- Acemoglu, Daron, Simon Johnson y James A. Robinson. (2001). “The Colonial Origins of Comparative Development: An Empirical Investigation”, *The American Economic Review*, 91(5): 1369-1401.
- Acemoglu, Daron, Simon Johnson y James A. Robinson. (2002). “Reversal of Fortune: Geography and Institutions in the Making of the Modern World Income Distribution”, *The Quarterly Journal of Economics*, 117(4): 1231-1294.
- Alston, Lee J., G. D. Libecap y B. Mueller. (1999). *Titles and Land Use: The Development of Property Rights on the Brazilian Amazon*. University of Michigan Press.
- Anderson, Terry L. y Peter J. Hill. (2004). *The Not So Wild, Wild West*, Stanford, California: Stanford University Press.
- Banerjee, Abhijit, Paul Gertler y Maitresh Ghatak. (2002). “Empowerment and Efficiency: Tenancy Reform in West Bengal”, *The Journal of Political Economy*, 110(2): 239-280.
- Besley, Timothy. (1995). “Property Rights and Investment Incentives: Theory and Evidence from Ghana”, *The Journal of Political Economy*, 103(5): 903-937.
- Boettke, Peter J. (1994). “The Political Infrastructure of Economic Development”, *Human Systems Management*, 13: 89-100.
- Carter, Michael y Keith Wiebe. (1994). “Tenure Security for Whom? An Econometric Analysis of the Differential Impact of Land Titling Programs in Kenya”, en S. Migot-Adholla y J. Bruce (editores) *Land Tenure Reform in Sub-Saharan Africa*, Kendall/Hunt Press.
- Do, Quy Toan y Lakshmi Iyer. (2003). “Land Rights and Economic Development: Evidence from Vietnam”, *World Bank Policy Research Working Paper* 3120.
- Feder, Gershon, Tongroj Onchan, Yongyuth Chalamwong y Chira Hongladarom. (1988). *Land Policies and Farm Productivity in Thailand*, Baltimore: Johns Hopkins University Press, for the World Bank.
- Field, Erica. (2003). “Entitled to Work: Urban Tenure Security and Labor Supply in Peru”, *Quarterly Journal of Economics*, 4(122): 1561-1602.
- Field, Erica y Maximo Torero. (2004). “Do Property Titles Increase Credit Access Among the Urban Poor?”, Working paper.

- Field, Erica. (2005). "Property Rights and Investment in Urban Slums", *Journal of the European Economic Association*, 3(2-3): 279-290.
- Firmin-Sellers, Kathryn y Patrick Sellers. (1999). "Expected Failures and Unexpected Successes of Land Titling in Africa", *World Development*, 27(7): 1115-1128.
- Hall, Robert E. y Charles I. Jones. (1999). "Why do Some Countries Produce So Much More Output per Worker than Others?", *Quarterly Journal of Economics*, 114: 83-116.
- Hayek, F. A. (1945). "The Use of Knowledge in Society", *American Economic Review*, 35(4), 519-530.
- Hayek, F. A. (1960). *The Constitution of Liberty*, Chicago, Illinois: The University of Chicago Press.
- Horst, Alexandra C. (2006). *International Property Rights Index: 2007 Report*, Washington, D. C.: Property Rights Alliance.
- Kerekes, Carrie B. y Claudia R. Williamson. (2007). "Unveiling de Soto's Mystery: Property Rights, Capital, and Development", *Journal of Institutional Economics*, Forthcoming.
- Kerekes, Carrie B. y Claudia R. Williamson. (2008). "Propertyless in Peru, Even With a Government Land Title", Working paper.
- Kimuyu, Peter K. (1994). "Credit and Financial Markets", capítulo 8 de *Policy and Rural Development: Two Communities in East Africa*, editor Thomas C. Pinckney. Williamstown, Massachusetts: Williams College Center for Development Economics.
- Knack, Stephen y Philip Keefer. (1995). "Institutions and Economic Performance: Cross Country tests Using Alternative Institutional Measures", *Economics and Politics*, 7(3): 207-228.
- Landau, David. (2003). "A Simple Theory of Economic Growth", *Economic Development and Cultural Change*, 52(1): 217-235.
- Leblang, David A. (1996). "Property Rights, Democracy and Economic Growth", *Political Research Quarterly*, 49(1): 5-26.
- Lopez, R. y C. Romano (2000). "Rural Poverty in Honduras: Asset Distribution and Liquidity Constraints", en Lopez, R. y A. Valdes (editores) *Rural Poverty in Latin America: Analytics, New Empirical Evidence and Policies*, MacMillan Press (Reino Unido).
- Mises, Ludwig von (1920 [1935]). "Economic Calculation in the Socialist Commonwealth", en F. A. Hayek (editor) *Collectivist Economic Planning*, Londres: Routledge & Kegan Paul.
- Place, F. y S. Migot-Adholla (1998). "Land Registration and Smallholder Farms in Kenya", *Land Economics*, 74 (3): 360-373.

- Scully, Gerald. (1988). "The Institutional Framework and Economic Development", *Journal of Political Economy*, 96(3): 652-662.
- Smith, Adam. (1991 [1776]). *The Wealth of Nations*, Nueva York: Alfred A. Knopf, Everyman's Library.
- Soto, Hernando de. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else?*, Nueva York: Basic Books.