

**LAND
TENURE**
JOURNAL

REVUE DES
**QUESTIONS
FONCIÈRES**

REVISTA SOBRE
**TENENCIA DE
LA TIERRA**

1-10

ISSN 2079-715X



**SÉCURISATION FONCIÈRE,
FORMALISATION DES
DROITS, INSTITUTIONS DE
RÉGULATION FONCIÈRE ET
INVESTISSEMENTS**
Pour un cadre
conceptuel élargi

**DECENTRALIZATION,
LAND TENURE REFORMS
AND LOCAL
INSTITUTIONAL ACTORS**
Building partnerships for
equitable and sustainable
land governance in Africa

**THE DRIVING FORCES OF
LAND CONVERSION**
Towards a financial
framework for better
land use policy

**SUSTAINABLE LAND
PRIVATIZATION INVOLVING
PARTICIPATORY LAND USE
PLANNING IN RURAL AREAS**
An example from Tanzania

**LAND TENURE AND
DISASTER RISK
MANAGEMENT**

LAND TENURE IN JORDAN



LAND TENURE JOURNAL

Land Tenure Journal is a peer-reviewed, open-access flagship journal of the Climate, Energy and Tenure Division of the Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO). Land Tenure Journal, launched in early 2010, is a successor of the Land Reform, Land Settlement and Co-operatives, which was published between 1964 and 2009. Land Tenure Journal is a medium for the dissemination of quality information and diversified views on land and natural resources tenure. It aims to be a leading publication in the areas of land tenure, land policy and land reform. The prime beneficiaries of the journal are land administrators and professionals though it also allows room for relevant academic contributions and theoretical analyses.

REVUE DES QUESTIONS FONCIERES

La Revue des questions foncières est une publication phare, accessible à tous et révisée par la Division du climat, de l'énergie et des régimes fonciers de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). La revue des questions foncières, lancée début 2010, est le successeur de la revue Réforme agraire, colonisation et coopératives agricoles, publié par la FAO entre 1964 et 2009. C'est un outil de diffusion d'informations de qualité et d'opinions diversifiées sur les questions relatives aux régimes fonciers et aux ressources naturelles. La revue des questions foncières a pour ambition d'être une publication de pointe sur les questions relatives aux régimes fonciers, aux politiques foncières et à la réforme agraire. Les premiers bénéficiaires de la revue sont les administrateurs des terres et les professionnels du foncier, mais elle est également ouverte à des contributions universitaires et à des analyses théoriques pertinentes.

REVISTA SOBRE TENENCIA DE LA TIERRA

La Revista sobre Tenencia de la tierra es una revista insignia de revisión por pares de libre acceso de la División de Clima, Energía y Tenencia de Tierras de la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO). La Revista de Tenencia de la tierra, que inició su publicación a comienzos de 2010, es la sucesora de la Reforma agraria, colonización de la tierra y cooperativas, que se publicó entre 1964 y 2009. La Revista de Tenencia de la tierra es un medio para la difusión de información de calidad y de diversas opiniones sobre la tenencia de la tierra y de los recursos naturales. Aspira a ser una publicación fundamental en las áreas de la tenencia de la tierra, la política de la tierra y la reforma agraria. Los principales beneficiarios de la revista son administradores de la tierra y profesionales aunque también ofrece la posibilidad a contribuciones académicas relevantes y análisis teóricos.

Text continues
on internal back cover flap

Le texte continue dans la partie interne
de la couverture postérieure

El texto continua en la parte interior
de la cubierta posterior



JUNE 2010

JUIN 2010

JUNIO 2010



**LAND
TENURE**
JOURNAL

REVUE DES
**QUESTIONS
FONCIÈRES**

REVISTA SOBRE
TENENCIA DE
LA **TIERRA**

FOOD AND AGRICULTURE
ORGANIZATION OF
THE UNITED NATIONS

ORGANISATION DES NATIONS
UNIES POUR L'ALIMENTATION ET
L'AGRICULTURE

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES
UNIDAS PARA LA AGRICULTURA Y LA
ALIMENTACIÓN

The designations employed and the presentation of material in this information product do not imply the expression of any opinion whatsoever on the part of the Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO) concerning the legal or development status of any country, territory, city or area or of its authorities, or concerning the delimitation of its frontiers or boundaries. The mention of specific companies or products of manufacturers, whether or not these have been patented, does not imply that these have been endorsed or recommended by FAO in preference to others of a similar nature that are not mentioned.

The views expressed in this information product are those of the author(s) and do not necessarily reflect the views of FAO.

ISBN 978-92-5-006579-3

All rights reserved. FAO encourages the reproduction and dissemination of material in this information product. Non-commercial uses will be authorized free of charge, upon request. Reproduction for resale or other commercial purposes, including educational purposes, may incur fees.

Applications for permission to reproduce or disseminate FAO copyright materials, and all queries concerning rights and licences, should be addressed by e-mail to copyright@fao.org or to the Chief, Publishing Policy and Support Branch, Office of Knowledge Exchange, Research and Extension FAO, Viale delle Terme di Caracalla, 00153 Rome, Italy.

Les appellations employées dans ce produit d'information et la présentation des données qui y figurent n'impliquent de la part de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) aucune prise de position quant au statut juridique ou au stade de développement des pays, territoires, villes ou zones ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites. La mention de sociétés déterminées ou de produits de fabricants, qu'ils soient ou non brevetés, n'entraîne, de la part de la FAO, aucune approbation ou recommandation desdits produits de préférence à d'autres de nature analogue qui ne sont pas cités.

Les opinions exprimées dans ce produit d'information sont celles du/des auteur(s) et ne reflètent pas nécessairement celles de la FAO.

ISBN 978-92-5-006579-3

Tous droits réservés. La FAO encourage la reproduction et la diffusion des informations figurant dans ce produit d'information. Les utilisations à des fins non commerciales seront autorisées à titre gracieux sur demande. La reproduction pour la revente ou d'autres fins commerciales, y compris pour fins didactiques, pourrait engendrer des frais.

Les demandes d'autorisation de reproduction ou de diffusion de matériel dont les droits d'auteur sont détenus par la FAO et toute autre requête concernant les droits et les licences sont à adresser par courriel à l'adresse copyright@fao.org ou au Chef de la Sous-Division des politiques et de l'appui en matière de publications, Bureau de l'échange des connaissances, de la recherche et de la vulgarisation, FAO, Viale delle Terme di Caracalla, 00153 Rome, Italie.

Las denominaciones empleadas en este producto informativo y la forma en que aparecen presentados los datos que contiene no implican, de parte de la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO), juicio alguno sobre la condición jurídica o nivel de desarrollo de países, territorios, ciudades o zonas, o de sus autoridades, ni respecto de la delimitación de sus fronteras o límites. La mención de empresas o productos de fabricantes en particular, estén o no patentados, no implica que la FAO los apruebe o recomiende de preferencia a otros de naturaleza similar que no se mencionan.

Las opiniones expresadas en esta publicación son las de su(s) autor(es), y no reflejan necesariamente los puntos de vista de la FAO.

ISBN 978-92-5-006579-3







Todos los derechos reservados. La FAO fomenta la reproducción y difusión parcial o total del material contenido en este producto informativo. Su uso para fines no comerciales se autorizará de forma gratuita previa solicitud. La reproducción para la reventa u otros fines comerciales, incluidos fines educativos, podría estar sujeta a pago de derechos o tarifas.

Las solicitudes de autorización para reproducir o difundir material de cuyos derechos de autor sea titular la FAO y toda consulta relativa a derechos y licencias deberán dirigirse por escrito al por correo electrónico a copyright@fao.org o Jefe de la Subdivisión de Políticas y Apoyo en Materia de Publicaciones, Oficina de Intercambio de Conocimientos, Investigación y Extensión, FAO, Viale delle Terme di Caracalla, 00153 Roma, Italia.

Table of contents

Table de matières

Índice de materias

1	PREFACE	1	PRÉFACE	1	PREFACIO	
5	Philippe Lavigne Delville TENURE SECURITY, FORMALIZATION OF RIGHTS, LAND REGULATION INSTITUTIONS AND INVESTMENTS For a broader conceptual framework	5	Philippe Lavigne Delville SÉCURISATION FONCIÈRE, FORMALISATION DES DROITS, INSTITUTIONS DE RÉGULATION FONCIÈRE ET INVESTISSEMENTS. Pour un cadre conceptuel élargi	5	Philippe Lavigne Delville SEGURIDAD DE LA TENENCIA, FORMALIZACIÓN DE LOS DERECHOS, INSTITUCIONES DE REGULACIÓN AGRARIA E INVERSIONES Para un marco conceptual más amplio	
35	Thea Hilhorst DECENTRALIZATION, LAND TENURE REFORMS AND LOCAL INSTITUTIONAL ACTORS Building partnerships for equitable and sustainable land governance in Africa	35	Thea Hilhorst DÉCENTRALISATION, RÉFORMES DES RÉGIMES FONCIERS ET ACTEURS INSTITUTIONNELS LOCAUX Construire des partenariats pour une gouvernance foncière équitable et durable en Afrique	35	Thea Hilhorst DESCENTRALIZACIÓN, REFORMAS DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y AGENTES INSTITUCIONALES LOCALES Establecimiento de asociaciones para lograr una gobernanza equitativa y sostenible de la tierra en África	
61	Dirk Löhrr THE DRIVING FORCES OF LAND CONVERSION Towards a financial framework for better land use policy	61	Dirk Löhrr LES MOTEURS DE LA CONVERSION DES TERRES Vers un cadre financier pour des politiques visant une meilleure utilisation des terres	61	Dirk Löhrr FUERZAS MOTRICES DE LA CONVERSIÓN DE TIERRAS Búsqueda de un marco financiero para mejorar la política de utilización de la tierra	
91	Jussi Ylhäisi SUSTAINABLE LAND PRIVATIZATION INVOLVING PARTICIPATORY LAND USE PLANNING IN RURAL AREAS An example from Tanzania	91	Jussi Ylhäisi PRIVATISATION DURABLE DES TERRES IMPLIQUANT UNE PLANIFICATION PARTICIPATIVE DE L'UTILISATION DES TERRES EN ZONE RURALE Un exemple de la Tanzanie	91	Jussi Ylhäisi PRIVATIZACIÓN SOSTENIBLE DE LA TIERRA MEDIANTE UNA PLANIFICACIÓN PARTICIPATIVA DE LA UTILIZACIÓN DE LA TIERRA EN LAS ZONAS RURALES Un ejemplo de la Tanzania	
121	David Mitchell LAND TENURE AND DISASTER RISK MANAGEMENT	121	David Mitchell RÉGIMES FONCIERS ET GESTION DES RISQUES DE CATASTROPHE	121	David Mitchell TENENCIA DE LA TIERRA Y GESTIÓN DE RIESGOS DE CATÁSTROFES	
143	Husam Jamil Madanat LAND TENURE IN JORDAN	143	Husam Jamil Madanat RÉGIMES FONCIERS EN JORDANIE	143	Husam Jamil Madanat TENENCIA DE LA TIERRA EN JORDANIA	

editors	rédacteurs	redactores
MR. MIKA-PETTERI TÖRHÖNEN, MS. ANNI ARIAL		
editing, design, graphics and desktop publishing	rédaction, mise en page, graphiques et édition électronique	redacción, compaginación, elaboración gráfica y composición electrónica
PUBLISHING POLICY AND SUPPORT BRANCH, OFFICE OF KNOWLEDGE, RESEARCH AND EXTENSION, FAO		
editorial board	comité de rédaction	comité de redacción
MR. REXFORD AHENE, MR. MOUSSA DJIRÉ, MR. VICTOR ENDO, MS. RENEE GIOVARELLI, MR. DAVID P. GOODWIN, MR. PIERRE-YVES LE MEUR, MS. SOFIA MONSALVE, MS ORAPAN NABANGCHANG-SRISAWALAK, MR. JOSEPH SALUKVADZE, MR. MOUEN SAYEGH, MS. REETTA TOIVANEN, MS. JUDE WALLACE, MS. MARY YOUNG		
design and layout	conception graphique et mise en page	diseño y maquetación
PIETRO BARTOLESCHI AND ARIANNA GUIDA - STUDIO BARTOLESCHI, ROME		

Preface

In recognition of the need to bring land and natural resource tenure issues onto a common platform, and in response to a sizable demand among land professionals and practitioners, we are pleased to release the first issue of the *Land Tenure Journal*. It is a global forum promoting the latest knowledge in land tenure, land policy and land reform. These topics will be looked at from the technical, economic, political and social points of view.

The *Land Tenure Journal* was born out of the recognition of the need to modernise the previous *Land Reform, Land Settlement and Co-operatives*. The *Land Tenure Journal* builds on that publication's legacy but takes on a new name, an updated appearance and modern distribution methods. The new journal is published both in hard copy and in electronic form, which will be sustained through the Open Journal System (OJS) interface, easily and freely available to all.

The name *Land Tenure Journal* builds on FAO Land Tenure Team's global role and hands-on involvement in this sector. The new Journal is FAO's main regular publication in land tenure, linking FAO with other professionals and practitioners in the sector.

Préface

En reconnaissant le besoin de ramener la terre et les ressources naturelles sur un terrain commun et en répondant aux requêtes des professionnels du secteur, nous sommes heureux de présenter le premier numéro de la *Revue des questions foncières*. Il s'agit d'un forum global valorisant les dernières connaissances sur des questions, politiques et réformes foncières qui seront traitées sur les plans technique, économique et social.

La *Revue des questions foncières* est née de la nécessité de moderniser la publication précédente *Réforme agraire, colonisation et coopératives agricoles*. C'est sur son héritage que s'appuie la nouvelle revue, tout en adoptant un nouveau nom, une allure renouvelée et des méthodes modernes de distribution. La revue est publiée sous forme imprimée et électronique. Cette dernière est gérée à travers d'un système informatique librement accessible à tous.

La *Revue des questions foncières* tire son nom du rôle global et des expériences de terrain de l'équipe des régimes fonciers. Elle est la publication régulière de la FAO dans le domaine foncier, en instituant un lien entre la FAO et les professionnels du secteur.

Prefacio

Reconociendo la necesidad de considerar la tierra y los recursos naturales dentro de un marco común, y en respuesta a una demanda creciente entre los especialistas, tenemos el agrado de lanzar el primer número de la *Revista sobre tenencia de la tierra*. Se trata de un foro global para la promoción de los últimos conocimientos sobre la tenencia de la tierra, analizados desde un punto de vista técnico, económico y social.

La *Revista sobre tenencia de la tierra* nació de la necesidad de modernizar la precedente *Reforma Agraria, Colonización y Cooperativas*. La nueva revista se basa en esa publicación, pero adquiere un nuevo nombre, un aspecto actualizado y métodos modernos de distribución. Ella se publica tanto en forma impresa que en formato electrónico, realizado a través del sistema de interfaz Open Journal (OJS), y será a disposición de todos.

El nombre *Revista sobre tenencia de la tierra* se basa en el papel global del grupo de tenencia de la tierra y su participación práctica en este sector. Es la principal publicación periódica de la FAO sobre el tema y establece vínculos entre la FAO y los especialistas del sector.



© FAO/C. Sanchez



© FAO/G. Bizzarri



© FAO/F. Mattioli

This journal would not be possible without the enthusiasm, commitment and energy of the Editorial Board. The Board is formed by many of our external partners, and includes both women and men, from diverse cultural and regional backgrounds and technical specializations. They advise on the journal's policies and contribute to the peer review process that entails impartial, double-blind review of articles. This process ensures the integrity and quality of the journal and its recognition in the academic world.

Each volume of the *Land Tenure Journal* will consist of articles written in English, French or Spanish, selected to demonstrate

Cette revue ne serait pas possible sans l'enthousiasme et l'engagement de son Comité éditorial. Il est composé de nos partenaires extérieurs, femmes et hommes de différents milieux culturels et régionaux et ayant des spécialisations les plus diverses. Ils conseillent sur les politiques éditoriales et révisent des articles selon des critères d'impartialité et d'anonymat. Ce processus assure l'intégrité et la qualité de la revue, ainsi que sa reconnaissance au sein du monde académique.

Chaque numéro de la *Revue des questions foncières* est constitué d'articles écrits en anglais, français ou espagnol qui témoignent

La revista no sería posible sin el entusiasmo y el compromiso del Comité Editorial. Este incluye muchos de nuestros socios externos: mujeres y hombres de diversos orígenes culturales y regionales, especializaciones técnicas y ámbitos de experiencias. Se trata de especialistas que inspiran la política de la revista y contribuyen al proceso de revisión, imparcial y con doble anonimato, de los artículos. Este proceso garantiza la integridad y la calidad de la revista y su reconocimiento en el mundo académico.

Cada volumen se compone de artículos en inglés, francés o español, seleccionados respetando

the geographical and thematic diversity of issues. In this *Land Tenure Journal* No.1 alone, issues on land tenure reform, privatisation and natural disaster management are addressed, drawing from experiences in Africa, Asia and the Near East, demonstrating the global nature of this journal.

We very much hope that you enjoy the new Journal and would like to encourage you to submit articles on land tenure issues for consideration by the Editorial Board.

This Journal has been created for you.

Paul Munro-Faure
Principal Officer, NRC

Mika-Petteri Törhönen
Editor, Land Tenure Journal, NRC

la diversité géographique et thématique des questions foncières. En abordant des sujets relatifs aux réformes foncières, à la privatisation des terres et à la gestion des désastres naturels et en s'appuyant sur des expériences venant de l'Afrique, de l'Asie et du Moyen Orient, ce premier numéro met déjà en valeur le caractère global de la revue.

En espérant que vous apprécierez cette revue, nous vous encourageons à soumettre vos articles pour qu'ils puissent être examinés par le Comité éditorial.

Cette revue a été créée pour vous.

Paul Munro-Faure
Principal Officer, NRC

Mika-Petteri Törhönen
Editeur, Revue des questions foncières, NRC

la diversidad geográfica y temática de los temas. Sólo en este primer número de la *Revista sobre tenencia de la tierra* se abordan cuestiones sobre la reforma agraria, la privatización de la tierra y la gestión de los desastres naturales en África, Asia y Oriente Medio, lo que evidencia su carácter global.

Esperamos que disfruten de la nueva revista y les instamos vivamente a que presenten artículos sobre cuestiones de tenencia de la tierra para que el Comité Editorial pueda examinarlos.

Esta revista ha sido creada para Ustedes.

Paul Munro-Faure
Principal Officer, NRC

Mika-Petteri Törhönen
Redactor, Revista sobre tenencia de la tierra, NRC

