



VI CONGRESO IBEROAMERICANO DE DERECHO INMOBILIARIO

EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL ACCESO A LA VIVIENDA ANTE UN NUEVO ESCENARIO INMOBILIARIO RETOS Y PROBLEMAS

CODIRECTORES: REMEDIOS ARANDA RODRÍGUEZ, MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA Y MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LAROUCAU.

DERINRE

uc3m | Universidad Carlos III de Madrid



Universidad
Central

Registradores
DE ESPAÑA

LIBRO DE RESÚMENES DEL VI CONGRESO IBEROAMERICANO DE DERECHO INMOBILIARIO. *EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL ACCESO A LA VIVIENDA ANTE UN NUEVO ESCENARIO INMOBILIARIO: RETOS Y PROBLEMAS*

Comité Organizador: María Goñi Rodríguez de Almeida (UFV), Zulema Calderón Corredor (UFV); Sofía Borgia Sorrosal (UFV); Remedios Aranda Rodríguez (UC3M); y Marco Antonio Sepúlveda Larroucau (UCCH).

Comité Científico: María Goñia Rodríguez de Almeida (UFV); Zulema Calderón Corredor (UFV); Sofía Borgia Sorrosal (UFV) Remedios Aranda Rodríguez (UC3M); Marco Antonio Sepúlveda Larroucau (UCCH); Manuel Ignacio Feliu Rey (UC3M); Angel Juárez Torrejón (UC3M).

Autor/es: ALMADA, Diego; ARANDA, Remedios; ARTIÑANO, Pastora; BARREDA, Pedro José; BORGIA, Sofía; CALDERÓN, Zulema; DESCALZO, Antonio; ENCARNACIÓN, Ana María de la ; FELIÚ, Manuel I.; FUENTES-LOJO, Alejandro; GÓMEZ, Javier; GOÑI, María; HUMERO, Antonio Eduardo; IGLESIAS, Carmen R.; JIMÉNEZ, Teresa; JUÁREZ, Ángel; MARTÍN, Rosario; LAMBEA, Nuria; MARTÍNEZ, Antonio; MENDOZA, Gilberto; MOLL DE ALBA, Chantal; MUÑOZ-ALONSO, Mónica; MURCIA, Emilio; NASARRRE, Sergio; PAU, José Blas; RAMÍREZ, Gema; ROCHA, Eduardo; RODRÍGUEZ, Maridalia; RODRÍGUEZ DE LAS HERAS, María Teresa; ROMERO, Elena; SÁENZ DE JUBERA, Beatriz; SAN JOSÉ, Andrea; SANCHEZ, Elena; SANTOS, Jesús; SEPÚLVEDA, Marco Antonio; SIEIRA, Jesús; SIMÓN, Héctor; TALEP, Francisco/; VERDEJO, Pilar; ZÁRATE, Santiago; ZORNOZA, Alejandro

Departamento/Instituto: Universidad Carlos III de Madrid. Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas, Departamento de Derecho Privado.

ISBN: 978-84-16829-67-5. **Fecha de edición:** 2021

Palabras clave: Derecho inmobiliario; propiedad; vivienda; ocupación; desahucio; expropiación; valoración del suelo; alquiler social; arrendamiento; tributos a la vivienda; soluciones habitacionales; Registro de la propiedad; nuevas tecnologías; tokenización; documento electrónico; edificios inteligentes; crowdfunding inmobiliario; plataformas digitales.

Versión electrónica disponible en e-Archivo:

<http://hdl.handle.net/10016/33393>



Derechos:

Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 3.0 España

INDICE

AGRADECIMIENTOS.....	4
PRÓLOGO.....	5
TALEP PARDO, FRANCISCO JAVIER: EI FENÓMENO DE LA OKUPACIÓN EN CHILE.....	9
SIMÓN MORENO, HÉCTOR: EL DERECHO CIVIL EN LA ENCRUCIJADA: LA PROGRESIVA INFLUENCIA DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES Y HUMANOS EN LA "OKUPACIÓN" DE VIVIENDAS.....	10
FUENTES-LOJO RÍUS, ALEJANDRO: OCUPACIÓN Y DESAHUCIOS. PROBLEMÁTICA PROCESAL CIVIL Y PROPUESTAS DE <i>LEGE FERENDA</i>.....	11
PAU ECHAVE-SUSTAETA, JOSÉ BLAS: EL PAPEL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ANTE LA "OKUPACIÓN".....	12
DESCALZO GONZÁLEZ, ANTONIO: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO Y EXPROPIACIÓN EN ESPAÑA.....	14
HUMERO MARTÍN, ANTONIO EDUARDO: UNICIDAD VS ESTANQUEIDAD .LA UNICIDAD DE VALORES COMO CRITERIO JUSTO Y COHERENTE EN LAS VALORACIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN: PRINCIPIO GENERAL DE LA BUENA FE.....	16
MENDOZA DEL MAESTRO, GILBERTO: LA PERMUTA REAL FORZOSA COMO MEDIO INDIRECTO DE EXPROPIACIÓN.....	17
MARTÍNEZ SANTOS, ANTONIO: EL TRATAMIENTO DE LA OCUPACIÓN ILEGAL EN LA EJECUCIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES: LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA.....	19
ARANDA RODRÍGUEZ, REMEDIOS: LIMITES A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LAS LEYES SOBRE VIVIENDA.....	20
MUÑOZ-ALONSO LÓPEZ, MÓNICA: PROPIEDAD, PROPIEDADES Y SU AFECTACIÓN POR LA FUNCIÓN SOCIAL.....	22
MARTÍN BRICEÑO, MARÍA ROSARIO: LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ANTE LA OCUPACIÓN ILEGAL DE UNA VIVIENDA.....	24
IGLESIAS MARTÍN, CARMEN: EL FENÓMENO "OKUPA" Y LA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES.....	25
SANTOS ROMÁN, JESÚS MIGUEL: PROPIEDAD PRIVADA Y DERECHO NATURAL EN LA ESCUELA KANTIANA.....	27
SÁNCHEZ UTRILLA, ELENA: LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ANTE LOS CASOS DE OCUPACIÓN ILEGAL DE INMUEBLES. PROCEDIMIENTOS DE RECUPERACIÓN POSESORIA.....	28

MURCIA QUINTANA, EMILIO: EL ALQUILER SOCIAL.....	31
LAMBEA LLOP, NURIA: MODELOS DE GESTIÓN DE VIVIENDA SOCIAL EN CLAVE EUROPEA.....	32
VERDEJO GARCÍA, PILAR: LA PROTECCIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	33
ZÁRATE GONZÁLEZ, SANTIAGO: LA POSESIÓN SIN TÍTULO HABILITANTE EN EL DL. 2695 DE 1979 EN CHILE.....	35
FELIÚ REY, MANUEL IGNACIO: DIÁSPORA HABITACIONAL EN EL ENTORNO RURAL.....	36
MOLA DE ALBA, CHANTAL: LA PROPIEDAD SUPERFICIARIA, LA PROPIEDAD TEMPORAL Y LA PROPIEDAD COMPARTIDA COMO FORMAS ALTERNATIVAS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.....	37
DE LA ENCARNACIÓN, ANA MARÍA: SOLUCIONES HABITACIONALES EN DERECHO COMPARADO.....	39
JUÁREZ TORREJÓN, ANGEL: EL DERECHO DE PROPIEDAD Y VIVIENDA: PERFILES CONSTITUCIONALES Y LEGALES.....	41
BORGIA SORROSAL, SOFÍA: MEDIDAS FISCALES Y VIVIENDA: UNA PERSPECTIVA COMPARADA.....	43
CALDERÓN CORREDOR, ZULEMA: CREANDO UN MERCADO PARA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS: MEDIDAS TRIBUTARIAS DE APOYO.....	44
RODRÍGUEZ-PADILLA, MARIDALIA: EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO COMO INSTRUMENTO PARA MITIGAR EL DÉFICIT HABITACIONAL EN IBEROAMÉRICA	46
SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, BEATRIZ: FOMENTO DEL ALQUILER RESIDENCIAL: MEDIDAS DE INCENTIVO Y GARANTÍAS AL PROPIETARIO ARRENDADOR.....	48
ROMERO CAÑABATE, ELENA/RAMÍREZ PACHECO, GEMA: DERECHO DE PROPIEDAD Y NORMATIVA URBANÍSTICA EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO RURAL ANDALUZ.....	50
GÓMEZ GÁLLIGO, JAVIER: REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y NUEVAS TECNOLOGÍAS.....	52
SEPÚLVEDA LARROUCAU, MARCO ANTONIO: EL DOCUMENTO ELECTRÓNICO NOTARIAL.....	55

SIEIRA, JESÚS/CAMPUZANO, JIMENA: TOKENIZACIÓN Y ACTIVOS FÍSICOS INMOBILIARIOS.....	56
RODRÍGUEZ DE LAS HERAS BALLELL, TERESA: LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA EN PLATAFORMAS	57
JIMÉNEZ PARIS, TERESA ASUNCIÓN: LA FINANCIACIÓN DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DE CROWDFUNDING INMOBILIARIO.....	59
ROCHA NÚÑEZ, EDUARDO: EL FIDEICOMISO COMO MECANISMO PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGO EN EL CROWDFUNDING INMOBILIARIO EN MÉXICO.....	60
GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, MARÍA: TRANSMISIÓN PROPIEDAD INMOBILIARIA Y NUEVAS TECNOLOGÍAS.....	62
ZORNOZA SOMOLINOS, ALEJANDRO: LA GARANTÍA FUNCIONAL DE LOS EDIFICIOS INTELIGENTES.....	63
ALMADA, DIEGO BISI: CIUDADES INTELIGENTES Y LA TRIBUTACIÓN AL DESARROLLO.....	65
BARREDA GARCÍA, PEDRO/RAMÍREZ PACHECO, GEMA: BLOCKCHAIN Y TOKENIZACIÓN PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA.....	66
SAN JOSÉ CABRERO, ANDREA: EL FUTURO DE LA VALORACIÓN INMOBILIARIA. BIG DATA Y MODELOS AVM.....	67
ARTIÑANO MARRA, PASTORA DE: REFLEXIONES SOBRE LA CONTRATACION CON PLATAFORMAS DIGITALES INTERMEDIARIAS EN EL SECTOR INMOBILIARIO.....	68

AGRADECIMIENTOS

La Cátedra de Derecho Inmobiliario, así como el Comité organizador del Congreso quiere manifestar su agradecimiento a:

1- Los ponentes y comunicantes, pues este Congreso no habría sido posible sin la gran ayuda desinteresada de todos ellos. Desde el primer momento aceptaron la invitación para participar, a pesar de las muchas e importantes ocupaciones que tienen, dada su gran calidad científica. Muchas gracias a todos y todas.

2- El Colegio de Registradores de España. No podemos dejar de manifestar nuestro agradecimiento por la ayuda científica y económica que desde el comienzo de nuestra Cátedra nos ha proporcionado.

3- Al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana que nos ha escuchado y atendido, mostrándonos todas las facilidades posibles para la celebración de este Congreso. Así, ha participado, a través del Sr. D. Miguel Baiget Llompart, Subdirector general de Suelo, Información y Evaluación.

4- La Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de la Universidad Carlos III de Madrid, debemos agradecer la ayuda económica que nos han proporcionado para poder celebrar este evento.

5- La Universidad Francisco de Vitoria de Madrid que nos ha permitido el uso de sus instalaciones y de su personal, para la celebración de este Congreso. Todo ello, impulsado por una de sus docentes, la profesora María Goñi Rodríguez de Almeida.

6- Los asistentes, que fueron numerosos y mostraron gran interés en este Congreso. Pero además son fundamentales, pues sin ellos nuestras actividades no tendrían tampoco ninguna repercusión.

PRÓLOGO

Como ya se señalaba en la página web de este VI Congreso, la Cátedra de Derecho Inmobiliario UC3M-UCEN, promueve estos Congresos anuales con el fin de ser considerado un foro internacional adecuado para discutir y debatir las cuestiones más actuales, los nuevos retos, a los que se está enfrentando el derecho de propiedad privada sobre inmuebles, y en general todo el derecho inmobiliario.

Concretamente, en este VI Congreso denominado “El derecho de propiedad y el acceso a la vivienda ante un nuevo escenario inmobiliario: Retos y problemas”, se ha tratado de poner de manifiesto cómo el derecho de propiedad está sufriendo una transformación en cuanto a su contenido, límites y vicisitudes que pueden tener como consecuencia una nueva configuración del mismo, debido al nuevo escenario o contexto en el que se está viendo inmerso, a raíz de dos cuestiones esenciales: el necesario impulso al acceso a la vivienda como objetivo de sostenibilidad que puede influir en sus confines, y la digitalización en los procesos dominicales.

El origen de tal transformación, tal y como se ha deducido de este Congreso, está, al menos en España, en gran parte, en la crisis inmobiliaria de 2008, tras el estallido de la “burbuja inmobiliaria”. No obstante, como sabemos, es una época de crisis económica en el mundo y eso lo hemos observado en las ponencias de los colegas iberoamericanos.

Uno de los problemas centrales hoy día en el mundo es el hacer efectivo el acceso a la vivienda como forma de realizar la dignidad de la persona. Ese acceso a la vivienda, hoy día, ante la globalización, se exige de igual forma en la mayoría de los países. Toda persona, por el hecho de serlo, tiene derecho a una vivienda digna y adecuada, para poder desarrollar su dignidad. Dejando a un lado la consideración jurídica del derecho a la vivienda, este Congreso ha puesto de manifiesto, cómo los problemas de acceso, y las privaciones de vivienda por desahucios y ejecuciones hipotecarias, han traído como consecuencia el problema de la ocupación. Además, las diferentes normas jurídicas que se han ido dictando para solucionar el problema han provocado gran confusión y una gran falta de seguridad jurídica, dado que en España, es un tema competencia de las Comunidades Autónomas. Las diferentes leyes de suelo y vivienda para llegar a acceder a este derecho, han recogido tal serie de límites al propietario, que han provocado una gran conflictividad judicial, puesto que muchas de ellas han sido declaradas inconstitucionales (expropiación temporal; multas; obligatoriedad de alquiler; etc.).

Ante esta situación se ha analizado también las medidas existentes para facilitar el acceso a la vivienda: alquiler social y su problemática; comparación con el Derecho europeo e incluso el papel del Registro de la Propiedad ante estos arrendamientos. Igualmente, se han analizado otras soluciones habitacionales actuales y los problemas en cuanto a su adaptación a la normativa existente.

El Derecho inmobiliario, como todo el Derecho en su conjunto, también ha sufrido la influencia de las nuevas tecnologías y eso se ha visto muy claramente en el Derecho de propiedad. Así, se habla de la posibilidad de utilizar los documentos electrónicos en lugar de papel; la tokenización de activos inmobiliarios o la contratación mediante plataformas electrónicas. Igualmente, en el ámbito de la adquisición de inmuebles, es importante la financiación de las actividades inmobiliarias mediante nuevos sistemas como el crowdfunding, utilizado también en México y gran parte de los sistemas iberoamericanos, o las formas de transmisión de la propiedad con los smart contract o los token y las graves dificultades en un sistema de transmisión causal como el nuestro. A nivel de construcción, también se han analizado los problemas sobre la promoción de viviendas y nuevas tecnologías, y la garantía funcional de edificios inteligentes.

En conclusión, podemos decir que en este VI Congreso Iberoamericano comenzamos con el Derecho tradicional de propiedad inmobiliaria (art. 348 CC) para posteriormente analizar una de sus proyecciones fundamentales, el derecho a la vivienda, y hemos terminado con

la revolución que, en el mundo jurídico, están introduciendo las nuevas tecnologías: smart contract, token, blockchain, crowdfunding, etc.

En este volumen, hemos recogido únicamente un resumen escueto de las diferentes intervenciones que se hicieron durante los días 29 y 30 de septiembre y 1 de octubre de 2021. Las ponencias íntegras podrán verse con posterioridad, en una monografía que se está preparando, así como en la Revista de Derecho Inmobiliario de Chile, que dirige D. Marco Antonio Sepúlveda Larroucau.

Esperamos que este Abstract despierte su interés y sea satisfactorio.

ESTRUCTURA DEL CONGRESO

JORNADA 1. EL NUEVO CONTEXTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA

Ponencia invitada a cargo de D. José María Miquel González (Catedrático Emérito de la Universidad Autónoma de Madrid. EL DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS PROBLEMAS EN EL SIGLO XXI.

Mesa Redonda 1. OKUPACIÓN Y DESAHUCIO

Mesa Redonda 2. EXPROPIACIÓN Y OTRAS MEDIDAS LIMITATIVAS

Comunicaciones: invitadas y aceptadas.

JORNADA 2. ACCESO A LA VIVIENDA.

Ponencia invitada a cargo de D. Sergio Nasarre (Catedrático de Derecho Civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili). QUINCE AÑOS DE POLÍTICA ERRÁTICA EN VIVIENDA.

Mesa Redonda 1. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda.

Mesa Redonda 2. Soluciones habitacionales y tenencias intermedias frente al Derecho de propiedad.

Comunicaciones: invitadas y aceptadas.

JORNADA 3. PROPIEDAD, VIVIENDA Y NUEVAS TECNOLOGÍAS.

Ponencia invitada a cargo de D. Javier Gómez Gállico (Registrador de la Propiedad adscrito a la Dirección General de Fés Pública y Seguridad Jurídica. Catedrático acreditado de Derecho civil). REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y NUEVAS TECNOLOGÍAS.

Mesa Redonda 1. Nuevas tecnologías y derecho de propiedad.

Mesa Redonda 2. Acceso a la vivienda y nuevas tecnologías.

Comunicaciones: invitadas y aceptadas.

OKUPACIÓN Y DESAHUCIO

EL FENÓMENO DE LA OKUPACIÓN EN CHILE

*Francisco Javier Talep Pardo
Profesor de Derecho civil
Universidad Central de Chile*

La presente ponencia tiene por objeto analizar el fenómeno de la okupación en Chile.

Se ponderará en este trabajo, distintas ópticas que entran en juego a propósito de esta situación de hecho, ya sea legislativa, judicial y fáctica.

A priori adelanto que comparativamente con Europa, el fenómeno al que se alude es de reciente data y comienza a surgir de un modo larvario recién en la primera década del presente siglo, pero incrementándose de manera explosiva en los últimos 5 años.

Verificar el trasfondo que existe a propósito de este comportamiento, analizar de qué manera nuestros tribunales han afrontado la resolución del conflicto que ello lleva aparejado, la situación legal vigente y lo que podemos a corto plazo esperar de la okupación, trataremos de ponderarlo en las siguientes líneas.

EL DERECHO CIVIL EN LA ENCRUCIJADA: LA PROGRESIVA INFLUENCIA DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES Y HUMANOS EN LA "OKUPACIÓN" DE VIVIENDAS

*Dr. Héctor Simón Moreno
Profesor Agregado de Derecho Civil
Cátedra UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili*

El presente trabajo analiza la progresiva influencia de los derechos fundamentales y humanos en la ocupación de viviendas sin título habilitante, un fenómeno que es el resultado del fracaso de las políticas públicas y que pone en cuestión la protección dispensada al derecho de propiedad en un nuestro ordenamiento jurídico, una institución secular del Derecho civil que, sobre la base de su función social, se ha ido erosionando progresivamente en nuestro país desde el estallido de la crisis financiera internacional en 2008. Ejemplos son la Ley 5/2018, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que excluye de su ámbito de aplicación a las personas jurídicas, el Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, que ha ampliado hasta 2024 la suspensión de los lanzamientos prevista en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, o las medidas sancionadoras, expropiatorias e impositivas adoptadas por las Comunidades Autónomas para movilizar las viviendas vacías titularidad de personas jurídicas, algunas de ellas ya bendecidas por el Tribunal Constitucional. Este progresivo debilitamiento del derecho de propiedad privada también ha llegado al campo de la ocupación de viviendas sin título habilitante, como lo demuestra, por ejemplo, su normalización y/o legalización a nivel estatal el Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, que legitima al juez a suspender el lanzamiento hasta la finalización del estado de alarma en el caso de las "okupaciones" en las que no existe un título habilitante, con la excepción de si la entrada o permanencia en el inmueble se ha producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.

En este escenario, el trabajo analiza en qué medida el derecho humano a la vivienda puede amparar la ocupación de viviendas sin título habilitante. Sobre esta posibilidad se objeta que la tipología europea de sin hogar y exclusión residencial (Tabla ETHOS) elaborada por la Federación Europea de Asociaciones Nacionales que trabajan con Personas Sin Hogar (FEANTSA) también identifica como una situación de sinhogarismo a aquellas personas que viven en una vivienda inadecuada o insegura (por tanto, la "okupación" no puede fomentar el derecho a la vivienda cuando es considerada internacionalmente como una forma más de sinhogarismo), al tiempo que una potencial legalización de la "okupación" de segundas residencias, una vez tuviera lugar la supresión del delito del usurpación, tendría como límite el respeto al contenido esencial del derecho de propiedad. Finalmente, se concluye que el dictamen del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 11 de octubre de 2019, que recomienda que los procedimientos de recuperación de la posesión de la vivienda "okupada" tengan en cuenta el análisis de la proporcionalidad de la medida para cumplir con los estándares internacionales del derecho a la vivienda, tendría una aplicación práctica relativa en nuestro ordenamiento jurídico atendiendo al respeto de otros derechos y libertades, como el de propiedad, y a la necesidad de prevenir infracciones penales, una cuestión de orden público.

OCUPACIÓN Y DESAHUCIOS. PROBLEMÁTICA PROCESAL CIVIL Y PROPUESTAS DE LEGE FERENDA

*Alejandro Fuentes-Lojo Rius.
Socio de Fuentes Lojo Abogados.
Profesor de la UOC.
Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña.*

La problemática socio-económica de la ocupación sin título de bienes inmuebles ha adquirido especial virulencia en los últimos años, obligando al legislador a modificar la ley para dotar de mayor eficacia los instrumentos jurídicos existentes para combatirla, mediante la aprobación de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

A pesar de haber transcurrido casi tres años desde esta reforma legal, la problemática, lejos de remitir, continúa generando una grave alarma social y una gran litigiosidad en nuestros tribunales, evidenciando así que la reforma no ha tenido los efectos esperados.

Estamos ante una problemática muy casuística, en la que el fenómeno de la ocupación se puede materializar en realidades jurídicas muy distintas, cada una de ellas con sus características y peculiaridades, exigiendo un tratamiento jurídico *ad hoc* en cada caso.

En aras a combatir de forma más eficaz esta acuciante problemática socio-económica se propone la creación de un nuevo proceso de juicio verbal sumario de desahucio de ocupantes de bienes inmuebles sin título posesorio, así como una modificación de la acción de cesación de las comunidades de propietarios, que recordemos que son uno de los grandes damnificados por el fenómeno ocupacional.

EL PAPEL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ANTE LA “OKUPACIÓN”.

*Jose Blas Pau Echave-Sustaeta
Registrador de la Propiedad*

La okupación es un fenómeno de gran complejidad jurídica y social. Las diversas circunstancias que pueden concurrir han determinado la aparición de un régimen jurídico con distintos niveles de protección. Cuando el inmueble okupado es la vivienda de su propietario, éste goza de un régimen de protección especial. En el ámbito civil, el art. 250.1.4 párrafo 2º LEC le permite solicitar el inmediato lanzamiento de los okupantes. En la vía penal podrá igualmente solicitarlo como medida cautelar en caso de delito de allanamiento de morada del art. 202 CP, como recordaba la instrucción de la FGE 1/2021. Por el contrario, cuando el inmueble okupado se destina a establecer la propia vivienda del okupante, merman las facultades de protección del propietario. El RD 11/2020, ampliado en su ámbito de aplicación por el RD 37/2020, habilitó a la autoridad judicial para suspender los lanzamientos cuando la okupación se hubiera llevado a cabo para satisfacer la necesidad de vivienda.

El ejercicio de cualquier acción de defensa frente a la okupación tiene como denominador común la necesidad de legitimar la posición del demandante. En este sentido, la información registral se presenta como un medio cualificado de legitimación de la titularidad de derechos reales sobre bienes inmuebles. Como señala el art. 38 de la Ley Hipotecaria, se presumirá, a todos los efectos legales que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en los términos que resulten del asiento correspondiente. Esta presunción opera con tal intensidad que funda por sí sola el ejercicio de la denominada acción real registral que recoge el art. 41 LH y el art. 250. 1. 7 LEC.

Por otra parte, cada vez es más frecuente que los asientos del registro reflejen si un inmueble constituye la vivienda de su titular, dato que opera con trascendencia jurídica y no como mero dato de hecho o literario. Así ocurre, entre otros casos, en los de constitución de hipoteca de los arts. 21 y 129 LH, en caso de ejecución hipotecaria en los arts. 575. 1. Bis y 579 LEC, en la inscripción del derecho de uso de la vivienda familiar del art. 96 CC o el reflejo de la limitación de responsabilidad sobre la vivienda habitual del empresario del art. 10 de la Ley 14/2013 de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Por lo tanto, entendemos que la información registral, además de legitimar la posición de quien quiere ejercitar una acción de defensa ante a un caso de okupación de un inmueble, puede también facilitar la prueba de otros extremos, como el hecho de ser la vivienda del demandante, permitiendo una rápida reacción frente a este tipo de perturbación.

EXPROPIACIÓN Y OTRAS MEDIDAS LIMITATIVAS

RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO Y EXPROPIACIÓN EN ESPAÑA

*Antonio Descalzo González
Instituto Pascual Madoz
Universidad Carlos III de Madrid*

El carácter estatutario de la propiedad del suelo en el derecho urbanístico español se establece en la Ley de 12 de mayo de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y se mantiene actualmente en el artículo 4.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LdS) al expresar que:

“La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes”.

Este régimen estatutario del derecho de propiedad del suelo queda perfilado en el posterior artículo 11 LdS al decir que:

“El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”.

El artículo 12 LdS afirma luego que el contenido del derecho de propiedad del suelo comprende:

“las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien”.

De esta manera, y conforme al artículo 33.3 CE, entre las determinaciones de este régimen estatutario de la propiedad del suelo se encuentra su necesaria vinculación a la función social fijada en la legislación correspondiente.

En efecto, la “función social de la propiedad y gestión del suelo” ocupa el Título VII de la misma LdS y en tal sentido el artículo 49.1 prevé que:

“El incumplimiento de los deberes establecidos en esta ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”.

En este contexto, y en lo que ahora interesa, la legislación urbanística española se ha caracterizado históricamente por la creación de nueva ciudad, por el crecimiento urbano, de tal suerte y manera que tanto la ordenación como la ejecución urbanística compone un ciclo que culmina con la edificación del suelo.

Aquí se inscribe, desde luego, la clásica carga para el propietario de la edificación forzosa, conocida incluso desde la Novísima Recopilación -Instrucción de Corregidores de 1788-, y prevista actualmente en el artículo 17 LdS, según el cual:

“En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas”.

Pues bien, el régimen jurídico asociado a la carga de la edificación forzosa pasa por la función social que cumple y, por eso mismo, y en caso de incumplimiento de la misma, por

ejercicio de la expropiación forzosa; instituciones que igualmente orientan actualmente a las leyes autonómicas que disciplinan el uso de la vivienda habitual.

UNICIDAD VS ESTANQUEIDAD .LA UNICIDAD DE VALORES COMO CRITERIO JUSTO Y COHERENTE EN LAS VALORACIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN: PRINCIPIO GENERAL DE LA BUENA FE

*Antonio Eduardo Humero Martín
Arquitecto. Catedrático de Arquitectura Legal
Universidad Politécnica de Madrid
Escuela Técnica Superior de Arquitectura*

El objetivo de la presente ponencia es analizar una de las más controvertidas teorías en la valoración de los bienes inmuebles, tanto en España como en el resto de los países occidentales: la homogeneidad o no de los criterios de valoración, o lo que entre la comunidad científica se denomina unicidad y estanqueidad valorativa; inclinándonos por aquella que ofrezca una mayor lógica y seguridad al ciudadano.

En todas las normativas se justifica el procedimiento en base a su finalidad, ahora bien, si el denominador común de todas ellas es obtener el valor real del bien que se está valorando, no parece necesario la coexistencia de tan elevado número de normativas y procedimientos.

La Administración no puede valorar un inmueble a efectos tributarios o fiscales o administrativos mediante un procedimiento reglado y «a contrario sensu» emplear otro procedimiento, también reglado, pero opuesto al primero. En función de si es el administrado quien tiene que pagar a la administración o, al revés, es la administración la que tiene que abonar al administrado.

El Principio de Estanqueidad puede generar un grave desorden de las distintas valoraciones hechas al mismo bien o derecho, en los diferentes impuestos, con grave detrimento de los principios constitucionales de capacidad económica, seguridad jurídica e igualdad.

Se quiebra de esta forma el principio general de la buena fe o de confianza legítima que pregona el Art. 7.1., del Código Civil: «Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe»

La Administración debe dictar normas idénticas en casos idénticos y mantener el mismo criterio en el tiempo; «a nadie es lícito venir contra sus propios actos»

El sistema de valoración a efectos fiscales más objetivo, reglado y que sirve como proceso metodológico generalizable es el sistema de determinación del valor catastral. Actualmente regulado por el Real Decreto 1.020/1993 de 25 de Junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Nos inclinamos por el principio de unicidad de valoración, por ser el que cumple con los requisitos enunciados logrando alcanzar los deseos de equidad y justicia fiscal que pregona la Constitución y consiguiendo que se genere confianza hacia la Administración al no vulnerar el principio de los actos propios de la misma.

Se propone que, al existir un valor único, se hagan funcionar los tipos impositivos y no los valores, cambiando todos los años, en función de las necesidades presupuestarias y de la coyuntura socioeconómica. Tipos impositivos que se actualizarán anualmente en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Corresponderá a la Administración Central la determinación de los tipos impositivos coyunturales, dentro de la horquilla que parlamentariamente, mediante la Ley de Presupuestos Generales del Estado, se determine. Y serán las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos los que fijen sus tipos impositivos dentro de dicho intervalo. Esto dará seguridad a los ciudadanos y responsabilidad a los políticos.

LA PERMUTA REAL FORZOSA COMO MEDIO INDIRECTO DE EXPROPIACIÓN

Gilberto Mendoza de Maestro
Profesor de Derecho civil
Director de Estudios
Pontificia Universidad Católica del Perú

El Perú tiene zonas en las que han sufrido los embates de fenómenos naturales, como el fenómeno del niño. La naturaleza actúa, y en diversas ocasiones, dichos efectos son de difícil control o estos son inevitables.

Tomando en consideración esta situación, en nuestro ordenamiento entró en vigencia la Ley 29869, la cual se ha denominado Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable.

Se denomina reasentamiento poblacional al conjunto de acciones y actividades realizadas por el Estado necesarias para lograr el traslado de pobladores que se encuentran en zonas declaradas de muy alto riesgo no mitigable, a zonas con mejores condiciones de seguridad.

Entonces, habiéndose identificado aquellas zonas en las que existe posesión y/o titularidad del derecho de propiedad de privados, en las que la naturaleza de forma temporal o permanente han afectado, desde el Estado se propone como solución: la permuta de bienes entre el predio en zona de riesgo y el predio determinado por los entes del Estado.

Esta permuta si bien está recogida en el Art. 1602 del **Código Civil peruano**: “Por la **permuta** los permutantes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de bienes”, hay diversos detalles que no permiten fluidez en su aplicación.

La razón de esta presentación tiene como fin entender la lógica del drama que tienen diversos titulares de propiedad frente a los embates de la naturaleza, Verificar si legalmente corresponde la posibilidad de realizar la permuta de predios, y en caso no se llegue a un acuerdo, cuáles son los procedimientos a seguir.

Debe tenerse en cuenta, que dicha permuta legal puede traer consigo a la vulneración del Derecho a la Propiedad, por lo que podríamos encontrarnos en un supuesto de afectación a un derecho fundamental.

COMUNICACIONES INVITADAS JORNADA 1

EL TRATAMIENTO DE LA OCUPACIÓN ILEGAL EN LA EJECUCIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES: LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA

*Antonio Martínez Santos
Profesor Ayudante Doctor de Derecho Procesal
Universidad Nacional de Educación a Distancia*

Esta comunicación tiene por objeto estudiar cómo se ha abordado en la ley procesal española el fenómeno de la ocupación ilegal en el marco de la ejecución civil, es decir, aquellos supuestos en los que, en el curso de una ejecución inmobiliaria, se produce el embargo de una finca que resulta estar ocupada por terceras personas sin título. Es lo que tradicionalmente en nuestra doctrina y nuestra jurisprudencia se conoce como el problema de los terceros ocupantes de hecho.

Como es sabido, los problemas principales que suscitó históricamente la situación de los terceros ocupantes de hecho se trataron de resolver en los artículos 661 y 675 LEC para la ejecución dineraria, y en el artículo 704, apartado 2º de la LEC, para la ejecución no dineraria, que prevén distintos escenarios; y que resultan de aplicación también en la ejecución hipotecaria, aunque este trabajo se centre exclusivamente en la ejecución inmobiliaria ordinaria.

En esencia, la redacción de estos artículos se remonta al año 2000, que es cuando se promulgó la LEC actualmente vigente en España (más adelante fueron objeto de modificaciones de detalle, al hilo de distintas reformas legales). El legislador de 2000 salía así al paso de una serie de problemas que habían ido surgiendo bajo la vigencia de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881.

En efecto, la LEC de 1881 guardaba completo silencio en relación con la situación posesoria de los inmuebles objeto de la ejecución. Esto, como es lógico, daba pie a múltiples problemas. Por su parte, la jurisprudencia del Tribunal Constitucional había determinado, en sentencias de amparo recaídas con ocasión de ejecuciones hipotecarias, que no cabe desalojar automáticamente a personas que, no habiendo sido parte en la ejecución, no han tenido oportunidad de oponerse a su propio desalojo, porque de lo contrario se vulneraría su derecho fundamental a la tutela judicial efectiva.

Toda esta situación, como dice la exposición de motivos de la LEC de 2000, no contribuía precisamente a hacer atractivo ni eficiente el mercado de las subastas judiciales. De ahí la introducción de los preceptos antes mencionados, que se dirigieron precisamente a corregir las disfunciones más graves en este ámbito.

Puede afirmarse sin ambages que, desde el punto de vista normativo, la situación actual es claramente mejor que la que había antes. No obstante, en la práctica sigue habiendo problemas. Las soluciones a esos problemas pasarían, a mi juicio, por perfeccionar los mecanismos de información a potenciales licitadores respecto de la situación posesoria del inmueble antes de la subasta y, especialmente, por acompañar el contenido del artículo 661 LEC con las últimas reformas legales en materia de desahucio, incorporando en este trámite algunas de las modificaciones que se produjeron con carácter general en materia de desahucio con ocasión de la Ley 5/2018, de 11 de junio.

LIMITES A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LAS LEYES SOBRE VIVIENDA. (LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA)

*Remedios Aranda Rodríguez
Profesora Titular de Derecho Civil UC3M
Responsable Cátedra de Derecho Inmobiliario
ararodri@der-pr.uc3m.es*

- 1. Situación social y económica de la vivienda en 2008.** El año 2008 comienza una situación social y económica muy difícil derivada del estallido de la “burbuja inmobiliaria”. Encontramos un elevadísimo endeudamiento económico (132,77 % familias, hoy en torno al 105 %) e imposibilidad de afrontar el pago de los créditos hipotecarios o de la renta del alquiler. En ese momento destacan dos aspectos importantes: a) Escasez de trabajo y aumento del paro. Trae familias con escasos ingresos; b) Paralización de la construcción, motor económico. Aumento concursos y deriva urbanística: modelo especulativo. La consecuencia de todo ello es una multitud de procedimientos ejecutivos y desahucios. Miles de familias en la calle mientras las viviendas ejecutadas por las entidades bancarias quedaban vacías y cerradas. (3 millones)
- 2. Medidas para conseguir el acceso a la vivienda. Situación legal.** El precepto destacado es el art. 47 CE que configura el derecho al acceso a la vivienda como un principio rector dada su finalidad: la creación de un patrimonio público de suelo urbanizado, municipal principalmente, para ofrecerlo a precios no especulativos, controlando la expansión de las ciudades y creando una reserva de suelo para el futuro. Ello es debido al gran problema en España en los años 80: el chabolismo. El derecho a la vivienda, a pesar de los intentos, sigue siendo un derecho social o de prestación que depende de la fortaleza presupuestaria del país en un momento determinado. Y, dado que es una competencia autonómica y municipal, todas las administraciones entienden que es necesario desarrollar normas para facilitar el acceso a la vivienda, como una necesidad social de muchas familias.
- 3. Medidas estatales.** A nivel estatal, se han publicado una gran cantidad de normas, todas ellas intentando solucionar los problemas que iban surgiendo desde 2008 hasta hoy. Son de destacar entre otras: RDL 6/2012, modificado RDL 5/2017 medidas de protección al deudor hipotecario y Ley 1/2013 en las que se establecen como medidas importantes: la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales en el caso de colectivos especialmente vulnerables, la apuesta por un Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de las deudas con garantía hipotecaria y el establecimiento de mecanismos de alquiler en favor de las personas inmersas en una ejecución hipotecaria con el fin de evitar el lanzamiento. Otra norma importante es el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo (modif 4-4-2020), por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario; ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables" y se añade el "programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual", disposición de un fondo de viviendas desocupadas de las entidades de crédito y otras entidades o particulares tenedores de viviendas. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes. Suspensión desahucios y lanzamientos durante el estado de alarma, prorrogando desde marzo de 2020. Propietarios y arrendadores tienen

derecho a una compensación económica si prueban perjuicio, conforme a la reforma de agosto de 2021. Recientemente, tras la celebración de este Congreso se ha aprobado el Anteproyecto de Ley de vivienda, donde destaca la importancia del alquiler y la limitación de precios.

4. **Medidas autonómicas.** Todas las Comunidades Autónomas han establecido medidas para facilitar el acceso a la vivienda. Entre esas medidas destacan: la expropiación temporal del uso si la vivienda está deshabitada o vacía para destinar a alquiler social. Es el caso de las CCAA: Baleares, Valencia, Navarra, País Vasco, Galicia, Cataluña, Canarias y Aragón; b) la Imposición de alquiler social a personas que pierden su vivienda por ejecución hipotecaria; c) multas por tener viviendas deshabitadas o vacías; d) derechos de tanteo y retracto en caso de venta de viviendas, no sólo protegidas. La mayoría de las leyes. e) Intervención de la Administración por sobreocupación o infravivienda. (Extremadura, País Vasco, Cataluña, Valencia); y, f) Ante la relación entre vivienda y desarrollo sostenible (derecho a la ciudad) intervención en urbanismo y edificación, obligaciones de los agentes y calidad de materiales conforme al medio ambiente, así como sistemas eficientes energéticamente).
5. En conclusión se puede afirmar que: Hay una gran restricción del derecho de propiedad impulsado por la función social de la vivienda. La mayoría de medidas trasladan el problema de la Administración a los particulares, pero la asistencia social debe atenderse por la Administración. Muchas medidas se adoptan atendiendo a la necesidad del momento, y, según se adoptan, han sido impugnadas constitucionalmente, lo que ha motivado mucha inseguridad jurídica. Es necesario que exista una cierta unificación impulsada por el propio Estado, creando una mesa sectorial con todas las autonomías.

PROPIEDAD, PROPIEDADES Y SU AFECTACIÓN POR LA FUNCIÓN SOCIAL

*Mónica Muñoz-Alonso López
Profesora Adjunta de Derecho Civil UFV
m.munozalonso.prof@ufv.es*

La propiedad no es solamente una institución jurídica; la propiedad es objeto de estudio por otras ramas del saber como la economía, sociología, política, filosofía jurídica e incluso por la Iglesia Católica a través de diversas Encíclicas.

Lo que entendamos por propiedad va a estar influida por el ambiente histórico en que se formula.

En la época de la codificación de ambiente liberal la propiedad está libre de cargas, se refiere a las cargas feudales; el propietario puede hacer lo que quiere porque la ley limita lo que no puede hacer.

En la actualidad el Estado interviene en las facultades atribuidas al propietario y que son inherentes a la propiedad en beneficio de la colectividad.

El peligro es que cada día son más las conductas o deberes que recaen sobre el propietario de lo que sería deseable.

La Constitución española si bien reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia también añade que la función social delimitará su contenido.

Como consecuencia de la función social el concepto de propiedad debe modificarse y sea más propio hablar de propiedades; junto a la propiedad inmobiliaria y mobiliaria hay que distinguir la propiedad de bienes de producción, propiedad de bienes de consumo...

Pero ¿qué se entiende por función social?, caben dos líneas fundamentales; una que considera que es un límite externo sin que la función social implique una modificación sustancial del derecho de propiedad; y, la otra línea, que considera la función social como innato a la propiedad y, por tanto, la propiedad no es un derecho subjetivo como atribución unilateral de facultades sino una atribución que implica la obligación de perseguir intereses sociales ajenos al interés individual del titular.

Si consideramos la función social como parte del contenido del derecho de propiedad cabría la confiscación o decomiso de los bienes; atendiendo a la función social se permitirá la ocupación, la nacionalización de bienes y servicios.

La propiedad es un derecho fundamental y el respeto al contenido esencial es el límite a la actividad del legislador; no cabe introducir limitaciones salvo que sean necesarios y respondan a objetivos de interés general. La aplicación del principio de proporcionalidad será inválida si supone un vaciamiento del derecho. El interés general no es abstracto debe acreditarse el concreto interés y su necesidad.

En conclusión, la función social ha venido a complicar lo que el propietario puede o no puede hacer y cuestionarse si la propiedad no es un derecho subjetivo sino un poder-función.

Lo que entendamos como función social determinará el futuro de la propiedad privada y la herencia.

COMUNICACIONES ACEPTADAS JORNADA 1

LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ANTE LA OCUPACIÓN ILEGAL DE UNA VIVIENDA

*María Rosario Martín Briceño
Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Rey Juan Carlos.
mariarosario.briceno@urjc.es*

Debido a la ejecución de numerosos préstamos hipotecarios durante la última crisis vivida en nuestro país, algunas viviendas fueron adjudicadas en pago de la deuda a las entidades de crédito acreedoras o trasladado su dominio tras la correspondiente dación en pago. A causa de ello, estas se convirtieron en grandes tenedoras de activos inmobiliarios en diferentes edificios -o urbanizaciones, en su caso-, que mantuvieron (y mantienen) vacíos. Esta situación facilitó (y facilita) su ocupación ilegal. Es una ocupación que ha provocado, a su vez, una clara depreciación económica del resto de las viviendas, por lo que sus propietarios se han visto obligados a asumir sus consecuencias negativas de cara a proceder a su venta o arrendamiento. Pero no solo esto, ya que la ocupación ilegal de los inmuebles ha generado, en algunas ocasiones, problemas a las comunidades de propietarios al verse abocadas a soportar conflictos derivados de la misma. Por consiguiente, si el titular del inmueble ocupado no emprende acción alguna, ¿qué puede hacer la comunidad de propietarios a través de la presidencia? ¿Ofrece la Ley de Propiedad Horizontal algún instrumento para requerir el lanzamiento de quien ocupa una vivienda en estas condiciones y solicitar una indemnización de daños? ¿Se podría plantear que existe un abuso de derecho por parte del dueño de la vivienda ocupada al no emprender esta medida alguna para recuperar su posesión y evitar los efectos perniciosos que la ocupación está teniendo sobre el edificio? ¿Solo puede recurrir la comunidad de propietarios a la acción de cese de las actividades prohibidas en los estatutos, o de aquellas otras que provoquen daños, por ser molestas, insalubres, nocivas o ilícitas? La respuesta a cada una de estas preguntas implica delimitar qué legitimación activa se atribuye (o debe atribuir) a la comunidad de propietarios, tanto en el ámbito civil como en el penal, para procurar que el propietario de la vivienda recupere su posesión. Todo ello desde la perspectiva que conlleva el hecho de que la comunidad de propietarias no pueda acudir a aquellas acciones dirigidas a recuperar la posesión de una vivienda que ella no posee.

EL FENÓMENO “OKUPA” Y LA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES

*CARMEN R. IGLESIAS MARTÍN
PROFESOR AYUDANTE DOCTOR
UNIVERSIDAD DE SALAMANCA
carmela@usal.es*

La ocupación de bienes inmuebles constituye un fenómeno que, desde su aparición, ha generado preocupación social y una sensación de inseguridad en la ciudadanía.

Son muchos los casos en los que las ocupaciones de inmuebles se llevan a cabo en el ámbito de lo que denominamos delincuencia organizada, que intensifican la gravedad del perjuicio a los legítimos titulares de los inmuebles.

La Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, establece que «Como consecuencia de la compleja y dura realidad socioeconómica, se ha producido en los últimos años un considerable número de desahucios de personas y familias en sobrevenida situación de vulnerabilidad económica y de exclusión residencial. [...] De forma casi simultánea, y en la mayor parte de los casos sin que exista relación alguna con situaciones de extrema necesidad, han aparecido también fenómenos de ocupación ilegal premeditada con finalidad lucrativa, que, aprovechando de forma muy reprochable la situación de necesidad de personas y familias vulnerables, se han amparado en la alta sensibilidad social sobre su problema para disfrazar actuaciones ilegales por motivaciones diversas, pocas veces respondiendo a la extrema necesidad. Incluso, se han llegado a ocupar ilegalmente viviendas de alquiler social de personas en situación económica muy precaria o propiedad de ancianos con pocos recursos, y para abandonarlas se les ha exigido el pago de cantidades a cambio de un techo inmediato, o se ha extorsionado al propietario o poseedor legítimo de la vivienda para obtener una compensación económica como condición para recuperar la vivienda de su propiedad o que legítimamente venía poseyendo».

Esta Ley fue objeto de un recurso de inconstitucionalidad por parte del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, consideraron que esta Ley vulnera el derecho a la inviolabilidad del domicilio, en relación con los derechos a la tutela judicial efectiva y a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, haciendo posible ejecutar un lanzamiento forzoso sin alternativa habitacional y sin permitir a los órganos judiciales valorar las concretas circunstancias de cada caso; dicho recurso fue desestimado por STC 32/2019, de 28 de febrero.

Previamente el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, en su sentencia de 13 de diciembre de 2018, nos recuerda que la demora prolongada de las autoridades públicas en la ejecución del desalojo de los ocupantes ilegales de un inmueble -aun en aquellos casos en los que obedezca a la necesidad de planificar y garantizar la asistencia social a las personas en situación de vulnerabilidad-, vulnera el derecho del poseedor legítimo a un proceso equitativo del art. 6.1 CEDH, así como el derecho de propiedad proclamado en el art. 1 del Protocolo núm. 1 CEDH.

El (nuevo) proceso del art. 250.1.4º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, fruto de la reforma legislativa operada sobre este texto legal por la Ley 5/2018, de 11 de junio, está llamado a convertirse en un mecanismo jurisdiccional ágil y efectivo para la recuperación de la posesión de viviendas ilegalmente sustraída cuando los perjudicados (actores legitimados) son personas físicas, entidades sin ánimo de lucro, o entidades públicas dedicadas a la vivienda social. Sin embargo, el legislador —y la praxis jurisdiccional en estos meses lo ha evidenciado— ha dejado en el cajón del reformismo algunas cuestiones que resultaría preciso abordar a corto o medio plazo; cuestiones de importante relevancia como la eventual incorporación de todas las personas jurídicas, la

mejor regulación del régimen de actos de comunicación en relación con la indeterminación de la posición pasiva de la litis (como advierte la propia Sentencia del Tribunal Constitucional indirectamente) o, también, el eterno problema de la ausencia de causa de suspensión ejecutiva en los supuestos de yuxtaposición de procedimientos ejecutivos y declarativos con objetos afectados. La práctica y como resultado de ella, la jurisprudencia, ayudarán a matizar y definir los aspectos más controvertidos que se traslucen en los nuevos apartados de la Ley; sin embargo, el obligado a asegurar la mejor técnica legislativa como presupuesto indisponible para la satisfacción de las legítimas pretensiones de los interesados, es siempre el mismo: el Poder legislativo. Y esta obligación es mayor cuando hablamos de un bien económico, pero también vinculado a la dignidad de la persona, como siempre habrá de serlo la vivienda.

PROPIEDAD PRIVADA Y DERECHO NATURAL EN LA ESCUELA KANTIANA

Jesús Miguel Santos Román
Profesor de Filosofía del Derecho
Universidad Francisco de Vitoria
jesusmiquel.santos@ufv.es

La configuración jurídica actual del derecho real de dominio y los principios que articulan sus mutaciones difícilmente adquieren sentido sin atender a los desarrollos doctrinales del iusnaturalismo alemán tardoilustrado.

La aparente contraposición entre la preexistencia de una *communio primaeva* anterior al estado civil, y la sacralidad de un derecho real de dominio inviolable, adquirió nuevas perspectivas desde el concepto de *naturaleza* manejado por el idealismo trascendental. Propiedad colectiva o propiedad privada: la escuela kantiana trató de resolver la disyuntiva desde los presupuestos *metafísicos* de la filosofía criticista, determinando así el devenir iusfilosófico de las corrientes decimonónicas posteriores.

Inmersos todavía en los esquemas veteroiusnaturalistas anteriores, la mayor parte de la escuela kantiana situó el derecho real de dominio (*Eigentumsrecht*) entre las instituciones pertenecientes al denominado derecho natural aplicado (*angewandtes Naturrecht*), enraizándolo, no obstante, en un derecho originario (*Urrecht*) a usar de las cosas (*Recht auf den Gebrauch der Sachen*). Kant, en cambio, a pesar de la tardanza histórica en publicar su celeberrima *Metaphysik der Sitten*, supo sobresalir entre sus epígonos en solvencia doctrinal, y con la *summa divisio* del derecho en derecho privado y derecho público señaló el camino para la disolución de la propiedad privada en el absoluto del Estado.

En definitiva, la respuesta al interrogante sobre la naturaleza jurídica de la propiedad directamente pende de la solución que se dé a aquel otro interrogante sobre el concepto de naturaleza. La síntesis kantiana desde los presupuestos del idealismo trascendental condujo a la disolución del sujeto humano real, de carne y hueso, en el a priori objetivante del yo trascendental. De ello se deriva una utilización aparentemente equívoca del término naturaleza que se extiende a lo largo de todos los años de apogeo de la escuela kantiana en la Universidad alemana, no sin consecuencias en el ámbito jurídico.

La comunicación pretende ser, por tanto, un análisis filosófico de los fundamentos que dan razón de la situación presente y de las transformaciones del derecho inmobiliario contemporáneo.

LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ANTE LOS CASOS DE OCUPACIÓN ILEGAL DE INMUEBLES. PROCEDIMIENTOS DE RECUPERACIÓN POSESORIA.

Elena Sánchez Utrilla

Abogada

Profesora Asociada UC3Mi

Cuando la Administración Pública sufre la ocupación ilegal de los inmuebles y viviendas de su propiedad, lo que como bien sabemos, sucede con muchísima frecuencia, tiene a su disposición la facultad de instar varios procedimientos de recuperación posesoria, no sólo por la vía procedimental que le es propia, es decir, la administrativa, sino también por vía jurisdiccional civil, todo ello según se expone a continuación:

1. Por la vía administrativa, el procedimiento previsto para la recuperación posesoria, en los supuestos de ocupación sin título previo habilitante, es el de Recuperación de Oficio o Interdicto Administrativo (Art. 82 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local). El plazo para iniciar este procedimiento es imprescriptible cuando se trata de bienes de dominio público, siendo que para los bienes patrimoniales dispone la Administración del plazo de 1 año desde el día siguiente a la usurpación, transcurrido el cual, sólo podrá instar la recuperación posesoria ante la Jurisdicción Civil (Art. 55 Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas). Para llevar a cabo la ejecución forzosa de las resoluciones administrativas recaídas en los procedimientos de recuperación de oficio, cuando la vivienda constituye el domicilio de los ocupantes ilegales, el Art. 8.6 de la Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa, exige la interposición de la Solicitud judicial de Autorización de Entrada ante dicha jurisdicción, a fin de que por el órgano judicial se proceda a controlar la legalidad del procedimiento administrativo, así como ponderar la necesidad de acordar la medida cuya autorización se pide teniendo en cuenta el Principio de Interés Superior del Menor.

Además de los anteriores procedimientos, la Administración, a través de los organismos encargados de gestionar la vivienda social, también utiliza el Procedimiento de Regularización Excepcional de Ocupantes ilegales, permitiendo que dichos ocupantes sin título consigan el estatus de arrendatarios mediante la convalidación de su situación de conformidad con los requisitos legalmente establecidos, a partir de acreditar un cierto grado de "arraigo" en relación al inmueble.

2. Ante la Jurisdicción civil, ya que por expresa disposición del Art. 250.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los entes públicos propietarios o poseedores de vivienda social pueden utilizar el procedimiento de recuperación posesoria regulado en este artículo, no sólo cuando no hayan iniciado a tiempo el procedimiento administrativo de recuperación de oficio, sino también en los supuestos en que decidan acudir en primer término a este procedimiento para acortar los plazos del interminable procedimiento administrativo

ACCESO A LA VIVIENDA

MESA REDONDA 1: MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

EL ALQUILER SOCIAL

*Emilio Murcia Quintana
Profesor Asociado D° Civil.
Universidad Carlos III.
Abogado*

1.- Desde el punto de vista del grupo humano. No podemos asimilar todas las previsiones legislativas de acceso a la vivienda con un alquiler social, sino que debemos **reservar esta calificación** para el acceso a la vivienda prevista para determinados **grupos sociales** con unas **necesidades especiales**, centradas sobre todo en situaciones de extrema vulnerabilidad

2.- Desde un punto de vista objetivo. Dado que la política de vivienda está cedida a las Comunidades Autónomas no existe un concepto unitario de cómo tienen que ser las viviendas destinadas a alquiler social, dada Comunidad Autónoma ha legislado según sus criterios.

No existe en el Plan Nacional de Vivienda, tanto ningún criterio subsidiario para el caso de que alguna Comunidad Autónoma no legisle como deben ser las viviendas destinadas a alquiler social.

3.- Proveedores de viviendas para alquiler social. Fundamentalmente las empresas privadas frente a la promoción pública.

Debe destacarse el acuerdo entre el gobierno y las entidades de financieras para crear un Fondo Social de viviendas destinadas a personas en especial situación de vulnerabilidad al haber perdido sido desalojadas de su vivienda, por imposibilidad de pago de hipoteca.

Se puede acceder, bajo determinados requisitos, a un alquiler con un coste entre 150 y 400€, no superando el 30% de ingresos de la unidad familiar.

4.- Programas de ayuda para beneficiarios de un alquiler social. Pueden tener una ayuda de hasta 600€ y el hasta el 100% de la renta.

A las personas sin hogar que accedan al programa de ayuda, no se les exige que sigan ningún otro tipo de actuación para superar el motivo por el que han llegado a encontrarse en situación de sinhogarismo. Tanto el Plan Nacional como la Estrategia Nacional Integral para Personas Sin Hogar se inspiran en los programas de Housing First.

5.- Otros programas de ayuda de acceso a la vivienda. Fundamentalmente existen dos y ambos basados en unos determinados parámetros económicos. Un plan general y un plan específico para jóvenes de hasta 35 años de edad y para municipios de menos de 5000 habitantes, con opción tanto de alquiler como para comprar de vivienda habitual.

MODELOS DE GESTIÓN DE VIVIENDA SOCIAL EN CLAVE EUROPEA

*Dra. Núria Lambea Llop
Investigadora postdoctoral de la
Cátedra UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili*

A nivel español existe una voluntad legislativa (solo a raíz de la crisis económica de 2007 y ahora reafirmada con la del coronavirus de 2020) de aumentar en gran medida el parque de vivienda social (aunque también debe destacarse la incertidumbre respecto del parque de vivienda social total existente -cantidad, localización y condiciones-), con el fin de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), a la que añadimos, asequible, sostenible e inclusiva. Precisamente, la (falta de) asequibilidad es actualmente uno de los grandes retos en materia de vivienda a nivel europeo e internacional, y aumentar el parque de vivienda social se presenta como una de las medidas a adoptar, pero no la única (fomentar un continuum de tenencias de vivienda, políticas de cohesión territorial, de accesibilidad universal, etc.).

Junto con aumentar el parque, otro reto destacado a nivel europeo (Nasarre et al. 2020) es dotarse de estructuras de gestión que permitan hacer frente a ese aumento y Gestionarlo de manera eficiente y sostenible. Precisamente, España carece de un marco legal común de gestión de vivienda social, debido a una falta de necesidad hasta hace poco. Así, disponemos de una pléyade de entidades que gestionan viviendas consideradas como sociales, que divergen en su forma jurídica, en su objeto social, en su tamaño y en su ámbito de actuación territorial y sectorial. Y en este punto, menor énfasis, a nivel legislativo y de políticas de vivienda, se ha puesto en cómo se va a gestionar el incremento de un parque de vivienda social que además se prevé cada vez más complejo (por la diversidad de regímenes legales de las viviendas, de programas de captación del parque privado y de la acumulación de colectivos cada vez más vulnerables). Una gestión que, además, debe reflejar los nuevos retos de gestión destacados a nivel internacional (Nueva Agenda Urbana 2016, Housing Europe 2019 y Naciones Unidas 2021), teniendo presente la multidimensionalidad del concepto de asequibilidad, la necesidad de adoptar criterios de sostenibilidad económica, social/cultural, medioambiental y de inclusividad, y de dar respuesta a los nuevos retos sociodemográficos, medioambientales y tecnológicos. Por ello, en este trabajo se analizan modelos de gestión que han demostrado una gestión exitosa de grandes parques de vivienda social durante años, además de tratarse de modelos destacados por la OCDE y por estudios europeos (Nasarre et al. 2020), e incluso por el Informe "España 2050", es decir, modelos de gestión privada sin ánimo de lucro. Concretamente, estudiamos las housing associations inglesas y las woningcorporaties neerlandesas, y de su estudio extraemos unas lecciones (también de sus fracasos y disfunciones) y buenas prácticas que hacen referencia a su marco legal y a su control público, a su financiación, su modelo de gobernanza, sus fórmulas de acceso a una vivienda y sus servicios complementarios, entre otros aspectos. Muchas de estas prácticas provienen de su posición híbrida, lo que les permite nutrirse de características de la comunidad, del mercado privado y del Estado.

Así, el estudio concluye con unas reflexiones sobre la necesidad de crear un marco legal común para los proveedores y gestores de vivienda social a nivel español, siguiendo las lecciones aprendidas de los modelos comparados y fijándonos en las nuevas líneas estratégicas y retos de gestión de vivienda social a nivel europeo e internacional comentados.

Véase: Lambea Llop, N. La gestión de la vivienda social en clave europea, Tirant lo Blanch, Valencia, en prensa.

LA PROTECCIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Pilar Verdejo García
Registradora de la Propiedad

La elección del arrendamiento como vía para el acceso a la vivienda por un creciente número de personas, requiere que el ciudadano conozca los medios que el ordenamiento jurídico establece para proteger y defender este tipo de contratos. El Registro de la Propiedad, como institución que protege los derechos reales de los ciudadanos sobre sus fincas, y como pieza fundamental en la ejecución de cualquier política de vivienda, juega un papel importante en relación con los arrendamientos.

Así, la función del Registrador en cuanto a los arrendamientos se manifiesta mediante el ejercicio de diversas funciones que no tienen sino el papel de garantizar que los derechos del arrendador y del arrendatario han sido respetados. En primer lugar, mediante la calificación del propio contrato de arrendamiento, asegurando que cumpla todos los requisitos recogidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (en adelante, LAU), e hipotecarios (Ley Hipotecaria, Reglamento Hipotecario y RD 23 II 1996), como titulación auténtica, tracto sucesivo y principio de especialidad; y controlando que no contenga cláusulas abusivas ni objeto contrario a la Ley. En segundo lugar, velando por la vigencia de los contratos de arrendamiento inscritos y no inscritos durante su plazo de duración mínimo legal (conforme a los artículos 9, 10 y 13 y 14 de la Ley) y por que éstos desplieguen todos sus efectos, tanto hipotecarios (legitimación, fe pública, prioridad e inoponibilidad), como los que derivan de la propia LAU (resolución del arrendamiento por la vía del artículo 27.4 de la LAU, entre otros). Y, finalmente, garantizando que se ha respetado el derecho de tanteo y retracto que reconoce el artículo 25 de la LAU, mediante la exigencia de la manifestación de la libertad de arrendamientos y, cuando proceda, de que se ha efectuado la notificación al arrendatario para el ejercicio de tales derechos.

Sin embargo, es necesario tener en cuenta que la última reforma de la LAU operada por el RD de 2019 ha supuesto una merma en los efectos que produce la inscripción en el Registro de la Propiedad de los arrendamientos. Así, tras la nueva redacción de los artículos 7, 13 y 14 de la LAU, los arrendamientos van a ser oponibles frente a terceros incluso en los casos de enajenación de viviendas, aunque no se hallen inscritos en el Registro de la Propiedad, durante la duración mínima establecida por la Ley. Esta nueva regulación, además de suponer una quiebra del principio de fe pública registral, puede provocar inseguridad jurídica. A pesar de ello, lo recomendable y que se debe promover es la inscripción en el Registro de la Propiedad, para que los ciudadanos puedan gozar de los privilegios que, como veíamos, les proporciona.

**MESA REDONDA 2: SOLUCIONES HABITACIONALES Y TENENCIAS INTERMEDIAS
FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD**

LA POSESIÓN SIN TÍTULO HABILITANTE EN EL DL. 2695 DE 1979 EN CHILE

Dr. Santiago Zárate G.
Profesor de Derecho Civil y Romano
Universidad Central de Chile*

Lo primero y más importante, es reforzar la idea de que la posesión es un hecho jurídico al que el legislador le ha atribuido efectos de apariencia de dominio, negándole a priori el acceso al registro.

El registro inmobiliario resulta ser un elemento exógeno al sistema posesorio de raigambre romana, en que la posesión y la tradición se comunican en perfecta armonía. No ocurre lo mismo cuando aparece el registro, pues introduce normas de transparencia al sistema que le son ajenas a los conceptos de posesión y tradición de origen romano.

El registro se basa en principios de publicidad y especialidad que permiten proteger el dominio cuando este derecho ha accedido al registro mediante el mecanismo de la inscripción. En tal sentido, nuestro registro no es de títulos, sino de derechos. Lo que se inscribe, lo que accede al registro, son derechos, no títulos. La inscripción en el registro es la forma de realizar la tradición del dominio de los bienes raíces y de otros derechos reales recaídos sobre inmuebles. Las legislaciones de saneamiento o regularización de la pequeña propiedad raíz, cuya última norma (el DL 2695), terminaron por romper el esquema dominical constitutivo que ofrecía la inscripción conforme a las normas generales.

La posesión pasa a ser un elemento relevante que habilita la práctica de un asiento que, en términos normales, no podría acceder al registro, transformándose en una inscripción válida. Resulta clave entender que con el concepto de 'posesión inscrita', a que se alude la última modificación del DL, afecta un elemento fundamental del principio de especialidad cual es el del 'titular inscrito', que es aquel que el registro ha consignado como dueño del bien raíz de que trata la respectiva inscripción.

Pensar entonces que sea en virtud de una resolución administrativa del Estado, que se pueda vulnerar el mandato del legislador de proteger el dominio de los inmuebles, se permita que terceros ajenos y desconectados muchas veces del titular, accedan al registro sin tener la facultad de siquiera alegar un mejor derecho sobre el inmueble de que se trate, pues se alega una posesión habilitante que excluye al titular inscrito. Así, cuando la ley admite esta posibilidad cierta de destruir el carácter constitutivo de la inscripción de dominio y que protege al titular inscrito, alegando un hecho exógeno, como es la posesión material de un bien raíz (posesión natural); se socavan así mismo los cimientos del sistema de registro inmobiliario.

Las leyes de regularización o saneamiento, como las comprende el legislador, no participan de los principios de fe pública registral y de legitimación, aunque se persigan finalidades políticamente correctas. No se debe confundir el acceso de la posesión material al registro (que es un error), con una política pública de vivienda ni con la posibilidad del Estado de expropiar inmuebles, pues en ambos casos, se encuentra en sus manos el cumplir con un mandato que es aún mayor que el de la ley, sino de la Constitución: el bien común de sus habitantes.

DIÁSPORA HABITACIONAL EN EL ENTORNO RURAL

*Manuel Ignacio Feliu Rey
Catedrático acreditado
Director del Grupo de investigación DERINRE
Universidad Carlos III de Madrid*

El título de esta intervención podría referirse tanto a las consecuencias habitacionales de la población migrante que se asienta en una gran ciudad, como también a las consecuencias de la aldea o el pueblo que es abandonado a causa precisamente de esa migración. En otras palabras, existen al menos dos grandes grupos de problemas motivados por el abandono de la vivienda en un entorno rural y la necesidad de acceder a una vivienda digna en la población de destino.

Ambos problemas son, recíprocamente, causa y efecto uno de los otro: no son sino la cara y cruz de una misma realidad.

Lo cierto es que los movimientos poblacionales migratorios no son algo nuevo y que tienen considerables consecuencias económicas, políticas, sociológicas, pero también jurídicas. Y así, en España es fácil encontrar precedentes remotos y próximos de esta realidad: desde los asentamientos humanos de La Carolina en Jaén, el Nuevo Batán en Madrid; pero también la construcción de barrios obreros en las grandes ciudades lo que en su día dio lugar, por ejemplo, a la ley de casa baratas de 1911 (inspirada en la ley francesa de 1894), la segunda ley de casas baratas de 1921, etc... En definitiva, a lo largo del tiempo se ha ido adoptando diversos paquetes de medidas de política legislativa para regular estos nuevos asentamientos en las ciudades de destino.

Pero, la cuestión es si se ha legislado también las consecuencias del espacio abandonado por la emigración, de las casas y las poblaciones donde los migrantes habían vivido hasta el momento de marchar. Parece ser que no ha sido así, salvo concretas y muy específicas políticas municipales de reasentamiento o de repoblación ciudadana: el derecho de propiedad, ese “terrible derecho” como lo definiera Rodotá daba la impresión (falsa) de ofrecer una cobertura legal suficiente.

A esta realidad incontestable se añaden muchos otros problemas. Pero también es cierto que esa misma realidad (abandono de pueblos y aldeas, muchas de ellas caídas en el olvido, el aislamiento y desatención por las instituciones y particulares) ha sido contemplada muy recientemente como nicho de negocio: La compra de aldeas abandonadas -con toda la complejidad jurídica que ello acarrea y que centra esta intervención- no solo está de moda, sino que se promociona con un cierto “glamour” bajo la ya conocida denominación “del fenómeno Gwyneth Paltrow”. La famosa actriz, “youtuber e influencer” aconsejó en las redes sociales, en las navidades de 2018 regalar por Navidad aldeas abandonadas españolas.

Y desde entonces ese fenómeno ha experimentado un boom. Pero dicho boom, dichas adquisiciones encierran grandes complicaciones jurídicas, cuando no una verdadera imposibilidad de materializar dicha adquisición, también por causa jurídicas (aunque no solo).

En esta intervención analizamos brevemente la realidad de este fenómeno y sus consecuencias jurídicas, sujetos implicados, nivel de responsabilidad de los mismos, el papel relevante que desempeña el espacio digital y finalmente un apunte sobre cuestiones posibles de futuro.

Es decir ¿Qué encierra realmente la compraventa de una aldea abandonada? La siguiente intervención intentar responder a este complicado interrogante.

LA PROPIEDAD SUPERFICIARIA, LA PROPIEDAD TEMPORAL Y LA PROPIEDAD COMPARTIDA COMO FORMAS ALTERNATIVAS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA¹

Chantal Moll de Alba
Profesora Derecho Civil.
Universidad de Barcelona
cmolldealba@ub.edu

En el Libro V del Código civil de Cataluña (CCC) se regulan con detalle varias figuras jurídicas que pueden ser útiles para facilitar el acceso a la vivienda. Se trata del **derecho de superficie** (arts. 564-1 a 564-6 CCC), de la **propiedad temporal** (arts. 547-1 a 547-9 CCC) y de la **propiedad compartida** (arts. 556-1 a 556-12 CCC).

El denominador común de estas tres instituciones es que otorgan al titular un derecho real sobre el bien inmueble casi tan pleno como el de la propiedad tradicional pero a un precio más asequible. A diferencia del arrendamiento que sólo otorga al arrendatario un derecho a exigir el cumplimiento de la prestación al arrendador y que tiene un plazo muy limitado en el tiempo; estas figuras ofrecen al titular un derecho real sobre la cosa (transmisible y gravable) y mayor estabilidad, dado que pueden durar décadas o incluso convertirse, con el tiempo, en dominio pleno y perpetuo.

El derecho de superficie, tanto en la regulación catalana como en la estatal (arts. 53 y 54 del RDL 7/2015, de Ley de Suelo y Rehabilitación urbana), ha dejado de ser un mero derecho a construir en suelo ajeno para convertirse en un derecho de propiedad sobre lo construido, independiente y separado del derecho de propiedad del suelo, con un límite temporal de 99 años. La esencia del derecho de superficie ya no es el *ius aedificandi*, la facultad edificatoria, sino el derecho de propiedad (propiedad superficiaria) que otorga sobre lo edificado. Por ello el derecho de superficie se puede constituir no sólo para construcciones futuras sino para construcciones ya existentes.

El derecho de propiedad temporal confiere a su titular el dominio de un bien durante un plazo cierto y determinado. Se trata por lo tanto de un derecho real de propiedad que carece de la característica de la perpetuidad. Una vez extinguido el derecho del propietario temporal, el dominio hace tránsito al titular sucesivo. Puede constituirse *inter vivos* (tanto a título oneroso como gratuito) o *mortis causa*. El propietario temporal soporta todos los gastos ordinarios y extraordinarios de conservación del bien mientras dure su dominio.

Finalmente **la propiedad compartida** es una situación de comunidad especial en la que hay dos titulares: un propietario material y un propietario formal. Cada propietario tiene una cuota del dominio del bien inmueble, pero el propietario material tiene la posesión, el uso y el disfrute exclusivo del bien y el derecho a adquirir, de modo gradual, la cuota restante del propietario formal. En este tipo de comunidad se excluye la acción de división de la cosa común. Puede constituirse *inter vivos* (tanto a título oneroso como gratuito) o *mortis causa*. Los gastos ordinarios los paga el propietario material, pero los extraordinarios se reparten entre ambos propietarios de acuerdo con su respectiva cuota de propiedad. La duración máxima de esta situación de comunidad especial es de 99 años. Las partes pueden pactar un plan de adquisición gradual de la cuota con unos pagos aplazados y también se puede pactar una contraprestación dineraria periódica de manera que el precio de las cuotas de adquisición gradual también disminuya.

Estas tres figuras expuestas, pese a estar muy bien reguladas a nivel sustantivo en el derecho catalán, en la práctica siguen siendo bastante desconocidas y poco utilizadas. Conviene dar conocer su existencia en foros como el que nos ha reunido en Madrid este

¹ Este trabajo forma parte del Proyecto de investigación financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades “Consumidor y vivienda: acceso, financiación y resolución de conflictos” (2019-2021) PGC2018-096260-B-C21.

mes de octubre de 2021 para que, entre todos, **promovamos su regulación a nivel estatal, contemplando no solamente los aspectos civiles sino también registrales y fiscales**. Es necesario ofrecer a los agentes involucrados (consumidores, promotoras, entidades financieras y Administraciones públicas) un marco jurídico completo y uniforme en todo el Estado para que sean figuras atractivas y útiles y se genere un mercado económico de propiedad superficiaria, temporal y compartida. Sólo de este modo, estas novedosas figuras podrán ser una alternativa real al binomio alquiler/propiedad tradicional para el acceso a la vivienda.

SOLUCIONES HABITACIONALES EN DERECHO COMPARADO

*Ana María De la Encarnación
Profesora de Derecho Administrativo
Universitat de València*

El acceso a la vivienda sigue siendo una de las preocupaciones principales de la sociedad. En España, la decisión en cuanto a vivienda se ha limitado al binomio alquiler-compra, con un mercado tradicional en el que la tenencia en propiedad sigue siendo la alternativa elegida por el 80% de la población, en parte porque el alquiler sigue sin considerarse una alternativa real debido a la tendencia alcista en el precio de la renta.

La crisis económica y financiera de 2008 puso de manifiesto la fragilidad del modelo inmobiliario predominante en nuestro país, y la necesidad de impulsar nuevas formas de acceso a la vivienda. En la búsqueda de soluciones habitacionales también ha tenido una gran influencia, no solo la economía colaborativa, que trastocó las bases de nuestro ideario consumista haciendo predominante el concepto de compartir frente al de tener, sino también la situación de emergencia sanitaria, que ha traído consigo un nuevo paradigma en las formas de habitar.

De entre todas las opciones venidas de Europa, destacamos no sólo los conocidos *coliving* y *cohousing*, sino también la *shared ownership*, propia de Reino Unido e importada a nuestro país como tenencia intermedia (propiedad compartida en Cataluña), o el *droit viager au logement* previsto en Francia y que empieza a resonar con fuerza en España como modelo en el que se obtiene un rendimiento económico al desgajar los derechos de uso de la vivienda de la nuda propiedad. Por último, aunque como alternativa mucho más gravosa que se da en Reino Unido, Francia y Bélgica, la expropiación temporal de viviendas vacías para su posterior incluso en el mercado de alquiler, figura que también se ha implantado en nuestro país, aunque de forma desigual, dado que no existe un criterio jurisprudencial uniforme en cuanto a la constitucionalidad de esta medida de intervención administrativa.

Resulta evidente, a modo de conclusión, que las alternativas que nos llegan desde Europa para fomentar el acceso a la vivienda residencial son de gran interés en nuestro país, como ha ocurrido con la aparición de las figuras de la propiedad compartida y de la propiedad temporal en Cataluña. Pero, a pesar de estas novedosas formas de alojamiento estamos todavía muy lejos de solucionar el grave problema de acceso a la vivienda en España; soluciones que, a nuestro juicio, deberían pasar por un impulso de la construcción de vivienda social, a día de hoy prácticamente inexistente en nuestro país; por establecer medidas serias de contención de precios en los arrendamientos urbanos y en el establecimiento de una regulación que logre un equilibrio real entre vivienda turística y vivienda residencial.

COMUNICACIONES INVITADAS JORNADA 2ª

EL DERECHO DE PROPIEDAD Y VIVIENDA: PEFILES CONSTITUCIONALES Y LEGALES

Ángel Juárez Torrejón
Profesor de Derecho Civil
Universidad Carlos III

1. El derecho de propiedad no es en nuestra Constitución un derecho *fundamental*. Las razones de ello seguramente no son dogmáticas, sino prácticas: no se niega que el derecho de propiedad derive de un orden de valores previo a la Constitución, como presupuesto de la libertad y de la dignidad personal, y en este sentido, no creemos que se rechacen los fundamentos *iusnaturalistas* que justifican el derecho de propiedad. Pero la función social a la que *también* la propiedad puede servir y que vendrá determinada por la *ley*, creemos que desaconsejó su catalogación como derecho fundamental: esa ley que determine en cada caso el contenido de la propiedad será una ley *ordinaria*, y la jurisdicción civil (y no la *constitucional*) parece la más apropiada para proteger la propiedad privada.

2. Lo anterior no significa que, para interpretar el alcance de la protección que ofrece el artículo 33 de nuestra Constitución (en el que se reconoce el derecho a la propiedad privada), no pueda acudir a textos (internacionales) en los que sí se da a la propiedad la categoría de fundamental / derecho humano, como sucede con el Convenio Europeo de Derechos Humanos, y ello a pesar de la reserva que España planteó al art. 1 del Protocolo primero de dicho Convenio (en el que, precisamente, se reconocía el derecho de propiedad como derecho *humano*). La conveniencia de acudir a estos textos para interpretar los textos normativos españoles de producción interna, se pone de manifiesto en que ambos comparten los fundamentos *iusnaturalista* del derecho de propiedad, por bien que el constituyente español, por las razones antes apuntadas (prácticas más que dogmáticas) haya preferido no tipificarlo como derecho *fundamental*. Esto ayuda a comprender que el radio de acción de los tres apartados del art. 33 de la Constitución Española (incluida la posibilidad de acción legislativa para delimitar el contenido de los derechos empleando criterios de interés social) y las garantías previstas en todos ellos, no se refieren sólo al prototípico derecho de propiedad – dominio, sino más en general, a la titularidad de los derechos, sean estos de dominio o no, como sucede a lo que ahora interesa con el derecho de arrendamiento urbano con fines de vivienda, o con la hipoteca.

3. El artículo 47 de la Constitución Española, aunque literalmente se refiere al “derecho a una vivienda digna y adecuada”, es un principio rector de la política social y económica, y no un verdadero *derecho*. Cuando se pretende plantear el hipotético conflicto entre el derecho de propiedad del art. 33 CE y el derecho a la vivienda digna y adecuada ex art. 47 CE, y justificar así medidas que son verdaderamente ablatorias (total y parcialmente) del derecho de propiedad, se parte del doble error de que el segundo de los preceptos reconoce un derecho, y además, un derecho al mismo nivel que el derecho de propiedad.

4. La función social de la propiedad, como posible factor determinante de su contenido, no puede olvidar el carácter esencialmente *individual* del derecho de propiedad (se reconoce el derecho a la propiedad *privada*). Ambos aspectos (individual / social) deben compaginarse, sin vaciar de contenido ninguno de los dos aspectos.

Marcadamente, la función social del derecho de propiedad no puede justificar medidas legislativas que empleen los mecanismos que el Ordenamiento pone en manos de los *particulares* para canalizar la autonomía *privada*, para conseguir fines redistributivos de la riqueza de la sociedad, prototípicos de las políticas fiscales / tributarias. Ello supondría vaciar de sentido lo primero, pero utilizarlo *formalmente* para escapar del principio de *justicia* que han de presidir las medidas fiscales, explicitadas por las ideas más concretas de capacidad económica, progresividad, y sobre todo, la proscripción de la *confiscación*. Esto pone en tela de juicio medidas legislativas que persigan, para determinados tenedores de inmuebles, el arrendamiento forzoso, o incluso la intervención del precio del alquiler de

viviendas, que corren el serio peligro (si no la certeza) de merecer la tacha de inconstitucionalidad.

MEDIDAS FISCALES Y VIVIENDA: UNA PERSPECTIVA COMPARADA.

*Dra. Sofía Borgia Sorrosal
Profesora de Derecho Financiero y Tributario
Universidad Francisco de Vitoria*

El ser humano tiende, por naturaleza, a vivir en sociedad y a proteger al débil. En este sentido cabe interpretar el artículo 47 de la Constitución Española que propugna el Derecho de todos a una vivienda digna.

Para poder llevar una vida digna, la persona necesita tener una casa, ya sea en propiedad o en cualquier otro régimen de posesión.

En este sentido, los Poderes Públicos están obligados a promover las políticas públicas necesarias para facilitar el acceso a la vivienda de todos los ciudadanos.

Si bien las medidas de tipo fiscal no son la única solución al problema de la vivienda, vemos como en un momento en que en España desaparecen todos los incentivos fiscales a la adquisición de vivienda muchos países de nuestro entorno llevan años implementando fórmulas, más o menos creativas, en las que se combinan determinadas figuras jurídicas con incentivos fiscales. Todo con el objeto de facilitar el acceso al crédito y por ende a la vivienda.

El trabajo que presentamos lleva a cabo un estudio comparado de medidas adoptadas, desde hace varios años, en otros países de la Unión Europea y que quizá podrían ser importadas a nuestro país.

Los países analizados son aquellos en los que hemos encontrado medidas más creativas y con un recorrido que les otorga validez y credibilidad.

Se han analizado medidas destinadas a dos fines:

-Por un lado, medidas encaminadas a facilitar el acceso de los adquirentes al crédito.

-Por otra parte, medidas destinadas a incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento a precios asequibles.

Entre otras, se ha atendido a las siguientes políticas públicas:

En Italia se analiza el Leasing de vivienda y las deducciones por adquisición de vivienda para destinada a arrendamiento con precio y tiempo pactado.

En Francia se toma como ejemplo el llamado "Préstamo a interés 0" para facilitar el acceso a la vivienda y la caución como sistema de garantía.

En Reino Unido destacaría el "Préstamo de Equidad" y los programas de propiedad compartida.

En definitiva, a propuesta de este trabajo es tomar como ejemplo medidas de carácter fiscal que, están funcionando bien en otros países, y ver en qué medida algunas podrían resultar de interés para paliar el problema del acceso a la vivienda en nuestro país.

CREANDO UN MERCADO PARA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS: MEDIDAS TRIBUTARIAS DE APOYO

*Zulema Calderón Corredor
Adjunta de Derecho Financiero y Tributario
Universidad Francisco de Vitoria
z.calderon.prof@ufv.es*

La rehabilitación energética de edificios es un objetivo irrenunciable de la agenda política y económica española de los próximos años. En el marco de los compromisos derivados del Acuerdo de París y de la agenda 2030, la Unión Europea está liderando la lucha contra el cambio climático a través de la reducción en la emisión de gases efecto invernadero, siendo la mejora de la eficiencia energética de los edificios una de sus prioridades.

España así lo recoge en sus Planes Nacionales Integrados de Energía y Clima y en la reciente Ley de cambio climático y transición energética, siendo la legislación relativa al suelo, la rehabilitación urbana, y el aislamiento térmico de edificios, las vías que orientan muchas decisiones haciendo de la eficiencia energética de las viviendas un objetivo irrenunciable para muchos propietarios.

No obstante, a pesar de las oportunidades que ofrece esta estrategia, en términos de cambio de paradigma urbanístico, económicos, sociales y medioambientales, existen importantes retos a superar, como la falta de una verdadera cultura de la rehabilitación, la dificultad estructural para la adopción colectiva de estas decisiones en un parque de viviendas mayoritariamente perteneciente a comunidades de vecinos, sin contar con una barrera infranqueable para muchos consumidores por el coste que la reforma energética supone. El reto institucional también es una realidad debido a las limitaciones que se derivan la estructura territorial descentralizada propia de nuestro país.

Todo ello debe ser considerado de forma creativa por medidas tributarias innovadoras de las que se presenta una muestra de Derecho comparado: créditos fiscales de oferta para crear mercado (Chile), “financiación tributaria” dentro del proyecto PACE (California-EEUU) y el sistema de bonos o créditos fiscales transferibles (Italia).

COMUNICACIONES ACEPTADAS JORNADA 2ª

EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO COMO INSTRUMENTO PARA MITIGAR EL DÉFICIT HABITACIONAL EN IBEROAMÉRICA

*Dra. Maridalia Rodríguez-Padilla
Investigadora Post-doctoral
Cátedra UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili
maridalia.rodriguez@urv.cat*

El fideicomiso es una figura jurídica regulada y considerada de uso común en la mayoría de los países iberoamericanos. La mencionada institución permite la constitución de un patrimonio autónomo distinto al de sus participantes que queda afecto a un fin determinado. Al constituir un fideicomiso el titular de los bienes o fideicomitente los transfiere al fiduciario, que es por lo general una entidad financiera autorizada, para que este los administre, acrecente, complete un objetivo concreto y finalmente los transfiera a un beneficiario específico. De manera que, mediante el fideicomiso es posible constituir una estructura segura para el desarrollo de cualquier negocio legal, destacando en especial por su característica de salvaguardar un patrimonio concreto de las posibles contingencias derivadas de las negociaciones particulares de sus participantes o titulares.

En la modalidad de fideicomiso inmobiliario se aprovechan los intereses de promotores, inversores y futuros compradores de bienes inmuebles, para desarrollar un proyecto inmobiliario sin la completa financiación bancaria o el endeudamiento total de los constructores, dígase que funciona como una especie de financiación colectiva. Es por ello que, desde hace tiempo en Iberoamérica, y concretamente en países como Argentina, Colombia, Ecuador y República Dominicana, se promueven determinadas medidas que incentivan el desarrollo de fideicomisos inmobiliarios que tengan por objeto la construcción de viviendas económicas, ya sean de capital netamente privado o mixto bajo alianzas público-privadas. Lo anterior ha dado lugar a la aparición de fideicomisos inmobiliarios públicos o mixtos que independiente de los distintos intereses de las partes tienen como finalidad común el proveer bienes para lograr un aumento del bienestar general, que en estos casos concretos será la ampliación de la oferta de vivienda.

No obstante, lo planteado anteriormente, una gran parte de las legislaciones iberoamericanas han limitado el alcance de la figura del fideicomiso inmobiliario respecto a su potencial reductor del déficit habitacional, pues a pesar de haber establecido que estos fideicomisos pueden constituirse también para la construcción de inmuebles cuyo destino sea el alquiler, el alquiler con opción a compra, la compra de inmuebles para la acumulación de plusvalía, la titularización inmobiliaria, así como cualquier otra actividad del sector inmobiliario, las mencionadas actividades han logrado un menor desarrollo en cuanto al mercado de vivienda debido a la arraigada cultura de la vivienda en propiedad, y la informalidad del mercado de alquileres de gran parte de la región. Es así que la experiencia mexicana señala que los fideicomisos de inversión y bienes raíces, mejor conocido por sus siglas FIBRAS, se han concentrado en el mercado inmobiliario terciario como centros comerciales, corporativos de oficinas, hoteles o naves industriales ante la controvertida rentabilidad del mercado de alquiler residencial.

Es por lo anterior que, se invita a identificar estrategias e incentivos que permitan dinamizar el desarrollo de vehículos jurídicos financieros como el fideicomiso aplicado al sector residencial en sus distintos regímenes de tenencia. Pues como se ha dicho estos instrumentos representan una respuesta efectiva a la problemática habitacional a través de

la participación del sector privado en la solución de un problema público, tal y como lo es el garantizar el acceso a la vivienda.

FOMENTO DEL ALQUILER RESIDENCIAL: MEDIDAS DE INCENTIVO Y GARANTÍAS AL PROPIETARIO ARRENDADOR

*Dra. Beatriz Sáenz de Jubera Higuero
Profesora de Derecho Civil
Universidad de La Rioja*

En general, al plantearse el alquiler como mecanismo de acceso a la vivienda, la atención suele centrarse sobre todo en medidas que protejan al arrendatario y sus circunstancias: topes máximos de renta, alquiler social, suspensión de desahucios...

Pero actualmente también nos encontramos con bajo "stock" de viviendas para alquilar, evidenciando que es también muy importante poner la atención en incentivar el interés del propietario. Y es que muchos propietarios tienen miedo a poner en alquiler sus viviendas fundamentalmente por estos motivos: i) impago y dificultad posterior de recuperar la vivienda; y ii) daños en la vivienda.

Al margen de políticas de alquiler social para situaciones especiales de necesidad y vulnerabilidad (que sí son necesarias en algunos casos), creo que el propio mercado y la autonomía de la voluntad privada deben presidir y regular estas relaciones de arrendamiento residencial. La ineficiencia de las políticas públicas en esta materia no debe ser paliada con un intervencionismo abusivo o excesivo en el ámbito de la propiedad privada.

Para lograr más vivienda en alquiler residencial considero que resulta muy importante tratar de contrarrestar esos sentimientos contrarios y temerosos al arrendamiento con el ofrecimiento al propietario de ciertas garantías o medidas, que pueden apoyarse incluso normativamente, y que ahora enunció brevemente:

a) Una medida principal sería acudir a garantías de índole económico. Fundamentalmente depósitos o garantías adicionales (avales bancarios o fianzas personales, mejor si son solidarios y a primer requerimiento, incluso) a la fianza legal obligatoria ex art. 36 LAU, los cuales, sin embargo, en 2019 se vieron limitados a dos mensualidades (art. 36.5 LAU) en el caso de arrendamientos de viviendas de hasta cinco o siete años de duración (duración no muy larga que es precisamente la más habitual en el mercado actual de arrendamientos residenciales). Una limitación que, en mi opinión, no favorece el interés en el arrendamiento por los propietarios ni con ello la ampliación del parque de viviendas disponible. Debería dejarse al mercado (oferta y demanda) que autorregule esas condiciones adicionales exigidas por un propietario: si quiere arrendar y son excesivas, el propio mercado le llevará a reducirlas para poder encontrar arrendatario.

b) Otras medidas relevantes irían vinculadas a la prevención del riesgo de impago: así, fundamentalmente, medidas de evaluación de solvencia, como aportación de nóminas y documentos económicos o la consulta de registros de morosos (criticable es la falta de puesta en práctica del Registro público de sentencias firmes de impagos de alquiler), o la suscripción de seguros ante impagos de renta (medida interesante pues la aseguradora ya haría su análisis de solvencia del arrendatario; o, incluso, medida que podría también exigirse suscribir al propio arrendatario, al igual que se le suele exigir el tradicional seguro de daños).

c) Ya en el marco de la redacción del contrato, con el oportuno asesoramiento, en interés del arrendador se deberían incluir: i) cláusulas penales claras en el contrato con relación al impago, mora en pago, desperfectos o retrasos en abandonar la vivienda; ii) configurar a todos los ocupantes adultos como partes arrendatarias y prever la responsabilidad solidaria de todos ellos ante impagos y daños o desperfectos; e iii) incluir una descripción clara y completa (con fotos) de la vivienda arrendada y anexos.

d) Pero, sin duda el mayor incentivo al alquiler para los propietarios sería contar con un proceso ágil y rápido para recuperar la propiedad en caso de impagos reiterados de la renta. Se está desarrollando en los últimos tiempos un preocupante fenómeno de “inquiokupación” (inquilinos que, en muchos casos incluso con plena conciencia e intención ya desde el momento de firmar el contrato de arrendamiento, dejan de pagar la renta a los pocos meses del contrato y, con ello, *de facto* actúan como okupas, buscando con ese contrato dar a su situación una apariencia de legalidad, frente a las clásicas okupaciones más violentas o con acceso por la fuerza); fenómeno que se aprovecha de la gran demora y escasa agilidad procesal de nuestra regulación y nuestros tribunales en este ámbito; fenómeno al que debe ponerse freno.

DERECHO DE PROPIEDAD Y NORMATIVA URBANÍSTICA EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO RURAL ANDALUZ

Elena Romero Cañabate
Arquitecto. ETSAM UPM
elena.romero.canabate@alumnos.upm.es

Gema Ramírez Pacheco
Doctor Arquitecto.
Profesor Ayudante Doctor.
ETSAM UPM
gema.ramirez.pacheco@upm.es

La arquitectura vernácula en el campo andaluz es un conjunto de espacios, en muchos casos, en decadencia y en riesgo de desaparición. Son construcciones construidas durante el siglo pasado caracterizadas por su relación con el sector primario. Éstas fueron abandonándose a la par que la actividad agropecuaria, des-apareciendo un ecosistema propio en pro de la revolución industrial y el éxodo rural.

Actualmente, múltiples terrenos de cultivo acogen estas propiedades, en su mayoría en mal estado y sin aparente utilidad. En este contexto, la actividad turística puede convertirse en una herramienta clave para su supervivencia.

Sin embargo, los marcos normativos en Andalucía, tanto a nivel urbanístico (Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística) como turístico (Ley 13/2011 del Turismo), entran en colisión en algunos aspectos, dificultando los procesos de rehabilitación y consecuente puesta en el mercado. La Ley de Urbanismo limita la intervención en edificaciones anteriores al año 1975 a actuaciones de interés público, exigiendo que se mantenga su uso y tipología original. Por otro lado, la Ley de Turismo exige a las edificaciones ligadas a actividades turísticas una serie de características difíciles de conseguir manteniendo estrictamente las fisonomías preexistentes.

La presente investigación plantea la problemática expuesta en relación con el marco normativo urbanístico y turístico, tanto a nivel autonómico como estatal, exponiendo las convergencias y divergencias existentes entre estos campos, que generalmente se tratan de manera aislada y que suponen un punto de inflexión en la generación de oportunidades. También se considera relevante el marco de subvenciones existentes y el papel de la administración y las relaciones entre consejerías sectoriales en este proceso.

El estudio abre una discusión acerca de la relevancia de estas construcciones en el panorama actual, planteándose si el marco normativo sirve de ayuda o de impedimento para la rehabilitación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico rural andaluz.

JORNADA 3. PROPIEDAD, VIVIENDA Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

PONENCIA INVITADA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

Javier Gómez Gáligo.

Letrado de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Ex director general de los Registros y del Notariado.

Catedrático (acreditado).

El sistema registral español ha funcionado bien en estos 160 años desde la aprobación de la ley hipotecaria de 8 de febrero de 1860. El Registro evita los riesgos de evicción y eso ha hecho que no sea necesario concertar seguros de títulos, a diferencias de otros países. Y ha funcionado gracias a los principios registrales, especialmente la exigencia de documentación pública para el acceso al Registro (entre ellas la notarial) y por el amplio ámbito de la calificación registral que permite atribuir al derecho inscrito los efectos de prioridad (1473 C.C. y 17 LH), inoponibilidad (32 LH), fe pública registral (34 LH) y legitimación dispositiva (38 LH). Máxime cuando hoy en día, tras la Ley 13/2015, tal presunción de legitimación se extiende a los datos físicos.

Los registradores, dado el buen funcionamiento del sistema, han ido asumiendo nuevas competencias, como son la llevanza del Registro Mercantil y del Registro de Bienes Muebles, las Oficinas liquidadoras de Distrito hipotecaria, el Registro Público Concursal, el Registro de titularidades reales, el Centro Registral Antiblanqueo (CRAB), el Fichero Localizador de Entidades Inscritas (FLEI), la asignación de los LEI (convenio con el Banco de España en 2015), el Fichero localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI)d, la gestión de los expedientes de nacionalidad por residencia (encomiendas 2015 y siguientes), y las nuevas funciones de jurisdicción voluntaria a ellos atribuidas en la ley 15/2015 (entre ellas la función de conciliación), así como en la ley 13/2015 de coordinación catastro-registro.

El éxito a mi juicio deriva no sólo de la preparación jurídica de los registradores sino también de la fuerte inversión en nuevas tecnologías. Se ha pasado de la digitalización de los asientos (1998) a su metadatanación (ley 24/2001); se ha empleado la firma electrónica como equivalente a la manuscrita en la firma de los asientos; se ha desarrollado todo un sistema de presentación telemática de escrituras, pero también de documentos administrativos y judiciales con CSV. Todas las comunicaciones electrónicas de los registradores con el Ministerio de Justicia se realizan ahora con firma electrónica. En el ámbito del Registro Mercantil se ha desarrollado la Interconexión con los Registros mercantiles de la UE (Instrucción de 9 de mayo de 2017). Y se ha fomentado la constitución de SL con Estatutos Tipo. En el ámbito del Registro de Bienes Muebles los modelos de contratos son electrónicos.

El Registro de la propiedad se ha servido de las nuevas tecnologías de internet pero esto no supe la función del registrador de la propiedad ni la del notario. Antes el Registro de la propiedad se seguía un sistema de folio real en papel y había copias de seguridad de los archivos informáticos complementarios. Hoy en día se firma electrónicamente y se imprime en papel como copia de seguridad de los archivos informáticos que son los realmente importantes. En el futuro el Registro será íntegramente electrónico, sin copia en papel, como sucederá también el ámbito del Registro civil, donde ya está aprobado y en desarrollo un programa de registro civil enteramente electrónico (DICIREG).

También la publicidad formal es telemática. Existe la posibilidad de pedir publicidad formal (notas simples y certificaciones) directamente en el Registro o por internet a través del Colegio de Registradores (FLEI y FLOTI). Y tienen el mismo valor jurídico, pues se expiden con la firma electrónica del registrador. En el Real Decreto de alarma por el COVID-19 en España generalizó su uso; fueron gratuitas en la moratoria legal de préstamos hipotecarios por razón de la pandemia. Incluso se han admitido legalmente

videoconferencias para la celebración de consejos de administración y juntas generales de sociedades mercantiles.

La Ley 13/2015 de 24 de junio de coordinación Catastro-Registro de la propiedad ha supuesto también un avance radical en la consolidación de la eficacia del Registro en relación a los datos físicos, utilizando técnicas telemáticas de validación de representación gráficas catastrales o alternativas, para la identificación de las coordenadas UTM de las fincas. El Catastro es una institución fiscal (Ministerio de Hacienda), en tanto el Registro de la propiedad es una institución jurídica (Ministerio de Justicia) pero tienen que estar coordinadas.

Todo ello se ha hecho velando los notarios y registradores por el cumplimiento de la legislación de protección de datos de carácter personal. Debe haber rapidez en la información, pero sujeta a control de legalidad. Ni los registros ni las notarías pueden informar de datos personales, domicilios, números de teléfono, testamentos otorgados, poderes preventivos y otros datos personales. Al respecto cabe destacar la sentencia TSJM 1 de octubre 2020 sobre nulidad de acuerdos CGN sobre incorporación del DNI digitalizado a las escrituras.

El futuro pasa por seguir innovando. No hay ninguna empresa que subsista sin innovación tecnológica. Y el sistema registral debe incorporar la nueva tecnología del blockchain. El blockchain es un fichero electrónico descentralizado de una cadena de transacciones en red y la concatenación de asientos es una técnica registral (tracto sucesivo), por lo que necesariamente debe servir como técnica del propio Registro. Igual que se incorporó la firma electrónica al Registro, debe hacerse con esta tecnología: incorporarla al sistema. Hay muchos ámbitos donde puede tener aplicación: depósito del Libro Edificio, comunicaciones automatizadas, coordinación con Catastro, modelos SL. Pero nunca podrá sustituir al sistema registral actual, pues debe seguir existiendo control de capacidad, de la validez del acto, de la legalidad de licencias. No se puede eludir el control fiscal ni el cumplimiento de la legislación de protección de datos. Siempre tendrá que haber un responsable del sistema que responda y certifique del sistema (que es el registrador). La cadena única de bloques debe quedar bajo control de un funcionario del Estado que depure la información.

En conclusión, el sistema registral ha funcionado con normalidad en España. Se han ido realizando numerosas inversiones en nuevas tecnologías y así debe seguir. Se han asumido nuevas competencias por los registradores. Hay que seguir mejorando, invirtiendo, incorporando el blockchain en los aspectos más estandarizados de la función. El objetivo sin duda es el Registro de la propiedad y del Mercantil íntegramente electrónico, pero debe hacerse sin merma del control de legalidad (pues hay que evitar fraudes) lo que implica que exista calificación. Y debe cumplirse la legislación de protección de datos y mantenerse el sistema de libre creación de derechos reales y protección de datos de carácter personal que caracteriza a las sociedades libres.

MESA REDONDA 1. NUEVAS TECNOLOGÍAS Y DERECHO DE PROPIEDAD

EL DOCUMENTO ELECTRÓNICO NOTARIAL

*Marco Antonio Sepúlveda Larroucau
Profesor Titular de Derecho Civil y Registral
Responsable Cátedra Derecho Inmobiliario
Universidad Central de Chile*

Los sistemas jurídicos, al igual que las sociedades, se encuentran en constante evolución, lo que ha sido incentivado - no exento de tensiones - por la globalización y el desarrollo de nuevas tecnologías. Esto se ha acelerado, a contar del 2020, por los efectos provocados en Chile y en el mundo por el Covid-19.

Menos se puede ignorar la existencia de generaciones más tecnologizadas que las anteriores; cada vez hay más personas dispuestas a realizar trámites legales *online*, según lo demuestran algunas encuestas realizadas en Chile durante el 2020.

A todo ello se suma el fenómeno de la contratación en masa, los planes de viviendas sociales, el aumento de la actividad inmobiliaria y el fomento al emprendimiento, lo que no solo ha incidido en la estandarización - por ejemplo, a través de la utilización de documentos tipo -, sino que en la búsqueda de simplificar las formas y los procedimientos.

En Chile, en el último tiempo, ello ha llevado al surgimiento de dos corrientes que se encuentran relacionadas; por una parte, aquella que podríamos denominar de la “desnotarización” (eliminación de trámites notariales) y por la otra, la del incentivo a la utilización del documento electrónico. Un ejemplo claro de ambas es la Ley N° 20.659 de 2013 (modificada por la Ley N° 21.366 de 2021), conocida como “Ley de sociedades en un día o *express*”, estableciendo un sistema alternativo al notarial - registral y que ha tenido gran aplicación práctica.

Sin embargo, es indiscutible que se advierte tensión entre nuevas tecnologías y seguridad jurídica, ya que se duda si aquellas ofrecen suficiente confianza para la suscripción de actos con estándares de seguridad iguales o superiores a los que ofrecen aquellos suscritos en soporte papel, especialmente cuando se suscriben vía remota. Esto ha llevado a que en nuestro país se esté discutiendo acerca de cuáles actos debiesen poder otorgarse a distancia por las partes - y cómo -. Especialmente ardua es la discusión respecto de aquellos actos que deben constar en escritura pública.

Esta ponencia tiene por principal objeto analizar el estado de esa situación en Chile para finalmente compartir nuestras reflexiones con más de alguna propuesta.

TOKENIZACIÓN Y ACTIVOS FÍSICOS INMOBILIARIOS

*Jesús Sieira/Jimena Campuzano
Registradores de la Propiedad y Mercantiles*

La *tokenización* de activos físicos requiere asegurar que el *token* esta inseparablemente unido al activo físico -inmobiliario o mobiliario- y, consecuentemente, al derecho real existente sobre el mismo. Sin esta vinculación permanente e indubitada, que sólo puede obtenerse a través del Registro de la Propiedad por causa del principio de legitimación y exactitud, la *tokenización* estará condenada a la intrascendencia jurídica y no aportará valor añadido alguno.

Además, los *tokens* de activos físicos representan, pero nunca podrán incorporar derecho real alguno por su propia naturaleza jurídica -al funcionar como *traditio* simbólica o ficha digital de una transmisión digital- y por la necesidad de mantener y compatibilizar la transmisión digital y la transmisión no digital del activo físico, dado la propia existencia física del activo y la necesidad de respetar y compatibilizar transmisiones y/o embargos judiciales o administrativos y también voluntarios *offchain*. La transmisión *tokenizada* no es más que una forma digital, una forma privada y digital de formalizar una transmisión *interpartes*, adicional a las formas verbales y documentales públicas y privadas no digitales existentes, que permitirá acreditar la existencia de una transmisión de manera digital o *blockchainizada* pero que necesitará, como todas las demás formas, de su remisión e inscripción en el Registro de la Propiedad para controlar la legalidad de la transmisión formalizada y su plena oponibilidad *erga omnes*.

Consecuentemente, la oponibilidad *erga omnes*, la legalidad y la legitimación de la transmisión debe ser determinada por una institución independiente y ajena a la forma en que se acredite la transmisión, sea esta forma de transmisión digital -*tokenizada*- o no digital. En las transmisiones digitales -*tokenizadas*-, la vinculación inicial de los *tokens*, así como la compatibilidad de transmisiones, la oponibilidad *erga omnes*, la legalidad y la legitimación sólo puede obtenerse, igualmente, con plena seguridad jurídica, publicidad y transparencia, a través del Registro de la Propiedad.

LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA EN PLATAFORMAS

*Teresa Rodríguez de las Heras Ballell
Profesora Titular de Derecho Mercantil
Universidad Carlos III de Madrid*

1.- La transformación digital del sector inmobiliario

Si bien la acogida por el sector inmobiliario de la primera generación de tecnologías digitales pudo ser titubeante, fragmentaria y desigual, no hay duda de que el sector ha abrazado con convencimiento la segunda generación de la transformación digital. La combinación sinérgica de tecnologías digitales emergentes (IA, IoT, big data, plataformas, DLT, realidad aumentada) ha penetrado en el sector y ha redefinido modelos de negocios, servicios y productos de forma radical y expansiva.

Con el neologismo PropTech, se describe un amplio y creciente universo de modelos, servicios, soluciones y productos que se apoyan en la aplicación intensiva de tecnología en y para el mercado inmobiliario. Una de las características más distintiva de esta segunda generación de tecnologías es precisamente su potencial sinérgico. Es precisamente el efecto combinado de diversas tecnologías en ecosistemas tecnológicos complejos el que le confiere su carácter más disruptivo. Pero es además una transformación digital multidimensional y polifacética, que impacta en todos los ángulos o dimensiones de la actividad y el mercado: las estructuras, las transacciones y los actores del sector. La irrupción y el crecimiento de las plataformas en el sector inmobiliario ilustra de forma muy gráfica esta idea multidimensional. Son nuevos modelos de negocio, nuevas formas de prestar (nuevos) servicios y organizar las transacciones y nuevos actores del mercado inmobiliario.

2.- Taxonomía de las plataformas en el sector inmobiliario

Las plataformas en el sector inmobiliario no sólo han reproducido digitalmente modelos clásicos del sector, reduciendo drásticamente los costes de transacción, sino que han consolidado nuevas oportunidades de negocio que aportan valor en espacios inexplorados por los actores tradicionales. Las plataformas pueden configurarse como estrictamente transaccionales (para la venta, el alquiler, el alquiler turístico, el intercambio, la inversión), o basarse en actividades previas o colaterales – que habitualmente se incorporan en las plataformas de contratación como servicios de valor añadido -: publicidad y marketing, buscadores, agregadores, recomendadores, rating, ranking, inspección *in situ*, tasación, decoración basada en realidad aumentada, tendencias, visitas online, soluciones de domótica. Las cuestiones jurídicas varían ampliamente según el tipo de plataforma y la naturaleza de la actividad.

3.- Anatomía de las plataformas y puntos críticos para el análisis jurídico

A partir del estudio de la anatomía de las plataformas, se identifican las tres dimensiones principales para el análisis jurídico. Primera, la naturaleza jurídica de la actividad del operador de la plataforma. Segunda, la responsabilidad del operador por la actividad de los usuarios (contenidos, acciones, negocios jurídicos). Tercera, la viabilidad, las condiciones y las limitaciones de las operaciones inmobiliarias negociadas, concluidas y/o ejecutadas en o a través de una plataforma. La ponencia se dedica al análisis de las dos primeras cuestiones, con principal atención al régimen de responsabilidad.

MESA REDONDA 2. ACCESO A LA VIVIENDA Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

LA FINANCIACIÓN DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DE CROWDFUNDING INMOBILIARIO

*Teresa Asunción Jiménez París
Universidad Complutense de Madrid*

El crowdfunding inmobiliario es un fenómeno de financiación participativa (por una multitud o crowd) caracterizado porque el proyecto objeto de financiación es un proyecto empresarial inmobiliario de adquisición, o construcción, o rehabilitación de inmuebles para su posterior alquiler y/o venta, teniendo por base activos tangibles que pueden ser ofrecidos como garantía real. En España el crowdfunding inmobiliario es un modelo de crowdfunding intermediado a través de Plataformas de Financiación Participativa (art. 46 Ley 5/2015, de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial). De hecho, la LFFE en su art. 63 establece límites a la actividad de autopromoción o crowdfunding directo (publicitación por la PFP de sus propios proyectos inmobiliarios). Puede articularse mediante préstamos o emisión de valores o emisión de obligaciones, aunque esta última forma no está siendo utilizada por los promotores inmobiliarios. En todo caso, la PFP intermedia entre promotores que publicitan sus proyectos en la misma e inversores que o bien prestan su capital al promotor, o bien se convierten en socios de la empresa promotora mediante la adquisición de acciones o participaciones sociales. El Reglamento 2020/1503, de 7 de octubre, de proveedores europeos de servicios de financiación participativa a empresas no ha afectado a la vigencia de la Ley 5/2015. Su entrada en vigor está prevista para el 10 de noviembre de 2021. Las personas jurídicas que con anterioridad a dicha fecha obtuvieron autorización de la CNMV para operar de forma transfronteriza con arreglo a la Ley 5/2015 podrán continuar operando en régimen de libre prestación de servicios en España con arreglo a la normativa española hasta el 10 de noviembre de 2022, según el art. 48 del Reglamento, o bien obtener antes de esta fecha el “pasaporte comunitario” regulado en el artículo 12 del Reglamento. Con posterioridad a dicha fecha, la LFFE continuaría siendo aplicable al crowdfunding verificado por personas jurídicas con establecimiento en España y con un ámbito de actuación limitado exclusivamente al territorio nacional. Aunque el crowdfunding inmobiliario se presenta como un mecanismo alternativo de financiación a la financiación bancaria tradicional, entraña numerosos riesgos tanto para inversores como para promotores. Así, existe el riesgo de existencia de vínculos entre promotor y PFP. Es por ello que las sociedades del mismo grupo que la PFP no pueden publicitar en ella proyectos cuyo objetivo agregado de financiación exceda del 10 % del conjunto de los fondos recaudados por la PFP en el ejercicio anterior para todos los proyectos publicados por la PFP. Existe también el riesgo de que el inmueble objeto del proyecto no llegue a adquirirse (lo que puede paliarse mediante un contrato de opción de compra inscrita a favor del promotor); el riesgo de que la adquisición no sea inatacable y el riesgo geográfico o transfronterizo pues si el inmueble radica fuera de España se puede desconocer la *lex rei sitae* aplicable a la constitución de la garantía real, así como los efectos del Registro en que se inscriba la garantía. Los inversores tendrán más dificultades para comprobar p.e., que el inmueble se está construyendo o rehabilitando y por ello considero que una regulación nacional de las especialidades del crowdfunding inmobiliario debería limitar los proyectos a publicitar en las PFP que operan con arreglo a la LFFE, a proyectos relativos a inmuebles radicados en territorio español.

EL FIDEICOMISO COMO MECANISMO PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGO EN EL CROWDFUNDING INMOBILIARIO EN MÉXICO

*Dr. Eduardo Rocha Núñez
Prof. de Derecho Civil
Universidad de Monterrey*

La idea de la presente ponencia es explorar, algunos de los principales riesgos que corren los inversionistas cuando participan en algún proyecto de financiamiento colectivo de proyectos inmobiliarios y la utilización de la figura del fideicomiso como instrumento para minimizar esos riesgos.

El crowdfunding inmobiliario se caracteriza por la solicitud de financiación que realiza un desarrollador al público inversionista a través de aplicaciones informáticas, interfaces, páginas de internet o cualquier otro medio de comunicación electrónica o digital, para destinar los recursos obtenidos a un proyecto inmobiliario, quedando obligado al pago del principal y accesorios a los Inversionistas en proporción a sus aportaciones. Esas actividades tendientes a poner en contacto oferentes y demandantes de dinero mediante esas aplicaciones, sólo podrán llevarlas a cabo las instituciones de financiamiento colectivo autorizadas por la autoridad financiera.

Existen diversos riesgos en el financiamiento colectivo, pues al realizarse mediante plataformas digitales, no hay certeza de la identidad de los participantes, además existe el riesgo de que el solicitante de los recursos en un momento dado le dé un destino diverso a los recursos, o que no se paguen los beneficios de acuerdo a lo ofrecido, lo que indudablemente genera incertidumbre jurídica en los inversionistas.

Nos referiremos al fideicomiso, como instrumento para mitigar esos riesgos, ya que mediante esa figura se transmiten a una institución fiduciaria, bienes o derechos, que estarán afectos al cumplimiento de un fin lícito y determinado, sin que puedan destinarse a otra finalidad que no sea la establecida en el contrato. Así, podemos adecuar esta figura jurídica para garantizar el pago y/o para administrar el patrimonio, o en ambas.

A través del fideicomiso de garantía la institución fiduciaria recibe la propiedad del bien y los destina a garantizar la obligación de pago en beneficio de los inversionistas. En caso de incumplimiento, dicha institución, siguiendo un procedimiento de ejecución previamente pactado y sin necesidad de intervención judicial, sacará a remate el bien y con el producto de su venta cubrirá a los inversionistas el capital e intereses adeudados, en caso de cumplimiento de la obligación, revierte la propiedad a su dueño original.

Como fideicomiso de administración, la institución recibe y administra los recursos provenientes de los inversionistas y los canaliza al proyecto inmobiliario, por ejemplo, conforme a un programa de obra y una vez terminado el desarrollo, procederá a la venta o arrendamiento de los inmuebles resultantes, para luego distribuir los recursos obtenidos entre los inversionistas y el desarrollador del proyecto.

COMUNICACIONES INVITADAS JORNADA 3ª

TRANSMISIÓN PROPIEDAD INMOBILIARIA Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

*Maria Goñi Rodríguez de Almeida
Profesora Titular (acreditada) Derecho Civil.
Universidad Francisco de Vitoria*

El objeto de esta comunicación es analizar si la transmisión de la propiedad de un bien inmueble puede hacerse a través de las nuevas tecnologías. ¿Sustituyen estas a nuestra forma tradicional de transmisión? ¿Es posible transmitir la propiedad de un inmueble a través de Smart contracts, tecnología blockchain y plataformas electrónicas?

Los bienes inmuebles son bienes especiales ya que tienen un elevado valor, son únicos y reconocibles en el tráfico y desempeñan una triple función personal, social y familiar pues facilitan el acceso y derecho a la vivienda, que los poderes públicos deben procurar.

Por otra parte, nuestro tradicional sistema de transmisión de la propiedad de título y modo, amparado en los arts. 609 y 1095 CC, exige para la efectiva transmisión del derecho real, dos elementos indisolublemente unidos: el contrato traslativo de dominio y la tradición o entrega de la posesión jurídica de la cosa. Pero, además, la propiedad así adquirida, no será plenamente adquirible frente a terceros si no se inscribe en el Registro de la Propiedad, que recoge y da publicidad a los derechos reales que recaen sobre inmuebles.

Así las cosas, ¿Dónde y cómo pueden intervenir las nuevas tecnologías en este complejo proceso transmisivo?

Hay que distinguir distintos planos o fases de actuación de las nuevas tecnologías en el proceso traslativo de dominio inmobiliario, que son las que se analizan en esta comunicación:

La fase precontractual, donde las plataformas electrónicas ofrecen valiosa información, sirve para buscar el inmueble deseado, hacer búsquedas por precio, situación, características, así como para las labores de intermediación inmobiliaria.

En la fase contractual, debemos distinguir, a su vez, el plano obligacional, el contrato traslativo, compraventa, permuta, donde corresponde analizar si pueden desarrollarse a través de smart contracts, y las dificultades y ventajas que ello supone. Se presta atención también a la posibilidad de la contratación de los tokens inmobiliarios, como forma digital del derecho que recae en el inmueble. Además, ese contrato debe elevarse a público ante Notario, para su posterior inscripción. Estudiamos en esta comunicación en qué pueden mejorar las nuevas tecnologías (en concreto la blockchain) la intervención notarial.

En el plano real, el de la transmisión de la posesión, se plantea si puede hacerse a través de blockchain. Se defiende que nada obsta para entender la forma digital como un nuevo tipo de traditio simbólica, que actuaría como tal en la transmisión de los tokens. Si hablamos de tradición real o instrumental, la tecnología blockchain no tiene aplicación.

Por último, se plantea si la tecnología blockchain puede suplir al Registro de la propiedad como instrumento de publicidad y seguridad jurídica preventiva. La conclusión es claramente negativa y se exponen las razones para ello.

Luego, las nuevas tecnologías tienen aplicación en la fase contractual y precontractual fundamentalmente, siendo muy escasa la posibilidad de que mejoren nuestro sistema en el plano real e imposible en el de la publicidad y oponibilidad erga omnes.

LA GARANTÍA FUNCIONAL DE LOS EDIFICIOS INTELIGENTES

*Alejandro Zornoza Somolinos
Profesor de Derecho Civil
UCAM Universidad Católica de Murcia*

La noción de edificio inteligente ha estado siempre vinculada con el ámbito de la eficiencia energética y el aprovechamiento de los recursos naturales, pero el desarrollo de los sistemas de Inteligencia Artificial aplicados a la edificación ha hecho que esta idea esté cada vez más dirigida a la auto-sostenibilidad, de manera que sea el propio edificio el que, sin intervención humana o con una intervención humana mínima, auto-gestione de modo eficiente sus recursos.

Con base en esta nueva acepción, la Inteligencia Artificial no es un servicio adicional del que la comunidad de propietarios de un edificio pueda obtener un rendimiento, sino que se trata de un auténtico elemento estructural integrado en la edificación, lo que nos permite actualizar el debate sobre el proceso edificatorio en dos direcciones: por un lado, se vuelve a plantear el debate sobre la naturaleza abierta o cerrada de la lista de agentes de la edificación contenida en la Ley de Ordenación de la Edificación. Los prestadores de servicios de sistemas de Inteligencia Artificial no sólo participan en el proceso edificatorio, sino que permanecen indefinidamente vinculados al resultado final de la obra. Esta posición como garantes de la seguridad y funcionalidad del edificio abre nuevas vías de estudio que entroncan directamente con cuestiones relativas a la protección de los consumidores, a los regímenes de garantía y asegurabilidad de los inmuebles y a la protección de datos.

Por otro lado, se plantea la necesidad de re-considerar el concepto de ruina funcional: si un edificio convencional deviene funcionalmente ruinoso cuando deja de cumplir con la finalidad para la que ha sido proyectado, un edificio inteligente que no cuente con las actualizaciones y medidas de seguridad necesarias por falta de prestación del servicio deviene obsoleto y, por tanto, funcionalmente ruinoso, aun cuando otros elementos estructurales no hayan llegado al final de su vida útil.

COMUNICACIONES ACEPTADAS JORNADA 3ª

CIUDADES INTELIGENTES Y LA TRIBUTACIÓN AL DESARROLLO

*Diego Bisi Almada
Maestría en Derecho Político y Económico
Universidad Presbiteriana Mackenzie - Brasil
diegoalmada_jus@hotmail.com*

Este artículo tiene como objetivo presentar la tributación unificada sobre la renta como un medio para desarrollar ciudades inteligentes.

Para el desarrollo del trabajo se utilizará el método hipotético-deductivo. Además, se utilizarán como fuentes de investigación bibliografías especializadas nacionales e internacionales, incluyendo leyes, jurisprudencia, libros y artículos jurídicos.

Inicialmente, el concepto de ciudades inteligentes se refiere a la aplicabilidad de la tecnología como medio para mejorar la calidad de vida de la población, a través de ideales de sostenibilidad y reducción de la desigualdad social, cumpliendo con los siguientes criterios: economía, medio ambiente, transporte / movilidad, gestión pública y calidad de vida.

Así, para que las ciudades inteligentes se pongan en funcionamiento y cumplan con los criterios antes mencionados, la existencia de un sistema tributario receptivo es fundamental, como enseña Joseph Schumpeter.

En esta línea, este trabajo presenta una propuesta de tributación unificada sobre la renta que brinda un escenario receptivo a las políticas de desarrollo y que actúa como fuente de financiamiento de los derechos fundamentales, reduciendo las desigualdades que existen actualmente. En un principio, esta propuesta consiste en la recaudación de un único impuesto, similar al existente en varios países del mundo. La recaudación unificada implica una mayor simplificación y un menor costo de cumplimiento tributario. En un segundo momento, la propuesta apunta a implementar un sistema tributario enfocado a la renta. Dicha tributación, dotada de tasas progresivas, responde al principio de capacidad contributiva, dando lugar a la igualdad fiscal y tributaria. Finalmente, dicho modelo de tributación debería incluir beneficios para importantes sectores de desarrollo y bienestar social que cumplan con los criterios esenciales para la caracterización de las ciudades inteligentes.

Dado lo anterior, es posible concluir que un modelo unificado de tributación sobre la renta, dotado de otorgar beneficios a sectores estratégicos de la economía, es fundamental para cumplir con los criterios esenciales para la caracterización de las ciudades inteligentes.

BLOCKCHAIN Y TOKENIZACIÓN PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA

*Pedro Barreda García
Analista en Real Estate en Ernst & Young (EY).
Arquitecto por la ETSAM y Universidad de Navarra/IESE.*

*Gema Ramírez Pacheco
Profesor Ayudante Doctor ETSAM. Dr. Arquitecto.*

El impacto de la actividad de la industria inmobiliaria sobre el conjunto de la economía tanto española como mundial es muy significativo, por lo que todo avance en este sector tiene una gran repercusión.

La presente investigación aborda el análisis del “Blockchain” como herramienta tecnológica al servicio del mercado inmobiliario, estableciendo puntos de conexión con otros sectores, fortalezas y debilidades, así como la viabilidad de su implantación.

Cabe señalar que existen diversas herramientas que funcionan dentro del ecosistema blockchain, íntimamente ligadas a la actividad del sector inmobiliario como son los Smart Contracts y la Tokenización. Este estudio se centra en la repercusión que dichas herramientas pueden llegar a suponer en la transacción de inmuebles, así como su nivel de implantación tanto a nivel nacional como mundial. Además, se analiza otra herramienta que ha surgido más recientemente como son los préstamos de criptomonedas y la implicación que podría tener en el sector del Real Estate.

Se contemplan diferentes aproximaciones para determinar la repercusión que puede tener la implantación del blockchain en el mercado inmobiliario. Las más significativas como es la repercusión en la gentrificación de barrios, y el impacto diferencial para grandes y pequeños tenedores de inmuebles en arrendamiento. Además, se concluyen posibles consecuencias a gran escala que podría tener diferenciando entre países desarrollados y países subdesarrollados.

Se aborda a través del análisis de diferentes marcos normativos y casos de aplicación de éxito, enunciando propuestas para su implantación en España.

El futuro de la valoración inmobiliaria. Big Data y modelos AVM

*Andrea San José Cabrero.
Universidad Politécnica de Madrid*

La revolución tecnológica ha transformado la naturaleza de los datos. La línea divisoria entre la valoración inmobiliaria y las actuales tendencias de un nuevo mercado global se transmuta en un elemento indiscernible.

La visión individualizada del inmueble es reemplazada por una conjugación de sus características intrínsecas y del contexto urbano, político, económico y social delimitador. El cambio de escala, la velocidad de crecimiento y la complejidad de las nuevas variables - objetivas y mesurables o subjetivas y descriptivas - han generado la necesidad de nuevos métodos de valoración de inmuebles que posibiliten la comprensión del potencial existente en los vínculos entre distintos atributos. La complejidad radica en alcanzar un análisis insustancial no lineal de la información y la extracción de valor de relaciones entre elementos aparentemente inconexos.

La automatización de algoritmos intrincados habilita la estratificación del modelo de valoración en diferentes capas, asociada cada una de ellas a su respectiva herramienta informática ligada al Big data y a la Inteligencia Artificial.

En un presente marco sin normativa regulatoria específica, ha podido acreditarse la limitación del modelo europeo en términos de innovación y competencia, afectando al impulso de una disciplina inexistente sin una democratización de los datos. Los proveedores de modelos AVM, entre los que se encuentran las sociedades de tasación, se enfrentan a bajos niveles de transparencia y comercialización que dificultan una incorporación inaugural.

Frente a las dificultades tanto en materia tecnológica como regulatoria, *El futuro de la valoración inmobiliaria* contextualiza el cambio de paradigma que suscita la capacidad de hacer perceptibles realidades existentes invisibles tanto por su intangibilidad como por su desconocimiento por parte del sujeto expectante, el valorador. La combinación de una experiencia en activos históricos y la comprensión práctica de los procesos de liquidación y tendencias del mercado que sólo el comercio diario de activos facilita dará lugar a una estimación precisa, uniforme y equitativa basada en una mentalidad transversal y un enfoque de análisis evolutivo desde la retrospección a la prospección.

La delegación de los procesos de captura y tratamiento de datos a las nuevas tecnologías permite focalizar el esfuerzo de la profesión en su correspondiente origen etimológico. La componente *velocidad* del empleo masivo de datos facultará, entonces, la evolución hacia la valoración inmobiliaria en tiempo real.

Lo concebido como un mero trámite administrativo se convierte en factor de valor añadido por parte de los clientes, inversores institucionalistas y bancos en su mayoría, sustituyendo por una perspectiva a largo plazo la concepción arraigada de la valoración inmobiliaria.

REFLEXIONES SOBRE LA CONTRATACION CON PLATAFORMAS DIGITALES INTERMEDIARIAS EN EL SECTOR INMOBILIARIO

*Pastora de Artíñano Marra
Contratada predoctoral URJC
pastora.artinano@urjc.es*

El uso de plataformas digitales que conectan la oferta con la demanda está en pleno auge, y el sector inmobiliario no es ajeno a esta realidad. Plataformas como Idealista o Airbnb han cambiado tanto la manera de operar y contratar en el mercado inmobiliario, que el encaje de la normativa disponible se antoja verdaderamente complicado. Además, la incesante creación de nuevas plataformas digitales “multiservicios” dificulta, aún más, la labor de determinar la regulación aplicable a los contratos que tienen lugar en el desarrollo de su actividad.

En mi opinión, la confusión existente en torno a la normativa aplicable a la contratación con plataformas digitales intermediarias -y por supuesto a su régimen de responsabilidad- tiene múltiples causas, pero creo que el problema de base es la calificación de la plataforma como “verdaderamente intermediaria”, pues ni todas son intermediarias, ni todas las intermediarias llevan a cabo únicamente actividades de intermediación; calificación que repercutirá, como es lógico, en el régimen legal aplicable.

Este pequeño caos conceptual hace necesario analizar, con carácter general, cuáles son los criterios que desde la Unión Europea se ofrecen para identificar el tipo de plataforma digital de que se trata, y con carácter específico, algunos de los casos más famosos resueltos recientemente en esta materia por el TJUE (Airbnb) y nuestro TS (Homeaway). Todo ello se expondrá con el objetivo de poner de manifiesto la relevancia jurídica de calificar correctamente la actividad desarrollada por una plataforma digital, pues ello determinará, entre otras cosas, su régimen de responsabilidad.