

SOCIEDAD, PROPIEDAD INSTITUCIONES DE PROTECCION JURÍDICA

¿Qué harían ustedes si un día se despertaran en una chabola de un barrio marginal de una gran ciudad?

¿Y si descubrieran que su vida anterior en una casa, un buen barrio de la misma o de otra población ha sido un sueño ?

¿Que sus hijos no fueran a la escuela y vagabundearan por las calles con “malas compañías”, sin más aliciente e ilusión que el de “pillar” algo para vender por unas pocas monedas o para poder darse un “chute”?

¿Qué harían ustedes si conservaran en su memoria recuerdos de qué era ir al trabajo, tener una ocupación y posición social y ver a sus hijos crecer y aprender?

¿No intentarían volver a empezar desde el principio y progresar para sacarlos de ahí?

¿Cómo sería el comienzo? ¿No creen que el Derecho de propiedad estaría presente en ese comienzo? ¿ y el conocimiento y la educación? ¿ y no les gustaría tener la certeza de que va a poder conservar lo que vaya logrando?

El hombre es un animal social y familiar, que sólo puede desenvolverse viviendo en sociedad con sus congéneres. Su necesidad de bienes no es un dato antropológico fijo, pues depende de las estimaciones y posibilidades socioculturales de cada instante y lugar.

Y no cabe duda del carácter básico de la vivienda cuyo fundamento está en las necesidades del hombre y de las agrupaciones humanas (familia y sociedad), de tener un espacio en el que organizar y desarrollar tanto su propia persona como sus relaciones familiares y sociales.

Desde antaño ha sido discutido el fundamento del derecho de propiedad, pero en cualquier caso, la conclusión unánimemente

admitida es que no basta con un acto de ocupación de las cosas necesarias para subsistir en un estado imaginario de primitivo aislamiento, ni comporta la menor duda que el hombre tiene derecho a los frutos de su trabajo, ni basta una convención o acuerdo para reconocer lo propio de cada uno y respetarlo sino que, además, es imprescindible que exista una sanción pública por parte de la ley en su acepción más amplia para vincular a todos los tenedores presentes y futuros, y que la propiedad no puede concebirse como un derecho absoluto que permite a su titular abusar o destruir sino que esa misma ley tiene primero que reconocer y formular y después garantizar y hacer efectiva la función social inherente al derecho de propiedad.

Brevemente examinaremos las distintas formas que a lo largo de los siglos han adoptado las sociedades hasta llegar al punto actual, veremos por qué es necesaria la educación para el desarrollo y terminaremos hablando de las llamadas sociedades del cuarto mundo que habitan en estos asentamientos irregulares o núcleos urbanos no planificados y de cómo el reconocimiento y definición del derecho de propiedad y sus límites, su garantía y seguridad a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad es un paso adelante como vía de solución.

Y comenzando con la sociedad, no podemos pasar sin detenernos en el más natural y más antiguo de los núcleos sociales, La Familia. Hasta el punto de que en las sociedades antiguas la familia era la propia sociedad total y única organizada, la esfera social en que el hombre realizaba el Derecho.

La familia es en efecto el factor primordialísimo de toda la vida social y también de la vida política porque sólo quien ha vivido sometido a la disciplina del hogar sabe someterse a la autoridad del Estado.

En sociología, dado que esta ponencia se refiere a este aspecto del derecho, se distingue entre sociedades premodernas y sociedades propias del mundo moderno, siendo el acontecimiento que marca la diferencia, la Revolución Industrial que tiene lugar en Inglaterra en el siglo XVIII.

En estas sociedades la mayoría de la población trabaja en fábricas y oficinas y vive en núcleos urbanos. El desarrollo espectacular de la ciudad, la fuerza económica, la cohesión política y el poder militar propiciaron la expansión de los modos de vida occidentales por todo el mundo a lo largo de los últimos siglos.

Esta expansión de los países occidentales a lo largo del planeta dio lugar al fenómeno del colonialismo que extendió, como hemos visto, la forma de vida occidental, y ha dado lugar a tres tipos de sociedades perfectamente diferenciadas y que podemos denominar *sociedades del tercer mundo, del segundo y del primer mundo* y hoy también se habla de un *cuarto mundo*.

2.1.- Sociedades del primer mundo

Son sociedades basadas en la producción industrial. En ellas juega un importante papel la libre empresa. La mayoría de la población vive en pueblos y ciudades y sólo una minoría se dedica a la agricultura. Existen grandes desigualdades de clases.

2.2.- Sociedades del segundo mundo

Surgieron tras la revolución rusa de 1917 pero las más importantes fueron desapareciendo a lo largo de las últimas décadas del siglo veinte con la caída de la Unión Soviética y la consiguiente descomposición de los regímenes comunistas de sus países satélites. Estas sociedades poseen una base industrial pero con un sistema económico de planificación centralizada.

2.3.- Sociedades del tercer mundo

Estas sociedades están localizadas mayoritariamente en las áreas del planeta colonizadas por las potencias occidentales a lo largo de los tres últimos siglos. En ellas, la mayoría de la población trabaja en la agricultura y vive en áreas rurales y emplean básicamente métodos de producción tradicionales. Una parte de su producción agrícola se vende en los mercados mundiales.

2.4.- Sociedades del cuarto mundo

La expresión Cuarto Mundo fue acuñada por primera vez en los años 70 por el padre Joseph Wresinski para dar una identidad

social positiva a las personas que viven en la extrema pobreza en todo el mundo, dice, en la página 6 el informe final de la ONU sobre *"Los Derechos Humanos y la Extrema Pobreza"*:

"El Cuarto Mundo es un pueblo formado por hombres, mujeres y niños que, generación tras generación, se ven excluidos de los derechos fundamentales de los que goza el resto de la sociedad. Se ven excluidos de los progresos sociales y de la participación en la vida asociativa, política, religiosa, cultural, sindical... de sus sociedades. No se cuenta con ellos como interlocutores sino, como mucho, como meros beneficiarios de ayudas". Es en los países más avanzados donde la gran diferencia en el reparto de la riqueza da lugar a dos grandes grupos que ocupan un mismo espacio físico, pero no social.

A ellos nos referiremos posteriormente al hablar de los asentamientos irregulares.

Y finalmente para terminar de hablar de los tipos de sociedad resulta obligado referirnos a la clasificación que se hace hoy en día entre **PAÍSES DESARROLLADOS, PAÍSES EMERGENTES Y PAÍSES EN VIAS DE DESARROLLO.**

Tras la Segunda Guerra Mundial se comenzó a hablar de «subdesarrollo» para referirse a los países pobres. Generalmente, este término se usa en un sentido evolutivo: así, Naciones Unidas denomina a los países como países «en vías de desarrollo» o «en desarrollo», por contraposición a los países «desarrollados».

Todos conocemos las características de los países desarrollados en cuanto a que tienen una alta renta per cápita; una industria potente y tecnológicamente avanzada; un alto nivel de vida, que se refleja en el desarrollo de las infraestructuras y en la cantidad y calidad de servicios sanitarios, educativos, culturales, etc., además, una buena parte de la población mantiene un elevado nivel de consumo.

Frente a ellos, el concepto de **PAÍSES EMERGENTES** se usa desde finales de los años 80 en el contexto de la economía y las finanzas públicas para designar a los países en desarrollo que crecen a un ritmo muy superior al del resto del mundo.

Además, suelen tener unos costes salariales bajos, industrialización reciente, creciente apertura al exterior, sistema de libre mercado y de libertad de empresa que apuesta por la iniciativa empresarial, desarrollo del capital humano y altos márgenes de beneficios.

Y en cuanto a los PAISES EN VIAS DE DESARROLLO, constituyen un grupo heterogéneo que se quedó atrás en la transición de las sociedades agrarias a las industriales y que, a diferencia de los grupos anteriores, no priman la formación, transmisión y uso del conocimiento como marco fundamental del crecimiento económico y social.

ESTRATIFICACION SOCIAL

La estratificación social da cuenta o es un medio para representar la desigualdad social de una sociedad en la distribución de los bienes y atributos socialmente valorados. El concepto de estratificación social implica la existencia de una jerarquía social así como una desigualdad social estructurada. Dicha desigualdad está institucionalizada y tiene una consistencia y coherencia a través del tiempo.

Las formas de estratificación social generalmente citadas son la esclavitud, castas, estamentos y clases sociales.

Nos vamos a detener en estas últimas, ya que *el sistema de clases sociales* es el que se refiere a la estratificación vigente de nuestra sociedad, pero ello sin perder de vista que en pleno siglo XXI, hay por lo menos 27 millones de personas viviendo en situación de esclavitud en el planeta Tierra y que el sistema cerrado de castas impera en India.

La pertenencia a una determinada clase social no es heredada, es adquirida. La diferencia entre clases se basa en las desigualdades en la posesión y en el control de los recursos materiales.

Teorías de la estratificación en la sociedad moderna

- Marx: su teoría se llama objetivista, en relación a que está basada sólo en cosas materiales. Lo que diferencia a las clases sociales es su relación con los medios de producción (aquello que sirve para ganarse la vida: materias primas, herramientas...). Hay dos clases sociales:

- propietarios de los medios de producción (industriales, capitalistas...)

- desposeídos de los medios de producción (clase obrera, que vende su fuerza de trabajo a cambio de un salario)

Marx era consciente de que había subdivisiones en las clases (ej.: pequeños comerciantes y grandes capitalistas). La relación entre estas dos clases sociales va a ser una relación de explotación. Marx no previó que el proletariado iba a experimentar una enorme división interna. Muchos accedieron a la clase media que reciben un salario aceptable. Tampoco previó que el propio sistema fuera a desarrollar mecanismos que hicieron más soportable la situación.

- Webber: concepción subjetivista. No cuestiona que las diferencias se basen en posesión de recursos materiales. Para Webber los medios de producción son muy importantes pero también los conocimientos técnicos y la cualificación, que hacen que las personas tengan unas mejores condiciones de trabajo y mejor salario.

Hoy se habla de posiciones socioeconómicas. Y al movimiento de los individuos y grupos entre las distintas posiciones socioeconómicas se denomina en sociología **MOVILIDAD SOCIAL**.

• Movilidad vertical, es un desplazamiento hacia arriba o hacia abajo en la escala socioeconómica. De quienes ganan propiedades, renta o posición se dice que se mueven hacia arriba, mientras que los que las pierden se mueven hacia abajo.

• Movilidad lateral / horizontal, alude a la traslación geográfica de un barrio a otro o entre ciudades y regiones. También puede suponer un cambio de vecindario relacionado con el poder adquisitivo del individuo.

• También se habla de:

• Movilidad intrageneracional. Al examinar las carreras profesionales de los individuos, es decir, hasta qué punto se desplazan hacia arriba o hacia abajo en la escala social durante su vida laboral.

• Movilidad intergeneracional. Al analizar en qué medida los hijos tiene el mismo tipo de empleo que sus padres o abuelos.

Vistos estos conceptos podemos afirmar que una sociedad inmóvil es una sociedad que no premia el esfuerzo ni castiga la desidia, que no ofrece oportunidades de progresar.

Sin embargo, un país donde la movilidad es fluida aprovecha su capital humano al permitir a sus ciudadanos desarrollar al máximo su potencial. El factor primordial de éxito en un país con un alto índice de movilidad social sería el mérito personal.

Esto es, el saber que el esfuerzo será reconocido y premiado hará que nos esforcemos más.

EDUCACION PARA EL DESARROLLO

Las habilidades y capacidades de las personas, el conocimiento y la innovación son consideradas componentes esenciales en el enfoque del desarrollo, por lo tanto, los indicadores para saber si un país ha avanzado o no, son en la actualidad distintos a los que prevalecieron hasta hace unas décadas.

Una persona más educada no solo es más productiva sino que también incrementa la productividad de todos los factores de producción.

No puede haber flujo de capitales de las regiones o subregiones ricas a las pobres si el nivel de capital humano de éstas es muy bajo respecto al de las primeras.

“La educación tiene pues un rol transformador del futuro y es uno de los elementos necesarios para generar una movilidad social ascendente y así romper con la pobreza estructural” dice Claudio Epelman, director del congreso judío latinoamericano ante el consejo episcopal regional “Educación para la inclusión social”.

De acuerdo con Paulo Freire, se entiende *la Educación Popular* como *“...un enfoque de educación alternativo dirigido hacia la promoción del cambio social”*. No se trata de promover la estabilidad social, sino la necesidad de que los grupos populares sean conscientes de que son agentes del cambio social, no meros observadores pasivos.

Y me van a permitir recoger textualmente estas palabras de *Nelson Mandela*: “*La educación puede transformar la existencia, porque amplía la libertad de opción y de acción y, al hacerlo, permite que las personas participen en las actividades sociales y políticas, dotándolas de las competencias necesarias para ganarse la vida. Para los marginados, la educación puede ser una manera de lograr más movilidad social y salir de la pobreza*”.

También en este sentido, el economista y filósofo hindú, Premio Nobel de Economía en 2001, Amartya Sen, formulaba el llamado *Enfoque de las capacidades*. Sen indica que constituye una cuestión vital el dominio que la gente tiene sobre sus propias vidas para sustituir, parafraseando a Marx, el dominio de las circunstancias y el azar sobre los individuos por el dominio de los individuos sobre el azar y las circunstancias.

Su Santidad el Papa Juan Pablo II afirmaba: “*Existe otra forma de propiedad, concretamente en nuestro tiempo, que tiene una importancia no inferior a la de la tierra: es la propiedad del conocimiento, de la técnica y del saber*”.

No cabe duda de que la vivienda contribuye a satisfacer una de las necesidades básicas del hombre, ayudando a su subsistencia y favoreciendo su progreso, siendo el lugar donde desarrolla su vida personal y familiar, donde tiene su domicilio y ejerce sus derechos civiles.

ASENTAMIENTOS IRREGULARES

Factores diversos han motivado que en 2008, por primera vez para la humanidad, la mitad de la población mundial viviera en zonas urbanas. Antes de 2050, esa cifra llegará al 70%, según el *Informe mundial sobre asentamientos urbanos 2009 de Naciones Unidas*.

Los principales problemas urbanos del siglo XXI son el rápido crecimiento de muchas ciudades y la decadencia de otras, la expansión del sector no estructurado y lo que han hecho las ciudades para causar y mitigar el cambio climático. El crecimiento urbano incontrolado y el desarrollo imprevisto de la urbanización periférica son algunos de los hechos más evidentes, junto con el

aumento de la vulnerabilidad de centenares de millones de residentes urbanos al aumento del nivel del mar, la inundación de las costas y otros peligros relacionados con el clima.

Es alarmante la tendencia que se observa en la mayoría de las ciudades de países desarrollados y países en desarrollo: por una lado, la proliferación de barrios suburbanos y comunidades con admisión controlada para personas con alto poder adquisitivo y, por otro, el incremento simultáneo de casas de vecindad superpobladas, enclaves étnicos, barrios marginales y asentamientos sin infraestructura.

En los países desarrollados, las empresas del sector estructurado son las fuentes de empleo, y los sistemas de planificación y reglamentación de las zonas urbanas gozan de un alto desarrollo. En sentido general, se cumplen las normas laborales, y los reglamentos de desarrollo y su ejecución, son eficaces.

No obstante, la liberalización económica a partir del decenio de 1980 ha estado vinculada al crecimiento de diversos tipos de actividad económica no estructurada, al empleo sin aplicación del régimen salarial para reducir costes, y al pluriempleo o al empleo por cuenta propia para evadir el pago de impuestos.

Según cálculos, en los países altamente desarrollados miembros de *la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos*, comentan que la economía del sector no estructurado representa aproximadamente el 16% del valor añadido.

Este es el contexto en que nos encontramos. El crecimiento desmesurado de las ciudades no responde a una previa planificación, tanto urbanística como de respeto a la dignidad del hombre, y su necesidad de desarrollarse y de ser productivo, en un sistema en el que los derechos a la vida, libertad y a la integridad en primer lugar, y al trabajo y a la vivienda y plena participación en la sociedad como ciudadanos de primer orden en segundo lugar, han de hacerse efectivos.

La definición más aceptada sobre el barrio de chabolas, asentamientos irregulares o precarios incluiría una acumulación informal de infravivienda, con un acceso inadecuado al agua y al saneamiento así como una inseguridad extrema en lo que respecta a la propiedad y la salud. La superpoblación y un aprovechamiento extremo del suelo serían consecuencias asociadas a estos lugares.

Estas ciudades hechas a mano, asentamientos precarios, irregulares o informales florecen en todos los continentes con nombres varios como arrabal en Puerto Rico, barrio marginal en Ecuador, Cantegril en Uruguay, Favela en Brazil, población Callampa en Chile, tugurio o precario Costa Rica, Villa Miseria en Argentina, Ghetto Estados Unidos, pueblos jóvenes en Perú, Barong-Barong en Filipinas, Basti en Bangladesh, barrios de Chabolas en España... Sin olvidar la ocupación extrema de viviendas en los conocidos en España como *pisos-patera*.

Ejemplos todos estos que presentan falta de salubridad, ubicación en sitios de riesgo, escasos recursos económicos de sus habitantes que se encuentran dentro de un círculo vicioso pues trabajan por salarios mínimos y en condiciones precarias, carecen de posibilidad de salir de su encasillamiento social por falta de crédito y consideración moral y personal.

El origen de todos estos asentamientos es similar, son construidos por personas en general venidas del campo, de otros países e incluso de otras zonas de la ciudad, que al no poder pagar una vivienda buscaron terrenos desocupados, vacíos, en áreas insalubres o de topografía difícil y sobre todo que escaparan al control público o que hubieran sido abandonados por sus propietarios. Los barrios fueron construidos por gente sin recursos que levantaron sus casas poco a poco con la ayuda de amigos, vecinos y familiares. Son viviendas de ciudadanos de segundo orden:

- a veces, de formación espontánea
- y otras, planificadas por grupos organizados en los que no faltan intermediarios y especuladores.

La incertidumbre de la incorporación a la ciudad, unida al carácter gregario que acompaña a toda emigración masiva se tradujo en una cadena humana de ayuda mutua en la que cada nueva familia asentada llamaba a sus parientes y conocidos para vivir a su lado.

A pesar de la irregularidad de su origen y desarrollo y de la falta de planificación, estos asentamientos ofrecían una buena parte de los servicios que se necesitan para vivir con cierta comodidad, en cuanto a su excelente ubicación en los montes altos y centrales de la ciudad, en el caso de las favelas, con facilidad de transporte gracias a la proximidad a las estaciones, y cercanía al empleo, comercio y áreas de ocio de la zona desarrollada.

Pero si bien la cuestión de la vivienda aparentemente se resuelve, pues familias y amigos construyen casas, no tienen capacidad, sin embargo, para construir infraestructuras básicas (alcantarillado, abastecimiento de agua, luz), ni vías de acceso, escuelas y centros sanitarios.

La historia nos muestra cómo los gobiernos afectados optaron:

- 1) Bien por una política de erradicación, con el consecuente traslado y realojo de sus habitantes a polígonos
- 2) Bien por una política de regularización.

En cuanto al realojo, si bien funciona en determinados casos, como el supuesto en la revitalización integral de asentamientos urbanos en Chengdu (China) dentro de las actividades programadas por Un-Habitat) planteó en otros un doble problema:

-de un lado, la imposibilidad de oferta pública de residencia, pues no había inversiones suficientes para trasladar a una población que, en Río de Janeiro, por ejemplo, sumaba casi 500.000 personas a finales de los sesenta.

-y de otro, que estos nuevos polígonos, como simulacro de "ciudad real", seguían una lógica distinta de aquella que formó las favelas. Estaban alejados de los centros urbanos y del empleo, por lo que conllevaban altísimos costes de transporte para una población de paupérrimos niveles de ingreso. Además, las relaciones de vecindad y solidaridad se difuminaban con la dispersión de los vecinos.

Muy frecuentemente el nuevo piso se transformó en un bien de consumo y gran parte de sus habitantes lo vendieron o traspasaron para volver a las favelas. Los espacios públicos de los polígonos se deterioraron hasta niveles inadmisibles, creando zonas de mayor degradación social, marginalidad y delincuencia que las de las favelas.

- 2) Bien por una política de mantenimiento y regularización, como solución innovadora dada por arquitectos y urbanistas de la talla de John Turner, en el sentido de que *"¡Hay que urbanizar esos barrios, hay que dotarlos de los servicios de los que carecen!"*.

Las instituciones se esforzaron en diagnosticar el problema de una manera más sistemática, cuantificarlo y cualificarlo. La aceptación de la realidad de las favelas empezó a formularse desde distintas perspectivas. Gobiernos y comunidades se pusieron a trabajar para dotarlas, primero, de redes de alcantarillado, cloacas y electricidad, y, después, de edificaciones que albergaran las asociaciones de vecinos, equipamientos sociales y deportivos, etc.

Se establecieron entonces las pautas principales de la llamada “*urbanización comunitaria*”: la idea era considerar a sus habitantes como consumidores con derecho a ser atendidos por todas las agencias gubernamentales. Para facilitar la financiación, las nuevas redes de servicios se formaban con mano de obra de la propia comunidad, con recursos públicos, técnicas reglamentadas y control técnico. El objetivo era conectarlas con las infraestructuras de los barrios colindantes.

En Montevideo, por ejemplo, se ha utilizado “*El movimiento para la construcción de viviendas de forma cooperativa y por ayuda mutua*”, que es una modalidad por la cual un grupo de familias (entre 10 y 200) constituyen grupos asociados que funcionan de forma democrática. Luchan por la tierra, la ocupan o la compran con financiación estatal o de ONGs, y luego construyen sus viviendas en base al esfuerzo familiar.

Pasan por cuatro etapas:

- 1) Conseguir el reconocimiento legal,
- 2) Elegir una institución de asesoramiento técnico,
- 3) Conseguir la tierra y
- 4) Obtener el préstamo para construir.

El propietario de las viviendas es la cooperativa, las familias tienen derecho al uso pero no las pueden vender sin autorización del colectivo.

Aquí, en Perú, es de todos conocida la proliferación de pueblos jóvenes y las medidas legales y registrales que se están adoptando para regularizar la situación, a través del *La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP*, que integrará progresivamente, en un solo registro, bajo un solo sistema y técnica

registrar, al Registro de la Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y a la Sección Especial de Predios Rurales.

En el Informe UN-Habitat del pasado año se recomienda un proceso de tres etapas para buscar soluciones eficaces a la falta de infraestructuras urbanas: en primer lugar, reconocer la función positiva que desempeña el desarrollo urbano no estructurado; en segundo lugar, revisar las políticas, las leyes y los reglamentos para facilitar el funcionamiento del sector no estructurado; y en tercer lugar, dar más legitimidad a los sistemas de planificación y reglamentación.

Son muchas y muy variadas las campañas globales y programas llevados a cabo por esta agencia de la ONU. *Las Campañas Mundiales para la Seguridad en la Tenencia de la Vivienda y la Gobernanza Urbana* son uno de los mecanismos concretos para convertir la Agenda Hábitat en realidad, y asegurar el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo del Milenio, específicamente el de "reducir a la mitad la proporción de personas sin acceso a agua potable", y el de "mejorar considerablemente la vida de por lo menos 100 millones de habitantes de asentamientos precarios para el 2020".

Los asentamientos irregulares plantean la cuestión de la importancia que tiene desde tiempos inmemoriales y más hoy en día, de que sus moradores puedan acceder a la titularidad de las viviendas ya mediante alquiler, ya mediante propiedad y, consiguientemente en este último caso, al crédito territorial, esto es, el crédito con garantía hipotecaria como medio de integrarse en la vida de la ciudad desarrollada. Con ello se podrá invertir en conocimiento y educación, que permitirá poder desempeñar un empleo, llevar una vida organizada, salir del desencanto y conseguir por tanto, la solución al mundo del abuso hacia los demás, delincuencia y dependencias de mafias, sustancias diversas.

En un Estado de derecho éste tiene que proteger a sus ciudadanos como antaño hacía el padre de familia de la tribu, con una legislación estable que no pueda alterarse o vulnerarse arbitrariamente, unas instituciones que velen por el cumplimiento de la ley aplicando las penas y sanciones correspondientes y tipificadas en caso de infracción, y una política que establezca los cauces adecuados para acceder al desarrollo de los objetivos marcados.

Ahora bien, la concesión de títulos se plantea en un contexto en el que la situación de hecho es que se ha partido de un acto ilícito, la toma de la propiedad ajena, de un sistema de crecimiento a la inversa en el que hay que distinguir la pura especulación de la necesidad en que se hallan millones de personas.

¿Cómo normalizar y regularizar esta situación?

Es esencial definir claramente los límites del derecho de propiedad y la conciliación de los derechos del propietario del suelo con los del ocupante del terreno que además ha hecho la construcción y vive en ella. Y es necesario hacerlo de manera que el nuevo propietario tenga la certeza de que lo es y en qué medida.

El suelo sobre el que descansan estas viviendas informales puede ser de titularidad diversa, unas veces es suelo del Estado en sentido amplio de Administración Pública, bien de carácter patrimonial o bien de dominio o uso público como en España en ciertas vías pecuarias, por ejemplo, Cañada Real Galiana en Madrid.

Otros son suelos privados que tienen dueño.

En ocasiones éste ha incumplido la normativa urbanística, parcelando y vendiendo lotes sin licencia, ya sea por ser suelo protegido o no urbano o por no cumplir los requisitos establecidos por los planes de urbanismo o porque no exista un planeamiento urbanístico que afecte a la zona concreta.

La solución de los distintos supuestos no es fácil, y siempre ha de pasar por conciliar los derechos tanto del dueño como del ocupante, teniendo en cuenta la función social de la propiedad.

El ordenamiento jurídico ha de ofrecer soluciones normativas para el acceso a la propiedad, ya sea mediante usucapión, cuando el carácter del suelo lo permita; por ejemplo, en España la usucapión sin título se produciría por la posesión no interrumpida de 30 años (pero no en suelo público, pues este es imprescriptible), y siempre que exista una resolución judicial firme que así lo declare; ya desafectando el suelo público y ofreciendo titulación a los ocupantes por vías diversas, ya mediante la promoción de viviendas sociales, o acudiendo a la expropiación forzosa por causa de utilidad pública y mediante indemnización...

Decíamos al comienzo que el hombre es un animal social y como tal debe atenerse a unas reglas.

- Un segmento esencial en este sistema de certidumbres legales es el derecho de propiedad. El juego económico reposa sobre la definición del derecho de propiedad. Si este derecho es inseguro o indefinido, los agentes se retraerán a la hora de contratar.
- Lo mismo ocurre en el mercado del crédito: si las leyes o el poder judicial favorecen a una de las partes, se introducirá una grave distorsión: si se favorece a los prestamistas, se retraerá la demanda; si se favorece a los prestatarios, se retraerá la oferta. En ambos casos, el de la vivienda y el del crédito, el sesgo legal o judicial introduce una indefinición del derecho de propiedad que afectará gravemente a la distribución de los recursos. Ocurre lo mismo con cualquier otra indefinición en cuanto a la propiedad que afecte a la disposición que de ella puedan hacer los propietarios.

Los efectos de esta indefinición afectan a la inversión, porque el inversor-propietario pone en juego y en riesgo un bien de su propiedad con la esperanza de obtener un beneficio. Si la indefinición o la falta de protección (viene a ser lo mismo) son graves, el propietario preferirá seguir siéndolo sin incurrir en albuces que estime excesivos (así, no invertirá en un inmueble, en una fábrica, etcétera, por parecerle que el riesgo es excesivo). Por todas estas razones, el derecho de propiedad es una pieza legal e institucional fundamental para promover el desarrollo económico.

El sistema bancario tradicional está orientado a satisfacer las necesidades financieras de las actividades económicas de cierta dimensión, dejando fuera las pequeñas y muy escasas iniciativas empresariales y a aquella población sin ocupación e ingresos y/o sin forma de demostrarlos. Por otro lado, la regulación bancaria tradicional exige garantías reales o avales para otorgar un crédito, aval que los pobres no están en condiciones de ofrecer. Bajo un esquema financiero tradicional, no pueden acceder al sistema crediticio.

Pero hoy existen instituciones de intermediación financiera no tradicional que son exitosas en otros países. Son instituciones eficientes que en forma masiva captan recursos de los pobres y los capitalizan a través del otorgamiento de microcréditos, a tasas de

interés pasivas y activas inferiores a las tasas comerciales porque operan con costes menores. El caso más notorio y reconocido internacionalmente es el del Banco Grameen en Bangladesh. Creado en 1983, a partir de una experiencia personal de su fundador, el Profesor Muhammad Yunus, Premio Nobel de la Paz 2006. Con el sistema de microcréditos poco a poco puede procurarse capacidad para acceder a la educación, empleo, vivienda y progreso. Otro ejemplo es la Fundación Vicente Ferrer, con sus programas de desarrollo integral.

La condición más esencial de todo sistema hipotecario, cualesquiera que sean las bases en que descansa, es la fijeza, es la seguridad de la propiedad: si ésta no se registra, si las mutaciones que ocurren en el dominio de los bienes inmuebles no se inscriben, desaparecen todas las garantías que puede tener el acreedor hipotecario.

Ya en España en el S. XIX los gobernantes plantearon el doble problema de adquirir sin temor a perder lo adquirido y el de prestar sobre la propiedad raíz con la seguridad de no ser ineficaz la hipoteca. El fin de la legislación hipotecaria es asentar el crédito territorial en la base de la seguridad de la hipoteca y del pago de lo ofrecido. Al que presta con hipoteca, lo que le importa es que la finca baste para reintegrarle en su día lo que prestó. Su crédito no depende de la persona del deudor, no está sujeto a sus vicisitudes; lo que importa al acreedor es que la hipoteca no desaparezca: adherido, por el contrario, su crédito a la finca, no se altera por la pérdida del crédito personal de su dueño. El crédito territorial así queda suficientemente garantizado.

Un buen sistema legal, judicial y registral desde luego es un primer paso para obtener certeza y seguridad en la adquisición del dominio. El crédito hipotecario permite por la vía de la hipoteca del dominio adquirido que el hipotecante propietario pueda obtener efectivo para pagar su adquisición e invertir en futuro.

Pero no piensen en el Registro de la Propiedad como mero archivador de documentos y registrador de hipotecas, el Registro de la Propiedad es un registro jurídico que crea verdaderas titularidades jurídicas y también controla la legalidad de los actos urbanísticos inscribibles con el objeto de llevar a cabo una urbanización racional del suelo en que se protejan los derechos de los titulares inscritos y se haga efectiva el cumplimiento de la

función social de la propiedad, se evite la creación de núcleos de población ilegales que no cuenten con las infraestructuras necesarias o no respeten los límites del derecho de propiedad para la propia seguridad de la población (impuestos por leyes de costas, aguas, relaciones de vecindad, etc.) por lo que los documentos inscribibles están sujetos a una minuciosa calificación registral por parte de juristas independientes que no intervienen en la redacción de los documentos. Sólo así podrá tenerse certeza de que se es propietario y de que se cumplen las reglas impuestas para evitar estas situaciones irregulares y peligrosas.

Se configuran estos Registros como instituciones de carácter de Derecho Civil, es decir, fuera de la organización administrativa, por lo que todo lo relativo a la organización y gestión de los Registros y del Cuerpo de Registradores dependerá del Ministerio de Justicia y de la inspección judicial, siendo ésta la única llamada a decidir las dudas y cuestiones que se susciten. En lo que a los derechos civiles se refiere, no puede, con arreglo a nuestra legislación, estar subordinado a las autoridades de orden administrativo (ya en el siglo XVIII Montesquieu formulaba su teoría de la separación de poderes para garantizar la justicia y la imparcialidad en el funcionamiento del estado). Lo que sigue esperándose de la legislación hipotecaria es que se asegure el derecho de propiedad, no que el Registro sea una estadística, sino una seguridad jurídica para los derechos, y por ello debe estar bajo la protección de los Tribunales.

CONCLUSIONES

1. La realidad es que los asentamientos irregulares existen y hay que buscar una vía de regularización.
2. No pueden formularse soluciones generales ya que los supuestos son heterogéneos, tanto en cuanto a las causas de su formación como en lo que se refiere a su localización y a las circunstancias personales de sus habitantes.
3. La propiedad tiene un contenido delimitado por su función social, no puede concebirse como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, debe subordinarse a las necesidades humanas.
4. Hay que conciliar los derechos del dueño, del suelo y los de los ocupantes.

5. No puede confundirse el premiar al que ilegalmente ocupa un terreno ajeno y construye haciendo propio lo construido de manera gratuita (pues ello supone fomentar los actos ilícitos y la falta de esfuerzo, cuando no la especulación), con la protección de los sectores más desfavorecidos de la sociedad que necesitan un empujón para primero subsistir y luego crecer.

6. Es necesaria una buena planificación urbanística para formar una verdadera ciudad mediante normas e instituciones que garanticen su respeto.

7. Es necesario invertir en capital humano, educación, formación y cultura para que pueda haber flujo de capital humano entre distintos países, y también en instituciones de protección y seguridad de la propiedad inmobiliaria.

8. La regulación del derecho de propiedad es un paso previo para normalizar la situación.

9. Una vez que el propietario lo es, y cuenta con un título de propiedad debidamente inscrito en el Registro, puede acceder al crédito territorial ya sea para pagar la compra, ya sea para invertir en desarrollo de actividades empresariales diversas...

10. El Registro de la Propiedad es una institución que evoluciona con la sociedad, la protege y permite una sana movilidad social.

¡Muchas gracias por su atención!

Ana Isabel Baltar Martín

BIBLIOGRAFÍA

-Castán Tobeñas, José .Derecho Civil Español, Común y Foral.(Madrid 1973).

-Tortella , Gabriel ."Los orígenes del siglo XXI" Ed. Gadir 2007.

- Anna Tibaijuka, Directora Ejecutiva de UN-Habitat *Rio de Janeiro* nformes de Naciones Unidas. Agencia Un-Habitat 2009

-Epelman Claudio, "Educación para la inclusión social" (encuentro del Consejo Episcopal Latino Americano Marzo 1993).

-Gonzales de Olarte 2003. Dr Marcel Valcárcel departamento de ciencias sociales, pontificia Universidad Católica del Perú, génesis y evolución del concepto y enfoques sobre el desarrollo.

-Verena Andreatta (Barcelona), 12 de junio de 2002

- Davis, Mike (Planeta de Chabolas) Verso, Nueva York 2006.

-Fessler vaz, Lilian & Berenstein Jacques, Paola. (Pequeña historia de las Favelas de Río de Janeiro) Ministerio de Fomento Brasil 2003

-UNESCO 2010, Informe de seguimiento de la educación para todo el mundo.

- Webber, Max “La ética protestante y el espíritu del capitalismo” (1904/1905) www.laeditorialvirtual.com 2009.

-Exposición de Motivos de la LH de 1861. (Exposición de 6 de Junio de 1860).