

Lucha por la estabilidad y contra la pobreza en el mundo

La seguridad de la propiedad inmobiliaria

Expertos de países de los cinco continentes estudian en Barcelona un acuerdo en materia de indicadores para medir la seguridad jurídica

XAVIER GIL PECHARROMÁN

Con la finalidad es llegar a un acuerdo en materia de indicadores para poder medir la seguridad jurídica en cuanto a la tenencia de la propiedad inmobiliaria y sobre esa base poder establecer programas de actuación y de defensa de los derechos humanos, expertos -Expert Meeting Group- en materia de tierras pertenecientes a los cinco continentes han participado, durante los días 6 y 7 de julio, en la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona, en un seminario organizado por el Banco Mundial, UN-Habitat, Ipra-Cinder -Asociación Internacional de Registros de la Propiedad-, FAO y Global Land Indicators.

En la cita han estado presentes representantes de Australia, Nigeria, Colombia, Emiratos Árabes Unidos, Italia, Corea del sur, Holanda, Etiopía, Reino Unido, Estados Unidos, Francia, Méjico, Sudáfrica, Brasil, Chile, Bélgica, Ucrania, Kenia, Nigeria, Uganda, Rumania y España. Esta reunión de trabajo se enmarca dentro de las metas de desarrollo sostenible -'Sustainable Development Goals' (SDG)- de la ONU, que pretender combatir la pobreza, que es el primer objetivo trazado por la institución internacional. Dentro de los indicadores de este primer objetivo se encuentra la seguridad jurídica de los derechos de propiedad -'SDG indicator 1.4.2 proportion of total adult population with secure tenure rights to land'-. Especial importancia tiene para la medición de la seguridad jurídica así como para la toma de decisiones sobre políticas públicas los datos procedentes de los Registros de la Propiedad.

Klaus Deininger, economista jefe del Banco Mundial, afirma que en este seminario se ha avanzado mucho con la ayuda de los registradores española y de los funcionarios de otros países. "Hemos avanzado mucho en la forma en que puede medirse la seguridad de la propiedad y sobre las fuentes de las que se obtienen las estadísticas, como son los datos administrativos y las hipotecas, que utilizan los títulos de propiedad", afirma, a modo de balance.

Procesos instaurados de forma progresiva

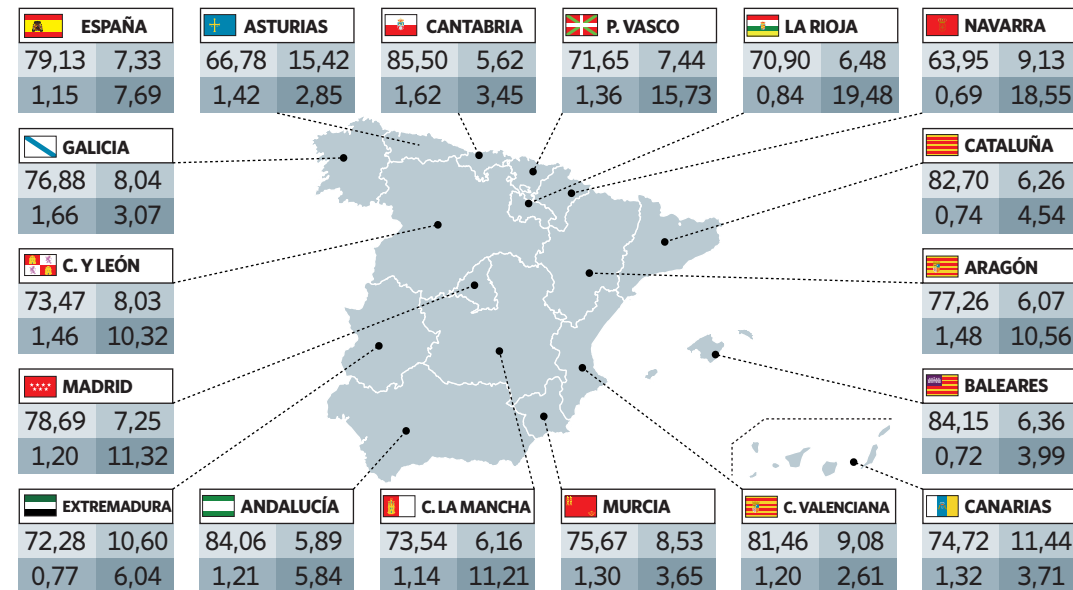
A este respecto, Nicolás Nogueroles, registrador de la Propiedad y secretario general de Ipra-Cinder, explica que uno de los asuntos fundamentales ha sido tener en cuenta la existencia de registros que producen distintos efectos jurídicos. No es lo mismo la fuerza de los asientos de los llamados registros de documentos que los registros de derechos, en los que hay un riguroso procedimiento registral, un control de entrada o calificación y los pronunciamientos registrales están dotados de potentes efectos (*fe pública o indefeasibility*), como es el caso español.

Es por ello que los pronunciamientos y, por tanto, la información que procede de uno y otro son distintas y por tanto debe tratarse de manera diferente. Otro aspecto importante es tener en cuenta la pluralidad de regímenes jurídicos y los distintos grados de protección de los derechos que hay en los países y que hay que tener en cuenta al estudiar los países y buscar indicadores.

Por ello, entiende que "la conclusión es que hay que ser flexibles también a la hora de diseñar los distintos sistemas de seguridad de los derechos inmobiliarios. En España, ha sido y es un buen ejemplo de esta flexibilidad frente a la rigidez de otros modelos que pueden generar informalidad. Así, ante una situación de falta de documentación se admita el acceso de derechos posesorios por medio de un expediente con intervención de testigos y después transcurrido un tiempo, inicialmente 30 años, se convertirá en un derecho de propiedad. En cambio, el que buscaba una protección fuerte, mayor seguridad, acudía a un expediente de dominio. Si se quiere una seguridad

Estadística registral

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%)



Fuente: Colegio de Registradores. Estadística de la propiedad inmobiliaria 2016.

elEconomista

media, se puede acudir al llamado *doble título*. Así, se logra ofertar un nivel de seguridad adecuada a las exigencias del ciudadano y gradualmente se va incrementando. Así, se ha ido constuyendo el sistema registral español, desde el siglo XIX". En Europa existe un nivel bastante elevado de seguridad, al igual que ya existe en algunos países asiáticos y en otros del grupo de países en desarrollo, donde se han creado los registros y se están empleando tecnologías modernas. "Una de las conclusiones de este seminario de trabajo es que hay bastantes transferencias europeas de experiencias hacia África, Asia, Europa del Este y Latinoamérica", señala Klaus Deininger.

Estadísticas para planificar

Para Nicolás Nogueroles, además de los derechos de la Propiedad es preciso destacar la suma importancia de las estadísticas, que en España elabora el Colegio de Registradores, a través de su

En el seminario se ha avanzado en cómo medir la seguridad de la propiedad y sobre las fuentes que se usan para las estadísticas

No es igual la fuerza de los asientos de los registros de documentos que los de derechos, con un riguroso procedimiento registral

Se han incluido los datos gráficos ya en 50.000 parcelas y de ellas, 10.000 se han realizado con certificación gráfica alternativa

Se concluye que los sistemas registrales valen en la medida que lo inscrito sirve para vincular a los tribunales en su decisión

Centro de Procesos Estadísticos, que dirige José Meléndez Pineda, que permiten medir la situación del mercado hipotecario, de las viviendas, muestran las situaciones de crisis, es la única estadística de Europa que utiliza el índice elaborado por el premio Nobel de economía Schiller que filtra las ventas y compras de cada vivienda a lo largo del tiempo. Resulta importante, por ejemplo, saber que ocho de cada diez hipotecas que se solicitan son para inmuebles urbanos y tan solo una para rústicos.

Información geográfica

Por otra parte, en España se ha montado Registros sin que estén asociados a información geográfica, pero ahora, gracias a las nuevas tecnologías y teniendo en cuenta la Ley del 2015, se está en proceso en el que se van incorporando las parcelas gráficas. En España este proceso no es obligatorio más que en algunos casos, fundamentalmente cuando se modifica la parcela por escisión o segregación, por ejemplo, o por parcelación.

En su intervención en el taller, Pedro Fandós Pons, registrador de la Propiedad y director del Servicio Registral de Protección de Consumidores y Usuarios y Medio Ambiente del Colegio de Registradores de España, han incluido los datos gráficos ya en 50.000 parcelas y de ellas, 10.000 se han realizado con certificación gráfica alternativa, es decir, que no se ha empleado la catastral. Se ha empleado otro dato realizado por un técnico, que después se ha validado.

El Sistema Registral español es, sin duda, homologable con los más seguros del mundo. Se constituye como Registro de derechos. Estos quedan protegidos por los tribunales, de tal forma que nadie puede ser privado de ellos si no es en un procedimiento judicial contradictorio, en que el titular inscrito sea parte. Una de las principales ventajas que trae la seguridad jurídica de la propiedad es que atrae la inversión por la confianza que aporta el título de propiedad.

Además, informa el economista del Banco Mundial, "se posibilita la creación de un mercado hipotecario del crédito, que también se refugia en la seguridad jurídica que aporta el Registro de la Propiedad. Y en los países en desarrollo el indicador de género es tenido en cuenta para realizar los estudios. Así las mujeres que han regularizado sus propiedades participan en la economía del hogar, pueden emprender negocios propios y el resultado es una mejora en la educación y la salud. La propiedad está reforzando su posición dentro del hogar y las permite intervenir en el crecimiento económico de sus países."

Las interoperabilidad de los Registros de la Propiedad es un aspecto muy importante, ya que permiten, no solo la seguridad jurídica de la propiedad, sino también los planes de expansión urbana y para la fiscalidad. Este es uno de los puntos más importantes en los países en vías de desarrollo, que cuentan con una base impositiva bastante más exigua que los países avanzados.

Peligro de perder la perspectiva

A través del uso de la tecnología, utilizando fotografías obtenidas con satélites y a través de la interconexión de los Registros y de los Catastros se puede avanzar y aumentar la utilidad del sistema bastante. "Pero nunca se debe olvidar que la finalidad primera es alcanzar un alto grado de seguridad jurídica para la propiedad. En algunos casos se ha perdido esta perspectiva, lo que nos preocupa bastante y lo hemos discutido ampliamente en este seminario", sentencia Klaus Deininger.

En los países en que la agricultura desempeña un papel predominante como fuente de ingresos de exportación y de empleo, la propiedad de la tierra guarda una relación directa con el poder. Cuando a las mujeres se les niega la igualdad en cuanto a la propiedad, su condición social, económica y política se ve menoscabada. Por el contrario, los derechos sobre la tierra aumentan el poder de las agricultoras en estos sectores. El acceso a la tierra favorece el poder de negociación de las mujeres en sus hogares, además de su representación y participación en el proceso de toma de decisiones dentro de la comunidad.

Contra la marginación de género en el mundo

La Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO) considera que la tenencia de la tierra implica un conjunto de derechos que, sobre ésta, posee una persona o una organización. La seguridad de estos derechos no se limita a la propiedad privada; abarca varias formas como arriendo de la tierra pública o derecho del usuario a la propiedad comunal.

Si el titular cuenta con la seguridad de la tenencia, podrá usar la tierra del mejor modo posible, obtener el rendimiento más adecuado y ejercer su derecho frente a los no titulares.

Además, podrá decidir cómo emplear los recursos de la tierra para atender las necesidades inmediatas del hogar y también las inversiones a largo plazo. Así, para que las mujeres campesinas -generadoras del 60-80 por ciento de la producción de alimento en los países en desarrollo- puedan hacer un uso más eficiente de la tierra y, por consiguiente, aumentar su aporte a la seguridad alimentaria, deberán tener acceso a la tierra, al control del manejo de sus recursos y a los incentivos económicos que dicha seguridad de la tenencia conlleva.

En Asia, la barrera más común para adquirir una propiedad la forman las leyes de herencia que privilegian al hombre respecto de la mujer; si una mujer hereda una propiedad, es su marido quien se hace cargo de administrarla. Formalmente, las mujeres hindúes ostentan derechos de propiedad, pero solo mientras viven; a su muerte, esa pasa de nuevo a la rama masculina.

Por su parte, en África, y más que las prácticas religiosas, son los usos y costumbres los que excluyen a la mujer del derecho de propiedad; ésta se tiene a nombre del hombre y, a su vez, sigue la rama masculina. Tampoco es seguro el derecho de las viudas a quedarse en la tierra.

En América Latina, la discriminación deriva más bien del limitado estatus jurídico de la mujer: no obstante alcanzar la mayoría de edad a los 21 años, su marido le representa en todas sus facultades legales. Ante la pluralidad de regímenes jurídicos y los distintos derechos el reconocimiento de los mismos, como exige el indicador de Naciones Unidas, resulta clave los tribunales. Los derechos valen en la medida que son reconocidos por los tribunales.

Es por ello que hay que analizar cómo se resuelven las disputas sobre la propiedad, cómo se protege ante la evicción. Los sistemas registrales valen en la medida que lo inscrito sirve para vincular a los tribunales en su decisión. En otros palabras los registros crean la prueba de los derechos de propiedad o en otros casos únicamente aportan una prueba indiciaria. Los registros, como el español, no pueden reducirse a datos pues su objeto son los derechos de propiedad.

También se puso de manifiesto la necesidad de tener en cuenta los tipos de créditos y, en particular, los mercados hipotecarios, el tamaño de los mismos y el tipo de los intereses, para conocer el funcionamiento real y la confianza suscitada por los registros de la propiedad.