

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

## Tema 6. La propiedad

### CONTENIDO

1. La regulación de los usos del suelo
2. La expropiación

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

## 1. La regulación de los usos del suelo

- Carácter preventivo: su finalidad es evitar que surjan conflictos
- Limitación de los DP del propietario del suelo: autorización previa para:
  - realización de operaciones físicas sobre el suelo
  - cambio de los usos
  - modificación de la intensidad del uso anterior
- Finalidad: prevenir el desarrollo de usos incompatibles

Supresión de los efectos externos (sobre terceros) que puedan darse debido a los distintos usos que se le dan al suelo

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

## Los agentes

- La Autoridad Urbanística Local (AUL): organismo municipal que se encarga de la planificación y de las autorizaciones.
  - Objetivo: la salvaguardia de los intereses de los residentes: establecimiento de los requisitos mínimos del proyecto para obtener autorización.
- Gobierno Regional: tiene competencias en urbanismo
  - Objetivos: asignación de recursos y distribución de la renta
  - Puede revisar las resoluciones de la AUL
- Juzgados y tribunales pueden revisar las decisiones del Gobierno Regional. Competencias: interpretación de las normas que definen los derechos de propiedad de los promotores de los proyectos, las competencias de la AUL y las del gobierno autonómico.

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

## Promotores y vecinos

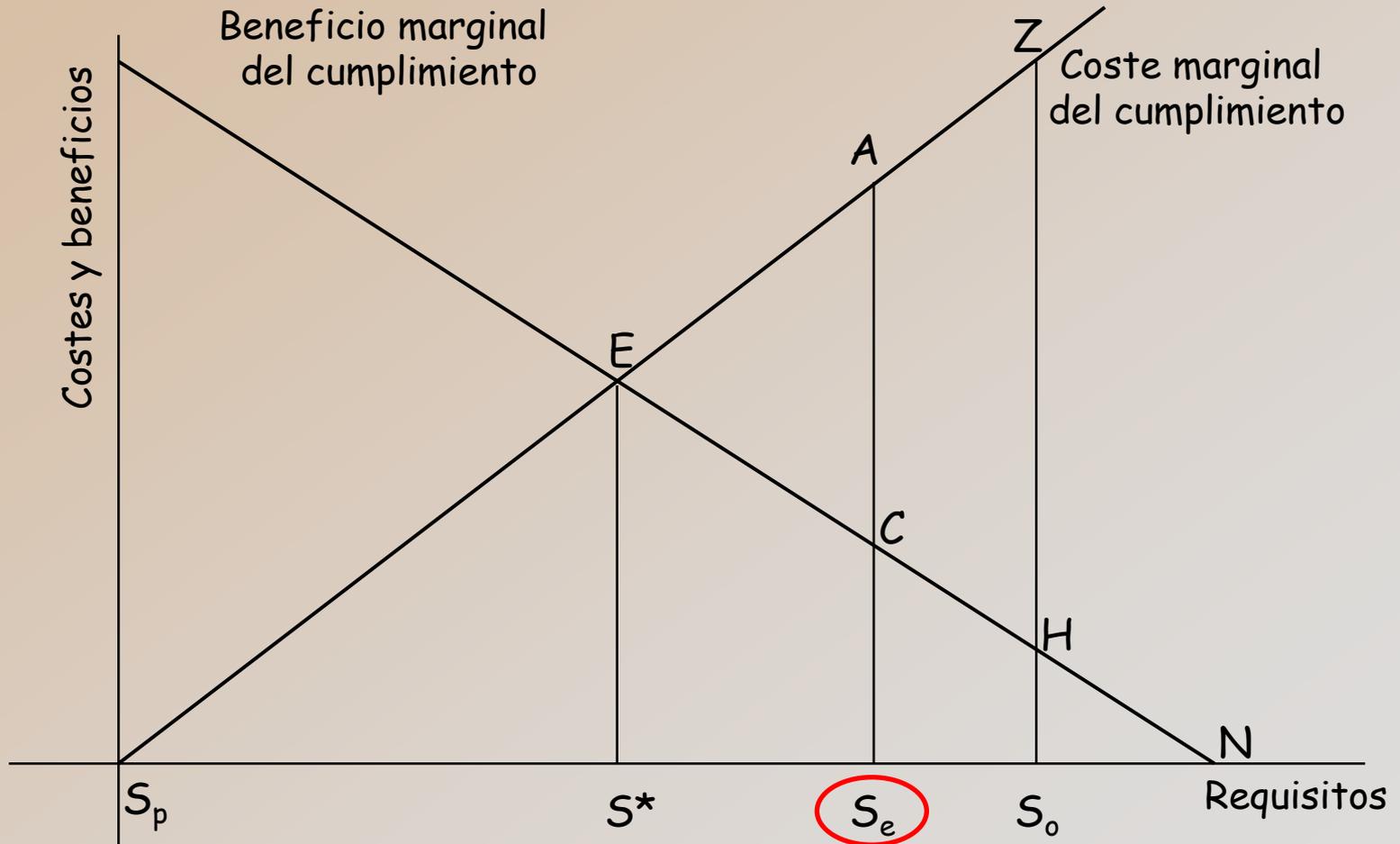
- Conflicto de intereses entre un promotor y los vecinos
- Los requisitos del proyecto pueden ser mayores o menores
- El promotor elige el nivel de requisitos que maximiza el beneficio del proyecto.
- Ese nivel de requisitos impone externalidades sobre los vecinos y sobre los contribuyentes.
- Las externalidades disminuyen a medida que aumentan los requisitos.

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

## La decisión municipal

- $S_p$ : nivel de requisitos que maximiza el beneficio del promotor (0). El coste crece con el nivel de requisitos.
- $S_e$ : nivel de requisitos que elimina las externalidades
- En  $S_e$  el beneficio marginal del cumplimiento es positivo
- Si se llega hasta  $S_0$  los vecinos y contribuyentes obtienen beneficios adicionales a costa de la reducción de beneficios del promotor.

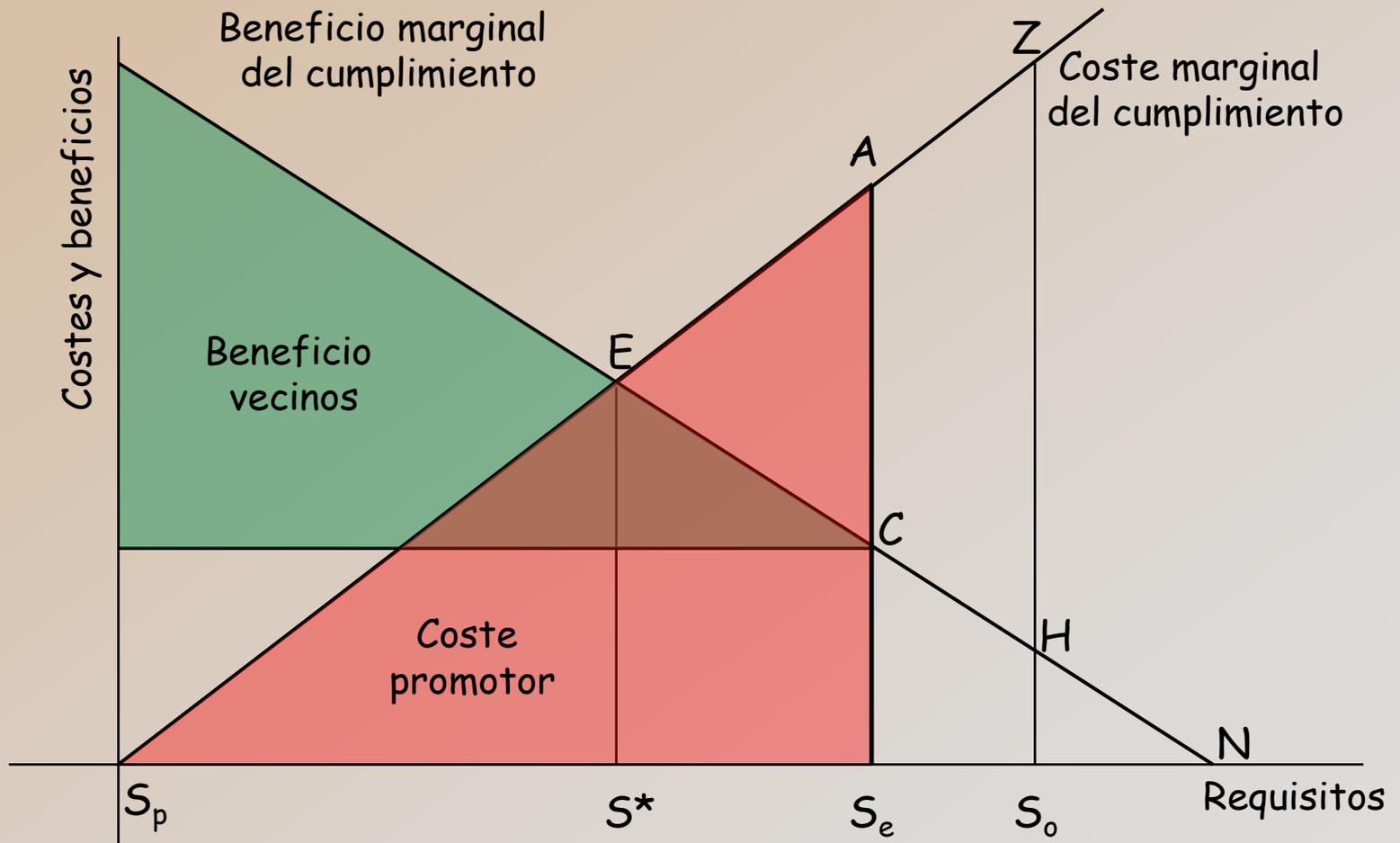
# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO



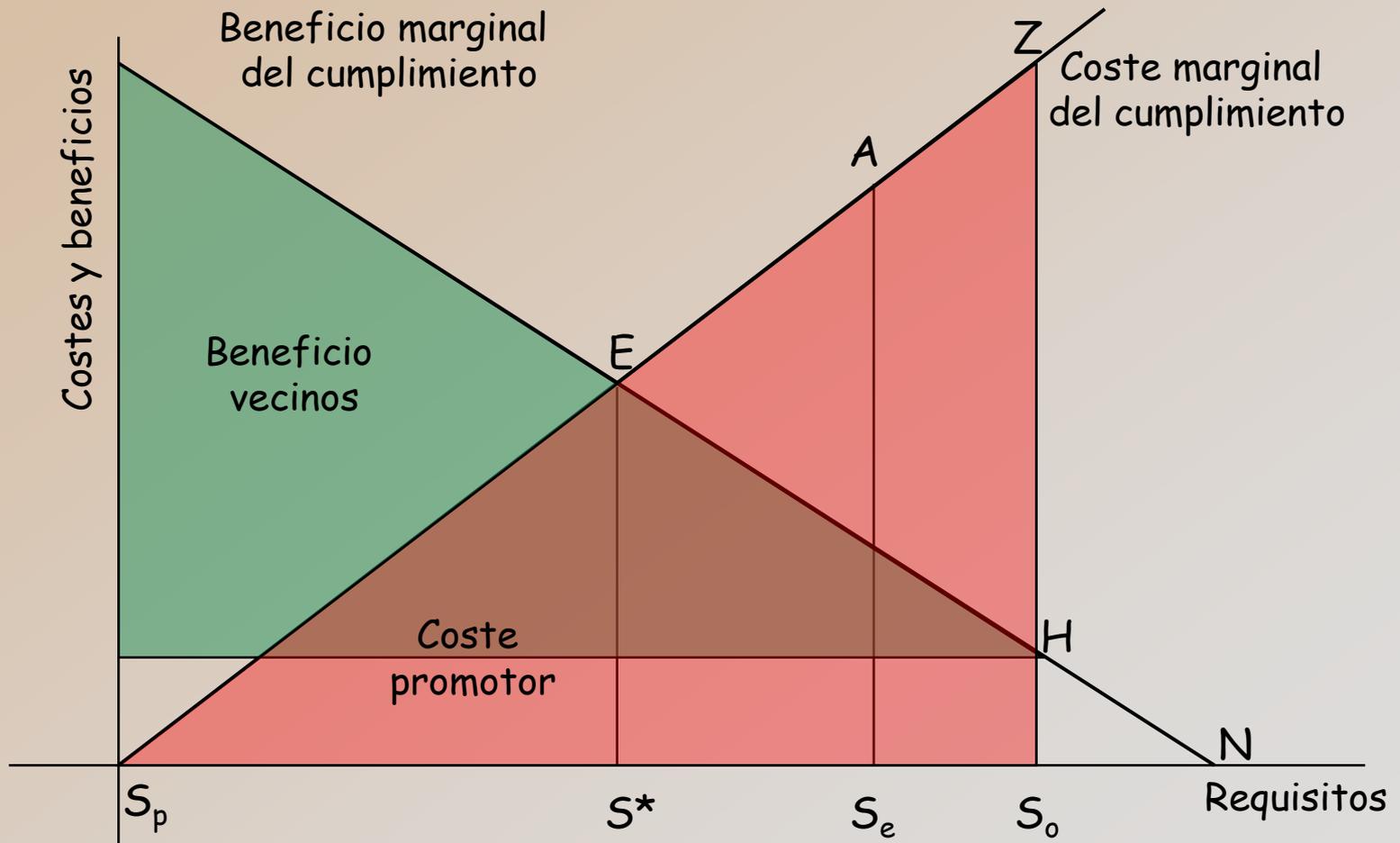
Nivel de eliminación de externalidades

Introducción a la economía y la hacienda pública.  
Curso 2009-2010. J. Rodolfo Hernández Carrión.  
Vicente Jaime Pastor

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

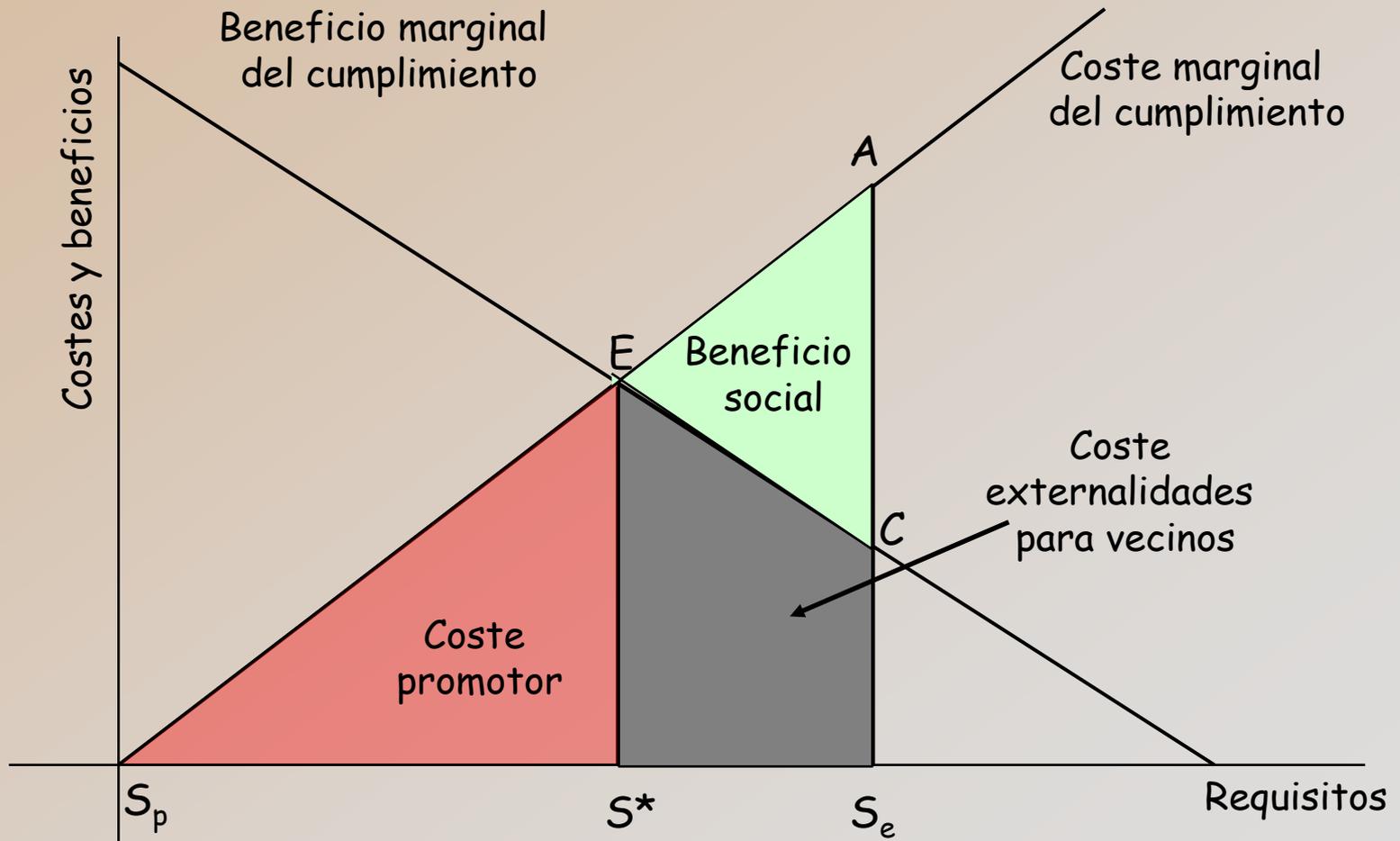


# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO



# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

## El gobierno regional



El promotor recurre y el gobierno regional elige el nivel eficiente,  $S^*$

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

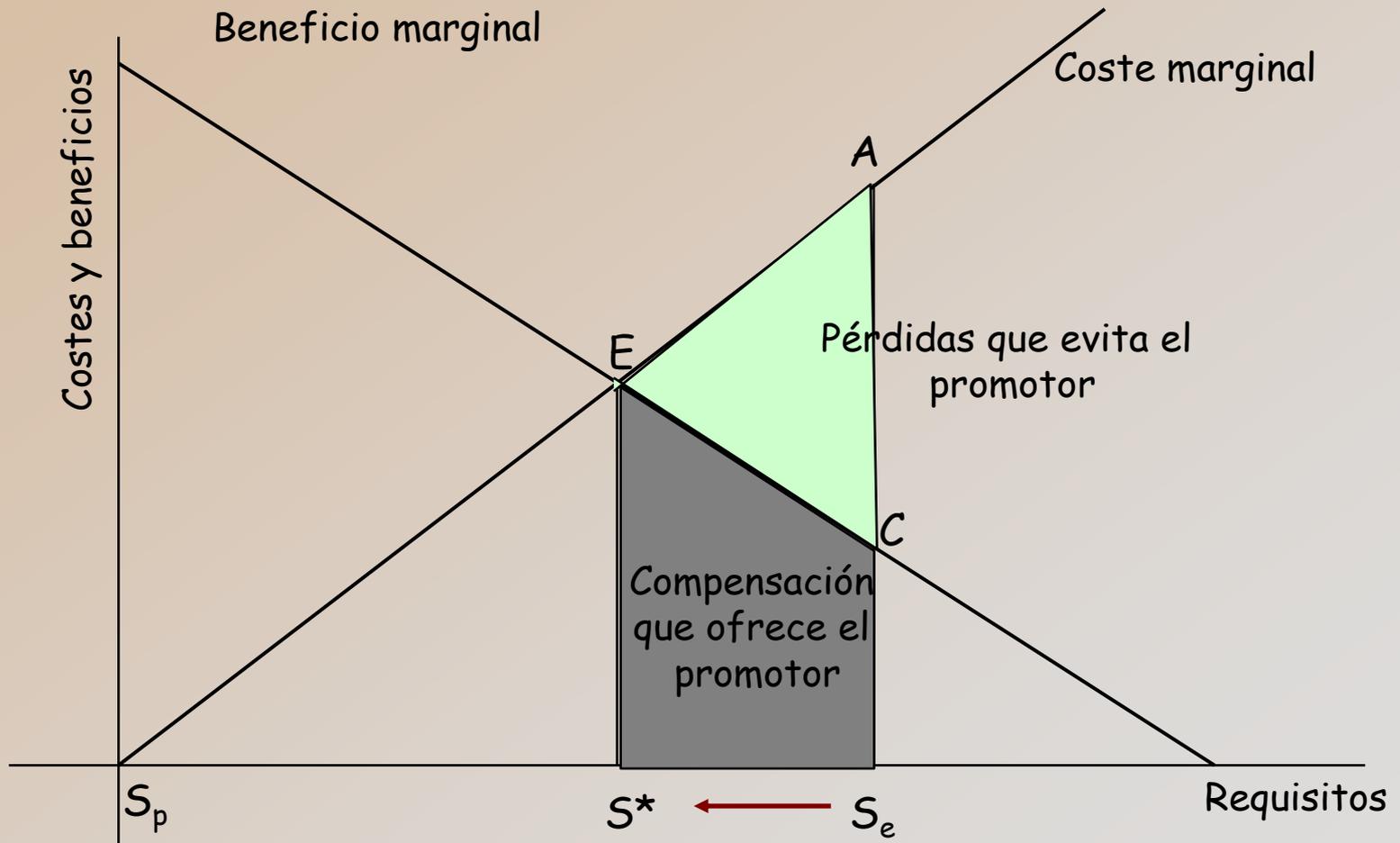
## La decisión judicial

- El tribunal puede elegir el nivel de requisitos que estime
- Supondremos que solo hay dos opciones: dar la razón al promotor ( $S_p$  sería el nivel de requisitos) o dársela a los vecinos ( $S_e$  sería el nivel de requisitos).

	Regla de propiedad	Principio responsabilidad
AUL	a. Exige que cumpla el proyecto en el nivel $S_e$	c. El promotor puede ejecutar el proyecto con una compensación
Promotor	b. El promotor ejecuta el proyecto en $S_p$	d. La AUL puede exigir más requisitos con una indemnización

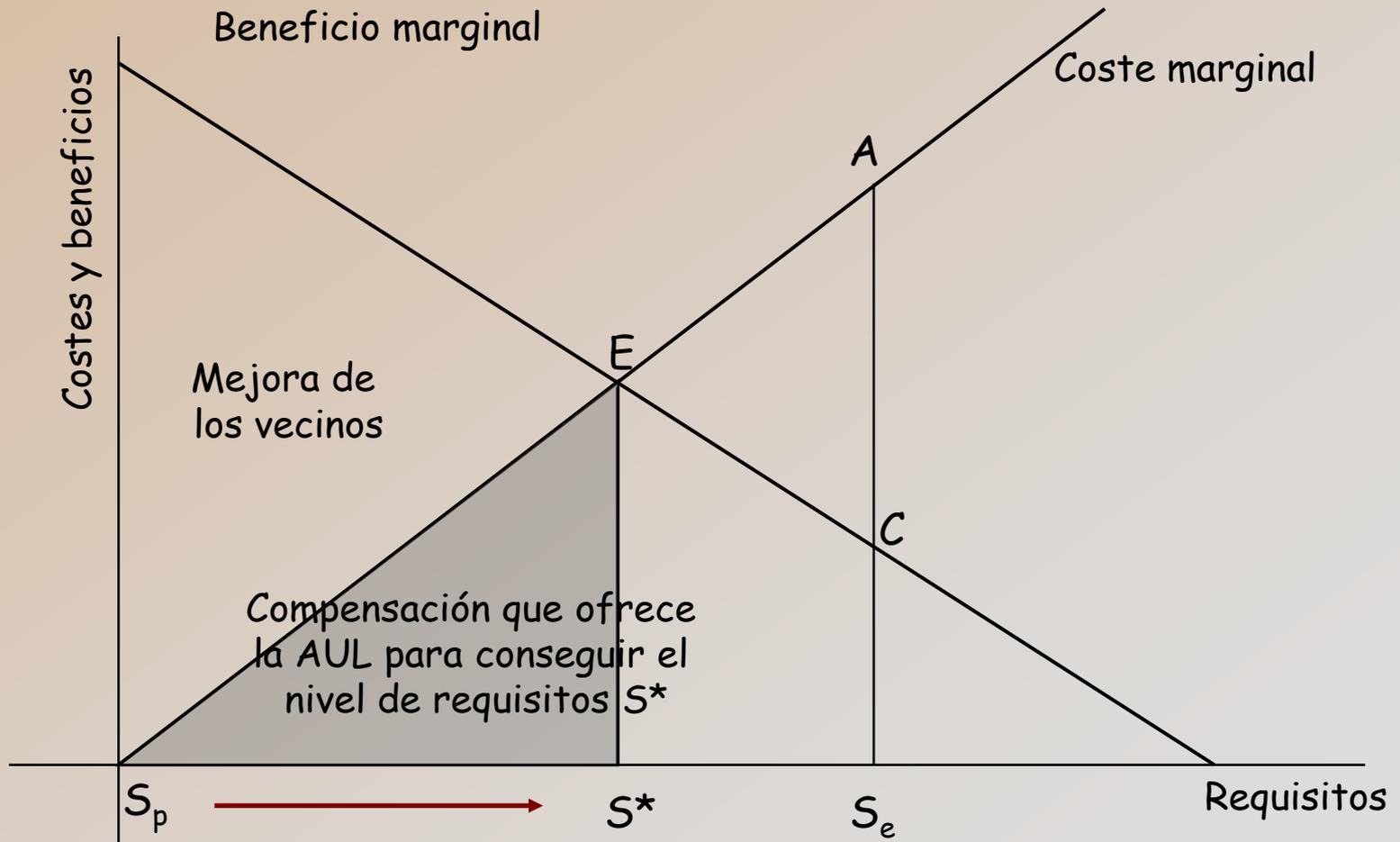
# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

a. La AUL exige que cumpla el proyecto en el nivel  $S_e$



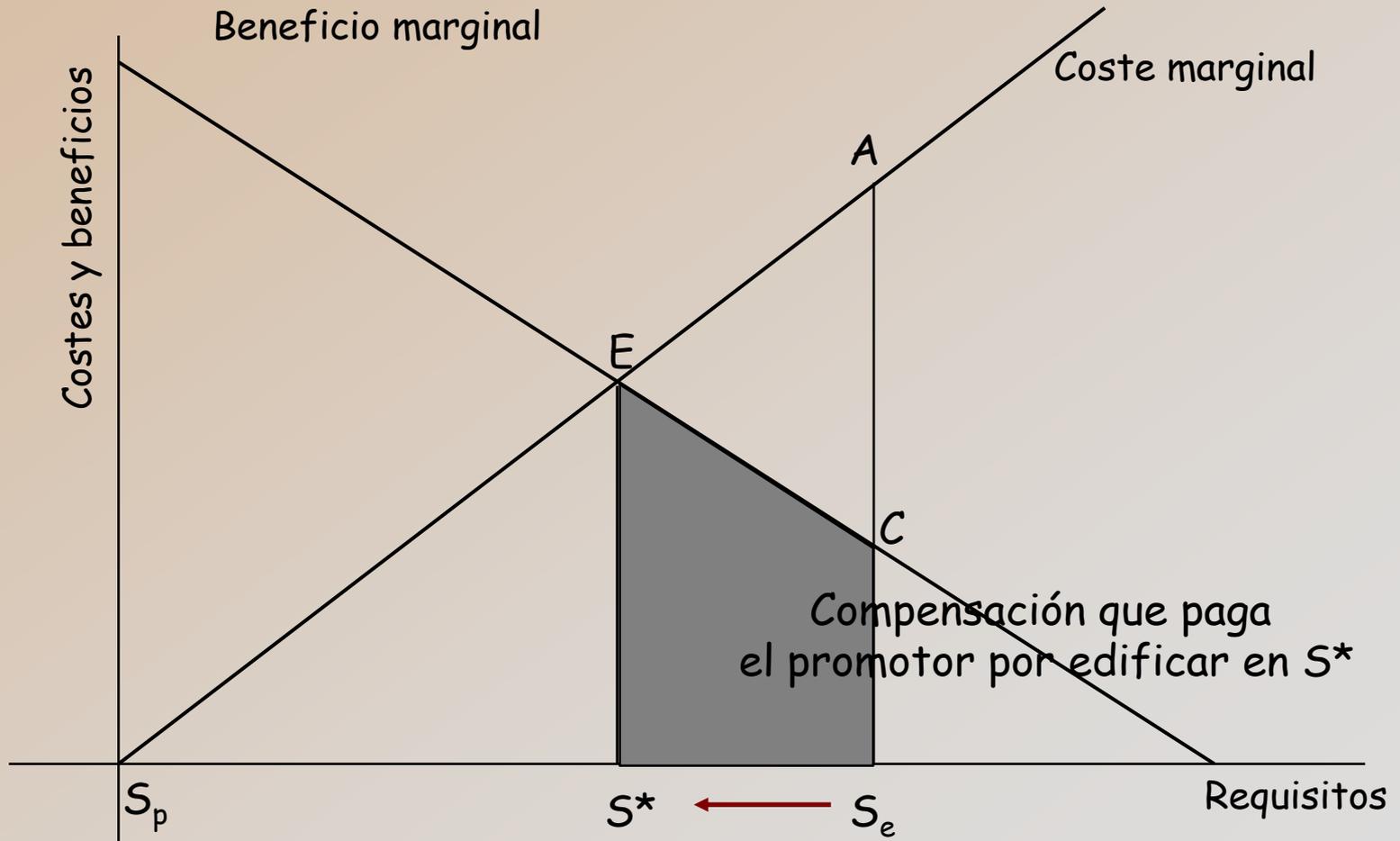
# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

b. El tribunal le da la razón al promotor en  $S_p$



# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

c. El promotor puede ejecutar el proyecto pagando una compensación



# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

Resumiendo lo anterior

- Si no hay costes de transacción
- Si no hay comportamientos estratégicos
- Si la información es perfecta



Se cumple el Teorema de Coase: da igual a quién se atribuye el derecho y la manera de protegerlo



SIEMPRE SE ALCANZA EL NIVEL DE EFICIENCIA S\*

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

## 2. La expropiación

- Expropiación: adquisición forzosa de la propiedad privada a un precio que puede determinarse unilateralmente.
- Análisis tradicional: cálculo de la compensación o justiprecio (renta simple, renta productiva, renta especulativa).

¿Por qué tiene el Estado el derecho a hacerse con la propiedad de alguien en vez de comprársela a precio de mercado?

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

## El argumento económico

- El poder monopolístico del propietario. Mediante la negociación podría apropiarse de todo el excedente; el valor que puede obtener es muy superior al que se obtendría en el mejor uso posible.
- Kaldor - Hicks: las ganancias resultado del empleo de la parcela para su uso público exceden de los costes. Hay margen para compensar al expropiado y todavía queda ganancia. En el límite: expropiación sin compensación.
- Necesidad de compensar: justificada a través del criterio de Pareto.

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

## El argumento filosófico (Michelman)

Contraposición entre



Beneficios netos, de acuerdo con Kaldor - Hicks



- Valor monetario de la compensación al expropiado y simpatizantes.
- Valor monetario de la pérdida de producción futura por los "escarmentados".

Costes de acuerdo (A): valor de los recursos necesarios para llegar a un acuerdo que elimine los costes de desánimo

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

## El argumento filosófico (Michelman)

- Si  $E$  (ganancias en eficiencia) es menor que  $A$  (costes de acuerdo) y también es menor que  $D$  (costes de desánimo) **la expropiación no debe llevarse a cabo.**
- Kaldor - Hicks: las ganancias no son suficientes como para compensar a los perdedores (expropiado, simpatizantes y escarmentados), por lo que no debe efectuarse, ya que hay una pérdida neta.

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

## El argumento filosófico (Michelman)

- Si hay que llevar a cabo la expropiación: el elemento relevante es el mayor de los dos costes A y D.
  - Si A es menor que D
  - Si ambos son menores que las ganancias en eficiencia
  - Hay que expropiar y compensar (ganancia neta, según K-H).
  - Si los costes de desánimo (D) son menores que los de acuerdo (A) y también son menores que las ganancias en eficiencia.
  - Hay que expropiar sin compensación