

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

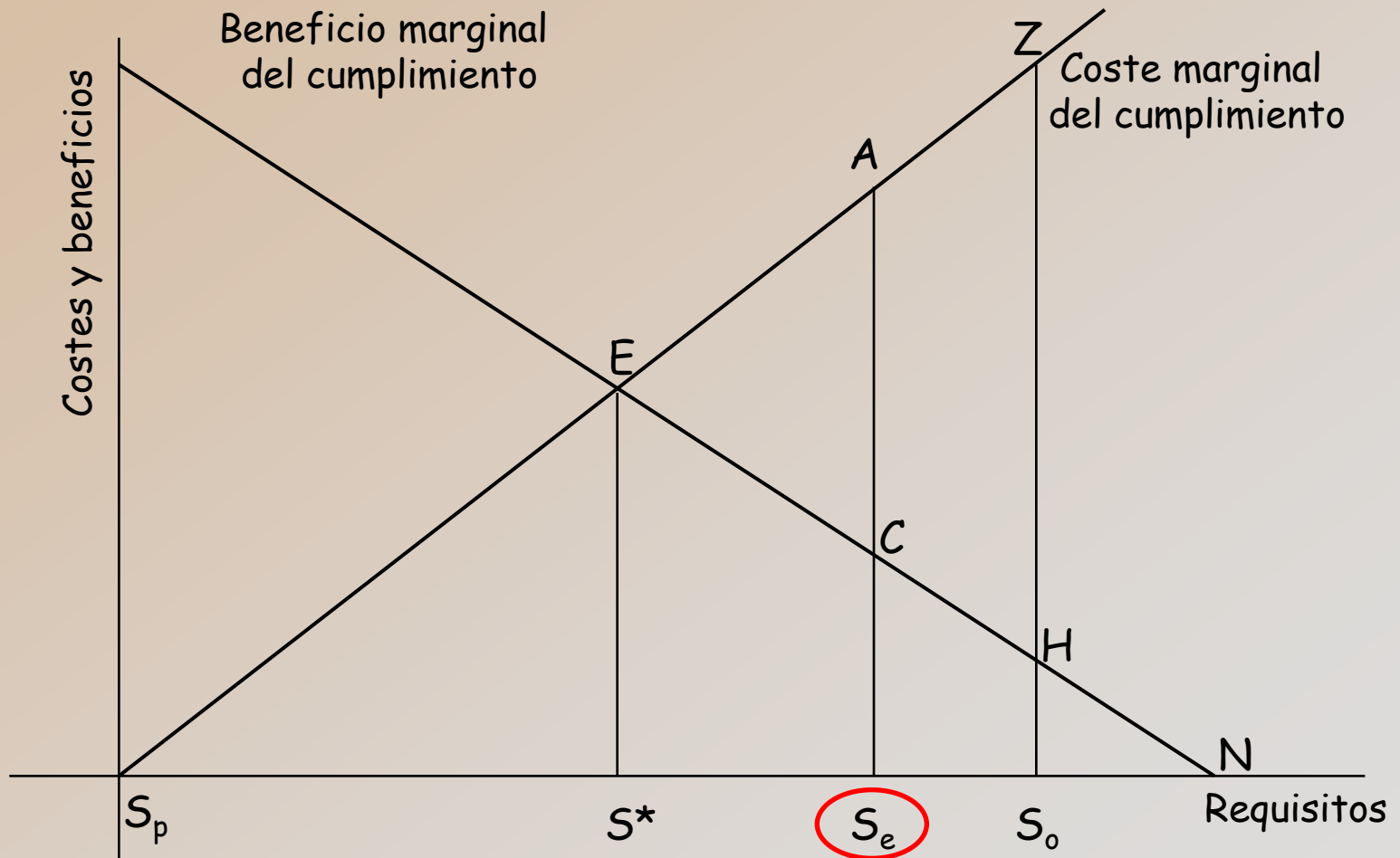
- Conflicto de intereses entre un promotor y los vecinos
- Los requisitos del proyecto pueden ser mayores o menores
- El promotor elige el nivel de requisitos que maximiza el beneficio del proyecto.
- Ese nivel de requisitos impone externalidades sobre los vecinos y sobre los contribuyentes.
- Las externalidades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

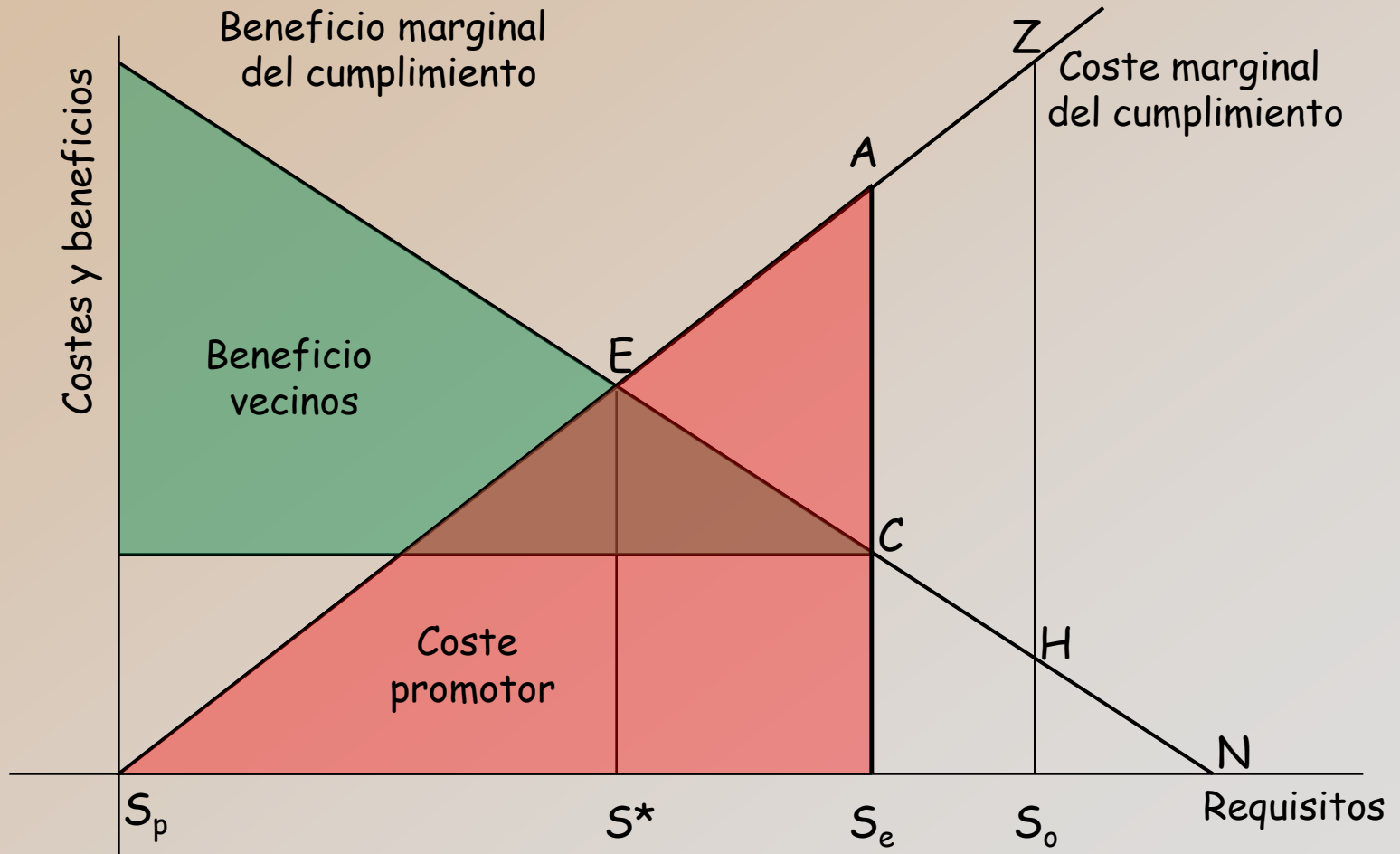
ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO



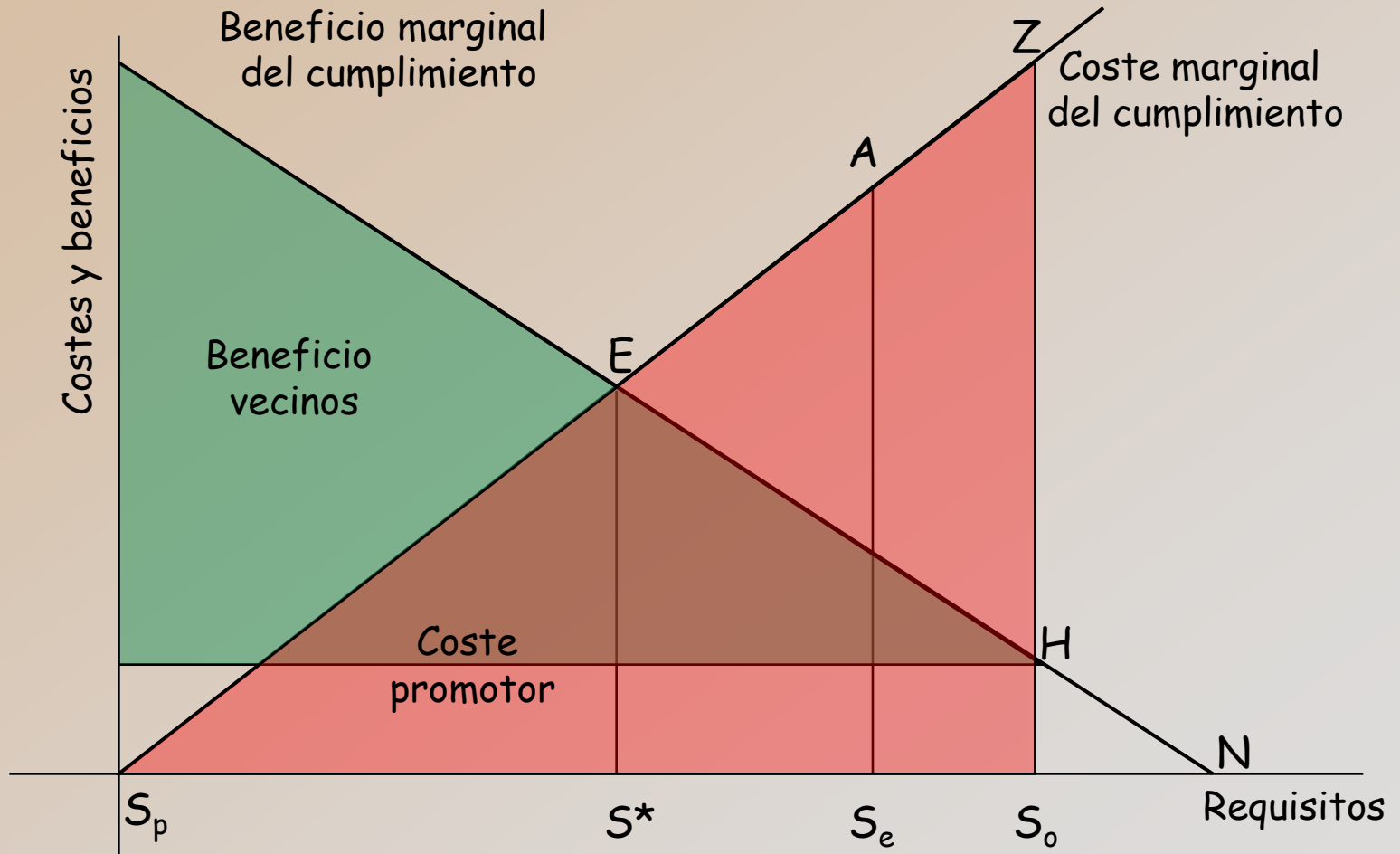
Nivel de eliminación
de externalidades

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

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

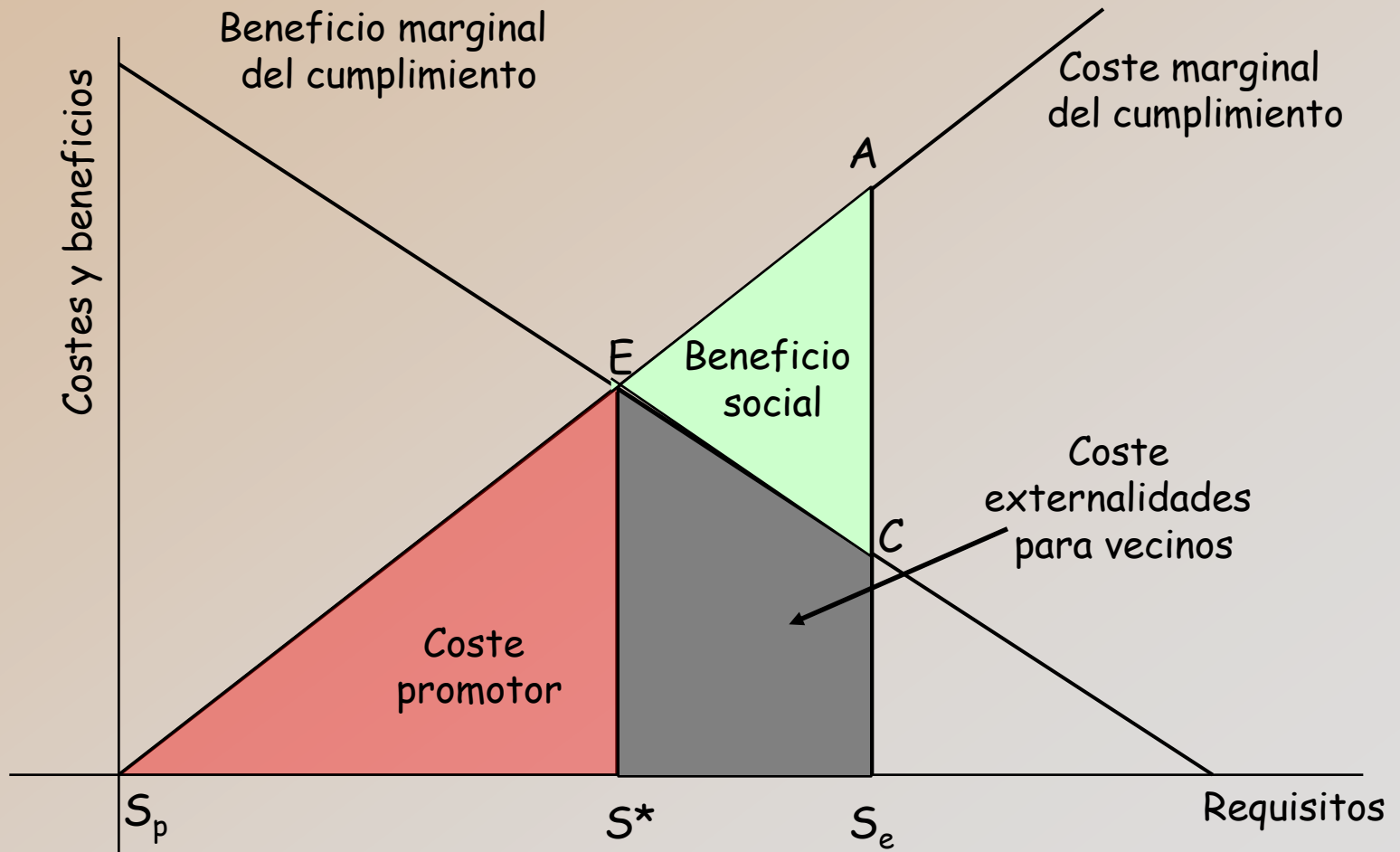


ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO



ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

El gobierno regional



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

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

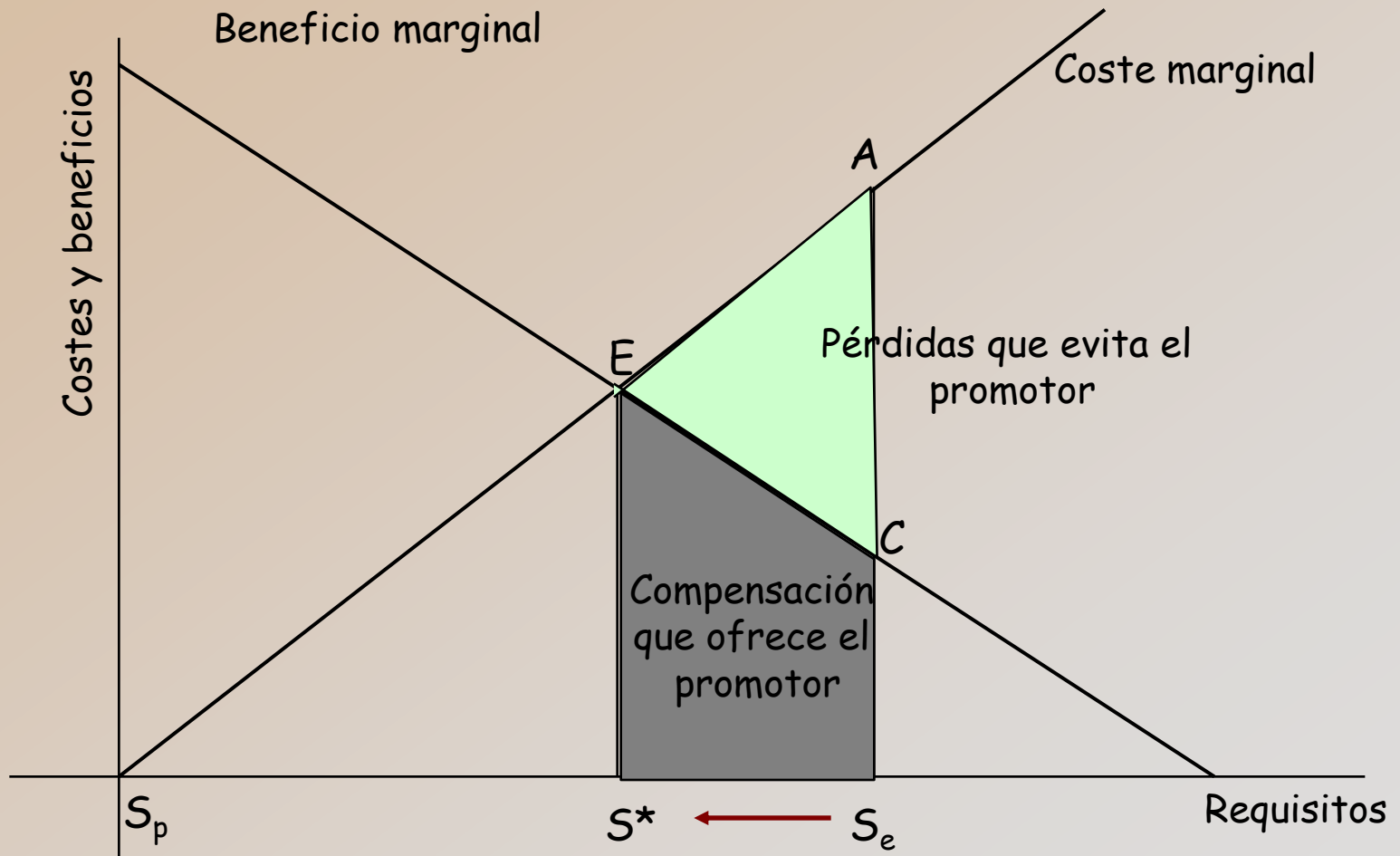
La decisión judicial

- 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

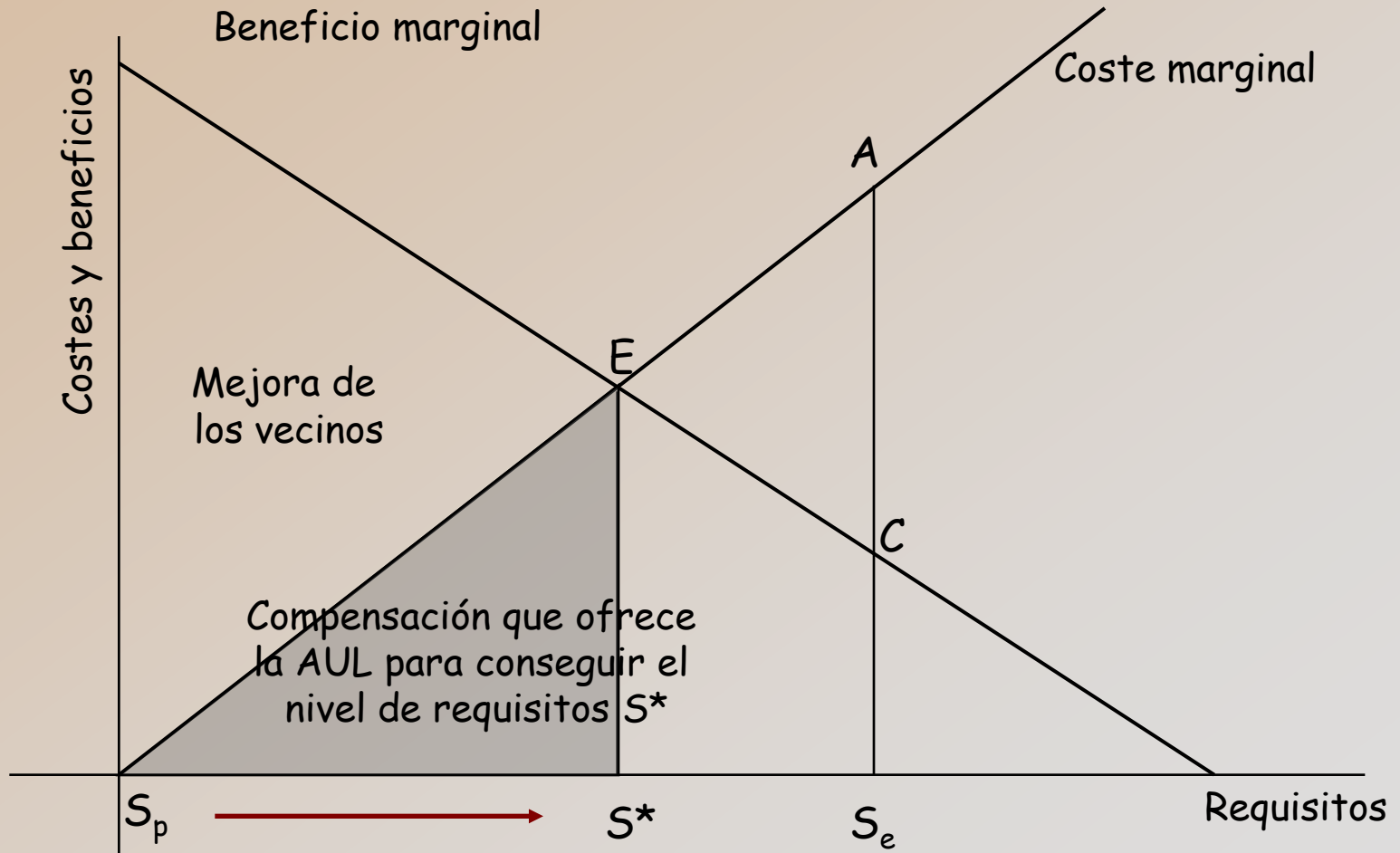
ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

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



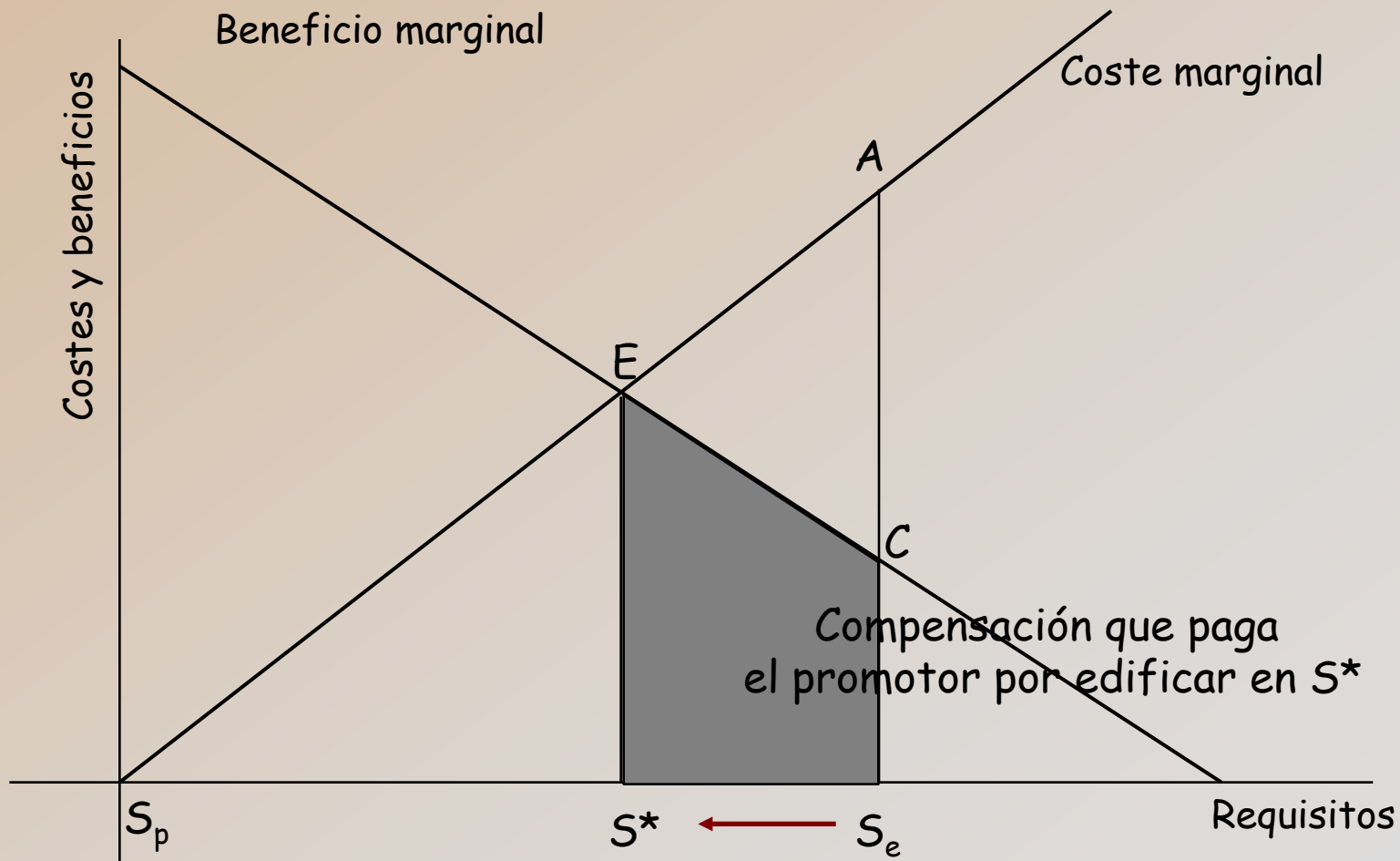
ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

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

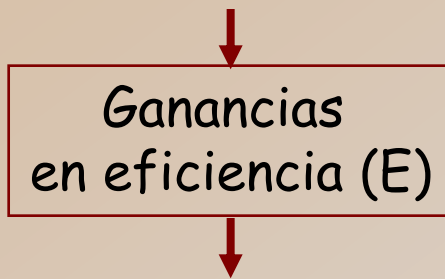
El argumento económico

- 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