

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 del suelo
 - modificación de la intensidad del uso actual
- Finalidad: prevenir el desarrollo de usos incompatibles

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

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

Los agentes

- **Autoridad Urbanística Local:** ámbito municipal. Asimilable a la Concejalía de Urbanismo de un ayuntamiento.
- **Gobierno regional:** ámbito autonómico (supramunicipal). Asimilable a la Consejería de urbanismo o de territorio del gobierno autonómico.
- **Juzgados y tribunales:** revisan las decisiones de las autoridades locales o regionales, ya que son actos administrativos y, como tales, sujetos a recurso.

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

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 mediante el establecimiento de los requisitos mínimos del proyecto para obtener autorización.
- Intenta minimizar las externalidades (técnicas y pecuniarias) derivadas de la ejecución de proyectos por promotores privados de dos maneras:
 - Genérica: establecimiento de los usos del suelo (PGOU)
 - Específica: concesión de licencias (de ejecución y de actividad) e inspección e imposición de sanciones.

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

Gobierno Regional: tiene competencias en urbanismo

- Puede revisar las resoluciones de la AUL
- Concede autorizaciones en proyectos que exceden del ámbito territorial de un municipio
- Autoriza los PGOU de los municipios
- Objetivos: efectos de la ejecución de proyectos y planes sobre la asignación de recursos y distribución de la renta.

EXTERNALIDADES QUE SE PRODUCEN EN
UN ÁMBITO TERRITORIAL MAYOR

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

Juzgados y tribunales: ejercen un control de legalidad sobre las decisiones de las autoridades locales y regionales y dirimen los conflictos entre particulares (promotor y afectados).

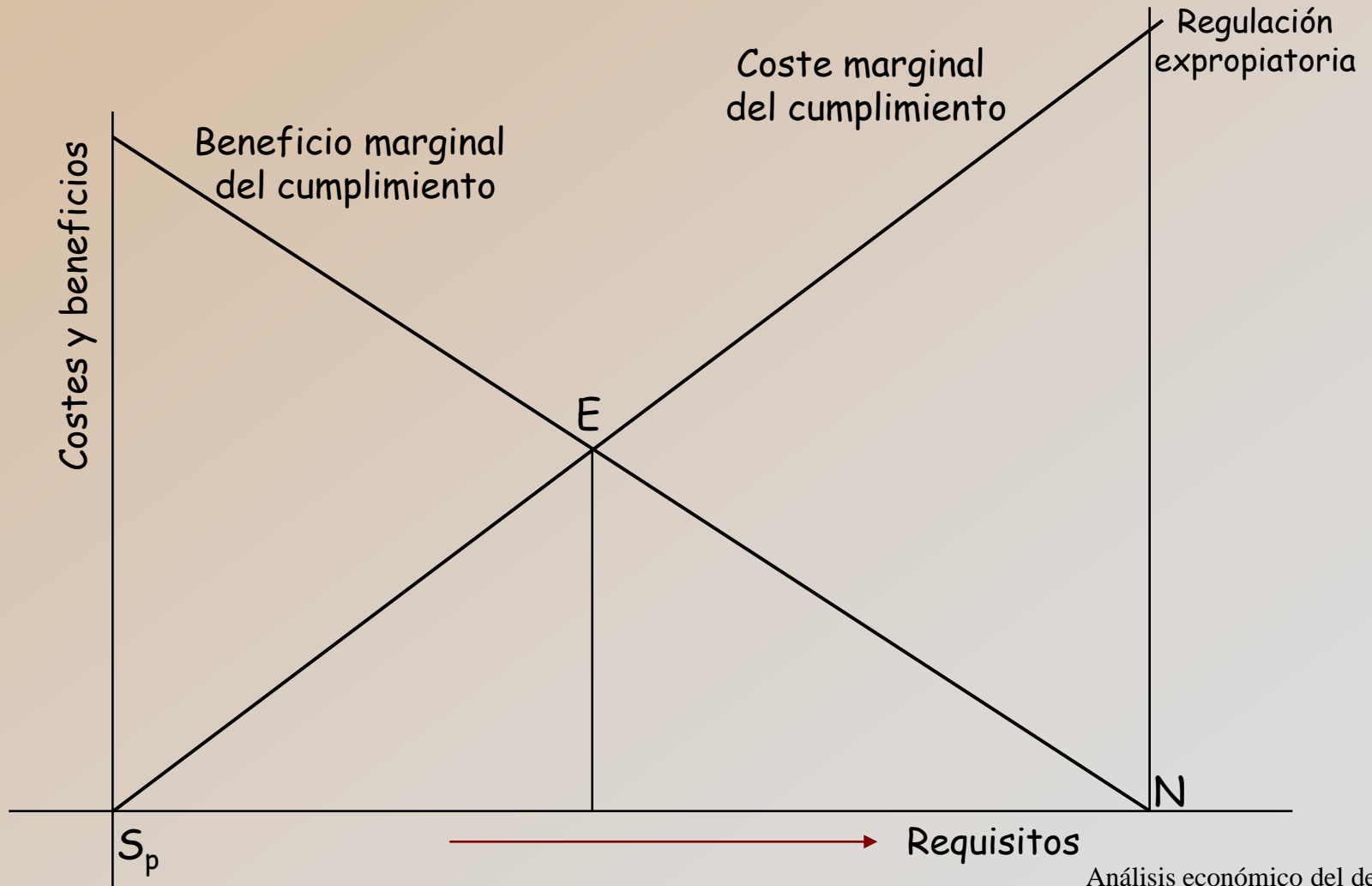
- Interpretación de las normas que definen y protegen los derechos de propiedad y de actuación de promotores, afectados, autoridades locales y regionales.

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
- Las externalidades disminuyen a medida que aumentan los requisitos.
- El coste del proyecto para el promotor crece a medida que aumentan los requisitos.
- En ausencia de regulación: el promotor elegirá el nivel de requisitos que maximiza el beneficio del proyecto.
- Ese nivel de requisitos impone externalidades sobre los vecinos y sobre los contribuyentes.

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO



ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

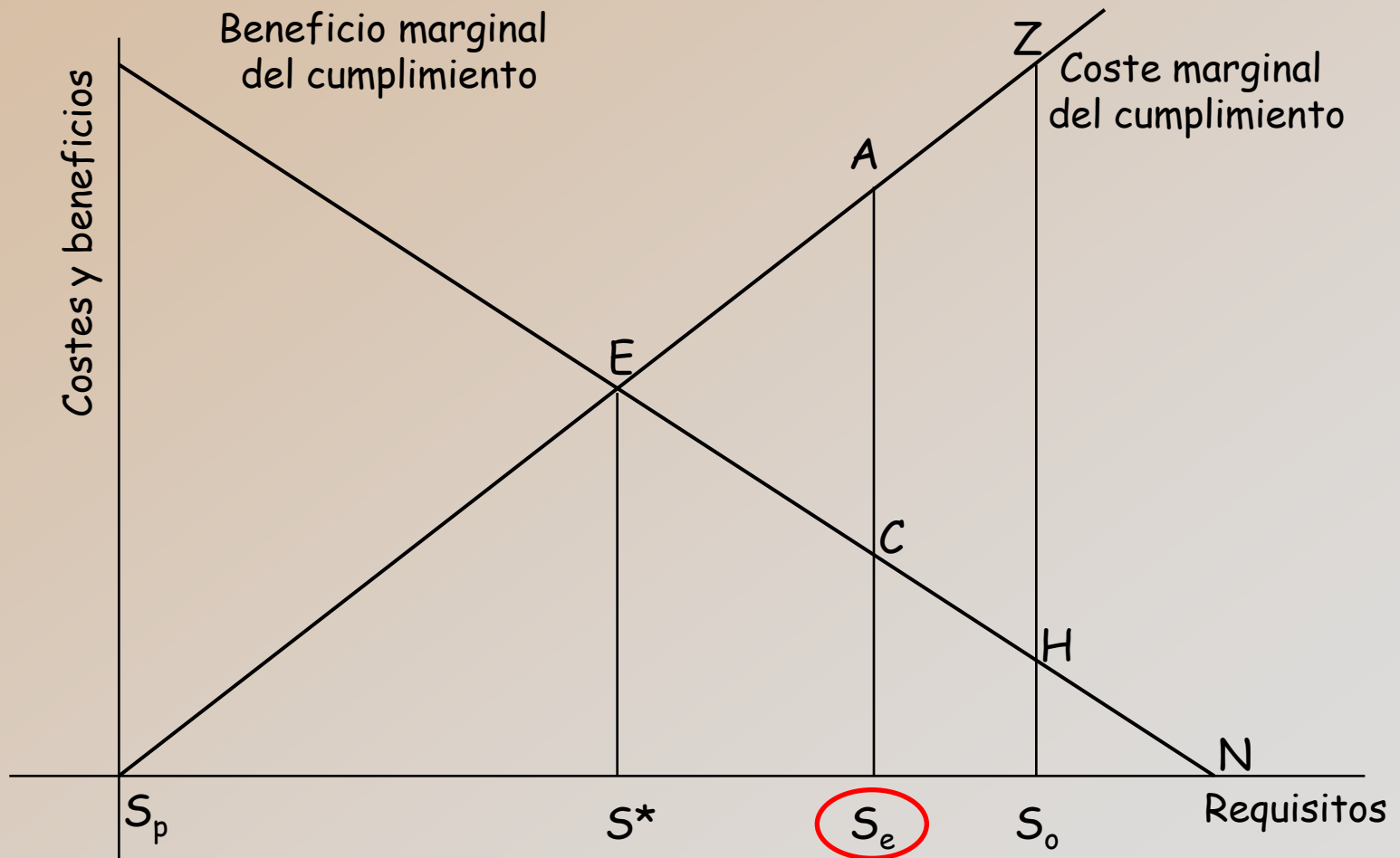
- Regulación expropiatoria (regulatory takings): nivel de requisitos que hace 0 el beneficio del promotor.
- Concepto que se emplea en el derecho anglosajón para referir situaciones en que la regulación es muy limitadora de los derechos de propiedad.
- La regulación es tan restrictiva que elimina sustancial o completamente el valor de la propiedad.
- Se trataría, por tanto, de una expropiación de facto frente a la expropiación formal.
- El B° marginal del cumplimiento puede ser (-) ya que la sociedad pierde los beneficios derivados de la ejecución del proyecto.

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

La decisión municipal (AUL)

- 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.

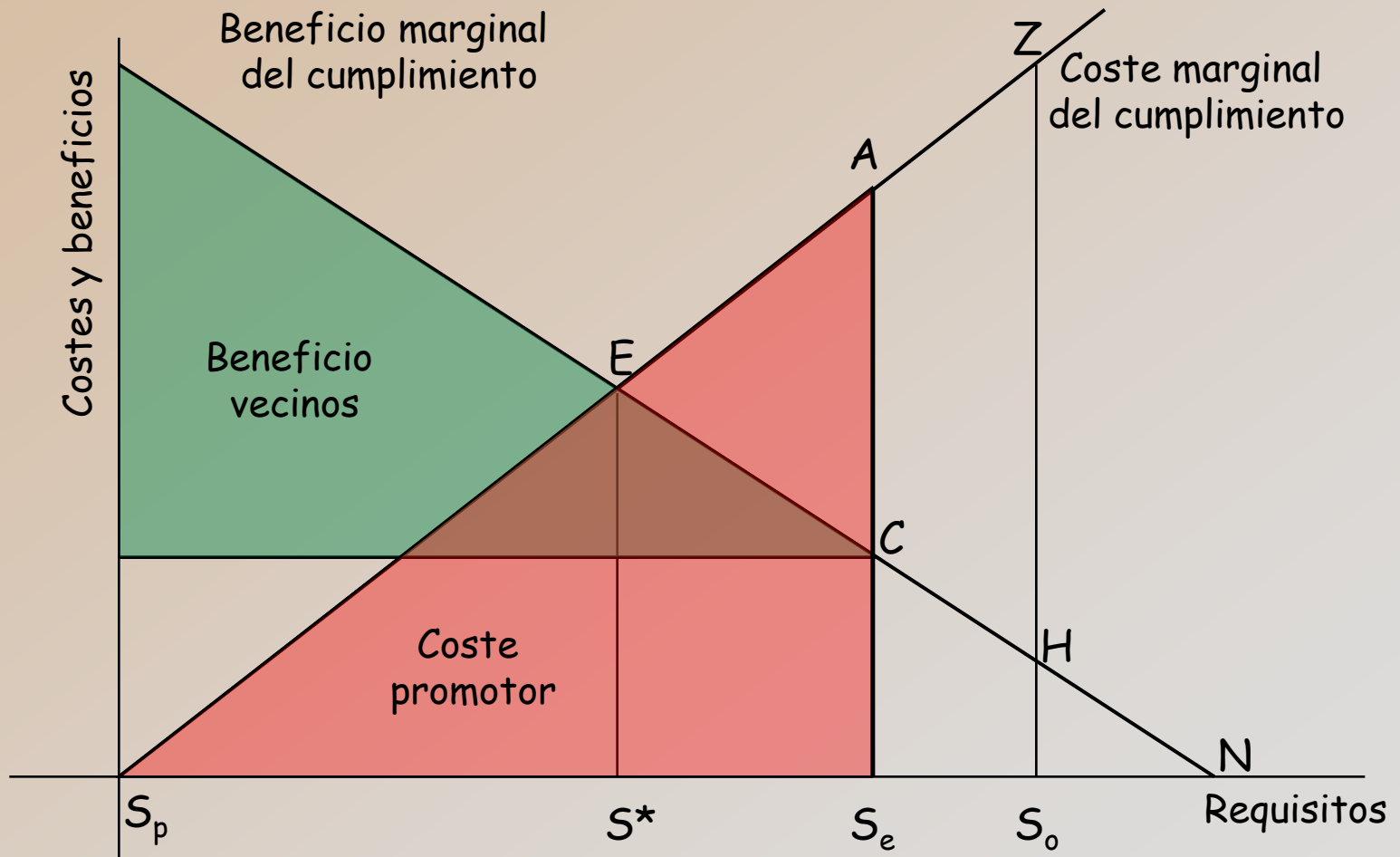
ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO



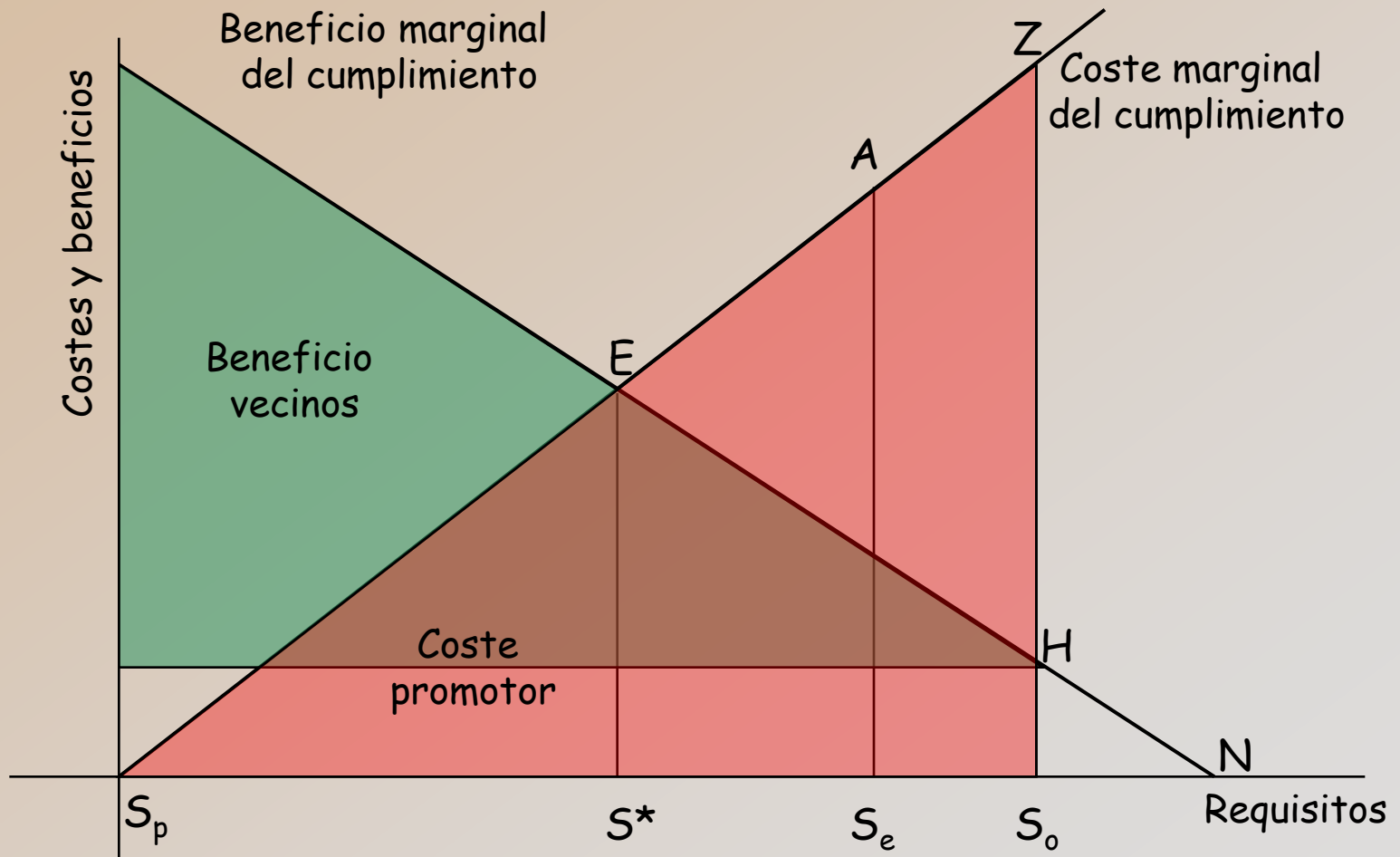
Nivel de eliminación
de externalidades

Análisis económico del derecho
Curso 2010-2011
Vicente Jaime Pastor
Rodolfo Hernández Carrión

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO



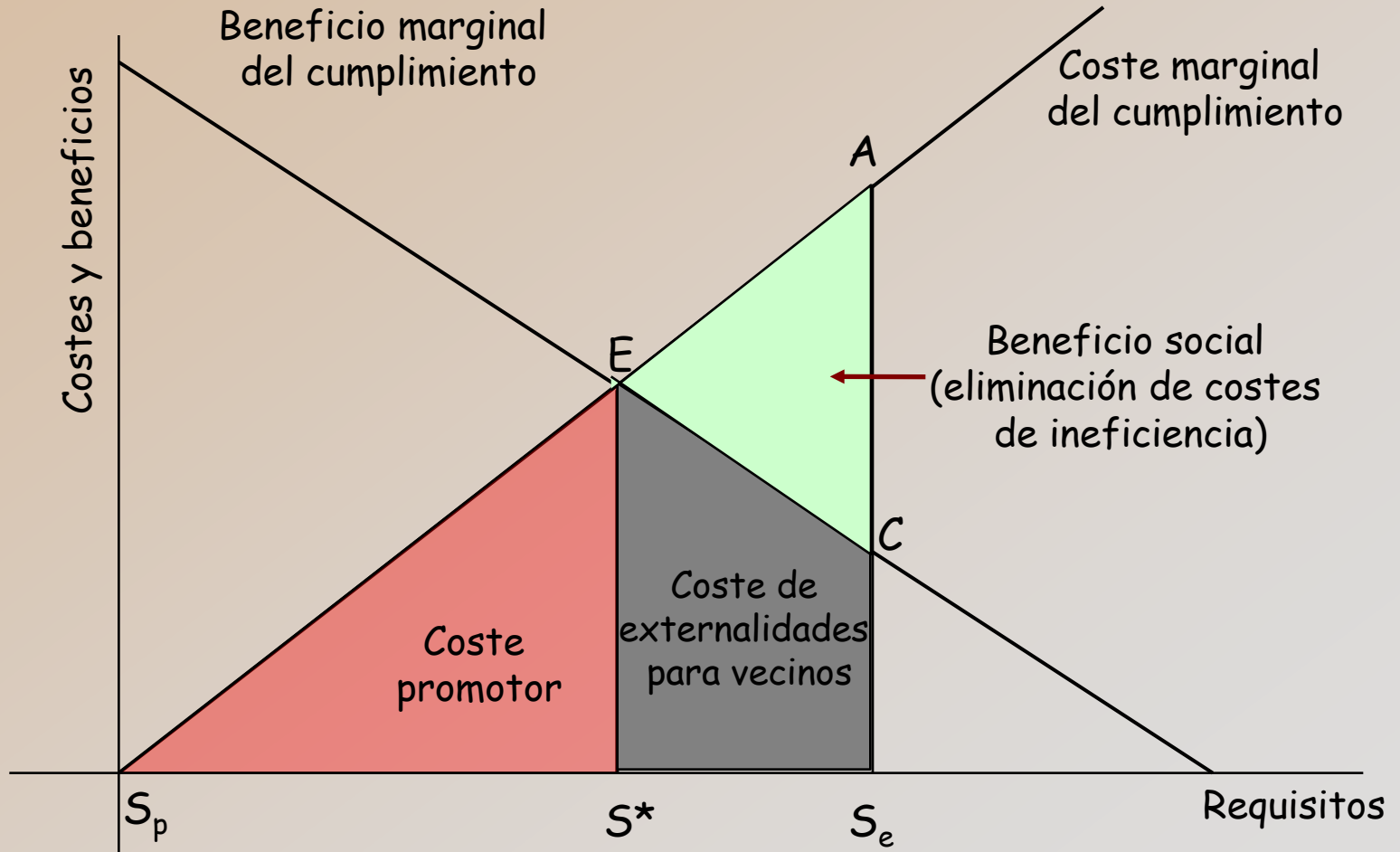
ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO



Análisis económico del derecho
Curso 2010-2011
Vicente Jaime Pastor
Rodolfo Hernández Carrión

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 considere oportuno.
- 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).

El derecho es de

Regla de propiedad

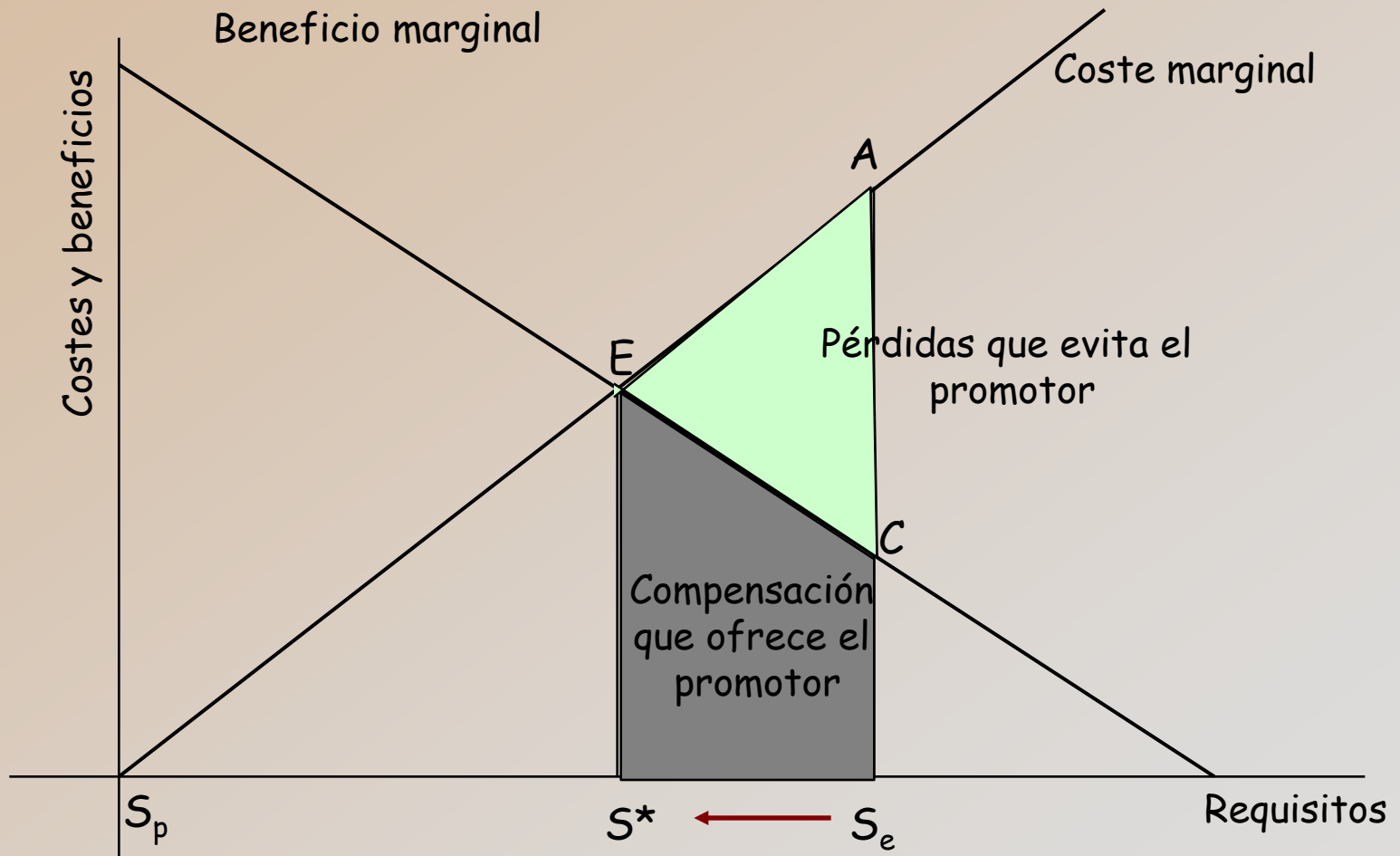
Principio responsabilidad

AUL
Promotor

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

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

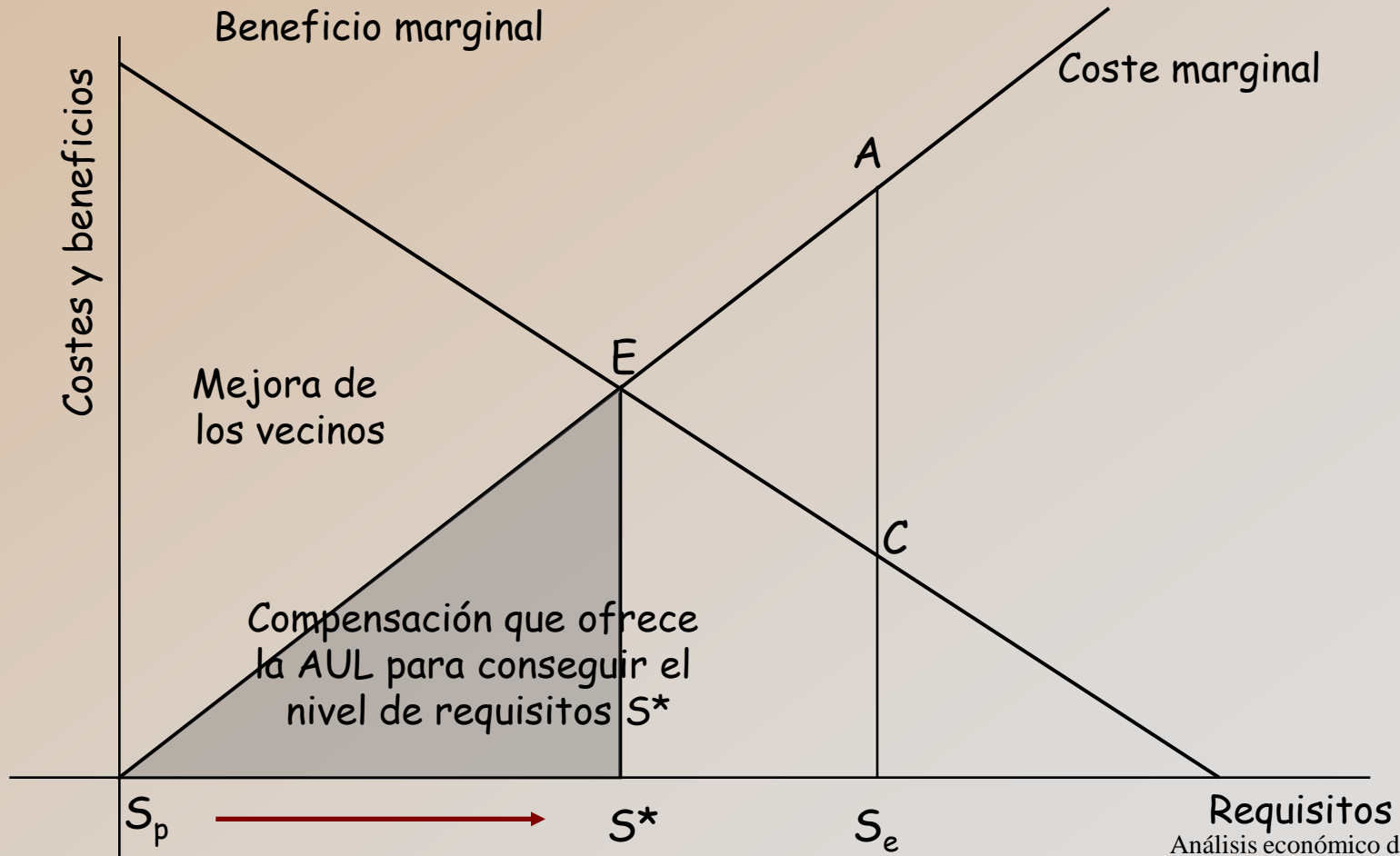
a. La AUL exige que cumpla el proyecto en el nivel S_e



Se cumple el criterio de Kaldor - Hicks: los vecinos no están peor por el pago de la compensación y el promotor gana

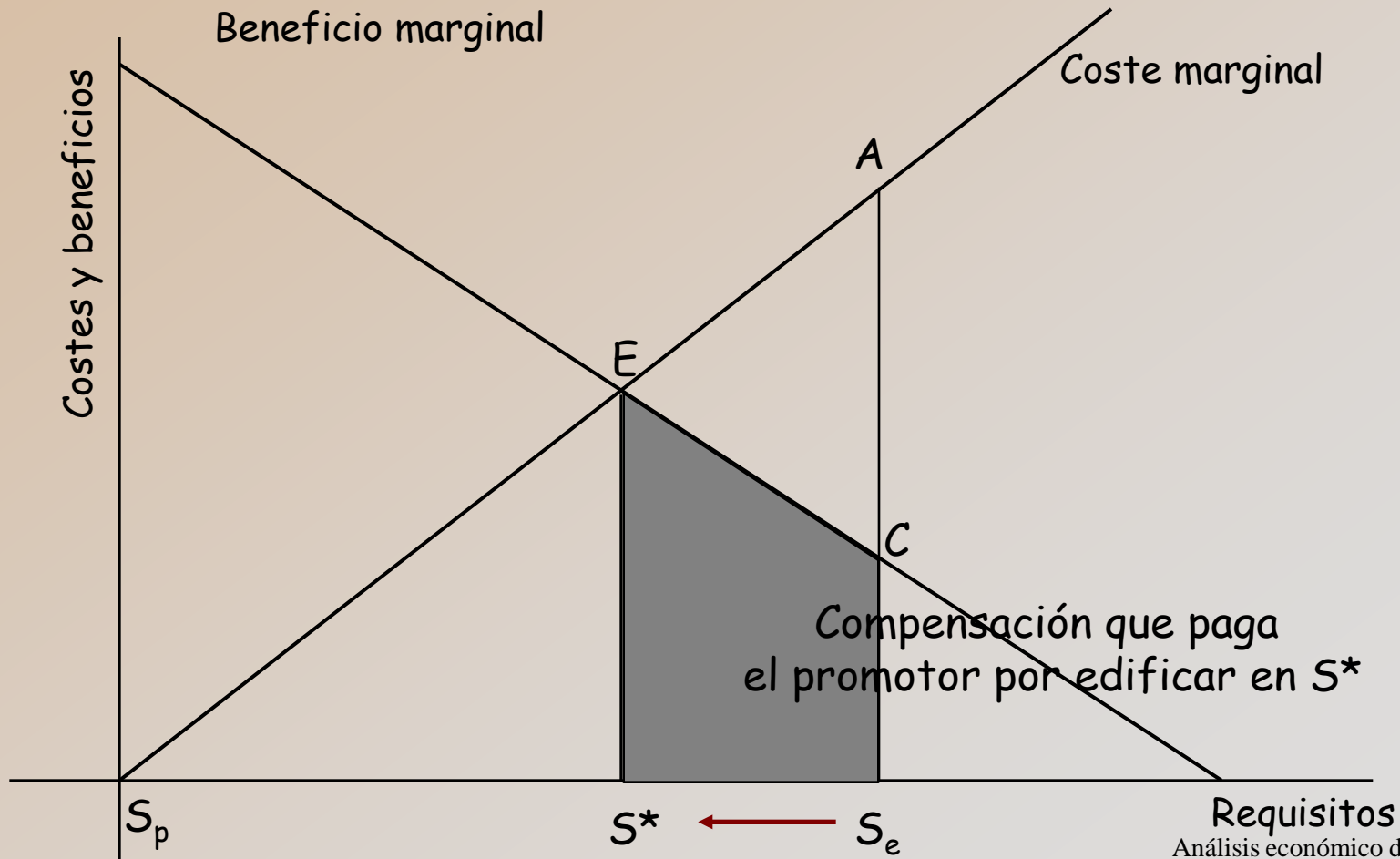
ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

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 (tradicional)

- 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.
- La existencia de **costes de transacción** que dificultan alcanzar un acuerdo de compraventa: monopolio bilateral Administración/propietario.
- **Kaldor - Hicks**: las ganancias resultado del empleo del bien para su uso público exceden de los costes. Hay margen para compensar al expropiado y todavía queda ganancia. En el límite: expropiación sin compensación.

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

El argumento económico (tradicional)

→ Necesidad de compensar:

- Justificada a través del criterio de Pareto
- Problemas de riesgo moral: el estado podría elegir financiarse mediante la expropiación en lugar de mediante tributos. La expropiación acabaría operando como un impuesto selectivo.
- Problemas de pérdida de eficiencia: la no compensación (o la subcompensación) crearían un clima de incertidumbre que frenaría la inversión y la situaría por debajo del nivel óptimo.

¿es el valor de mercado del bien un criterio adecuado para estimar la compensación?

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

El argumento filosófico (Michelman)

Contraposición entre



Beneficios netos, medidos de acuerdo con el criterio de 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 pacto 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