

La nueva Ley sobre el Derecho de Propiedad en China

Por Begoña de Suso, abogada de la oficina de Shanghai de Garrigues, Abogados y Asesores Tributarios.

Mayo de 2007

Como parte del esfuerzo de modernización de su Ordenamiento Jurídico, la República Popular China aprobó el pasado 16 de marzo, a través de la Asamblea Nacional Popular de China (el máximo órgano legislativo del país) la Primera Ley sobre el Derecho de Propiedad de su historia, después de 6 borradores y más de 10 años de discusiones y enmiendas (un récord en China para el análisis de una sola norma legal). El hecho de que haya costado tanto tiempo y esfuerzos aprobarla y que regule la propiedad privada en el Imperio del Centro, uno de los últimos vestigios del ya casi inexistente comunismo chino, ha contribuido a que los medios de comunicación de todo el mundo se hayan hecho eco de esta noticia. Asimismo, el debate previo suscitado sobre la constitucionalidad de la Ley ha hecho que ésta sea percibida más como un evento político que como una verdadera reforma del sistema legal.

En este sentido, pese a los 247 artículos de los que dispone la Ley, las novedades introducidas por la misma no son tantas como las que uno podría inicialmente esperar, sobre todo teniendo en cuenta la polémica suscitada con su aprobación. De hecho, una gran parte de los conceptos que regula ya venían recogidos, de una manera u otra, en un sinnúmero de medidas provisionales, decretos, circulares y otras normas que habían ido aprobando las autoridades chinas en los últimos años, de forma que el principal objetivo de la Ley ha sido sistematizar, aclarar y recoger de forma más completa y homogénea toda esta normativa dispersa.

Conceptualmente, la ley recoge dos principios básicos que, aunque teóricamente ya subyacían en el sistema jurídico chino, nunca habían sido formalmente declarados. En primer lugar, la Ley reconoce expresamente la protección por igual de la propiedad

privada, la propiedad colectiva y la propiedad pública, constituyendo un marco jurídico nuevo y más seguro para la iniciativa privada. Por otro lado, y consecuencia directa de este primer principio, la Ley recoge la obligación del Gobierno de pagar una compensación justa en los casos de expropiación de la propiedad privada.

Esta Ley del Derecho de Propiedad regula tanto la propiedad de los bienes muebles como de los inmuebles, si bien es cierto que la mayoría de los comentarios que se han realizado sobre la misma se han centrado en los aspectos inmobiliarios de la Ley. Y esto es así porque no deja de sorprender que en China, un país en el que en estos momentos ya cualquier persona puede ser propietario de su coche, de su empresa, de su dinero, etc., sigue sin poder tener la propiedad del suelo sobre el que se encuentra su casa, que pertenece, y seguirá perteneciendo tras la entrada en vigor de la Ley el próximo uno de octubre, al estado chino. En China, todo el suelo localizado en zonas urbanas pertenece al Estado, y aquel que se encuentra en zonas rurales o en las afueras de las ciudades pertenece, en principio, a las organizaciones económicas colectivas y este es un principio que no varía con la nueva Ley del Derecho de Propiedad. No obstante lo anterior, las personas físicas y jurídicas pueden poseer (ya podían antes de la entrada en vigor de la ley) el derecho de uso del suelo (el conocido como "*land use right*") durante un tiempo que dependerá de cada concesión y que estará en función del uso del correspondiente suelo (residencial, industrial, educativo etc).

Precisamente, la novedad más destacable de la Ley es el establecimiento de la renovación automática del derecho de uso del suelo residencial. Sobre los millones de chinos actualmente propietarios del derecho de uso de sus viviendas, pesaba la incertidumbre de qué ocurriría tras la finalización del plazo de su concesión (en los mejores casos, de un máximo de 70 años). En este sentido, la Ley ha establecido expresamente la prórroga automática de su derecho, acercando un poco más este derecho a lo que sería la plena propiedad, tal y como la entendemos nosotros. Desgraciadamente la Ley no especifica en qué términos se llevará a cabo esta renovación o prórroga automática ni si ésta estará sujeta al pago de alguna tasa o canon, ni tampoco establece si esta prórroga automática se aplicará también a otros usos como el industrial

o el comercial. Por tanto, habrá que esperar a normativa de desarrollo o legislación posterior para acabar de cerrar el círculo de la propiedad privada en China.

Otro capítulo importante de la nueva Ley es el relativo a las garantías reales. Aunque muchas de estas garantías, como el derecho de prenda o las hipotecas mobiliarias e inmobiliarias, ya estaban recogidas en la Ley de Garantías y habían sido desarrolladas por la jurisprudencia de los tribunales chinos, la Ley del Derecho de Propiedad ha venido a consolidar legalmente esta jurisprudencia y a regular expresamente algunos tipos de garantías, cada vez más utilizados en la práctica internacional, como las prenda sobre derechos de crédito o las llamadas *floating mortgages*, que sin duda contribuirán al tan necesitado desarrollo del mercado financiero chino. En general, la ley permite constituir garantías sobre cualquier tipo de activo excepto aquellos que se encuentran expresamente prohibidos por la ley como: el derecho de propiedad del suelo, el derecho de uso sobre el suelo colectivo, aquellos activos sobre el que se discute su titularidad, etc.

Por último, pero no por ello menos importante, la nueva Ley China sobre Derecho de propiedad establece un sistema unificado de registro de los derechos de uso así como de los derechos de garantía sobre éste y unifica la autoridad encargada de realizar este registro. Como consecuencia de esto, tras la entrada en vigor de la Ley la inscripción y registro de la titularidad de los "*land use rights*", de su transmisión a terceros o de la existencia de garantías sobre los mismos se inscribirán en un registro único, lo que facilitará enormemente su transmisión y dará una mayor seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias.

Como conclusión, podemos decir que la nueva ley supone un paso importante en el reconocimiento por el Gobierno chino de la existencia de una emergente propiedad privada que, sin suponer una gran revolución jurídica ni implicar enormes novedades en el marco legal chino, sí que avanza en la equiparación del Ordenamiento Jurídico chino a lo que habitualmente podemos encontrar en los países occidentales.