

La “tokenización” de derechos reales en la regulación



Rosa Maria Garcia Teruel. Universidad Rovira i Virgili

En el marco del nuevo fenómeno de la economía colaborativa, el Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada del Departamento de

Justicia de la Generalitat de Cataluña ha concedido a diversos investigadores de la Cátedra UNESCO de Vivienda un nuevo proyecto de investigación que lleva por título “La tokenización de derechos reales en la regulación del libro quinto del Código civil de Cataluña” (Orden JUS/113/2018), y que se desarrollará a lo largo del 2019.

Las nuevas generaciones (Millennial, Generación Z) tienen más aversión a los trámites burocráticos para adquirir una vivienda que las anteriores. La inmediatez que nos ha brindado la digitalización ha provocado que los nativos digitales deseen resultados rápidos en todos los ámbitos de la vida, un fenómeno acuñado como instant gratification. Aunque esta característica de los nati-

vos digitales tiene ciertas ventajas, sobre todo a nivel laboral, los procesos con larga burocracia serán cada vez más rechazados.

Ello ha sido visto por diversas empresas tecnológicas de todo el mundo, que han centrado sus modelos de negocio en la smart property, desarrollando aplicaciones para evitar los trámites burocráticos en la adquisición de una vivienda y prometiendo a las nuevas generaciones la posibilidad de ser propietarias de un inmueble (o de parte de él) simplemente usando el Smartphone. Para ello, estas Fintech usan el método de la “tokenización”, por el cual se crean unas fichas virtuales –los tokens o colored coins– que representan un determinado derecho sobre un bien mueble o inmueble. Así, con la simple obtención de una o varias fichas virtuales, se estaría adquiriendo el derecho que llevan aparejado, por ejemplo, la propiedad o incluso un derecho real limitado sobre un inmueble. Del mismo modo, el que disponga de un token, podrá desprenderse de su derecho con la simple transmisión de esta ficha digital a otra persona. Y todo ello a través de una simple aplicación que se aprovecha de las ventajas

de la tecnología blockchain y de los smart contracts.

Como ya ha sucedido con el bitcoin, la “tokenización” de bienes presenta diversos desafíos para los operadores jurídicos. Es por ello que el presente proyecto de investigación profundiza sobre la compatibilidad de esta nueva práctica con las disposiciones de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales (CCC), destacando las oportunidades de esta tecnología para permitir transacciones inmobiliarias más ágiles, eficientes y asequibles, pero evitando los posibles riesgos para los adquirentes. Algunas de las cuestiones que se resolverán por nuestro equipo de investigación serán las siguientes: ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los tokens que proporcionan derechos sobre determinados bienes? ¿Qué tipo de bienes pueden llegar a representarse con ellos? En las actuales propuestas, ¿qué tipo de derecho –real o personal– se está otorgando a los adquirentes de estas fichas virtuales? ¿Cómo se resolverán los posibles conflictos de titularidad entre los adquirentes de tokens y las otras personas que, de forma registral o extra-registral, consten como titulares? ¿Cómo se puede asegurar el cumplimiento de las disposiciones imperativas del Código civil de Cataluña, en tanto en cuanto dichos tokens son creados con un código informático? De

acuerdo con el CCC, ¿puede transmitirse la propiedad de un bien con la simple transmisión de un token? ¿Qué obligaciones tributarias lleva aparejada la titularidad de un token? La resolución de las anteriores cuestiones permitirá a los investigadores del proyecto proponer mejoras a nivel legislativo, por ejemplo, con una posible modificación del CCC o de la normativa tributaria.

El equipo de investigación es interdisciplinar. A parte de investigadores de la Cátedra de Vivienda, el Prof. Dr. Sergio Nasarre Azar, el Dr. Héctor Simón Moreno, la Dra. Estela Rivas Nieto y la Dra. Rosa M. García Teruel, se ha incorporado al proyecto la Dra. Cristina Pérez Solà, informática especialista en criptomonedas y privacidad, reforzando así la colaboración entre los grupos de investigación Housing Research Group y el CRISES de la Universidad Rovira i Virgili. Dicha perspectiva interdisciplinar permitirá que el equipo analice esta práctica tecnológica no solo desde un punto de vista legal, sino también informático, examinando los códigos de los tokens para determinar qué derechos y deberes están asumiendo los adquirentes.