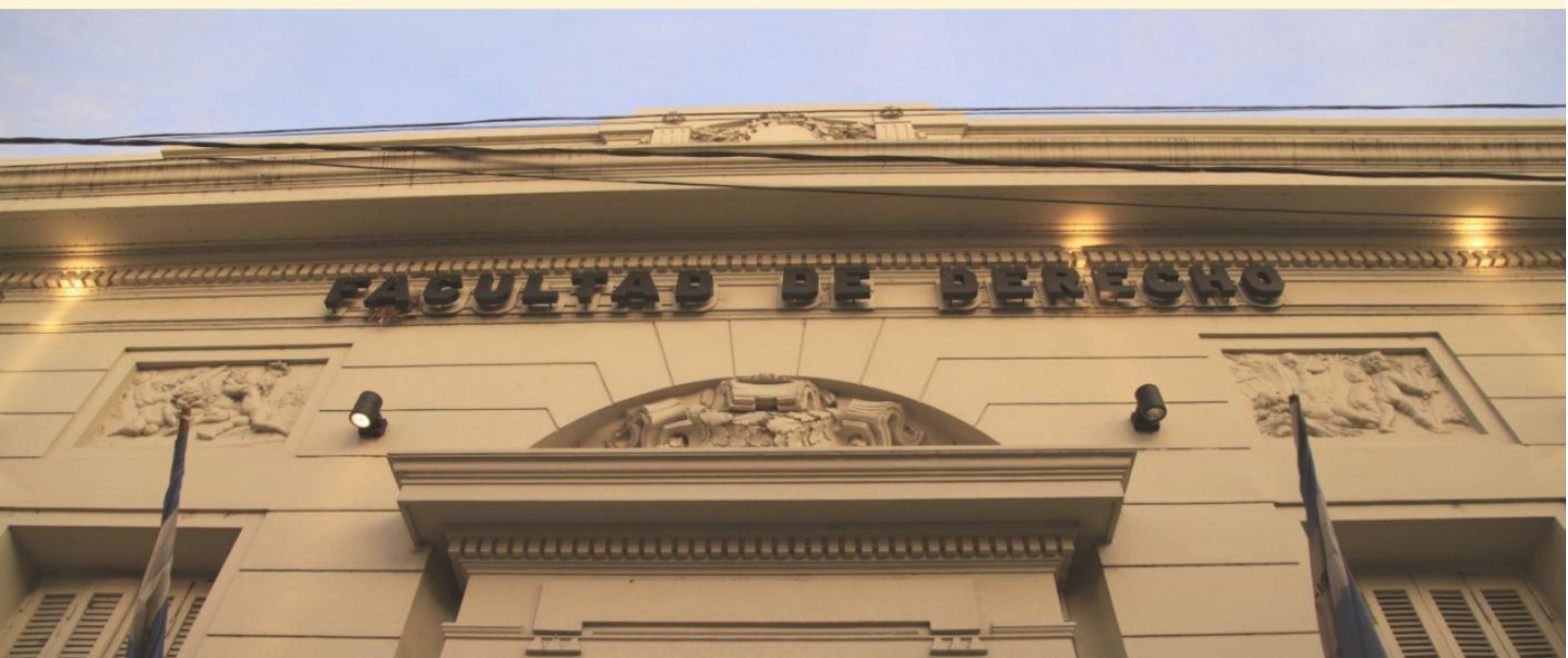


**Facultad de Derecho
y Ciencias Sociales y Políticas
UNNE**

XVIII Jornadas de Comunicaciones Científicas

2022

Corrientes - Argentina





Dirección General

Decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas – UNNE
Dr. Mario R. Villegas

Dirección Editorial

Secretaría de Ciencia y Transferencia
Dra. Lorena Gallardo

Coordinación editorial y compilación

Dra. Lorena Gallardo
Esp. Martín M. Chalup

Asistentes – Colaboradores

Lic. Agustina M. Bergadá
Abg. M. Benjamin Gamarra,
Mg. María Belén Mattos Castañeda
Abg. Lucía M. Sbardella

Fotografías

Nicolás Gómez

Edición

Secretaría de Ciencia y Transferencia
Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas
Universidad Nacional del Nordeste
Salta 459 · C.P. 3400
Corrientes · Argentina

Comisión Evaluadora

Dr. Agustín Carlevaro
Dr. Daniel Denmon
Esp. Elena Di Nubila
Dr. Hernan Grbavac
Dra. Lorena Gallardo
Abg. M. Benjamin Gamarra
Dr. Mauricio Goldfarb

Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas UNNE

XVIII Jornadas de Comunicaciones Científicas de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas - UNNE / compilación de Lorena Gallardo; Martín Miguel Chalup; coordinación general de Lorena Gallardo. - 1a edición especial - Corrientes: Universidad Nacional del Nordeste. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas, 2022.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-3619-82-3

1. Derecho Ambiental. 2. Derecho Administrativo. 3. Derecho. I. Gallardo, Lorena, comp. II. Chalup, Martín Miguel, comp.
CDD 340.07

LOS FIDEICOMISOS COMUNITARIOS DE TIERRA COMO MECANISMO DE REDUCCIÓN DE LA INFORMALIDAD DOMINIAL Y DE FORTALECIMIENTO DEL EJERCICIO DEL DERECHO A LA CIUDAD

Gapel Redcozub, Guillermo R.

guillermogapel@gmail.com

RESUMEN

Los Fideicomisos Comunitarios de Tierras (FCT), surgidos en los últimos 50 años y de creciente aplicación en diversos países, se han utilizado como instrumentos para promover el acceso a la vivienda de sectores de bajos ingresos, la gestión colectiva de los derechos de propiedad sobre tierras urbanas y rurales, y el fortalecimiento de la participación ciudadana en los proyectos comunitarios. La investigación en curso se propone indagar acerca de la potencial aplicación de los FCT en Argentina, sus ventajas, y los condicionamientos jurídicos que podrían limitarlos.

PALABRAS CLAVE

Regularización dominial, propiedad colectiva, participación ciudadana

INTRODUCCIÓN

Los primeros Fideicomisos Comunitarios de Tierras (FCT) surgieron a fines de la década de 1960 en Estados Unidos, impulsados por activistas que buscaban asegurar la tenencia de la tierra por parte de granjeros afroamericanos en zonas rurales marginales. También se utilizaron para proteger a los vecinos de las especulaciones en el mercado de la tierra y de las presiones de desplazamiento, y como mecanismo para hacer económicamente asequible la vivienda propia en sectores de bajos ingresos (Curtin y Bocarsly, 2008). En las últimas décadas se observa un creciente uso de la figura en países como Australia, Canadá, Kenia y Reino Unido, entre otros (Bunce, 2020). En Latinoamérica se registran antecedentes de relevancia para los FCT y su función regularizadora de asentamientos informales, especialmente en Puerto Rico (Colon Soto, 2020; Algoed et al, 2018) y Brasil (Davis y Fernandez, 2019). Estos últimos autores destacan la capacidad de los FCT para reducir las inequidades socioespaciales, fortalecer el ejercicio del “derecho a la ciudad” y la participación ciudadana en la toma de decisiones. Barboza (2021), por su parte, reflexiona sobre la incorporación de los FCT al derecho peruano, advirtiendo sobre las diferencias entre el “Trust” del derecho anglosajón y el Fideicomiso del derecho civil continental y sus implicancias en la materia. En un contexto argentino en el cual los niveles de informalidad dominial son muy elevados y las herramientas legales para afrontarlos lucen insuficientes (Gapel Redcozub, 2018), esta comunicación se propone reflejar el estado de una investigación en curso que pone el acento en explorar las potencialidades de los FCT y reflexionar acerca de su adaptabilidad al ordenamiento jurídico argentino.

MÉTODOS

La metodología utilizada para llevar adelante la tarea es la revisión bibliográfica de artículos científicos sobre los orígenes y las experiencias con FCT en diferentes países, así como de las publicaciones que difunden las propias comunidades en donde funcionan los FCT, la consulta de fuentes secundarias y el análisis de la legislación pertinente, tanto del derecho local como extranjero.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Los FCT se caracterizan por contar con las siguientes notas distintivas: 1) una entidad sin fines de lucro que adquiere las tierras y las administra, con una visión comunitaria y de largo plazo; 2) separación de la propiedad de la tierra, por un lado, de la propiedad de las mejoras que se realicen, por otra; 3) un conjunto de “restricciones a la entrada”, entendidas como reglas que limitan el acceso a la calidad de dueños sobre las mejoras; 4) un conjunto de “restricciones a la salida” o enajenación de los derechos sobre las mejoras,

que pueden consistir en derechos de preferencia a favor del FCT o cargos extraordinarios a las transferencias; y 5) una estructura de gobierno de la entidad administradora que equilibre la representación de residentes y de sujetos interesados no residentes -como podrían ser funcionarios públicos locales, o los contribuyentes o constituyentes originales de la entidad- (Lovett, 2020).

Decker (2018), por su parte, los conceptualiza colocando el foco en las finalidades de los FCT: son organizaciones sin fines de lucro que se proponen crear vivienda asequible empleando para ello recursos públicos y privados, y eliminando el factor “costo de la tierra” del precio de la vivienda. Esta asequibilidad se puede lograr, explican da Silva y Vieira (2020), porque edificar y pagar un acotado porcentaje del valor de la tierra, anualmente, aunque fuera por largos períodos, resulta mucho menos oneroso que comprar el derecho de dominio perfecto sobre un inmueble. Operando bajo esta lógica los FCT democratizan el acceso al suelo urbano, reducen los procesos de segregación y dinamizan los mercados inmobiliarios.

Hasta el momento, la aplicación de los FCT en Latinoamérica ha sido muy limitada. Davis y Fernandez (2019) sostienen que las experiencias de Brasil y Puerto Rico permiten suponer que estos instrumentos son “generalizables” a toda Latinoamérica y que pueden resultar muy útiles no solo para afrontar la crisis habitacional sino además para impulsar una ciudadanía más activa y comprometida con su comunidad. La larga tradición latinoamericana en derechos de propiedad colectiva, aseguran estos autores, puede ayudar a recuperar y poner en marcha esta clase de instituciones –tan disimiles a la propiedad de corte individualista. Algoed et al (2018) señalan, con base en el antecedente de Puerto Rico, que los FCT son replicables en otras comunidades latinoamericanas donde: i) una gran proporción de la población viva en tierras del Estado o bien en tierras que son privadas pero que se puedan eventualmente adquirir en forma colectiva; ii) entre los residentes se manifieste un fuerte sentido de pertenencia a la comunidad, y iii) los residentes detecten la existencia de un factor movilizante de esa comunidad, como puede ser una amenaza significativa de desplazamiento.

Hasta el momento no han trascendido noticias sobre el empleo de los FCT en Argentina, ni estudios que aborden el tema por parte de autores nacionales. La investigación en curso constituye, por lo pronto, una primera aproximación exploratoria, dirigida a indagar respecto de la compatibilidad de su estructura jurídica y de sus lógicas de funcionamiento con el sistema normativo argentino -y con el concepto predominante de propiedad-. Asimismo se propone considerar sus implicancias, no sólo en materia de promoción del acceso a la tierra, sino también sobre sus posibilidades de configurar un sistema exitoso de administración colectiva y de gestión comunitaria de proyectos económicos, sociales y culturales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Algoed, L., Hernández Torrales, M. E., & Rodríguez Del Valle, L. N. (2018). El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña: Instrumento Notable de Regularización de Suelo en Asentamientos Informales.
- Barboza, G. (2021). Fideicomiso Comunitario de Tierras: el community land trust en la experiencia jurídica peruana. *Red Chilena de Derecho Comparado*. Disponible en: <https://www.redchilenadederechocomparado.cl/post/fideicomiso-comunitario-de-tierras-el-community-land-trust-en-la-experiencia-jur%C3%ADdica-peruana>
- Bunce, S. (2020). Engagement and activism in community land ownership: The emergence of community land trusts in London and Toronto. S. Bunce, N. Livingstone, L. March, S. Moore, & A. Walks (Eds.), *Critical Dialogues of Urban Governance, Development and Activism: London and Toronto* (pp. 274–288). UCL Press. <http://www.jstor.org/stable/j.ctv13xps83.27>
- Colon Soto, O. J. (2020). El fideicomiso comunitario de tierras: mecanismo municipal para desarrollar viviendas asequibles. *Revista de Derecho Puertorriqueno*, 59(2), 477-506.
- Curtin, J. F., & Bocarsly, L. (2008). CLTs: A Growing Trend in Affordable Home Ownership. *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 17(4), 367–394. <http://www.jstor.org/stable/25782829>
- Da Silva Ferreira Alves, Larissa, & Vieira, Anderson Henrique (2021). Direitos reais secundários e planejamento urbano: uma alternativa às estratégias clássicas de pensar o território. urbe. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 13(),1-14.[fecha de Consulta 19 de Agosto de 2022]. ISSN: 2175-3369. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=193165650001>
- Davis, D.E., & Fernández, J.C. (2019). Collective Property Rights and Social Citizenship: Recent Trends in Urban Latin America. *Social Policy and Society*, 19, 319 - 330.

Decker, A. (2018). Community land trusts and state legislation: model act to enable this affordable housing tool. *Journal of Affordable Housing and Community Development Law*, 26(3), 489-530.

Gapel Redcozub, G. (2018). Políticas de regularización dominial de tierras rurales: el plan de la provincia de Corrientes, Argentina. *Revista de la Facultad de Ciencias Económicas – UNNE*. Número 20, otoño 2018, ISSN 1668 - 6365. Págs. 145 - 160. DOI: <http://dx.doi.org/10.30972/rfce.0203259>

FILIACIÓN

AUTOR 1: Codirector/a - PI 21G004 - *Pertenece al Grupo de Investigación “Terra” (UNNE).*