

Registro de propiedad

El estudio *Doing Business* registra la totalidad de los procedimientos necesarios para que una sociedad de responsabilidad limitada (el comprador) pueda adquirir un bien inmueble de propiedad de otra empresa (el vendedor) y transferir el título de propiedad a su nombre con la finalidad de usar dicho bien inmueble para expandir su negocio, o como garantía de nuevos préstamos o, si es necesario, para venderlo a otra empresa. También se mide el tiempo y costos necesarios para completar cada uno de dichos procedimientos. Doing Business también mide la calidad del sistema de administración de bienes inmuebles en cada economía. La calidad del sistema de administración de bienes inmuebles cuenta con cinco dimensiones: la fiabilidad de la infraestructura, la transparencia de la información, la cobertura geográfica, la resolución de disputas relacionadas con derechos de propiedad y la igualdad en el acceso a derechos de propiedad.

La clasificación en la facilidad de registro de propiedades se determina al ordenar las economías de acuerdo con su puntuación. Esta puntuación se obtiene calculando el promedio simple de las puntuaciones de cada uno de los componentes que forman parte de este indicador.

Eficiencia del proceso de transferencia de propiedades

De acuerdo con la metodología de Doing Business, el procedimiento de transferencia de un bien inmueble empieza con la obtención de los documentos necesarios, como por ejemplo obtener una copia reciente del título de propiedad del vendedor y realizar un estudio del estado de esa titularidad, si fuera requerido. La transacción se considera completada cuando el comprador puede oponer su titularidad frente a terceros y usar el bien inmueble para expandir su negocio aportándolo como garantía para un préstamo o revenderlo. Se incluyen todos los procedimientos previstos legalmente o que son necesarios en la práctica, ya sean responsabilidad del vendedor o del comprador, o que deban ser completados por un tercero en su representación. Abogados expertos en transacciones inmobiliarias, notarios y registradores de la propiedad contribuyen aportando información sobre los procedimientos, el tiempo y el costo necesarios para completar el procedimiento de transferencia.

Para asegurar la comparabilidad de los datos en todas las economías, se establecen supuestos acerca de las partes de la transacción, del bien inmueble y de los procedimientos.

Supuestos acerca de las partes

Las partes (comprador y vendedor):

- Son sociedades de responsabilidad limitada (o su equivalente legal).
- Están localizadas en la zona periurbana (las afueras de la ciudad, pero todavía dentro de los límites oficiales) de la ciudad más importante para hacer negocios de la economía. Para 11 economías se incluyen datos sobre la segunda mayor ciudad para hacer negocios.
- Son 100% de propiedad de empresarios locales del sector privado.
- Realizan actividades comerciales generales.

Supuestos acerca de la propiedad

La propiedad:

- Tiene un valor de 50 veces el ingreso anual per cápita. El precio de venta es igual a este valor.
- Es titularidad 100% de la sociedad vendedora.

- No está gravada con hipotecas y ha tenido un único propietario durante los últimos diez años.
- Está registrada en el registro de bienes inmuebles o en el catastro, o en ambos, y no existen disputas en cuanto a quien ostenta la titularidad.
- Está localizada en una zona comercial (en la zona periurbana dentro de los límites de la ciudad) y no se requiere una rezonificación del terreno.
- Consta de un terreno y un edificio. El área del terreno es de 557,4 metros cuadrados (6.000 pies cuadrados). Un almacén de 929 metros cuadrados (10.000 pies cuadrados) de dos pisos está ubicado en el terreno. El almacén tiene 10 años de antigüedad, está en buenas condiciones, no tiene sistema de calefacción, y cumple con todas las normas generales de seguridad, así como con las normas sobre construcción y otros requisitos legales. La propiedad del terreno y del edificio será transmitida en su totalidad.
- No se someterá a renovaciones o construcciones adicionales después de la compra.
- No tiene árboles, fuentes de agua naturales, reservas naturales o monumentos históricos de ningún tipo.
- No se empleará para fines especiales y no se requieren permisos especiales, como los que requieren las zonas residenciales, las plantas industriales, los depósitos de desechos o ciertos tipos de actividades agrícolas.
- No tiene ocupantes, y ninguna otra parte tiene un interés legal en ella.

Procedimientos

Un procedimiento se define como cualquier interacción del comprador o del vendedor, de sus agentes (si legalmente o en la práctica se requiere un agente) con partes externas, incluyendo organismos gubernamentales, inspectores, notarios y abogados, entre otros. Las interacciones entre los ejecutivos de la empresa y los empleados no se consideran como procedimientos. Se consideran todos los procedimientos que legalmente o en la práctica se requieren para registrar una propiedad, incluso si se pudieran evitar en casos excepcionales. Cada procedimiento electrónico se cuenta como un procedimiento independiente. El pago del impuesto sobre las ganancias se cuenta como un procedimiento separado, aunque no se incluye dentro de la medición del costo. Si un procedimiento puede ser acelerado con el pago de un costo adicional, el procedimiento más rápido se registra, siempre y cuando dicha opción sea beneficiosa para la puntuación de la economía y se encuentre disponible para la mayoría de los propietarios. A pesar de que la empresa puede usar abogados u otros profesionales cuando sea necesario a lo largo del proceso de registro, se asume que el comprador no emplea un mediador externo en dicho proceso a menos que se exija legalmente o sea la práctica habitual.

Tiempo

El tiempo se cuenta en días naturales. Su cómputo se basa en la duración media que los abogados expertos en transacciones inmobiliarias, así como los notarios o los funcionarios del registro indiquen como necesarios para completar un procedimiento. Se presume que el tiempo mínimo requerido para cada procedimiento es un día excepto para aquellos procedimientos que pueden ser completados en línea para los cuales el tiempo registrado es medio día. Aunque haya procedimientos que puedan realizarse simultáneamente, éstos no pueden comenzar en el mismo día, con excepción de los procedimientos en línea. Se presume igualmente que el empresario no pierde tiempo y se dedica a completar cada procedimiento restante sin demora. Si se puede acelerar un procedimiento con un costo adicional, se refleja el procedimiento más rápido que emplee la mayoría de los titulares de propiedades. Si hay procedimientos que se pueden realizar simultáneamente, se presume que no pueden realizarse el mismo día (es decir,

procedimientos simultáneos comienzan en días consecutivos). Se presupone igualmente que las partes involucradas conocen todos los requisitos y el orden de su ejecución desde el principio. No se tiene en cuenta el tiempo dedicado a la recopilación de información. Si los tiempos estimados difieren entre las diversas fuentes empleadas, se utiliza el promedio de dichos valores.

Costo

El costo se registra como un porcentaje del valor de la propiedad, que se presume equivalente a 50 veces el ingreso per cápita. Sólo se consideran los costos oficiales que exija la ley, que incluyen tarifas, impuestos sobre la transferencia, impuestos sobre el timbre y cualquier otro pago efectuado al registro de bienes inmuebles, notarios, organismos públicos o abogados. Otros impuestos, como los impuestos sobre el incremento de capital, o el impuesto al valor agregado (IVA), se excluyen de la medición del costo. Sin embargo, en aquellas economías donde el impuesto de transferencia pueda ser sustituido por el impuesto al valor agregado (IVA), se considerará el impuesto de transferencias. Se incluyen tanto los costos que asume el comprador, como los que asume el vendedor. Si los costos estimados difieren entre las diversas fuentes empleadas, se utiliza el promedio de dichos valores.

Índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles

El índice de calidad del sistema de administración de bienes inmuebles está compuesto por cinco indicadores: los índices de fiabilidad de la infraestructura, transparencia de la información, cobertura geográfica, resolución de disputas relacionadas con derechos de propiedad y la igualdad de oportunidades en el acceso a derechos de propiedad. Se recopilan datos de la ciudad más importante para hacer negocios de cada economía. En el caso de 11 economías, también se recopilan datos de la segunda ciudad más importante para hacer negocios.

1. Índice de fiabilidad de la infraestructura

El índice de fiabilidad de la infraestructura tiene seis componentes:

- La forma en que se guardan los títulos de propiedad de bienes inmuebles en el registro de la ciudad más importante para hacer negocios de la economía. Se asigna una puntuación de 2 si la mayoría de los títulos de propiedad están completamente digitalizados; se asigna una puntuación de 1 si la mayoría de los títulos están escaneados y se asigna una puntuación de 0 si la mayoría están en formato papel.
- Existencia de una base de datos electrónica operativa y exhaustiva para verificar si el bien inmueble está gravado con alguna carga. Se asigna una puntuación de 1 si la respuesta es sí; de lo contrario, se asigna una puntuación de 0.
- El formato de los mapas de parcelas disponibles en el catastro de la mayor ciudad comercial de la economía. Se asigna una puntuación de 2 si la mayoría de los mapas están completamente digitalizados; se asigna una puntuación de 1 si la mayoría están escaneados y se asigna una puntuación de 0 si la mayoría están en formato papel.
- Existencia de un sistema de información geográfica (una completa representación geográfica electrónica de la parcela), es decir, una base de datos electrónica para registrar los límites de los bienes inmuebles, comprobar los mapas catastrales y proveer información catastral. Se asigna una puntuación de 1 si la respuesta es sí; de lo contrario, se asigna una puntuación de 0.

- La forma en que el registro de la propiedad y el catastro están interconectados. Se asigna una puntuación de 1 si la información sobre los títulos de propiedad y los mapas se mantiene en una sola base de datos o en bases de datos interconectadas; se asigna una puntuación de 0 si no existe conexión entre las diferentes bases de datos.
- La forma en que se identifican las propiedades inmuebles. Se asigna una puntuación de 1 si tanto el registro de la propiedad como las agencias catastrales utilizan el mismo número único para identificar los bienes inmuebles; se asigna una puntuación de 0 si existen varios identificadores.

La puntuación del índice puede oscilar entre 0 y 8, donde los valores más altos indican una mayor calidad de la infraestructura para garantizar la fiabilidad de la información sobre los títulos de propiedad y los límites de los bienes inmuebles. En Turquía, por ejemplo, las oficinas del registro de la propiedad de Estambul mantienen en su totalidad los títulos en un formato completamente digital (una puntuación de 2) y cuentan con una base de datos totalmente electrónica para verificar la existencia de gravámenes (una puntuación de 1). Las oficinas de la Dirección Catastral de Estambul usan mapas digitales (una puntuación de 2) y la Dirección de Información Geográfica cuenta con un portal público que permite a los usuarios consultar planos e información catastral sobre bienes inmuebles, junto con imágenes satelitales (una puntuación de 1). Las bases de datos de títulos de propiedad y mapas están interconectadas mediante el sistema TAKBIS, un sistema integrado de información de las oficinas del registro de la propiedad y el catastro (una puntuación de 1). Además, existe un número único de identificación para las propiedades (una puntuación de 1). La suma de estos números le otorga a Turquía una puntuación de 8 en el índice de fiabilidad de la infraestructura.

2. Índice de transparencia de la información

El índice de transparencia de la información tiene 10 componentes:

- Si la información sobre los títulos de propiedad está disponible públicamente. Se asigna una puntuación de 1 si cualquier persona puede acceder a la información sobre los títulos de propiedad; se asigna una puntuación de 0 si el acceso está restringido.
- Si la lista de documentos necesarios para completar todos los tipos de operación con bienes inmuebles está públicamente disponible y es de fácil acceso. Se asigna una puntuación de 0,5 si la lista de documentos está disponible en Internet o en una tabla pública; se asigna una puntuación de 0 si no está disponible para el público o si se puede obtener únicamente en persona.
- Si la lista de tarifas para completar todos los tipos de operación con bienes inmuebles está disponible públicamente y es de fácil acceso. Se asigna una puntuación de 0,5 si la lista de tarifas está disponible en Internet o en una tabla pública gratuita; se asigna una puntuación de 0 si no está disponible para el público o si se puede obtener únicamente en persona.
- Si el organismo responsable del registro de las propiedades inmuebles se compromete a entregar un documento jurídicamente vinculante que acredite la propiedad de un bien inmueble dentro de un plazo específico. Se asigna una puntuación de 0,5 si dichos estándares de servicio están disponibles en línea o en una tabla pública; se asigna una puntuación de 0 si no están disponibles para el público o si se pueden obtener únicamente en persona.
- Si existe un mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre un problema que haya ocurrido con el organismo responsable del registro de propiedades. Se asigna una puntuación de 1 si existe un mecanismo de este tipo;

se asigna una puntuación de 0 si solo existe un mecanismo general o no existe ningún mecanismo.

- Si se dispone públicamente de estadísticas oficiales sobre el número de operaciones realizadas en el registro de la propiedad en la ciudad más importante para hacer negocios. Se asigna una puntuación de 0,5 si se publican estadísticas sobre las transferencias de bienes inmuebles realizadas en la ciudad más importante para hacer negocios durante el año natural anterior Hasta el 1 de mayo del siguiente año; se asigna una puntuación de 0 si tales estadísticas no están disponibles públicamente.
- Si los mapas de las parcelas están disponibles públicamente. Se asigna una puntuación de 0,5 si cualquier persona puede acceder a los planos catastrales; se asigna una puntuación de 0 si el acceso está restringido.
- Si la lista de tarifas para acceder a los mapas está fácilmente disponible públicamente. Se asigna una puntuación de 0,5 si es fácilmente accesible en línea o en una tabla pública gratuita; se asigna una puntuación de 0 si no está disponible para el público o si únicamente se puede obtener en persona.
- Si el catastro se compromete a entregar un mapa actualizado dentro de un plazo específico. Se asigna una puntuación de 0,5 si dichos estándares de servicio están disponibles en línea o en una tabla pública; se asigna una puntuación de 0 si no están disponibles para el público o si únicamente se pueden obtener en persona.
- Si existe un mecanismo específico e independiente para presentar quejas sobre un problema que haya ocurrido en el catastro. Se asigna una puntuación de 0,5 si existe un mecanismo de este tipo; se asigna una puntuación de 0 si solo existe un mecanismo general o no existe ningún mecanismo.

La puntuación del índice oscila entre 0 y 6 puntos, donde los valores más altos indican una mayor transparencia del sistema de administración de bienes inmuebles. En los Países Bajos, por ejemplo, cualquier persona que paga una tarifa puede consultar la base de datos de títulos de propiedad (una puntuación de 1). La información se puede obtener en la oficina, por correo o en línea, en el sitio web de Kadaster (<http://www.kadaster.nl>). Cualquier persona también tiene fácil acceso a información en línea sobre la lista de documentos que deben presentarse para registrar la transferencia de un bien inmueble (una puntuación de 0,5), la lista de tarifas para registrarla (una puntuación de 0,5) y los estándares de servicios (una puntuación de 0,5). Asimismo, cualquier persona que tenga un problema en el registro de la propiedad puede presentar una queja o informar un error completando un formulario específico en línea (una puntuación de 1). Además, Kadaster publica las estadísticas sobre transacciones de bienes inmuebles a disposición del público, reportando un total de 34.908 transferencias de propiedades en Ámsterdam en 2018 (una puntuación de 0,5). Cualquier persona que paga una tarifa puede consultar los mapas catastrales en línea (una puntuación de 0,5). Además, también se puede acceder públicamente la lista de tarifas para la consulta de mapas (una puntuación de 0,5), los estándares de servicio para la entrega de un mapa actualizado (una puntuación de 0,5) y un mecanismo específico para presentar una queja sobre un mapa (una puntuación de 0,5). La suma de estos números le otorga a los Países Bajos una puntuación de 6 en el índice de transparencia de la información.

3. Índice de cobertura geográfica

El índice de cobertura geográfica tiene cuatro componentes:

- Grado de cobertura del registro de la propiedad en la ciudad más importante para hacer negocios. Se asigna una puntuación de 2 si todas las parcelas

privadas de la ciudad están registradas formalmente en el registro de la propiedad; de lo contrario, se asigna una puntuación de 0.

- Grado de cobertura del registro de la propiedad a nivel de la economía. Se asigna una puntuación de 2 si todas las parcelas privadas de la economía están registradas formalmente en el registro de la propiedad; de lo contrario, se asigna una puntuación de 0.
- Grado de cobertura del catastro a nivel de la ciudad más importante para hacer negocios. Se asigna una puntuación de 2 si todas las parcelas privadas de la ciudad están mapeadas; de lo contrario, se asigna una puntuación de 0.
- Grado de cobertura del catastro a nivel de la economía. Se asigna una puntuación de 2 si todas las parcelas privadas de la economía están mapeadas; de lo contrario, se asigna una puntuación de 0.

La puntuación del índice oscila entre 0 y 8, donde los valores más altos indican una mayor cobertura geográfica del registro de la propiedad y el catastro. En Japón, por ejemplo, todas las parcelas privadas están registradas formalmente en los registros de la propiedad de Tokio y Osaka (una puntuación de 2) y en la economía en su conjunto (una puntuación de 2). Además, todas las parcelas privadas están mapeadas en ambas ciudades (una puntuación de 2) y en la economía en su conjunto (una puntuación de 2). La suma de estos números le otorga a Japón una puntuación de 8 en el índice de cobertura geográfica.

4. Índice de resolución de disputas relacionadas con derechos de propiedad

El índice de resolución de disputas relacionadas con derechos de propiedad sobre bienes inmuebles evalúa el marco jurídico del registro de la propiedad y la accesibilidad de los mecanismos de resolución de disputas. El índice tiene ocho componentes:

- La ley exige que todas las operaciones de transferencia de propiedades se registren en el registro de propiedades para hacerlas oponible a terceros. Se asigna una puntuación de 1,5 si la respuesta es sí; de lo contrario, se asigna una puntuación de 0.
- Se encuentra garantizado el sistema formal del registro de propiedades inmuebles. Se asigna una puntuación de 0,5 si la ley exige una garantía pública o privada sobre el registro de propiedades; se asigna una puntuación de 0 si no se exige dicha garantía.
- Existe un mecanismo de compensación extrajudicial específico para cubrir las pérdidas de las partes que realizaron una transacción de buena fe basada en información errónea certificada por el registro de propiedades. Se asigna una puntuación de 0,5 si la respuesta es sí; de lo contrario, se asigna una puntuación de 0.
- El sistema jurídico exige la verificación de la validez legal de los documentos (por ejemplo, el título de compraventa) necesarios para una transacción relacionada con un bien inmueble. Se asigna una puntuación de 0,5 si existe un examen de validez legal realizado por el oficial del registro o por un profesional (por ejemplo, un notario o un abogado); se asigna una puntuación de 0 si no se realiza un examen.
- El sistema jurídico exige la verificación de la identidad de las partes que intervienen en una transacción relacionada con un bien inmueble. Se asigna una puntuación de 0,5 si existe una verificación de la identidad, realizada por el oficial del registro o por un profesional (por ejemplo, un notario o un abogado); se asigna una puntuación de 0 si no se realiza dicha verificación.

- Existe una base de datos nacional para verificar la veracidad de los documentos gubernamentales de identidad. Se asigna una puntuación de 1 si existe esa base; de lo contrario, se asigna una puntuación de 0.
- Tiempo necesario para que un tribunal de primera instancia (sin apelación) dicte una resolución en una disputa estándar entre dos empresas locales por derechos relacionados con la propiedad de un bien inmueble por un valor de 50 veces el ingreso per cápita en la ciudad más importante para hacer negocios. Se asigna una puntuación de 3 si se necesita menos de un año; se asigna una puntuación de 2 si se necesitan entre uno y dos años; se asigna una puntuación de 1 si se necesitan entre dos y tres años, y se asigna una puntuación de 0 si se necesitan más de tres años.
- Estadísticas nacionales disponibles públicamente acerca de la cantidad de disputas sobre derechos de propiedad de bienes inmuebles en primera instancia. Para las 11 de las economías en las que también se recogen los datos de la segunda ciudad más grande para hacer negocios, se tiene en cuenta las estadísticas a nivel ciudad. Se asigna una puntuación de 0,5 si se han publicado estadísticas acerca de dichas disputas en la economía en el año natural anterior a la publicación del informe; se asigna una puntuación de 0 si tales estadísticas no están disponibles para el público.

La puntuación del índice oscila entre 0 y 8, donde los valores más altos indican una mayor protección en caso de disputas relacionadas con derechos de propiedad sobre bienes inmuebles. En el Reino Unido, por ejemplo, de acuerdo con la Ley 2002 de Registro de Tierras, las transacciones con bienes inmuebles deben asentarse en el registro de la propiedad para hacerlas oponibles a terceros (una puntuación de 1,5). El sistema de transferencias de la propiedad de bienes inmuebles está garantizado por el Estado (una puntuación de 0,5) y cuenta con un mecanismo de compensación para cubrir las pérdidas sufridas por las partes que realizaron una transacción de buena fe basada en un error del registro (una puntuación de 0,5). De acuerdo con la Ley 2002 de Activos Delictivos y la Normativas de 2007 sobre Blanqueo de Dinero, un abogado verifica la validez legal de los documentos en una transacción con bienes inmuebles (una puntuación de 0,5) y la identidad de las partes (una puntuación de 0,5). El Reino Unido tiene una base de datos nacional para verificar la exactitud de los documentos de identidad (una puntuación de 1). En una disputa entre dos empresas del Reino Unido por los derechos de un bien inmueble cuyo valor es de 2.066.500 dólares estadounidenses, el departamento de Registro de Tierras de la Cámara de la Propiedad (tribunal de primera instancia) dicta una resolución en menos de un año (una puntuación de 3). Por último, se recopilan y se publican estadísticas de las disputas sobre derechos de propiedad sobre bienes inmuebles; hubo un total de 1.030 disputas sobre derechos de propiedad en el país en 2018 (una puntuación de 0,5). La suma de estos números le otorga al Reino Unido una puntuación de 8 en el índice de resolución de disputas relacionadas con derechos de propiedad sobre bienes inmuebles.

5. Índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad

El índice de igualdad en el acceso a derechos de propiedad sobre bienes inmuebles tiene dos componentes:

- Si un hombre soltero y una mujer soltera tienen los mismos derechos de propiedad sobre bienes inmuebles. Una puntuación de -1 es asignada cuando existe desigualdad; 0 en el caso que exista igualdad.

- Si un hombre casado y una mujer casada tienen los mismos derechos de propiedad. Una puntuación de -1 es asignada cuando existe desigualdad; 0 si existe igualdad.

Los derechos de propiedad cubren la capacidad para gestionar, controlar, administrar el acceso, gravar, recibir, disponer y transferir la propiedad de un bien inmueble. Cada restricción es considerada si existe un trato diferenciado en la ley entre hombres y mujeres teniendo en cuenta el régimen de propiedad matrimonial aplicable por defecto. Para los sistemas consuetudinarios que tengan incidencia en derechos de propiedad de bienes inmuebles, se asume la igualdad a menos que exista una provisión general que establezca un trato diferenciado.

La puntuación del índice oscila entre -2 y 0, donde los valores más altos indican mayor igualdad en el acceso a derechos de propiedad sobre bienes inmuebles. En Mali, por ejemplo, los hombres solteros y las mujeres solteras tienen los mismos derechos de propiedad (una puntuación de 0). Lo mismo aplica a los hombres y mujeres casados, quienes pueden utilizar su propiedad de la misma forma (puntuación de 0). Sumar estos valores otorga a Mali una puntuación de 0 en el índice de igualdad de acceso a los derechos de propiedad –lo que indica igualdad de derechos de propiedad entre hombres y mujeres. Por el contrario, en Tonga los hombres solteros y las mujeres solteras no tienen los mismos derechos de propiedad de acuerdo con la Ley de Bienes Inmuebles, Capítulo 132, Secciones 7, 45 y 82 (una puntuación de -1). Lo mismo aplica a los hombres y mujeres casados quienes no tienen permitido el uso de su propiedad de una manera igualitaria de acuerdo con la Ley de Bienes Inmuebles, Capítulo 132, Secciones 7, 45 y 82 (puntuación de -1). Sumar estos valores otorga a Tonga una puntuación de -2 en el índice de igualdad de acceso a derechos de propiedad-lo que indica que existe desigualdad entre hombres y mujeres en el acceso a derechos de propiedad sobre bienes inmuebles.

6. Índice de calidad de la administración de bienes inmuebles

El índice de calidad de la administración de bienes inmuebles es la suma de las puntuaciones de los índices de fiabilidad de la infraestructura, transparencia de la información, cobertura geográfica, resolución de disputas relacionadas con derechos de propiedad, e igualdad en el acceso a derechos de propiedad. La puntuación del índice oscila entre 0 y 30, donde los valores más altos indican una mejor calidad del sistema de administración de bienes inmuebles.

Si las entidades del sector privado no pudieron registrar transferencias de propiedades en una economía entre mayo de 2018 y mayo de 2019, la economía recibe la nota de “sin práctica” en los indicadores de procedimientos, tiempo y costo. Una economía “sin práctica” recibe una puntuación de 0 en el índice de calidad de la administración de bienes inmuebles incluso si en su marco jurídico se incluyen disposiciones relacionadas con la administración de bienes inmuebles.