

Las raíces del bitcoin y el mundo inmobiliario

Desde su creación por el japonés Sashito Nakamoto en 2005, el bitcoin caminó errante casi diez años por el mundo, siendo observada con desconfianza.



Ramón Riera Torroba
Presidente de
FIABCI Spain



Gerard Dueño Ferrer
Ex Secretario de
FIABCI Spain

1. Introducción
2. Blockchain

A partir de finales de 2016, una parte del mundo económico-informático fue poniendo más atención al *bitcoin*, la primera moneda digital descentralizada (no controlada por nadie en específico, sino abierta a la comunidad de usuarios que gracias a su código abierto la toman como propia), de ese modo los llamados “mineros” (informáticos que ponen sus ordenadores a disposición para realizar los enormes cálculos que requiere el proceso de localización de cada algoritmo que configura una moneda), fueron invirtiendo su tiempo y dinero en el *bitcoin* arrastrando a los inversores más atrevidos y pioneros que aceleraron la demanda. Al estar la oferta limitada (en cualquier criptomoneda, minar es cada día proporcionalmente más difícil, limitando la obtención de las unidades) y aumentar la demanda de *bitcoins*, su valor ha ido subiendo y

bajando con vertiginosos ascensos y descensos (lo que llaman gran volatilidad).

Todo eso afecta muy poco al sector inmobiliario, hasta que aparecen en EE.UU. los primeros portales ofreciendo la venta de inmuebles por *bitcoins*, y recientemente ya en España, la primera venta de un piso en Tarragona. En ese momento la gente empieza a preguntarse: ¿Qué ventaja tengo si vendo mi inmueble a cambio de una criptomonedas? (hay más de mil cotizando en el mercado del cambio, pero solo unas seis dominan el 84% de dicho mercado) ¿Cómo puedo comprar o vender un inmueble con criptomonedas? ¿Qué repercusión fiscal tiene este tipo de operación? Las respuestas no son complicadas: La ley permite que el pago de un inmueble pueda realizarse por otros medios distintos a la entrega de dinero oficial, como



por ejemplo, la entrega de otra cosa, así pues, una criptomonedas como instrumento de pago es totalmente legal. Sin embargo, la operación debe pasar por varios pasos intermedios, como la traducción a euros, y está sujeta por parte de la Agencia Tributaria para evitar el blanqueo de capitales. Ese es posiblemente el punto clave que la diferencia. La transacción no pasa de ser una compraventa común y corriente, con un solo paso previo: el comprador ha hecho el cambio de la criptomonedas a euros. La única excepción es que el comprador que entrega la criptomonedas tendrá que pagar por la ganancia patrimonial que le ha reportado la desinversión en la criptomonedas y que, obviamente, deberá probar el origen legítimo del dinero. Eso es todo. Cualquier notario tiene su protocolo que deberá seguir para enviar copias de las escrituras, en las que exista sospechas que éstas

tienen origen ilícito o no lo suficientemente probado, al Órgano Centralizado de Prevención del Blanqueo de Capitales (OCP) del Consejo General del Notariado.

No voy a extenderme con tecnicismos que un notario puede aclarar o sobre las criptomonedas, un tema muy popular en la prensa estos días, pero sí creo importante dedicar unas líneas a lo que se conoce como “Contratos Inteligentes” o Smart Contracts, una aplicación tremadamente revolucionaria para el sector inmobiliario.

Blockchain

Sorprendentemente, la tecnología *blockchain*, la raíz del *bitcoin* inventada por Nakamoto se ha descubierto impresionantemente

“Una red pública blockchain sería una base de datos distribuida a miles y miles de ordenadores donde cualquiera podría grabar información sin que sea censurada, y sin necesidad de permisos”

“La tecnología blockchain está llamada a revolucionar las transacciones económicas y sociales al permitir implementar un registro contable compartido y una plataforma de computación distribuida en tiempo real”

útil para nuevas aplicaciones en muchos otros campos, al margen de las criptomonedas. Está llamada a revolucionar las transacciones económicas y sociales al permitir implementar un registro contable compartido y una plataforma de computación distribuida en tiempo real. La información a transmitir mediante la tecnología *Blockchain* es muy útil también para gestionar documentos, contratos, textos, anuncios, loterías, apuestas, votaciones electorales, identidades digitales, datos para conducción automática, datos de energía, registros gubernamentales, registros, etc. Este concepto comenzó con Nick Szabo, quien hizo el símil de una máquina expendedora que libera un producto después de que se hace una selección y se deposita el precio correcto. El objetivo de un “contrato inteligente” es reducir la necesidad de que los humanos procesen y verifiquen un acuerdo. Un protocolo de software automatiza y ejecuta automáticamente una acción cuando se cumplen ciertas condiciones.

Así pues, desaparecerán muchos de los actuales intermediarios que actualmente le son necesarios a un cliente, solo porque él desconoce el acceso a toda la información o habilidades/licencias que son necesarias para operar en el sistema actual de transacción de una propiedad. Pero eso puede acabar. Los Agentes Comerciales, las Bases de datos de propiedad gubernamental, las Bases de datos de seguros, las Empresas del fideicomiso, los Bancos y Financieras, los Inspectores y tasadores, y los Abogados y Notarios, todos, pueden reducir notablemente su protagonismo en una operación inmobiliaria. ¿A quién le gusta esperar, pagar o depender de todos ellos? Son muchos los que creen que el sistema *blockchain* puede saltarse a casi todos ellos. Recordemos que antes de la llegada del correo electrónico, para enviar una carta se necesitaban sobres, sellos, camiones de reparto, instalaciones de clasificación y trabajadores postales para organizar y distribuir el correo. ¡Fijense el



cambio en tan poco tiempo! ¡Blockchain nos va a cambiar la vida!

¿Cómo blockchain puede reemplazar a todo este intermediario? Una red pública blockchain sería una base de datos distribuida a miles y miles de ordenadores donde cualquiera podría grabar información sin que sea censurada, y sin necesidad de permisos. Cualquiera podría acceder a esa información de forma inmediata, ahorrándose numerosos trámites y tiempo.

Oficinas registradoras y compañías de seguros de títulos mantendrían las bases de datos de los registros de propiedad. Esta información incluye la dirección, propietarios anteriores y actuales, diversos gravámenes como hipotecas. Antes de Internet, costosas gestiones personales eran necesarias para la comprobación, verificación y registro de muchos de esos trámites necesarios. Blockchain permitirá a cada propiedad, en todas partes

del mundo, tener una dirección digital que contendrá todos los datos necesarios para una transacción. O sea, datos de la propiedad, de ocupación, cargas financieras, legal, fiscal, seguros, rendimientos del edificio, características físicas del inmueble, etcétera. El mantenimiento será permanente y sincronizado y mantendrá al día las transacciones históricas. La velocidad de una transacción inmobiliaria se acortará de días/semanas/meses a minutos o segundos, dicen ya algunos en EEUU (Deloitte).

En realidad, no necesitamos saber los detalles de la tecnología que subyace detrás del blockchain, como no necesitamos conocer los fundamentos del electromagnetismo para enchufar un secador de pelo a la corriente. Sólo queremos que funcione, al igual que no nos interesan los detalles que ocurren internamente en un banco cuando pasamos una tarjeta de crédito. ●

“La ley permite que el pago de un inmueble pueda realizarse por otros medios distintos a la entrega de dinero oficial, como, por ejemplo, la entrega de otra cosa, así pues, una criptomoneda como instrumento de pago es totalmente legal”

