

Una Nueva Frontera Tecnológica: Tokens en Bienes Raíces

La tecnología debe ser vista desde la perspectiva legal como esa herramienta para acercar más y más a la gente y generar confianza a través de productos y/o servicios basados en la tecnología como, por ejemplo, blockchain, evidentemente, siempre y cuando las actividades que pretendamos tecnificar estén revestidas de legalidad.

El funcionamiento, proceso y desarrollo del modelo de negocio quedará a decisión de los promotores o entidades implicadas en dicha gestión.

Entrando de lleno en el tema Inmobiliario, es importante resaltar que en múltiples jurisdicciones los actos y contratos que tengan por objeto la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles deberán constar por instrumento Público; esto quiere decir que, si utilizamos contratos inteligentes para la transmisión de derechos reales que, a diferencia de los contratos tradicionales, estos siguen instrucciones que se almacenan en la blockchain, y que además cuenta con la capacidad de autoejecutar acciones de acuerdo a una serie de parámetros ya programados, en un entorno inmutable, transparente y seguro, se lograría un ecosistema automatizado basado en un libro mayor de la blockchain único, administrado por el estado, obteniendo como resultado una trazabilidad, claridad, capacidad de administración y velocidad en la transaccionalidad sin igual.

Utilizar la blockchain sobre conceptos inmobiliarios traería consigo la transformación de activos tangibles en el mundo real en tokens que se registran en la blockchain, que, además, facilitaría la capacidad de cualquier persona en adquirir todo o en parte un activo tangible, lo cual generaría liquidez, atracción de inversiones, ahorros en costes y un sinfín de oportunidades para un país. Aunque quizás comprar y/o vender una propiedad es una operación común y pudiésemos decir que en muchos casos no es un proceso complicado, se deben tomar las precauciones necesarias y contar con la asesoría competente para investigar y llevar a buen término la transacción, por lo que la blockchain garantizaría la transparencia de las transferencias aumentando la confianza. Como es sabido, los tokens son una representación de valor en un ecosistema específico. Se trata de una unidad representativa de valor que suele ser con el uso de la tecnología blockchain. En el caso que nos ocupa, puede que nos encontremos ante un token no fungible (NFT) el cual es diferente de cualquier otro token en una blockchain, por lo tanto, en el sector inmobiliario es útil, ya que, todas las propiedades son diferentes permitiendo así, poseer un NFT que sea representativo de la propiedad, o ante un token fungible que no se puede distinguir del uno con el otro, mediante el cual también se pudiese representar un porcentaje de propiedad sobre un activo tangible.

Creemos que es importante que iniciativas como estas, sean abordadas por el regulador y comenzar a probar conceptos para que ambas partes puedan conocer de primera mano, con base en la experiencia los pros y contras de este tipo de tecnología y reconocer que los contratos



inteligentes son realmente útiles y pueden revolucionar por completo la industria, con la intención de crear un marco jurídico consistente sobre la tokenización de bienes muebles e inmuebles.

Artículo publicado por Armando Córdoba en la Edición 7 de Legal Industry Reviews Panama.