

ANÁLISIS HISTÓRICO DEL RÉGIMEN JURÍDICO CHINO DE LAS TIERRAS RURALES DESTINADAS A PARCELAS RESIDENCIALES¹

HISTORICAL ANALYSIS OF THE CHINESE LEGAL SYSTEM OF RURAL LAND AS A RESIDENTIAL LOT

Yifeng Cao

Universidad de Estudios extranjeros y Comercio Exterior
de Guangdong (GDUFS)

Sumario: *I. Introducción; II. 1949-1962: sistema de propiedad privada sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales; III. 1962-2017: sistema de «la separación de dos derechos» sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales»; III.A. Formación del derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales; III.B. Desarrollo del derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales; IV. 2018: La reforma del sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales y la exploración de «la separación de los tres derechos»; IV.A. Implicaciones políticas de «la separación de los tres derechos»; V.B. Asignación de derechos bajo marco «separación de tres derechos» de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales; IV.C. Expresión legal de separación de tres derechos sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales; IV.C.1. Conexiones entre el colectivo campesino y la organización económica colectiva rural; IV.C.2. Naturaleza y expresión jurídica del derecho de califica-*

¹ Este artículo es el resultado parcial del Proyecto del Fondo Nacional de Ciencias Sociales de China “investigación empírica de 100 aldeas operadas por personas jurídicas especiales de las organizaciones económicas colectivas rurales” “Nº 19CFX059” (本文为中国国家社科基金项目“农村集体经济组织特别法人运行的百村实证研究”<项目编号:19CFX059>阶段性成果).

ción sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales; IV.C.3. Materializar la utilización suficiente de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales mediante «el derecho legal de arrendamiento»; V. Conclusiones

Resumen: El régimen de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales en China tiene como función principal garantizar que los campesinos puedan construir viviendas en estas tierras colectivas. Desde la fundación de la Nueva China, este régimen ha evolucionado desde la propiedad privada a la propiedad de los colectivos. Con el cambio de la paradoja principal de la sociedad china y el fortalecimiento de la integración entre zonas urbanas y rurales, el régimen de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, caracterizado por la separación de dos derechos (el derecho de propiedad y el derecho de uso) ha enfrentado varias dificultades, lo que ha llevado a la propuesta de una reforma conocida como «la separación de los tres derechos». Este artículo se enfoca en el desarrollo del régimen jurídico de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales desde 1949, analiza su evolución y los problemas existentes, y propone la idea de responder al dilema de la transferencia de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales con «el derecho legal de arrendamiento».

Palabras clave: las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales; el derecho de propiedad colectiva; seguridad de residencia; el derecho legal de arrendamiento.

Abstract: The main function of China's rural land as a residential lot regime is to ensure that peasants can build houses on these collective lands. Since the founding of New China, this regime has evolved from private ownership to collective ownership. With the change of the main paradox of Chinese society and the strengthening of integration between urban and rural areas, the regime for rural land as a residential lot, characterised by the separation of two rights (the right of ownership and the right of use) has faced various difficulties, leading to the proposal of a reform known as «the separation of three rights». This article focuses on the development of the legal regime of rural land as a residential lot since 1949, analyses its evolution and existing problems, and puts forward the idea of responding to the dilemma of transferring rural land as a residential lot with «the legal right to lease».

Keywords: rural land as a residential lot; collective property rights; residential safety; legal lease rights.

I. INTRODUCCIÓN

El sistema económico de China está basado en la propiedad pública, cuya característica fundamental consiste en que todos los recursos naturales del territorio chino son de propiedad pública, incluida la propiedad estatal y la colectiva. Siendo uno de los recursos naturales más importantes, la tierra también distingue entre propiedad estatal y colectiva. Vinculado con ambas propiedades se encuentra el usufructo basado en el uso de la tierra, incluido el derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales. Este derecho tiene como función proporcionar al titular un terreno colectivo en el que construir una casa para vivir². El propósito principal que informa el sistema del régimen de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, es garantizar que cientos de millones de campesinos tengan donde vivir y mantener la armonía social y la estabilidad en las zonas rurales.

El sistema arriba mencionado ha experimentado una larga historia de cambios y desarrollo. Según unos estudios, las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales ya existían en la antigua China, como «las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales de cinco mu» (un 'mu' es una unidad de medida de la tierra en China que equivale aproximadamente a 666,67 m²) en la época del sistema de campos cuadrados, las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales asignadas como recompensa de hazañas militares en las dinastías Qin y Han, y las tierras destinadas al cultivo y a la construcción de viviendas rurales del sistema equitativo de tierra³. Sin embargo, otros estudios señalan que el régimen de la tierra rural destinadas a parcelas residenciales de entonces se debía a que el gobierno exigía a los campesinos que cultivaran morera en la tierra como criterio para la tributación, lo cual marcaba una diferencia significativa con el sistema actual de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales⁴.

² Artículo 362 del Código Civil de la República Popular China: El titular del derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales tiene derecho a ocupar y utilizar las tierras propiedad del colectivo de conformidad con la ley, y tiene derecho a utilizar dichas tierras para construir la vivienda y sus instalaciones auxiliares de conformidad con la ley.

³ El Centro de Investigación de Seda de la Academia China de Ciencias Sociales. *Colección de investigaciones sobre láminas de bambú de la dinastía Han occidental de Zhangjiashan «Las leyes y decretos de los dos años»*, Editorial de la Universidad Normal de Guangxi, Guilin, 2007, pág.180.

⁴ HAN, SHENG, «Investigación sobre el campo de morera», *Revista Académica de Pingzhun*, 5ª serie, 1º volumen, 1989, págs. 598-600.

Desde la proclamación de la Nueva China, dicho sistema ha evolucionado desde el reconocimiento a los campesinos del derecho de propiedad a otro en el que solo se les reconoce el derecho de uso. En la actualidad, a pesar de la propiedad colectiva de estas tierras, las adquieren los agricultores por familia de manera gratuita y las destinan únicamente a la construcción de sus propias viviendas; caracterizado así, el sistema ha desempeñado un papel importante a la hora de garantizar la vivienda a los agricultores. No obstante, con el fortalecimiento de la integración de zonas urbanas y rurales y el desarrollo ininterrumpido de la economía rural, se ha evidenciado cada vez más el valor económico de las tierras rurales, las cuales se han liberado gradualmente de la necesidad de ser asignadas a la construcción de viviendas por parte de los agricultores, pasando a ser destinadas en la práctica a otros propósitos y explotaciones como los turísticos y los B&B rurales. Frente a esta nueva situación, el sistema, que antes funcionaba de manera cerrada, ha afrontado retos constantes, por lo que en 2015 empezaron las reformas de las tierras rurales. Entre estas reformas, la más compleja y difícil ha sido la del sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, lo que también muestra el valor y la importancia de investigar la trayectoria de desarrollo de este sistema y explorar las leyes de su evolución, no sólo para comprender en profundidad la función de seguridad social que desempeña el sistema, sino también para analizar con más detalle los retos a los que se enfrenta en los cambios sociales actuales y la orientación de las reformas posibles en el futuro. En este sentido, este trabajo tiene como objeto de estudio el desarrollo y los cambios del sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales de China tras la fundación de la Nueva China (1949), a fin de contribuir a la investigación teórica ya existente.

II. 1949-1962: SISTEMA DE PROPIEDAD INDIVIDUAL SOBRE LAS TIERRAS RURALES DESTINADAS A PARCELAS RESIDENCIALES

La expresión «las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales» no existía en China antes de 1962. El artículo 27 del Programa Común de la Conferencia Consultiva Política del Pueblo Chino de 1949 formuló que se debía proteger la propiedad de las tierras adquiridas por los campesinos para que el cultivador tuviera su propia tierra. Se trata de la protección del derecho a las tierras de labranza en el medio rural y no hace referencia al concepto de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales. De hecho, en aquella época el

concepto de «las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales» no se había separado del de vivienda, y el término «vivienda» o «casa» que se mencionaba cotidianamente se utilizaba para referirse no sólo a las mismas viviendas, sino también a las tierras dentro de cierto límite asociadas a la vivienda y reconocidas por la sociedad civil o el Estado⁵, o sea, las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales. Tanto la vivienda como estas tierras eran propiedad privada de los campesinos, quienes disfrutaban del derecho de dominio sobre ellas. En aquel entonces, el derecho de propiedad de las mismas tierras no se había separado todavía del derecho de uso y los campesinos eran los mismos propietarios, lo cual quedó constado además en la Constitución de la República Popular China de 1954⁶.

En 1956, se establecieron ampliamente las cooperativas avanzadas de producción agrícola con características socialistas. El Estatuto Modelo de estas cooperativas exigía que los campesinos adscritos transfirieran sus principales medios de producción, como tierras privadas, animales de granja y grandes aperos de labranza, a la propiedad colectiva de la Cooperativa, excluyendo los cementerios, las viviendas y las tierras adheridas a ellas. Durante este periodo, aunque los principales medios de producción, como las tierras de labranza, se convirtieron en propiedad colectiva, con una gestión y distribución unificadas y trabajo en común, tanto las tierras destinadas a la construcción de viviendas rurales de los campesinos como las propias viviendas no se integraron en las Cooperativas durante este proceso. En cambio, siguieron perteneciendo a los mismos campesinos, y esta situación perduró hasta 1962.

En esta fase, el derecho de uso de las tierras destinadas a la construcción de viviendas rurales no se convirtió en un derecho independiente. Estas tierras seguían siendo propiedad privada de los campesinos, lo que les permitía realizar compraventas, alquileres y herencias, y estaban protegidas por la ley⁷.

⁵ CHEN, XIAOJUN, «Examen e investigación de la realidad del régimen jurídico de las tierras rurales – informe de investigación en diez provincias de China», *Editorial Jurídica*, Pekín, 2010, pág. 220.

⁶ Artículo 8.1 de la Constitución de la República Popular China (1954): El Estado protege la propiedad de los campesinos sobre la tierra y otros medios de producción de conformidad con la ley.

⁷ HAN, JUN, «Investigación de las cuestiones de las tierras rurales de China», *Editorial de Yuandong de Shanghai*, Shanghai, 2009, pág. 89.

III. 1962-2017: SISTEMA DE «LA SEPARACIÓN DE DOS DERECHOS» SOBRE LAS TIERRAS RURALES DESTINADAS A PARCELAS RESIDENCIALES»

A partir de 1962, las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales pasaron de un régimen de propiedad privada de los campesinos a propiedad de los colectivos rurales, iniciando la separación de la propiedad y el uso de esas tierras. Dicha etapa se subdividió a su vez en dos fases para el derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales: la de formación y la de desarrollo.

III.A. Formación del derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales

En 1962, el Proyecto de Enmienda al Reglamento de Trabajo de la Comuna Popular Rural adoptó por primera vez el concepto de «las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales»,⁸ y también estableció por primera vez de manera explícita y escrita que la propiedad de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales pertenecía al colectivo. La Circular sobre unos Reglamentos Complementarios de las Cuestiones de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales de los Miembros de la Comuna emitidos por el Comité Central del Partido Comunista de China constató otra vez esa propiedad de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales y propuso al mismo tiempo el sistema de uso a largo plazo de estas tierras por parte de los agricultores y la adquisición del derecho de su uso de manera gratuita, con lo que se inició la separación del derecho de uso y propiedad.

En la década de 1980, además de los agricultores, los residentes con registro familiar no agrícola en áreas urbanas también podían obtener el derecho de uso de tierras mediante aprobación. El artículo 41 de la Ley de Administración de Tierras de la República Popular China, en su versión enmendada en 1988, ordenaba que «si los residentes con registro familiar no agrícola necesitaban utilizar terrenos de propiedad colectiva para construir viviendas residenciales, debían solicitar la aprobación del gobierno popular a nivel de condado. La superficie de estos terrenos no debía exceder las áreas prescritas por las provincias, regiones autónomas o municipios directamente su-

⁸ DIAO, QIHUAI, «Cambios históricos de las viviendas rurales y el sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residencialesdestinadas a parcelas residenciales tras la proclamación de la nueva china», *Inmobiliaria de China*, n° 6, 2012, págs. 67-68.

bordinados, y la indemnización y el subsidio de reasentamiento se pagarían siguiendo las normas para la expropiación de tierras para la construcción estatal».

Sin embargo, la Ley de Administración de Tierras enmendada nuevamente en 1998 solo incluyó disposiciones sobre el uso residencial de tierras para los aldeanos rurales, eliminando la posibilidad para los residentes con registro no agrícola de utilizar tierras de propiedad colectiva para la construcción residencial. Desde entonces, dichos residentes ya no pueden solicitar terrenos residenciales rurales⁹. Además, la Ley arriba mencionada estableció formalmente el principio de que un hogar sólo podía poseer una parcela de tierra para la construcción de viviendas rurales.

El derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales de esta fase se caracterizó porque su propiedad pasó a pertenecer a los colectivos rurales y se fue formando, separándose del de propiedad privada. El derecho de uso lo adquirirían los agricultores de manera gratuita, una parcela por hogar, y no se sometía a ninguna limitación con respecto a la duración, lo cual pone de manifiesto su función de seguridad social.

III.B. Desarrollo del derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales

En mayo de 1999, la Oficina General del Consejo de Estado de China emitió la Circular sobre el Reforzamiento de la Gestión de la Transferencia de Tierras y la Prohibición de la Especulación con la Tierra, estableciendo que las viviendas de los agricultores no se podían vender a residentes urbanos, ni se podía aprobar que los residentes urbanos ocuparan tierras colectivas campesinas para construir viviendas, y que las entidades competentes no podían emitir certificados de uso de la tierra y los de propiedad para las viviendas construidas o adquiridas en violación de la ley. La Decisión sobre la Profundización de la Reforma y la Gestión Estricta de Tierras emitida por el

⁹ Según el artículo 41 de la Ley de Administración de Tierras de la República Popular China enmendada en 1988, si los residentes con registro familiar urbano no agrícola necesitan utilizar terrenos de propiedad colectiva para construir viviendas residenciales, deben contar con la aprobación del gobierno popular a nivel de condado, y la superficie de estos terrenos no debe superar la superficie prescrita por las provincias, regiones autónomas o municipios directamente subordinados y la indemnización y el subsidio de reasentamiento se pagarán con referencia a las normas para terrenos requisados para la construcción estatal. Este artículo fue suprimido en la enmienda de 1998.

Consejo de Estado en 2004¹⁰, las Opiniones del Ministerio de Tierras y Recursos sobre el Reforzamiento de la Gestión de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales¹¹ y la Circular de la Oficina General del Consejo de Estado sobre la Aplicación Estricta de las Leyes y Políticas sobre las Tierras para la Construcción Colectiva Rural en 2007¹², entre otras disposiciones, restringieron de manera manifiesta la compraventa de derechos de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales.

Con el desarrollo de la economía de mercado socialista en China, la población rural se traslada a las ciudades, lo que provoca una oleada de movimientos de población. Esto producía una reducción del espacio vital en las zonas urbanas y grandes desafíos en términos de capacidad de carga poblacional. Como consecuencia, las ciudades continuaron expandiéndose y, gracias a ello, los suburbios rurales pudieron aprovechar sus escasos recursos de tierra para obtener el máximo beneficio económico. Además, el avance en la construcción de un nuevo campo y la generalización de numerosas políticas de apoyo y beneficio al sector rural, junto con generosas compensaciones por la expropiación de tierras debido a la expansión urbana y la construcción de infraestructuras, incrementaron significativamente el valor económico de las tierras colectivas rurales. De esta manera, la función de activos de las tierras rurales, incluyendo las destinadas a la construcción de viviendas rurales, se manifestaba cada vez más claramente. Asimismo, la contradicción entre la movilidad poblacional y la

¹⁰ La Decisión sobre la Profundización de la Reforma y la Gestión Estricta de Tierras emitida por el Consejo de Estado en 2004 estipuló que «se prohíbe a las organizaciones económicas colectivas rurales transferir o arrendar ilegalmente tierras colectivas para construcciones no agrícolas y «se reforma y mejora el sistema de aprobación de las tierras rurales destinadas a parcelas residencialesdestinadas a parcelas residenciales, se refuerza la gestión de dichas tierras en las zonas rurales y prohíbe a los residentes urbanos comprarlas».

¹¹ Las Opiniones del Ministerio de Tierras y Recursos sobre el Reforzamiento de la Gestión de las tierras rurales destinadas a parcelas residencialesdestinadas a parcelas residenciales de 2004 estipularon que «se prohíbe estrictamente a los residentes urbanos adquirir las tierras rurales destinadas a parcelas residencialesdestinadas a parcelas residenciales en el campo y está prohibida la expedición de certificados de uso de la tierra para casas residenciales compradas o construidas ilegalmente por residentes urbanos en zonas rurales».

¹² La Circular de la Oficina General del Consejo de Estado sobre la Aplicación Estricta de las Leyes y Políticas sobre las Tierras para la Construcción Colectiva Rural estableció que «las tierras residenciales rurales solo pueden asignarse a los mismos aldeanos de las aldeas, y no se permite a los residentes urbanos adquirir las tierras rurales destinadas a parcelas residencialesdestinadas a parcelas residenciales, viviendas de campesinos o “viviendas con derechos de propiedad limitados” en zonas rurales. No se permite a ninguna entidad o particular alquilar u ocupar ilegalmente tierras de propiedad colectiva de los campesinos para el desarrollo inmobiliario».

ubicación fija de las tierras destinadas a la construcción de viviendas rurales se hacía más patente¹³.

En 2007, se promulgó y aplicó la Ley de la República Popular China sobre Derechos de Propiedad (en lo sucesivo, «Ley de Propiedad»), que incluyó «el derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales» en un capítulo independiente. Este derecho, junto con el derecho de uso de tierras de construcción y el derecho de contratación y gestión de tierras, formó parte de la sección sobre derechos de usufructo. Es la primera vez que China regula y ajusta el derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales en forma de ley fundamental, lo cual tiene una gran trascendencia. A pesar de lo anterior, la Ley de Propiedad no introdujo ningún avance o innovación en la cuestión de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, lo que refleja la sensibilidad y precaución del legislador en esta cuestión¹⁴. Además, el capítulo de «el derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales» sólo contiene cuatro artículos, que no pueden resolver esta cuestión compleja que implica tanto al derecho público como al privado.

Durante este período, el sistema del derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales logró cierto desarrollo. Y en los círculos académicos empezaron a estudiar las controversias sobre la transferencia de dicho derecho. Pero de acuerdo con las diversas disposiciones y políticas de entonces, la atención se centró en completar el sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales y fortalecer y regular enérgicamente la gestión de estas tierras¹⁵.

¹³ HAN, QINGHUI, «Análisis de las ideas de la reforma del sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residencialesdestinadas a parcelas residenciales en el contexto de urbanización – partiendo de la contradicción entre la movilidad poblacional y la ubicación fija de las tierras rurales destinadas a parcelas residencialesdestinadas a parcelas residenciales», *Estudio del desarrollo urbano*, n° 8. 2010, págs. 1-4.

¹⁴ SONG, ZONGYU y WANG, RE, «La deficiencia institucional y la elección real del derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residencialesdestinadas a parcelas residenciales», *Ciencia, Economía y Sociedad*, n° 1, 2008, pág. 100.

¹⁵ ZHOU, XIAOPING y GAO, YUANZHU, «Evolución y previsión de las políticas de gestión de las tierras rurales destinadas a parcelas residencialesdestinadas a parcelas residenciales de China durante los 40 años de la Reforma y Apertura—un análisis textual basado en las políticas asociadas a las tierras rurales destinadas a parcelas residencialesdestinadas a parcelas residenciales», *Revista académica de la Universidad de Hehai* (Sección de fisiología y ciencias sociales), n° 5, 2018, pág. 5.

IV. 2018: LA REFORMA DEL SISTEMA DE LAS TIERRAS RURALES DESTINADAS A PARCELAS RESIDENCIALES Y LA EXPLORACIÓN DE «LA SEPARACIÓN DE LOS TRES DERECHOS»

Desde la adopción de la Decisión del Comité Central del Partido Comunista de China sobre Varias Cuestiones Importantes sobre La Profundización Integral de la Reforma en la Tercera Sesión Plenaria del XVIII Comité Central del Partido Comunista de China en 2013, la reforma del sistema de tierras se ha convertido en el enfoque principal de la profundización de la reforma. En los últimos años, con el desarrollo socioeconómico y la continua promoción de la integración urbano-rural, la mercantilización del factor tierra se ha convertido en una tendencia inevitable. Sin embargo, el actual diseño del sistema de tierras rurales, limitado a su función de seguridad, no puede satisfacer plenamente las necesidades realistas, como la escasez de recursos de tierra y la manifestación de su valor económico. Este problema es aún más acuciante en el caso de las tierras destinadas a la construcción de viviendas rurales, que sirven como garantía de vivienda para los agricultores. El sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, que se caracteriza por el hecho de que los miembros de los colectivos rurales las adquieren de manera gratuita y las utilizan únicamente para construir viviendas según el principio de «un hogar, una parcela», con una superficie menor a la norma fijada por las provincias, regiones autónomas o municipios directamente subordinados, se ha venido enfrentando a numerosas dificultades prácticas, como la distribución desigual de los recursos, la circulación restringida y la escasa retirada. Especialmente en el contexto de la actual aplicación de la estrategia de vitalización rural, este sistema ya no puede satisfacer plenamente las necesidades urgentes de la integración urbano-rural y el desarrollo económico rural, por lo que es imperativa su reforma¹⁶.

IV.A. Implicaciones políticas de «la separación de los tres derechos»

A principios de 2015, tomando como punto de partida y destino la protección y salvaguardia eficaz de los derechos e intereses de los

agricultores sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, se puso en marcha formalmente su reforma, que se esforzó por mejorar la protección de los derechos e intereses de dichas tierras y los medios de adquisición, explorar el sistema de su uso remunerado y el mecanismo de su renuncia voluntaria remunerada, así como establecer y mejorar el sistema de «la adquisición justa conforme a la ley, uso económico e intensivo y renuncia voluntaria remunerada» a fin de generar un sistema mejorado. 15 ciudades y condados, con la ciudad de Yiwu de la provincia de Zhejiang como representante, se convirtieron en el primer lote de zonas piloto para la reforma del sistema.

En la reforma, la ciudad de Yiwu propuso estudiar la práctica de «la separación de los tres derechos» de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales. Más tarde, en 2018, el documento N° 1 del Gobierno Central—Opiniones sobre la Implementación de la Estrategia de Vitalización Rural—propuso claramente mejorar las políticas sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales de los agricultores y las mismas viviendas rurales en estado ocioso, examinar «la separación de los tres derechos» de propiedad, calificación y uso, implementar la propiedad colectiva, garantizar la calificación para los agricultores y sus derechos de propiedad de las viviendas, y flexibilizar adecuadamente el derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales y las mismas viviendas rurales de los agricultores». Esto constituye otra innovación de la reforma tras «la separación de los tres derechos» de las tierras rurales contratadas.

Según unos estudios, la tradicional separación en dos derechos del sistema sirve para proteger los derechos básicos de vivienda de los agricultores y mantener la estabilidad social en las zonas rurales, mientras que contradice a los valores de equidad y eficiencia... La reforma de «la separación de los tres derechos» pretende garantizar la función de protección de la propiedad colectiva al tiempo que libera la función de financiación del derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales¹⁷. Algunos académicos, basándose en la práctica de la reforma de «la separación de los tres derechos» en la ciudad de Yiwu, creen que ella, además de garantizar mejor el derecho de residencia de los miembros del colectivo mediante la innovación del derecho de calificación, puede eliminar la raíz institucional de la imposibilidad de transferir el derecho de uso entre colectivos, reforzar el atributo de usufructo del derecho de uso y pro-

¹⁶ CHEN, XIAOJUN y CAO, YIFENG, «Informe de investigación de la reforma del sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales en el proyecto piloto de reforma de 'tres parcelas de tierra'», *Ciencia legislativa de las tierras*, tomo I, 2022, pág. 46.

¹⁷ WEN, SHIYANG. Y MEI, WEIJIA. «La implicación jurídica y la implementación institucional de «la separación de los tres derechos» de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales destinadas a parcelas residenciales», *Estudios jurídicos*, n° 9, 2018, pág. 53.

mover el flujo adecuado del derecho de uso como factor de recurso en la economía de mercado, mediante innovaciones institucionales como la fijación del plazo para la transferencia del derecho de uso a los no miembros del colectivo y el pago de tasas¹⁸. Aunque existen divergencias en los círculos académicos sobre la vía de establecer los derechos de «la separación de los tres derechos», su sentido y función de la política consiste en romper el punto muerto institucional de la prohibición de la transferencia del derecho de uso al exterior y revitalizar las viviendas rurales y las tierras para su construcción en estado ocioso, bajo la premisa de salvaguardar la vivienda básica de los agricultores. Esto también manifiesta la mayor contradicción entre el sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales y las necesidades reales.

IV.B. Asignación de derechos bajo marco «separación de los tres derechos» de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales

El Documento Central No. 1 propuso explorar la factibilidad de la separación de los tres derechos: el derecho de propiedad, el derecho de calificación y el derecho de uso, sin perjudicar la naturaleza de propiedad colectiva de las tierras. Por un lado, las tierras destinadas a la construcción de viviendas rurales tienen un propósito específico de residencia. Garantizar la naturaleza colectiva es un requisito para que los propietarios de las tierras satisfagan las necesidades de supervivencia y desarrollo de los agricultores mediante el establecimiento de derechos¹⁹.

Por otro lado, la gobernanza colectiva es una medida importante para evitar la pérdida de los activos colectivos y aprovechar plenamente el valor de la propiedad. En la reforma de la separación de los tres derechos, solo mediante el aseguramiento de la gobernanza colectiva se puede garantizar la naturaleza residencial de los agricultores, asegurando el dominio colectivo de la explotación y asignando tierras solo a las personas con identidad colectiva calificadas.

¹⁸ GAO, HAI, «La implementación jurídica de «la separación de los tres derechos» de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales destinadas a parcelas residenciales», *Juristas*, n° 4, 2019, pág. 135.

¹⁹ HAN, SONG, «Política de legislación de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales destinadas a parcelas residenciales y reforma del sistema de derechos de su uso», *Estudios Jurídicos*, n° 6, 2019, pág. 75.

Por lo tanto, la insistencia en la propiedad colectiva de las tierras destinadas a la construcción de viviendas rurales es la solución para evitar la pérdida de tierras colectivas al revitalizarlas. Para cumplir con este requisito fundamental, se deben desempeñar activamente las funciones de gestión colectiva y distribución del ingreso en la reforma, basándose en una determinación clara del derecho de propiedad de las tierras.

Aunque la política de separación de los tres derechos propone proteger el derecho de calificación de los agricultores, se queda solamente en nivel de una expresión política y no han sido respaldado por la ley, y existen varias interpretaciones en el ámbito académico. Algunos estudios creen que el derecho de calificación de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales debe sujetarse al derecho de membresía. Es la garantía de renovar automáticamente el derecho de uso del agricultor de las tierras²⁰, mientras que otros consideran que el derecho de calificación es el derecho completo que disfruta el agricultor sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, abarcando tanto el derecho de asignación de tierras como el de uso de tierras²¹. Algunos expertos tratan de identificar la verdadera significación del derecho de calificación por estudiar su origen práctico. La puesta en práctica del derecho de calificación se originó en la reforma del sistema de tierras rurales en la ciudad Yiwu, que definió el derecho de calificación como la calificación de acceder a las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales de los miembros de la organización económica colectiva rural²². Según este caso, el derecho de calificación se entiende como el derecho extraído de los derechos de membresía, expresado políticamente como «derecho de calificación de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales». Su significado legal radica en otorgar a unidades de agricultores de la colectividad el derecho a realizar sus intereses residenciales mediante la adquisición gratuita.

La flexibilización adecuada del derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales fue un objetivo importante

²⁰ LIU, HENGKE, «Interpretación teórica de la «separación de tres derechos» en las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales destinadas a parcelas residenciales y su estructura jurídica», *Revista de la Universidad de Ciencia y Tecnología de Huazhong (Ciencia Social)*, n° 4, 2020, pág. 109.

²¹ SONG, ZHIHONG, «Implicación jurídica y el diseño institucional de la «separación de tres derechos» de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales destinadas a parcelas residenciales», *Comentario Legal*, n° 4, 2018, pág. 150.

²² CAO, YIFENG, «Definición de la naturaleza y expresión jurídica del derecho de calificación sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales», *Estudios de Derecho Privado*, vol. 26, n° 1, 2021, págs. 273 - 274.

durante la reforma del sistema de tierras rurales y también representa un tema complicado que debe abordarse mediante un cambio legislativo. En la actualidad, el valor de la propiedad de estas tierras de construcción rural, especialmente en áreas desarrolladas o con ventajas geográficas, se manifiesta gradualmente. Sin embargo, debido a las limitaciones impuestas por los derechos sobre estas tierras y la función de seguridad social que desempeñan, el derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales no puede entrar en la circulación del mercado, lo que también afecta la transferencia de viviendas en dichas tierras.

Las viviendas rurales son uno de los bienes más importantes para los agricultores, pero su transferencia y herencia se ven restringidos por varias razones:

i) Solo las personas con identidad de membresía colectiva tienen la calificación para adquirir de forma gratuita las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, mientras que no existe una forma legal para que otros fuera de esta naturaleza obtengan dichos derechos sobre esas tierras.

ii) Estas tierras se otorgan gratuitamente por el colectivo rural a los miembros que forman parte de dicho colectivo, lo que conlleva una fuerte característica de seguridad social. Por lo tanto, una transferencia pagada a otros violaría las restricciones de uso y su función social.

iii) Si a los miembros que ya poseen una parcela se les otorga el derecho de comprar otras tierras, es probable que se viole el principio de «un hogar, una parcela» establecido en la Ley de Administración de Tierras de la República Popular China (2019), así como la restricción de la máxima área permitida por cada familia dispuesta por los gobiernos provinciales y municipales.

Resolver estos problemas es clave para la reforma de «la separación de los tres derechos» en las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales.

Aunque la expresión política de la separación de los tres derechos es «flexibilizar adecuadamente el derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales y las viviendas», en la circulación sobre el derecho de propiedad tales como transferencia y herencia, es la propiedad de la vivienda la que el cesionario adquiere, excepto en los arrendamientos. Por lo tanto, la separación de los tres derechos debería dar solución para el problema de la circulación de tierras mientras que se circulan las viviendas sobre ellas, al revitalizar el uso de las viviendas.

En resumen, el objetivo de la asignación de los tres derechos separados debe ser: proteger los derechos e intereses residenciales de los miembros de colectivos rurales bajo la premisa de propiedad colectiva de la tierra rural; facilitar la circulación adecuada y el uso diversificado de las viviendas rurales, y confirmar los derechos del cesionario que ocupa y usa estas tierras al transferir las viviendas.

IV.C. Expresión legal de separación de tres derechos sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales

La expresión política de la separación de los tres derechos todavía no se ha confirmado plenamente en el ámbito legislativo. Aunque la ley establece que la tierra es propiedad colectiva, todavía existen problemas tales como la incerteza y ausencia de sujeto. Se debe determinar la expresión legal de separación de tres derechos a partir de los tres aspectos siguientes.

IV.C.1. Conexiones entre el colectivo campesino y la organización económica colectiva rural

De conformidad con el párrafo segundo del artículo 10 de la Constitución (2018), las tierras rurales, incluidas las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, son generalmente de propiedad colectiva. El primer párrafo del artículo 261 del Código Civil de la República Popular China (en lo sucesivo, «el Código Civil») no sólo especifica que las tierras rurales, incluidas las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, son de propiedad colectiva, sino también indica que este «colectivo» se entiende como «colectivo campesino». El artículo 262 del Código Civil dispone además que «...Cuando pertenezca al colectivo campesino, la organización económica colectiva rural o el comité de aldeanos ejercerá la propiedad en nombre del colectivo de conformidad con la ley...». El significado de este artículo es: la organización económica colectiva rural o el comité de aldeanos sólo actúa como agente y ejerce la propiedad en nombre del colectivo campesino²³. Sin embargo, en la práctica, la mayoría de los campesinos creen que las organizaciones económicas colectivas rurales son

²³ En términos generales, en las zonas rurales donde se han establecido colectivos económicos rurales, la propiedad es ejercida por colectivos económicos rurales en nombre de la colectividad; En las zonas donde aún no se han establecido estos colectivos, la propiedad colectiva es ejercida por representantes de los comités de aldeanos.

propietarios colectivos de tierras²⁴. En los documentos normativos para la reforma del sistema de derechos de propiedad colectiva rural en varias localidades, la expresión de la relación entre los colectivos campesinos y las organizaciones económicas colectivas rurales también es bastante confusa. Hay normas legales que establecen que «las organizaciones económicas colectivas rurales disfrutan de propiedad de las tierras y otros bienes colectivos»²⁵, y también existen disposiciones indicando que «las organizaciones económicas colectivas rurales ejercen el derecho a ocupar, usar, disfrutar y disponer de activos colectivos en nombre de todos los miembros»²⁶. En términos sustantivos, incluso si algunas disposiciones utilizan la expresión «representante», todas ellas otorgan derechos completos de propiedad de la tierra a las organizaciones económicas colectivas rurales²⁷. Por lo tanto, no podemos dejar de preguntarnos: ¿Son las organizaciones económicas colectivas rurales las titulares de propiedades, o simplemente están actuando como representantes? ¿Cuál es su relación con el colectivo campesino?

En realidad, los colectivos campesinos no son ni personas físicas, ni jurídicas ni organizaciones no jurídicas, y tampoco entran en el ámbito de los sujetos civiles en virtud del Código Civil. Por el contrario, el artículo 96 del Código Civil otorga a la organización económica colectiva rural el estatuto de sujeto civil de persona jurídica especial. Por lo tanto, algunos estudios indican que, en lugar de ejercer la propiedad en nombre de los colectivos campesinos, las organizaciones económicas colectivas rurales están ejerciendo la propiedad en nombre de todos los miembros colectivos, y los colectivos campesinos son las denominaciones generales para todos los miembros colectivos²⁸. Se puede ver que las organizaciones económicas colectivas rurales son representantes directos de todos los miembros, ejerciendo el derecho de propiedad sobre todos los bienes colectivos.

²⁴ Según los datos de la encuesta del Proyecto del Fondo Nacional de Ciencias Sociales de China «investigación empírica de 100 aldeas operadas por personas jurídicas especiales de las organizaciones económicas colectivas rurales» N° 19CFX059, más del 66% de los 528 agricultores encuestados creen que las organizaciones económicas colectivas rurales son titulares de la propiedad de los activos colectivos (incluida la tierra).

²⁵ Reglamento sobre la gestión de las organizaciones económicas colectivas rurales en la provincia de Guangdong (revisado en 2013).

²⁶ Reglamento de la provincia de Zhejiang sobre la gestión de bienes colectivos rurales (revisado en 2020).

²⁷ SONG, ZHIHONG, «Sobre la relación entre los colectivos campesinos y las organizaciones económicas colectivas rurales», *Revista de Derecho de China*, n° 3, 2021, pág.166.

²⁸ SONG, ZHIHONG, «Sobre la relación», cit., pág. 176.

Después de establecer que la organización económica colectiva rural es el sujeto de la propiedad colectiva, se aborda el tema de la implementación de la propiedad colectiva en la separación de los tres derechos para las tierras destinadas a la construcción de viviendas rurales. Es fundamental garantizar los derechos de las organizaciones económicas colectivas rurales para que puedan ejercer plenamente el dominio sobre las tierras, lo que incluye el derecho de distribuir, administrar y supervisar las tierras, así como el derecho de distribuir los ingresos y recuperar las tierras bajo circunstancias específicas.

Específicamente, en la distribución de las tierras, se debe destacar el papel de las organizaciones económicas colectivas rurales como sujetos de distribución, mejorando el mecanismo de distribución equitativa de las tierras. Aunque estas organizaciones no son poseedoras directas de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, deben ejercer su función de supervisar y administrar el uso de las mismas. En cuanto a la distribución de los beneficios, es importante definir los derechos de las organizaciones económicas colectivas rurales sobre los ingresos y establecer un mecanismo de distribución sobre los ingresos por tierras coordinado con la mejora del sistema de transferencia y extinción de los derechos sobre las tierras. Con respecto a la extinción del derecho de las tierras, se debe definir el derecho de las organizaciones económicas colectivas rurales para recuperar las tierras en circunstancias específicas. Al mismo tiempo, se alienta a los agricultores que se han establecido en las ciudades a retirarse voluntariamente de sus tierras rurales destinadas a parcelas residenciales.

IV.C.2. Naturaleza y expresión jurídica del derecho de calificación sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales

En China, las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales son adquiridas por los campesinos en función de sus familias, por lo que la expresión política de la «separación de los tres derechos» propone «proteger los derechos de calificación de cada familia». Sin embargo, en términos del derecho en sí, el sujeto del derecho de calificación sigue siendo los miembros de las organizaciones económicas colectivas rurales, y la unidad para ejercer este derecho son las familias. Si se establece en la ley el nombre de «derecho de calificación de familias campesinas sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales», podría generar confusión entre el sujeto del derecho, que son los «miembros del colectivo», y la unidad para ejercer el de-

recho, que son las «familias». Además, el término «derecho de calificación sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales» no solo tiene el mismo significado que el «derecho de calificación de familias campesinas», sino que también se utiliza con más frecuencia en documentos normativos prácticos.

La función principal del derecho de calificación sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales es afirmar jurídicamente que los miembros de los colectivos rurales son elegibles para adquirir el derecho de uso sobre tierras rurales destinadas a parcelas residenciales sin compensación, pero en la práctica, en algunas zonas rurales donde no hay tierras no utilizadas, los miembros de aquellos que tienen derechos de calificación no puedan adquirir (el derecho de uso sobre) las tierras rurales. Por lo tanto, esto es diferente del derecho de uso de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales basado en la «posesión» y el «uso». En algunas regiones, este derecho de calificación también se define como derecho de membresía, que es un derecho sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales con seguridad residencial adquirido por su identidad de miembros. Por lo tanto, el derecho de calificación sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales es coherente tanto con la lógica interna del régimen jurídico como con la lógica de la práctica, ya que forma parte del sistema de derechos de membresía de China.

El derecho de membresía es un conjunto de derechos, que incluye el derecho a solicitar las tierras residenciales, el derecho a contratar las tierras agrícolas y el derecho a gozar de las ganancias colectivas, entre otros. De ello se deduce que el derecho de calificación sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, como parte del sistema de derechos de membresía, aunque tiene una denominación novedosa, está cubierto desde hace tiempo por el contenido del derecho de membresía y, de hecho, no es un derecho nuevo.

Uno de los propósitos del «derecho de calificación» que se propone en la práctica de la reforma, es proteger a los miembros del colectivo para obtener el derecho de uso sobre tierras rurales destinadas a parcelas residenciales sin compensación. «El derecho de calificación» asume la función social de proporcionar seguridad de residencia, mientras que el derecho de uso original sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales ya no se limita a la adquisición de los miembros. La función de seguridad de vivienda ya no es la única función de los derechos de uso sobre estas tierras. En este caso, el derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales

les pueda ser transferida de acuerdo con la ley y ocupada y utilizada legalmente por otros sin miembros.

Solicitar las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales es solo una forma de ejercer el derecho de calificación sobre las mismas. En la actualidad, algunas zonas rurales no disponen de este tipo de tierras para asignar, pero la demanda de viviendas es creciente. Por ello, algunas zonas rurales han explorado diversas formas para garantizar viviendas a los campesinos, como la construcción de apartamentos rurales y la concesión a los miembros colectivos del derecho a solicitar la compra de estos apartamentos con carácter preferente a un precio favorable. Por tanto, en la futura legislación o revisión legislativa, se debe ampliar el contenido del derecho de calificación sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales bajo el marco de derechos de membresía, es decir, este derecho de calificación es «el derecho de los miembros de colectivos económicos rurales a disfrutar del derecho o calificación a realizar su residencia de diversas formas, incluyendo la asignación de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales»²⁹.

IV.C.3. Materializar la utilización suficiente de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales mediante «el derecho legal de arrendamiento»

En la práctica de la reforma del sistema de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales y en las investigaciones teóricas, se espera que la legislación aborde cuestiones clave como la transferencia y la extinción de estos derechos. Sin embargo, el Código Civil sigue utilizando el contenido del capítulo de la Ley de Propiedad sobre el «Derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales», con solo unos pocos cambios en las expresiones, sin cambiar el hecho de que no existen normas que regulen la obtención, el cambio y la extinción de estos derechos en el Código Civil.

La política de «la separación de los tres derechos» de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales requiere la flexibilización del derecho de uso de estas tierras, con el objetivo principal de resolver las restricciones a la transferencia de tierras. En el sistema actual, el derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales sigue teniendo la función básica de garantizar la residencia de

²⁹ CAO, YIFENG, «Definición de la naturaleza y expresión jurídica del derecho de calificación sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales», *Estudios de Derecho Privado*, vol. 26, n° 1, 2021, págs. 284 - 285.

los agricultores. Sin embargo, en el contexto de la vitalización rural integral, el desarrollo de la economía rural y la búsqueda de la prosperidad común de los agricultores, se ha vuelto inevitable el uso más diversificado de las viviendas rurales.

Además del arrendamiento de las viviendas a terceros, están surgiendo nuevas oportunidades como los entretenimientos agrícolas y los alojamientos rurales (B&B) asociados con el turismo rural, lo que puede plantear la cuestión de la transferencia de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales. No obstante, el derecho de uso corresponde a los miembros de las organizaciones económicas colectivas rurales, y cada familia solo puede poseer una parcela. Por lo tanto, surge controversia sobre si aquellos que no son miembros del colectivo pueden obtener este derecho.

Al comparar las diversas doctrinas, parece razonable resolver esta controversia mediante «los derechos legales de arrendamiento». De esta manera, se puede permitir a personas fuera del colectivo acceder al derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, lo que facilitaría la flexibilización del uso de estas tierras y su transferencia de manera adecuada y legal.

La importancia del sistema de derechos legales de arrendamiento legal de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales reside en que puede liberar el derecho de propiedad de las viviendas del derecho de uso de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, realizando el valor económico de las viviendas y aumentando los ingresos de los campesinos³⁰. El derecho legal de arrendamiento de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales se refiere al derecho a utilizar las tierras durante un determinado período de tiempo a cierto costo cuando uno ha adquirido la propiedad de la vivienda sobre ella por herencia, realización de hipotecas, venta y compra y otras formas, pero no puede obtener la propiedad (porque es colectiva rural) ni el derecho de uso de esas tierras adheridas³¹. El derecho legal de arrendamiento de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales no sólo resuelve el dilema jurisprudencial del uso de estas tierras rurales por sujetos no cualificados, sino que también distingue el derecho de ocupación de las tierras rurales destinadas a parcelas

³⁰ LIU, KAIXIANG, «El significado y establecimiento de la reforma del sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales mediante de derecho legal de arrendamiento», *Forum Legal*, n.º.1, 2010, pág. 39.

³¹ CHEN, XIAOJUN, «El dilema institucional del derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales y su resolución», *Estudios Jurídicos*, n.º 6, 2019, pág. 75.

residenciales adquirido a través del arrendamiento del derecho de uso que es adquirido por miembros de los colectivos sin compensación.

Para lograr una transferencia adecuada de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales mediante el derecho de arrendamiento legal, es importante aclarar los siguientes puntos. En primer lugar, el derecho legal de arrendamiento se diferencia de un derecho acordado. Al ser «legal», su adquisición no depende del acuerdo entre las partes, sino que está expresamente previsto por la ley, incluyendo su contenido legal y el plazo de vigencia legal.

En segundo lugar, existen restricciones en las condiciones de aplicación del derecho de arrendamiento. Esto se debe a que este derecho aborda principalmente el problema de cómo el titular del derecho ocupa y utiliza las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales al transferir las viviendas sobre ellas, ya que las viviendas y las tierras adheridas son inseparables. Por tanto, el derecho de arrendamiento solo se aplica cuando se adquiere legalmente la propiedad de la vivienda y no se cumplen los requisitos para solicitar la tierra adherida sin compensación. Las tierras sin viviendas no pueden transferirse por separado ni pueden ser objeto de un «derecho legal de arrendamiento».

Por último, aunque el derecho legal de arrendamiento se haya «legalizado» para conferirle el efecto de derechos reales, sigue siendo esencialmente un derecho personal, es decir, un uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales a través del arrendamiento.

V. CONCLUSIONES

El régimen jurídico sobre las tierras en China se basa en la propiedad pública socialista. El ejemplo más característico lo ofrecen las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, cuya propiedad corresponde al colectivo, mientras que el derecho de uso recae en los campesinos, quienes las adquieren sin compensación y las utilizan para construir viviendas. Este régimen se ideó para resolver el problema de seguridad habitacional de millones de campesinos.

Al analizar el desarrollo del régimen de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, resulta evidente su estrecha relación con los cambios en las principales paradojas de la sociedad china y la dirección del desarrollo en las zonas rurales. Por ejemplo, cuando la paradoja principal de la sociedad china era «la contradicción entre las crecientes demandas materiales y culturales del pueblo y la atra-

sada producción social», el régimen de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales debía garantizar principalmente la seguridad residencial para que los campesinos pudieran tener un lugar estable donde vivir y enfocarse activamente en la producción, mejorando así la productividad social.

Actualmente, la principal contradicción de la sociedad china ha cambiado a «la contradicción entre la creciente demanda del pueblo de una vida mejor y el desarrollo desequilibrado e insuficiente». El Partido Comunista de China y el Gobierno son conscientes de este cambio y promueven activamente la reforma del régimen de tierras, incluyendo las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales, eliminando la brecha entre los derechos sobre las tierras urbanas y rurales, y buscando activamente «la igualdad de derechos y precios para las mismas tierras».

Durante el periodo analizado en este estudio, la función de garantizar la seguridad habitacional de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales se ha debilitado en comparación con el pasado, mientras que su función económica ha seguido manifestándose. En respuesta a los cambios resultantes de las paradojas mencionadas y a los desafíos prácticos, el régimen jurídico de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales seguirá mejorándose y perfeccionándose mediante debates académicos y la promoción de prácticas de reforma³².

BIBLIOGRAFÍA

- Cao, Yifeng, «Definición de la naturaleza y expresión jurídica del derecho de calificación sobre las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales», *Estudios de Derecho Privado*, vol. 26, n.º 1, 2021.
- Cao, Yifeng y Geng, Zhuo, «La solución institucional del valor de la propiedad de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales bajo el objetivo de la prosperidad común», *Noticias de Ciencias Sociales*, n.º 8, 2022.
- Chen, Xiaojun. *Examinación e investigación de la realidad del régimen jurídico de las tierras rurales – informe de investigación en diez provincias de China*, Editorial Jurídica, Pekín, 2010.

- Chen, Xiaojun, «El dilema institucional del derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales y su resolución», *Estudios Jurídicos*, n.º 6, 2019.
- Chen, Xiaojun y Cao, Yifeng, «Informe de investigación de la reforma del sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales en el proyecto piloto de reforma de ‘tres parcelas de tierra’», *Ciencia legislativa de las tierras*, Editorial Jurídica, Pekín, tomo I, 2022.
- Diao, Qihuai, «Cambios históricos de las viviendas rurales y el sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales tras la proclamación de la nueva china», *Inmobiliaria de China*, n.º 6, 2012.
- El Centro de Investigación de Seda de la Academia China de Ciencias Sociales. *Colección de investigaciones sobre láminas de bambú de la dinastía Han occidental de Zhangjiashan ‘Las leyes y decretos de los dos años’*, Editorial de la Universidad Normal de Guangxi, Guilin, 2007.
- Gao, Hai, «La implementación jurídica de ‘la separación de los tres derechos’ de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales», *Juristas*, n.º 4, 2019.
- Han, Song, «Política de legislación de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales y reforma del sistema de derechos de su uso», *Estudios Jurídicos*, n.º 6, 2019.
- Han, Sheng, «Investigación sobre el campo de morera», *Revista Académica de Pingzhun*, 5ª serie, 1º volumen, 1989.
- Han, Jun. *Investigación de las cuestiones de las tierras rurales de China*, Editorial de Yuandong de Shanghai, Shanghai, 2009.
- Han, Qinghuai, «Análisis de las ideas de la reforma del sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales en el contexto de urbanización – partiendo de la contradicción entre la movilidad poblacional y la ubicación fija de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales», *Estudio del desarrollo urbano*, n.º 8, 2010.
- Liu, Kaixiang, «El significado y establecimiento de la reforma del sistema de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales mediante de derecho legal de arrendamiento», *Forum Legal*, n.º 1, 2010.
- Liu, Hengke, «Interpretación teórica de la «separación de tres derechos» en las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales y su

³² CAO, YIFENG y GENG, ZHUO, «La solución institucional del valor de la propiedad de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales bajo el objetivo de la prosperidad común», *Noticias de Ciencias Sociales*, n.º 8, 2022, pág. 28.

estructura jurídica», *Revista de la Universidad de Ciencia y Tecnología de Huazhong (Ciencia Social)*, n.º 4, 2020.

Song, Zhihong, «Implicación jurídica y el diseño institucional de la «separación de tres derechos» de tierras rurales destinadas a parcelas residenciales», *Comentario Legal*, n.º 4, 2018.

— «Sobre la relación entre los colectivos campesinos y las organizaciones económicas colectivas rurales», *Revista de Derecho de China*, n.º 3, 2021.

Song, Zongyu y Wang, Re, «La deficiencia institucional y la elección real del derecho de uso de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales», *Ciencia, Economía y Sociedad*, n.º 1, 2008.

Wen, Shiyang y Mei, Weijia, «La implicación jurídica y la implementación institucional de 'la separación de los tres derechos' de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales», *Estudios jurídicos*, n.º 9, 2018.

Zhou, Xiaoping y Gao, Yuanzhu, «Evolución y previsión de las políticas de gestión de las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales de China durante los 40 años de la Reforma y Apertura—un análisis textual basado en las políticas asociadas a las tierras rurales destinadas a parcelas residenciales», *Revista académica de la Universidad de Hehai (Sección de fisiología y ciencias sociales)*, n.º 5, 2018.