

EDITORIAL

Encuesta

Al empezar a redactar este Editorial recibimos, a modo de consulta, una encuesta en inglés del Banco Mundial. Nos llegó en razón de nuestra actividad como profesional independiente y no como director de la Revista.

Esta encuesta tiene interés notarial y se realiza simultáneamente en la mayoría de los países del mundo.

El haberla recibido permitió dejar en claro las diferencias entre las funciones del *Notary Public* del *Common Law* y los notarios que pertenecen al sistema del derecho latino.

Las funciones y los requisitos para llegar al cargo son totalmente distintos, lo único que tienen de parecido es el nombre.

Por otra parte, “el sistema del derecho latino” es una denominación basada en el origen, pero se utiliza en países que no son latinos, como Alemania y Holanda; también es un sistema empleado en diversos lugares de Asia y África.

El ámbito de la encuesta es global, se refiere a los actos necesarios para adquirir una propiedad inmueble. El costo, trámites, el tiempo que lleva y la registración.

Indagan, asimismo, si el Estado fija los precios de venta o efectúa una valuación, si el Catastro y el Registro están separados, si hay otros derechos reales sobre inmuebles que también se inscriben.

Preguntan, además, a quiénes se pueden oponer las hipotecas y otros puntos que comentaremos.

El lugar que eligen para hacer la comparación es Buenos Aires. Como esto puede resultar confuso (según se considere la Provincia o la Ciudad) con res-

pecto al impuesto de sellos, gastos, tasas de inscripción y demás, tomamos como base la Ciudad Autónoma.

El sistema propuesto consta de casilleros en los cuales se contesta: sí o no, lo que no permite abarcar todas las posibilidades (por ejemplo, los bienes que se adquieren para vivienda, en determinadas condiciones, no pagan impuesto de sellos), pero la encuesta está tan bien hecha que elimina dudas.

Establece que el edificio se encuentra en Buenos Aires, que la compra es hecha por una compañía privada (no pertenece al Estado, ni los socios son agencias públicas), que la compradora es una sociedad con cincuenta empleados, de los cuales todos son argentinos, y que opera en comercio en general.

Suponemos que hacen estas precisiones para evitar que pueda haber variaciones en cuanto a costos por el objeto o finalidad. Sucede lo mismo, en lo que se refiere a requisitos de constitución, con compañías dedicadas a transportes, seguros, exportación, así como también con bancos, financieras y demás. Lo que ha sido, según veremos más adelante, objeto de otra encuesta.

En el caso planteado, la compra es al contado y el inmueble no está hipotecado, tiene su catastro bien y no hay problemas con antecedentes. Se halla dentro del perímetro urbano y ubicado en la zona comercial.

Se aclara que la venta comprende el terreno y el edificio, porque en algunos de los países consultados existe el derecho de superficie.

Nosotros lo tenemos sólo para bosques, aunque esperamos que esto se amplíe.

En este punto queda clara la diferencia entre propiedad y dominio, que algunos consideran lo mismo.

Puedo tener la propiedad del derecho sin tener el dominio del bien.

Con el propósito de hacer una encuesta general comparable, siguen enumerando especificaciones, que aquí no tienen mayor importancia pero probablemente la tengan en otros lugares.

Se agrega que el terreno posee 554 metros, que el edificio tiene dos pisos y 930 metros, que cuenta con 50 oficinas y seis salones de juntas, que no hay ascensores. Que responde a todos los estándares de seguridad exigidos y se encuentra en buen estado.

Tiene diez años de construido y no necesita renovaciones ni anexar otro edificio para cumplir con su cometido.

No hay árboles ni fuentes de agua natural, no es una reserva ni un monumento histórico, no se requieren para su uso permisos especiales, no va a ser una planta industrial ni de reciclado de basura, no se van a procesar productos peligrosos.

Preguntan sobre el procedimiento más rápido para escriturar esta propiedad.

En este caso concreto de transferencia de inmuebles, nuestra legislación y nuestro sistema funcionan bien. Estamos ubicados comparativamente en buena posición; además, creemos que, en general, el sistema notario-registro que tenemos es difícil de superar.

Nuestro Registro funciona, y funciona bien. En ninguna instancia de la ca-

dena de requisitos, ni en el Catastro, ni en el Registro, ni en la Municipalidad, ni en Aguas Argentinas hay alguien que pida pagos informales (sobornos o coimas).

Probablemente haya aspectos que puedan mejorarse pero el sistema funciona y es de las pocas cosas que podemos mostrar al mundo como algo propio, creado por nosotros, y que es imitado, copiado y envidiado.

Tenemos pocos o nulos problemas con los títulos, y los que hay surgen de normas establecidas en la legislación general, que viene desde 1871; es el caso de algunas donaciones. Pensamos que esos artículos del Código deben ser reformados.

Pero dejamos esto como una opinión, no queremos hacer una defensa doctrinaria por medio de un Editorial que comenta algo distinto.

El banco pide que se estime el valor de la tierra y del edificio, así como cuál es el derecho que convendría usar (título de propiedad, *leasing* por 50 años, derecho de ocupación).

Pregunta sobre los procedimientos que hay que seguir para transferir el título de manera tal que la compañía sea la nueva dueña, quién es responsable de la inscripción en el Registro, el tiempo que lleva cada uno de los pasos a realizar y el costo de cada procedimiento (aclaran que es el tiempo requerido sin pagos informales).

Se contesta que no tenemos que hacer pagos informales de ningún tipo.

Contemplan también la aparición de problemas no usuales en nuestro derecho, por ejemplo, el tiempo que lleva discutir legalmente la propiedad, así como el costo de hacerlo. Plantean la situación de que, una vez hecha la escritura a favor de la sociedad, e inscrita, alguien se presentara diciendo que la propiedad es de él, que tiene un duplicado del título o que la ha heredado.

También preguntan por la situación legal y, de producirse algún error en el Registro, costo y tiempo de enmienda.

Parecen creer, de acuerdo con las preguntas, que la responsabilidad del título es del Registro. No es así en nuestro caso.

La encuesta, en su primera pregunta, demuestra la cantidad de países que abarca. Piden se conteste si localmente se puede ser dueño privado de tierras y si hay propiedad privada sobre edificios.

Luego interrogan acerca de cuándo se es legalmente propietario, si es al momento de realizar el acuerdo de compra o cuando se registra y cómo se convierte un título provisional en un título perfecto.

Si es posible agilizar la registración a través de canales informales. Preguntan también si usamos el seguro de título.

Qué ley define el derecho a tener la propiedad privada de la tierra (por ejemplo, la Constitución), si la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble es obligatoria. Si la subdivisión de un edificio y la rezonificación deben ser registradas.

Qué profesiones están autorizadas para hacer la transferencia de inmuebles. Dónde se resuelve una disputa sobre la titularidad de inmuebles, si es en el Registro, en el Catastro o en los Tribunales.

Qué derechos da el ser dueño, si puede transferir la propiedad a sus herederos, hipotecarla, venderla, alquilarla, pagar deudas, y si este derecho es a perpetuidad.

Si hay barreras legales en contra de las mujeres, extranjeros, minorías y si el Estado, en similares circunstancias, es tratado de la misma manera que las personas privadas.

Una pregunta cuya respuesta vacilamos en precisar es: ¿desde cuándo operan los Registros en nuestro país?

Vélez creó los Registros sólo para las hipotecas. Al redactar el Código conocía la existencia de Registros en el derecho español pero, como surge de sus notas, estaba en contra de ellos.

Con la reforma del año 1968 al Código y el dictado de la ley 17801 se hicieron compatibles la legislación local y la nacional.

Algunos fallos consideraron a las leyes anteriores a la reforma como inconstitucionales.

Si eran inconstitucionales, la adquisición era oponible a terceros con las escrituras aunque no estuvieran inscritas en los Registros.

El problema de la constitucionalidad se originó con los Registros locales que obligaban a inscribir los títulos para que produjeran efecto contra terceros.

Dos fallos de la Corte Suprema se expidieron sobre la situación: el razonamiento de los jueces fue que de acuerdo con el Código Civil, la transmisión del dominio se consumaba cuando se cumplían dos condiciones: título y modo. En consecuencia, la obligación de inscribir en los Registros era inconstitucional porque las provincias no podían someter el derecho de propiedad a sus decisiones.

Este problema estuvo casi ochenta años sin resolverse. Asombrosamente pasó y se solucionó sin dramas.

La encuesta sigue con otras preguntas pero lo informado abarca los puntos esenciales.

Algo más

Antes de la recepción de esta encuesta habíamos pensado comentar en el Editorial una nota firmada por el *periodista Andrés Oppenheimer* y publicada en el diario *La Nación*, denominada “Burocracia y corrupción”, en la cual el autor sostiene que el exceso de burocracia y la corrupción son elementos que van juntos en la mayoría de los países del mundo.

Como esta nota surgía de una encuesta parecida a la que comentamos vamos a hablar sobre ella.

El autor dice que el hecho de que haya demasiadas regulaciones *facilita y promueve la corrupción*.

Que en un estudio, el Banco Mundial analizó cuántos trámites burocráticos deben hacer los ciudadanos de distintos países para registrar un negocio y descubrió que los que tenían mayor cantidad de regulaciones eran aquellos donde se pagaban más sobornos.

Que el Banco Mundial llega a la misma conclusión que el economista peruano Hernando De Soto cuando investigó cuántos trámites burocráticos hacían falta para abrir una empresa de un empleado en Lima, para concluir que, en la práctica, era imposible.

Hacían falta 289 días y US\$ 1231, el equivalente a tres años del salario mínimo de la época en que se realizó el trabajo.

En su libro de 1983, El Otro Sendero, De Soto relata que el exceso de regulaciones gubernamentales en su país –unas 28.000– dejan casi como única posibilidad para los que pueden pagarlo, el soborno, y para los que no pueden, el entrar en la economía informal.

La encuesta permite llegar a la conclusión de que los países de ingresos medios tienden a tener más regulaciones que los ricos, proporcionalmente tienen más funcionarios con mayor oportunidad de exigir pagos no autorizados.

En una palabra, utilizan el poder que les da el Estado en su propio beneficio.

Según el estudio, hacen falta 15 trámites y 68 días para registrar una empresa –aunque sea de un único empleado– en la Argentina; 18 trámites y 67 días en Bolivia; 15 trámites y 152 días en Brasil; 10 trámites y 28 días en Chile; 14 trámites y 90 días en Ecuador; 12 trámites y 115 días en El Salvador y 7 trámites y 51 días en México.

En cambio, en Australia hacen falta sólo 2 trámites que se realizan en 2 días para registrar una empresa, y en Estados Unidos, 5 trámites que requieren 4 días.

Nos parece que el número de días en Argentina hoy es menor; con el sistema de precalificación los plazos se han acortado notoriamente.

Entre los países que tienen la mayor cantidad de regulaciones gubernamentales están Haití, Paraguay, Bolivia, Ecuador y Honduras; varios de éstos, según el informe, figuran entre los que tienen la mayor cantidad de pagos informales a funcionarios de acuerdo con un ranking de transparencia internacional (grupo con sede en Alemania).

El artículo al cual nos referimos fue publicado en La Nación el 21 de octubre del año pasado y el autor dice que De Soto, en una conversación telefónica, le manifestó que las principales causas de corrupción no son culturales, ni biológicas, sino políticas.

“Cuando los países aprueban leyes que son absurdas, la gente va a burlarlas. Las leyes que son difíciles de cumplir son posiblemente la principal fuente de corrupción en el mundo”.

En este momento hay varios países que están reduciendo requisitos innecesarios.

Esto de las leyes prácticamente imposibles de cumplir se da en nuestro país; tenemos gran cantidad de disposiciones difíciles, imposibles o poco claras. No se entiende por qué las mantienen así, a menos que se haga como un recurso para poder decidir a quiénes van a exigirselas y a quiénes no.

Lo que nos parece que no es moral.

Como en un cuento que escuchamos, en el que le preguntaron al rey por

qué todas sus leyes eran imposibles de cumplir y él respondió: Lo hago porque me deja la posibilidad de elegir a quién las exijo y a quién no. Es bueno para mí que todos sepan que están siempre en falta y puede perseguírseles.

También es probable que las hagan poco claras, como algunas disposiciones impositivas, para decidir luego si a la autoridad le conviene un cambio de interpretación.

Como el sistema de legislación es malo, los contratantes tienen que saber a qué se obligan y cuánto les cuesta. La claridad y la certeza favorecen el intercambio comercial y hacen, en definitiva, a la buena economía del país.

Es inteligente, de avanzada, de país serio, que las cosas sean claras y concretas; debemos terminar con la supuesta viveza criolla, que para lo único que ha servido es para sumir un país rico en la pobreza.

No puede ser que haya que llenar tantos formularios y requisitos, el Estado tiene que dejar tiempo para el trabajo productivo; la burocracia por sí sola no genera riqueza, es un gasto que hay que minimizar.

No puede ser que la vida de los gobernados consista en llenar casilleros, hacer colas y efectuar pagos.

Agradeciendo la lectura y las cartas que nos envían, los saluda afectuosamente.

El Director