

XXVII Congreso Internacional del Notariado (UINL) - Lima (Perú)
Pautas Nacionales para el tema II
“La seguridad jurídica del mercado inmobiliario:
la necesidad de instrumentos de regulación”

El tema y el enfoque planteado por el coordinador internacional es de gran actualidad y reviste una especial importancia en el marco de la actual situación del mercado inmobiliario y ante la proximidad del tratamiento del proyecto de reforma a la legislación civil y comercial que el Poder Ejecutivo Nacional enviara al congreso de la Nación.

La seguridad jurídica en el mercado inmobiliario requiere de la existencia de una base de certeza que le sirva de punto de apoyo para fundar su legitimidad. No podríamos concebirla si no contáramos con un título suficiente, emanado de un notario competente, con un sistema registral que acompañe la publicidad de dicha certeza, encuadrado dentro de un sistema jurídico que cuente con la gran mayoría de los inmuebles incorporados al mercado formal.

Las relaciones jurídico-patrimoniales presentan una basta problemática en la dinámica comercial y jurídica de cada país -e incluso de cada región-, producto de la incidencia de múltiples factores. Así, dentro de la estructura normativa se organizan instituciones para que, considerando diversas circunstancias y fines, intervengan en la formalización de los negocios jurídicos y efectúen un adecuado y oportuno control de su legalidad.

En la Argentina, la actividad inmobiliaria tradicionalmente presentó un alto nivel de participación en la composición de Producto Bruto Interno.

El gran déficit habitacional, la ubica como una de las actividades más dinamizadoras de la economía con un alto impacto en lo social, y un destacado papel en la economía de los inversores particulares que la han transformado en un refugio de valor y en una de las opciones mas interesantes al momento de analizar inversiones en el país.

La seguridad del derecho es un principio romano, basado en la idea de que toda modificación desfavorable del contenido de un derecho subjetivo no puede llevarse a cabo sin el consentimiento de su titular (*nemo dat cuam non habet*). Este principio se correlaciona con la actividad judicial que dirime mediante su intervención todo derecho controvertido y protege los derechos particulares de los miembros de la sociedad.

En el ámbito jurídico, la salud social, no solo se mantiene con medidas contenciosas o represivas, o tratando de solucionar los conflictos planteados, para lo cual existen los tribunales de justicia. Sino que se debe procurar que éstos no se produzcan y que las relaciones sociales se desenvuelvan normalmente dentro de un orden jurídico justo. Para ello es preciso promover y favorecer ese ordenado desenvolvimiento mediante una adecuada profilaxis jurídica.

Entre la vida negocial y la seguridad jurídica existe una fluida interacción. Sin vida negocial sana no existe seguridad jurídica y sin seguridad jurídica no puede desarrollarse saludablemente una vida negocial próspera. La vida negocial sana requiere ajustarse a derecho y la seguridad de que se cumplirá en forma correcta lo dispuesto o convenido.

El término “seguridad” se refiere también a los mecanismos e instituciones necesarios para garantizar el estado de certeza y la ausencia de incertidumbre, que presentan también una proyección de contenido económico. Un mecanismo que garantice la seguridad jurídica contribuye a la generación de utilidades y rentas, y representa un importante lugar en el crecimiento de un país. El notariado latino efectúa un trascendental aporte a la seguridad jurídica del mercado inmobiliario, frente a sistemas que se apoyan en brindar cobertura económica a los efectos nocivos de la falta de seguridad en la contratación.

Las realidades del notariado dentro del territorio del país no son homogéneas, y estas grandes transformaciones tienen mayor dinamismo en los grandes centros urbanos, ya sea por la

concentración de capitales, ya por la posibilidad de acceder más fácilmente a la capacitación por parte de los notarios.

El mercado inmobiliario como todo mercado tiene sus reglas y requiere de un dinamismo al que deben contribuir en calidad y eficiencia cada uno de los actores y proveedores de bienes y servicios.

El notariado debe contribuir activamente en su desarrollo, para lo cual resulta imprescindible adecuar la profesión a los standards de calidad y eficiencia que los tiempos y las circunstancias exigen. Un adecuado régimen de acceso a la función, un estricto control sobre su ejercicio, la capacitación permanente, el transformarse en impulsores de normas y procesos que mejoren la eficiencia, la rapidez, la eficacia, y la seguridad jurídica, efectuarán al mercado inmobiliario un importante aporte de valor no solo apreciable jurídicamente, sino como un eslabón esencial en la cadena de valor inmobiliaria.

La histórica participación del notario en el mercado inmobiliario, su especialización dentro del ámbito de los derechos reales, y el derecho registral, lo ubicaron como el profesional indiscutido para el desarrollo de la actividad, pero exige un compromiso de capacitación permanente para poder encontrar los instrumentos y mecanismos jurídicos que cada tiempo y circunstancia requiere. El mundo tiende al cambio de paradigmas, y al cambio conceptual. El tradicional requisito de rapidez y celeridad, muta en el comercio y en las actividades en general al de inmediatez. La contratación electrónica, la firma digital, y demás avances informáticos, seguramente devendrán en cambios de hábitos, normas y exigencias en nuestra profesión para los cuales debemos prepararnos y anticiparnos en el análisis de ciclos y en el desarrollo de instrumentos para su ejecución.

Es muy importante discernir entre la seguridad en términos informáticos de la seguridad en términos jurídicos, donde la primera puede colaborar en parte para el logro de la segunda. En este sentido, si bien las tecnologías de la información, aportan velocidad y automatización a las gestiones que habitualmente realizan las personas, hay determinados ámbitos, en donde es necesario ser muy cuidadosos en dicha aplicación, puesto que a veces la automatización sumada a la seguridad informática, puede hacernos caer en el error de que con ello se logra la seguridad jurídica. Hay determinados controles que no pueden ser suplidos por ningún sistema informático, y claramente éste es el caso de la función que ejercen los notarios transformándolos en un eslabón esencial de la seguridad jurídica que merece cada ciudadano y a su vez el propio Estado.

Al momento de analizar la regulación jurídica en la Argentina, con relación al régimen de instrumentación de las transacciones inmobiliarias y registración de derechos reales, nos encontramos en general con un sistema que resulta confiable para los consumidores, y con un muy bajo índice de conflictividad.

La seguridad que requiere el mercado inmobiliario, no se debe basar solo en normas que protejan adecuadamente los derechos reales, sino también en aquellas que protejan a los contratantes en el negocio que celebran, creando instrumentos jurídicos adecuados para garantizar los saldos adeudados, y mecanismos de financiación y ejecución que protejan a ambos contratantes por igual.

Los mercados y en especial el inmobiliario, que presenta características especiales, dada la fundamental función social que conlleva, requieren de normas claras, equilibradas para todos los actores intervinientes, que limiten los riesgos y las asimetrías contractuales y creen un clima de confianza y certeza que lo movilice. El Estado deberá contribuir para regular el mercado inmobiliario pero dejando la suficiente libertad de contratación para que resulte competitivo y atractivo.

Debemos describir las distintas realidades y problemáticas por las que atraviesan las distintas provincias del país. La deficiente titulación, y los intentos de incorporar al mercado formal posesiones prolongadas, ley de tierras, ley de bosques, propiedad de las tierras de los pueblos originarios, la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario rural, el acceso a la propiedad por parte de extranjeros, y otras realidades regionales o nacionales.

Reflexionaremos acerca de la mejor forma de alcanzar en las transacciones inmobiliarias mecanismos rápidos y de bajos costos pero priorizando la seguridad jurídica. Haremos especial hincapié sobre el rol del notario como garante de legalidad, de equilibrio ante las asimetrías contractuales, del importante instrumento que representa nuestra función para el control del blanqueo de capitales, y en la función impuesta por el Estado para recaudar los impuestos que gravan la actividad, y si frente al panorama actual se requiere de nuevas normas para regular o agilizar la actividad o el mercado inmobiliario.

Aquellos que se encuentren interesados en efectuar un aporte para la ponencia nacional, deberán comunicarse con el coordinador nacional antes del 8 de febrero, y el trabajo deberá presentarse a más tardar el 20 de febrero para poder ser considerado al momento de elaborar la ponencia del notariado argentino.

Esc. Eduardo Gabriel Clusellas
gabrielclusellas@yahoo.com.ar
gabrielclusellas@fibertel.com.ar
(011) 4743-7750
(011) 15 5012-9798