



Unión Internacional del Notariado  
Union Internationale du Notariat  
International Union of Notaries

## XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO Lima (Perú) - 10-12 de octubre de 2013

### Tema II

### *“La Seguridad Jurídica del Mercado Inmobiliario: La necesidad de instrumentos de regulación”*

### PLAN DE TRABAJO

#### Coordinador Internacional

**Fernando TRUEBA BUENFIL**

☎ +52-55--2619 7200

Fax: +52-55--2619 7221 / 5792 0840

e-mail: [ftrueba@notaria42em.com.mx](mailto:ftrueba@notaria42em.com.mx)

---

#### Contenido, presentación, extensión de las ponencias.-

- Deberán redactarse en **formato electrónico** siguiendo fielmente el esquema enviado para permitir una comparación homogénea de los trabajos presentados y facilitar la labor de síntesis de los coordinadores internacionales.
- Deberán tener una extensión aproximada de 50 páginas.
- Deberán contener inexcusablemente, una breve conclusión final, así como un resumen en español, francés e inglés.

#### Plazos de entrega las ponencias.-

El plazo de entrega de las ponencias, a los efectos que el coordinador internacional pueda disponer de un tiempo mínimo de lectura y elaboración de la ponencia de síntesis, será **antes del 1 de marzo de 2013.**

En consecuencia, los Ponentes nacionales deberán remitir su ponencia al Coordinador Internacional correspondiente **por e-mail** con copia a la Secretaría Administrativa de la UINL (e-mail [uinl@uinl.org](mailto:uinl@uinl.org)), dentro del plazo fijado de lo contrario las ponencias podrán no ser tenidas en consideración.

Rogamos remitan toda información principalmente a la Secretaría Administrativa de la UINL [uinl@uinl.org](mailto:uinl@uinl.org) así como al coordinador internacional correspondiente.

Véase a continuación el **PLAN DE TRABAJO** correspondiente:

---

## PREÁMBULO

Este tema resulta de gran actualidad e importancia para el Notariado en un momento en el cual se cuestiona su utilidad por las instituciones afines a la Nueva Economía. Es un tema con repercusión en la paz social y en la economía de un país. El Presidente de la Unión Internacional del Notariado Dr. Jean-Paul Decorps ha señalado como uno de los objetivos prioritarios de la Unión, el avanzar hacia a un Notariado moderno, esto es, a hacia un Notariado siempre al servicio del Estado, de los ciudadanos y de los agentes económicos.

En la reciente Conferencia Notarial celebrada en Uagadugú, Burkina Faso, el Presidente Decorps expreso que un bien raíz, sea urbano o rural, es actualmente una de las riquezas más importantes, razón por la cual hay que protegerlo y dijo: “El vínculo entre la propiedad y el hombre debe protegerse, es decir, darle seguridad para poder responder a las necesidades del hombre”. En esa misma conferencia la Sra. Anne-Marie Leroy, representante del Banco Mundial, manifestó que “los derechos de propiedad inmueble y la certeza de su seguridad son factores claves en la búsqueda del crecimiento económico, de la seguridad alimentaría y de la paz social”, “la propiedad inmueble es ineludible para encontrar el desarrollo económico, social y medio ambiental duradero en el mundo entero”.

La función esencial del notario es otorgar, en el desarrollo de su actividad, seguridad jurídica y ésta se obtiene cuando con su actuación brinda una asesoría calificada e imparcial, elaborando escrituras que permitan la fijación preventiva de los hechos y actos jurídicos, encauzando a los particulares en el ámbito de la realización natural del Derecho.

El notario como profesional de la seguridad jurídica aporta al mercado inmobiliario y al desarrollo económico en general, fundamentalmente:

confianza. Siendo un principio general que el mercado opera en condiciones de incertidumbre, todo lo que se oriente a procurar certeza, crea valor económico. La función notarial generadora de confianza social contribuye al desarrollo económico, jurídico y del crédito territorial, así como al desarrollo económico sostenible.

El mercado Inmobiliario “es un importante sector de la economía de una nación donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, financia, administra, intermedia y comercializa bienes inmuebles, el activo tangible más importante de una nación y la base del patrimonio familiar, que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad”.

Sin duda, un dinámico mercado inmobiliario contribuye en distintas formas al desarrollo de una sociedad, ya que abarca temas diversos, como el financiero, el de las garantías, la forma de las transmisiones, de las constituciones de las hipotecas, de la ejecución de los títulos, de los derechos reales de garantía, etc.

El Mercado Inmobiliario es sumamente cambiante y el Notariado tiene necesidad de estar a la altura de los requerimientos de cambios de la realidad social.

Con el análisis y conocimiento del mercado inmobiliario, se garantiza el equilibrio o el correcto funcionamiento de un sistema en movimiento. Todo mecanismo de mercado debe regularse convenientemente para garantizar su eficacia.

La regulación del mercado busca el equilibrio, da seguridad y limita los riesgos entre los diferentes actores; contribuye a crear un clima de confianza.

El notario del sistema continental Europeo o de tipo latino, debe responder a las exigencias de la sociedad. Debe con su actuación otorgar justicia preventiva

como medio para alcanzar la seguridad jurídica. El Notariado debe estar presente y al servicio del Estado y la sociedad en la necesaria regulación del mercado inmobiliario, constituyéndose como un factor indispensable de equilibrio y de seguridad jurídica en el proceso del mercado inmobiliario, dadas las características que inspiran su actuación.

Un país competitivo al que todos aspiramos, es el que cuenta con la certeza y seguridad jurídica en sus transacciones; las cuales se realizan con prontitud, con bajos costos y con absoluta seguridad jurídica.

### **CONCLUSIONES PLASMADAS EN DIVERSOS CONGRESOS DE LA UINL.**

**En el XXV Congreso internacional del Notariado celebrado en Madrid en el año de 2007**, en el tema I, “EL DOCUMENTO NOTARIAL COMO INSTRUMENTO DE DESARROLLO EN LA SOCIEDAD” se concluyo:

- Como es bien conocido, el notario es un oficial público que ha recibido una delegación por parte del Estado de conferir en carácter de auténticos a los documentos de los cuales es autor, asegurando la conservación, de la fuerza probatoria y la fuerza ejecutiva de dichos documentos.
- La autoría del documento por parte del notario y su control de la legalidad distingue a la notarial de otras formas documentales en que la actividad del profesional se limita a la legitimación o autenticación de la firma.
- Por un lado, que nuestro sistema de transmisión inmobiliario sostiene, incluso con cierta ventaja, la comparación en cuanto a su coste o precio con otros sistemas, como el del seguro del título o el de la participación de otros profesionales jurídicos o inmobiliarios. El notario imparcial unifica a los aspectos contractuales de asesoramiento, acomodación al ordenamiento y conservación del documento, mientras que otros sistemas reparten esas actividades entre diferentes profesionales con el consiguiente aumento de costo.

- Por otro lado, que las características de la función notarial hacen que ésta contribuya a corregir ciertas deficiencias del funcionamiento del mercado como son las asimetrías informativas y la falta de producción de externalidades positivas o bienes públicos.
- Las asimetrías informativas se equilibran por la imparcialidad del notario y su obligación (en muchos casos legal) de especial asistencia al contratante débil. También se superan los riesgos de “selección adversa” al estar el costo del servicio y la homogeneidad de su contenido establecidos legalmente.
- La producción de externalidades positivas también aparece claramente porque con su actividad el notario aporta certeza y seguridad a las relaciones, aumenta el valor de la propiedad regularizada al expulsar del sistema a las propiedades engañosas y produce un importante efecto antilitigioso que alivia la carga de trabajo de los tribunales.

**En el I Congreso Internacional del Notariado, celebrado en Buenos Aires en 1948**, se estableció que: “el notario latino es un profesional del derecho, encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que de fe de su contenido”.

En el XXI Congreso Internacional del Notariado, celebrado en 1995 en Berlín, se consideró que: las funciones públicas y sociales del Notariado están, de un modo muy particular al servicio del respeto de la legalidad y el mantenimiento de la seguridad jurídica y de la equidad.

**En el XII Congreso Internacional del Notariado, celebrado en Buenos Aires en el año de 1973** se concluyó lo siguiente:

- La necesidad de la intervención de una persona investida de la función pública, competente e imparcial en todo tipo de contratación, aún y sobre todo cuando una de las partes sea una persona u organismo público.

- Que la única persona idónea para cumplir esta función en una forma adecuada es el notario, dado que él es garantía de imparcialidad y competencia científica.
- Que el notario es el único que puede ofrecer a la administración pública una colaboración útil y suficiente a sus actividades contractuales para bien del interés social, creando los instrumentos idóneos para ello.

También se acordó que:

- Conviene que se intensifique la intervención del Notario en todas las etapas del proceso adquisitivo de la propiedad inmueble urbana, pues el Notario cumple una función cautelar que afirma la paz y la seguridad jurídica.
- Procede que se haga notar a los poderes públicos la eficaz intervención del Notariado en la configuración de negocios atípicos para atender a la problemática surgida en materia inmobiliaria urbana; y que se intensifique la relación entre el Estado y el Notariado para el estudio de las leyes que, en su caso, hayan de promulgarse en esta materia.

**En el XIV Congreso Internacional del Notariado, celebrado en Guatemala en 1977**, se estimo que: -“La apetecida seguridad sólo se logra en el mayor grado: Mediante la prestación de la función notarial de tipo latino que cubre todo el negocio jurídico causal de transmisión de inmuebles, desde el previo asesoramiento a las partes acerca del medio jurídico mas adecuado para los fines que se persiguen, la imparcial mediación para resolver las discrepancias de detalle, la interpretación e incluso el alumbramiento de su voluntad empírica y su traducción jurídica, la calificación del negocio y su ajustamiento a derecho, hasta su redacción auténtica.”

### **DESARROLLO DEL TEMA:**

- Se debe enfocar el desarrollo del tema sobre la necesaria intervención del notario en el mercado inmobiliario, con especial énfasis, en la seguridad jurídica que otorga su actuación, analizándose en cuanto a la intervención previa, durante y posterior al proceso de adquisición del inmueble. Así mismo se debe destacar el valor agregado, económico y ético que conlleva su actuación.
- Meditar sobre la necesidad de la actuación del notario que debe ser rápida y de bajos costos, sin merma de seguridad jurídica.
- Destacar la importancia del documento notarial en cuanto a su estructura formal y su contenido jurídico, su eficacia probatoria, matricidad, etc.
- Reflexionar sobre el documento notarial informático o electrónico en cuanto a su eficacia y realización, así como sus riesgos.
- Justificar la necesidad de la forma (intervención del notario), como elemento de validez del acto jurídico, de adquisición y constitución de derechos reales, en razón de sus beneficios.
- Poner de manifiesto la importancia del notario como garante de legalidad que lo sitúa como un conveniente mecanismo de regulación del mercado inmobiliario.
- Analizar la importancia del notariado como instrumento de control del blanqueo de capitales en el mercado inmobiliario.
- Demostrar y destacar el valor agregado de la función notarial que produce beneficios de carácter económico y ético.
- Analizar cuáles deben ser los instrumentos de regulación como medios necesarios para lograr la certeza y seguridad jurídica en el mercado inmobiliario, así como promotores del desarrollo económico.
- Documento notarial versus contrato privado y título administrativo.
- Analizar la función del Registro Público de la Propiedad, con su característica de fe pública dinámica como mecanismo de regulación del mercado inmobiliario.
- Respecto al mercado inmobiliario ¿Cómo es la situación actual del notariado en su país? ¿Cuáles son sus expectativas?.
- ¿Nuevos mecanismos de regulación?

## **DESGLOSE DEL TEMA**

### **I. LA SEGURIDAD JURÍDICA.**

- I.1. Los Valores Jurídicos Fundamentales.
- I.2. La necesidad de la certeza y seguridad jurídicas.
- I.3. La seguridad jurídica y el notariado latino.
- I.4. La seguridad jurídica como elemento indispensable para el desarrollo del mercado inmobiliario y la competitividad de un país.

### **II.- EL NOTARIO.**

- II.1. Su función como profesional de la seguridad jurídica.
- II.2. Su aportación al mercado inmobiliario.
- II.3. La función notarial generadora de confianza social, su contribución al desarrollo jurídico y al desarrollo económico sustentable.
- II.4. La influencia de la globalización y la Nueva Economía mundial.
- II.5. El notario ejerce control de la legalidad, propicia la seguridad y certeza jurídicas.
- II.6. El notariado promotor de nuevas instituciones jurídicas.
- II.7. Colaboración del notario en trámites administrativos relativos al mercado inmobiliario como pago de impuestos, inscripción registral, informes a diferentes dependencias, control de inversión extranjera, de legal estancia de extranjeros, de cumplimientos de normas de urbanización y medio ambiente, etc.

### **III. EL DOCUMENTO NOTARIAL.**

- III.1 Su naturaleza, forma, alcances y efectos.
- III.2. Distinción del documento público y el privado.
- III.3. La escritura pública como elemento de forma en los contratos. Su eficacia.
- III.4. La escritura pública como medio de prueba nacional y en el extranjero.



- III.5. Su fuerza ejecutiva.
- III.6. Su libre circulación.
- III.7. La escritura pública como instrumento del control de la legalidad y de validez del contrato.
- III.8. El documento informático notarial y la seguridad jurídica.
- III.9. Seguridad documental y seguridad registral.

#### **IV. DERECHO DE PROPIEDAD.**

- IV.1. Concepto y características del derecho de propiedad.
- IV.2. ¿En su país que tratamiento le da la Constitución a la propiedad? Bienes propiedad de los particulares y bienes del dominio público.
- IV.3. ¿Cuáles son las principales leyes que regulan la propiedad?
- IV.4. ¿Cuáles son los tipos de bienes inmuebles que regulan las leyes?
- IV.5. Limitaciones o restricciones al derecho de propiedad de carácter público y privado.
- IV.6. Formas de adquirir la propiedad.
- IV.7. Copropiedad, condominio, tiempo compartido y otras modalidades de la propiedad.
- IV.8. La hipoteca: su constitución, inscripción y ejecución.

#### **V.- EL SISTEMA REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA.**

- V.1. Principales sistemas del registro público; principios y características.
- V.2. El registro público en el país.
- V.3. Documentos inscribibles.
- V.4. Anotaciones preventivas e inscripciones.
- V.5. Avances tecnológicos en los sistemas registrales (medios electrónicos).
- V.6. Acceso del notario por vía electrónica a información inmobiliaria, como registros públicos, catastro, valores, normas de medio ambiente, limitaciones a la propiedad

**VI.- EL MERCADO INMOBILIARIO.**

- VI.1. Su importancia para el notariado y para el país.
- VI.2. Aspectos positivos y negativos en su país.
- VI.3. Su repercusión en la paz social y la economía de un país.
- VI.4. La aportación del notariado al mercado inmobiliario. El valor añadido de su función.
- VI.5. ¿Existe una regulación jurídica confiable y objetiva para el mercado inmobiliario?.
- VI.6. Actualmente, en su país, ¿Cuáles son los instrumentos de regulación del mercado inmobiliario?
- VI.7. ¿Se requieren nuevos instrumentos de regulación del mercado inmobiliario en su país

**VII.- CONCLUSIONES.**