

TEMA II. LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL MERCADO INMOBILIARIO: LA NECESIDAD DE INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN

Observando lo reflejado por las realidades de los distintos países que integran la Unión surge:

- Que en la economía actual, el mercado inmobiliario integra una de las principales bases para el desarrollo económico de la sociedad.
- Que su desenvolvimiento requiere que los particulares puedan actuar con dinamismo, reduciendo costos y riesgos.
- Que los bienes inmuebles presentan unas características – perdurabilidad en el tiempo, posibilidad de distintos derechos en concurrencia, asimetrías informativas, montos económicos elevados, cumplimiento de funciones sociales, etc. que hacen necesaria una regulación diferenciada de la que se aplica a los bienes perecederos.
- Que es evidente que los consumidores privilegian la seguridad jurídica que brinda nuestro sistema a la mera compensación económica con la que intenta resolver el problema el sistema de seguro de títulos anglosajón.
- Que, por lo tanto, la seguridad jurídica es el pilar fundamental para el funcionamiento del mercado inmobiliario.
- Que asimismo, en el desenvolvimiento de las transacciones inmobiliarias el Estado actúa como custodio de los intereses públicos e impulsor de las políticas públicas.
- Que para lograr este equilibrio entre el interés particular de reducir costos, agilizar el negocio jurídico, lograr la protección de la seguridad jurídica, y velar por los intereses

públicos, deben utilizarse herramientas eficientes, con la máxima especialización.

- Que la escritura pública y el control de legalidad que el notario realiza, garantizan la regularidad de la cadena de transmisiones que el registro de la propiedad pública.
- Que en virtud de ello, el notario latino no debe apartarse de las cualidades y características propias que satisfacen las necesidades del mercado y de la sociedad, pero manteniendo firmes las normas de ética e imparcialidad, características de la función notarial.
- Que la seguridad jurídica que requiere la contratación informática en las transacciones inmobiliarias, no puede lograrse sin la activa participación notarial en el control de los vicios de la voluntad.
- Que en consecuencia, deben fortalecerse aquellas características propias del notariado latino que coadyuvan a la seguridad jurídica del mercado inmobiliario.

En virtud de ello, el XXVII Congreso Internacional del Notariado, **recomienda**:

- 1.- Que ante los retos de un mercado global y de la sociedad de la información, el notariado establezca sistemas que contemplen el adecuado régimen de acceso a la función, el estricto control sobre su ejercicio, la capacitación permanente, la distribución territorial armónica, e impulse medios técnicos que mejoren la eficiencia, la rapidez, la eficacia, y la seguridad jurídica para generar un valor añadido al desarrollo del mercado inmobiliario.
- 2.- Que la regulación del mercado inmobiliario requiere mantener la necesaria participación del notario en la constitución, transmisión o modificación de los derechos reales sobre inmuebles, estableciendo mecanismos que garanticen su funcionamiento mediante el control de legalidad, evitando las asimetrías informativas, la garantía de identidad entre el derecho registrado y el catastrado, la protección del consumidor o contratante débil y menos informado, la colaboración con el Estado en sus políticas públicas, y así contribuir a lograr la mayor eficiencia al menor costo.
- 3.- Que el notariado, por su alto nivel de especialización, inspire y tome activa participación en los procesos legislativos

relativos al mercado inmobiliario, sugiriendo regulaciones idóneas que combinen seguridad jurídica, eficiencia económica y certeza contractual, en interés de los ciudadanos y de las empresas. Se atenderá especialmente la necesidad de incorporar al mercado formal aquellos inmuebles que no lo estén y que sean objeto de posesiones pacíficas y prolongadas.