

## T E M A I

### LA PROPIEDAD INMOBILIARIA URBANA EN EL MUNDO ACTUAL. OBJETO. GARANTIA. LIMITES

El XII Congreso Internacional del Notariado Latino, oídas las delegaciones de países de la Unión integrados en la Comisión Primera, aprueba los siguientes *Considerandos y Declaraciones* en materia del tema sometido a su estudio.

#### *I. Afirmación de Principio.*

El reconocimiento de la propiedad privada, especialmente de la vivienda, es un principio fundamental para el hombre, pues cumple una de sus más viejas e inalienables aspiraciones; ser propietario de su casa, a un nivel digno, conforme a sus necesidades y las de su familia. Por ello reviste especial importancia toda medida encaminada a proporcionar al hombre su propia vivienda.

#### *II. Contenido y Función Social.*

El contenido de la propiedad urbana, o conjunto de facultades que el orden jurídico reconoce al titular del derecho, debe atender a la vez, al interés individual del propietario y al interés general de la comunidad.

En el mundo actual adquiere especial importancia este último aspecto, acentuándose en la doctrina y en los ordenamientos modernos la función social que la propiedad debe cumplir.

En efecto, la función social es parte integrante e imprescindible del contenido del derecho de propiedad: impulsa a asegurar la utilización de la misma conforme a su destino, satisfaciendo el interés comunitario que consiste en la realización solidaria de fines urbanísticos, éticos, espirituales y económicos.

#### *III. Objeto.*

1. La legislación o reglamentación urbanística, de carácter pú-

blico, ha introducido profundas innovaciones en materia de suelo, al establecer un ordenamiento específico mediante planes urbanísticos, que se extienden a la determinación de las diversas especies del suelo, según su destino, a la regulación de su utilización, y aun al contenido y ejercicio de los derechos privados sobre cada una de ellas.

Esta coexistencia de normas de derecho público urbanístico y normas de derecho privado, puede comportar restricción de las últimas. Por ello conviene afirmar que aunque los planes de urbanismo son de competencia exclusiva del Estado, los mismos, si bien inspirados en la idea de la función social, deben respetar los derechos fundamentales de los individuos, ser establecidos en colaboración con éstos y mantener una adecuada proporción entre suelo destinado a espacio de carácter público y suelo destinado a espacio de carácter privado.

2. Como medio de cumplimiento de la función económico-social de la propiedad urbana, adquiere especial importancia la noción del edificio, en cuanto satisface la necesidad primordial de procurar habitación al individuo y a la familia. Esta aptitud se manifiesta a través de relaciones jurídicas diversas, tales como propiedad horizontal o copropiedad por pisos; propiedad superficiaria; concesiones de goce y uso; reservas de sobre-elevación, que llevan a una división del edificio y sus elementos objetivos por planos y volúmenes, y aun a separar propiedad del suelo y propiedad del edificio. Esta diversidad de fórmulas muestra cómo el derecho privado reconoce suficientes medios jurídicos para facilitar el acceso a la vivienda.

#### *IV. Adquisición.*

La importancia de la vivienda ha producido la intensificación de las relaciones contractuales sobre propiedad inmobiliaria urbana, ya en las ciudades, a través del régimen de propiedad horizontal, ya fuera de las mismas, por medio de barrios y complejos urbanísticos.

La práctica ha desbordado los moldes negociales típicos y ha precisado nuevas formas contractuales atípicas para atender a las necesidades sociales.

Consecuentemente, deben adecuarse a estas necesidades las figuras jurídicas ya reconocidas por los ordenamientos positivos y que constituyen los medios tradicionales de adquisición. Por otra parte, es recomendable el nombramiento de comisiones de juristas de distintos países de la Unión para el estudio de las nuevas figuras negociales, contractuales y asociativas, con el fin de que, con conoci-

miento de las soluciones aceptadas por los distintos países, se vea la posibilidad de su adaptación a cada legislación particular.

Entre estas figuras dignas de estudio, pueden citarse la permuta de solar por piso o local futuro, compraventa con reserva de dominio, fideicomiso, comunidades de bienes para la edificación, cooperativas, sociedades inmobiliarias, etc.

Una vez aceptados los nuevos tipos negociales, por estimar que se adecúan a las necesidades sentidas por el respectivo país, procede intentar sean disciplinadas legislativamente, para su uniformidad y certeza.

Es necesario se establezcan adecuados medios de financiación a través de entes estatales, para estatales mixtos y privados, y se estimule a los futuros adquirentes con desgravaciones fiscales respecto al propio acto adquisitivo y a su posterior uso y tenencia.

## V. *Límites y Protección.*

1. El concepto clásico admitía límites para la propiedad inmobiliaria, tales como las servidumbres legales, concebidas como relaciones de vecindad entre propiedades contiguas.

El concepto moderno de la función social ha acentuado estos límites incluyendo restricciones tanto de orden objetivo (de interés general), como en el ejercicio de los derechos subjetivos (de orden privado). Es lo que resulta de la evolución de las legislaciones positivas de los distintos países.

2. La protección de la propiedad urbana se relaciona con la de la propiedad inmueble en general. La mayoría de los países miembros de la Unión reconocen al titular del derecho de propiedad, medios de protección frente a la actitud de aquellos que perturban el ejercicio de su posesión, ya sea en forma total —acción reivindicatoria— o parcial —acta negatoria.

Las acciones netamente posesorias tales como las de daño posible, denuncia por una nueva obra, etc., protegen asimismo la propiedad. Deben mantenerse estas acciones y hasta estudiar otras a fin de determinar en un orden general su aplicación a las legislaciones que no las reconocen actualmente: acción rescisoria, declarativa, etc.

Finalmente, para asegurar mejor la protección de la posesión, conviene que al aplicar todo lo que se dijo en Atenas con respecto de la publicidad en el Registro, se llegó a la conclusión de que todas

las acciones vinculadas con las transmisiones inmobiliarias urbanas sean consignadas en el Registro.

#### VI. *Intervención Notarial.*

1. Se ratifica, de acuerdo con el criterio de anteriores congresos, la competencia notarial para asesorar e instrumentar en escritura pública los diversos negocios contractuales o asociativos en materia de propiedad urbana. Igualmente en materia de actos que declaren modificaciones físicas (obra nueva).

2. Conviene que se intensifique la intervención del Notario en todas las etapas del proceso adquisitivo de la propiedad inmueble urbana pues el notariado cumple una función cautelar que afirma la paz y la seguridad jurídica.

3. Procede 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.