

# A MANERA DE PREFACIO: LOS MUERTOS QUE MATÁIS

EDUARDO GALLINO\*

 En el acto IV, escena II de *Le Menteur* de Corneille, leemos: “*Les gens, que vous tuez, se portent assez bien*”.<sup>1</sup> Esta frase se adapta perfectamente al notariado. ¶ Por muchas décadas, hemos leído actas de defunción de nuestra profesión, pero mientras de los redactores de tales actas quedan pocos rastros, los actos de los notarios siguen siendo las columnas sobre las que se apoyan las partes más sanas de la economía mundial. ¶ Nosotros guardamos un gran respeto hacia el Banco Mundial, y estamos muy orgullosos de las relaciones que nuestra Unión Internacional del Notariado Latino (UINL) ha logrado con sus autoridades. Podemos añadir a ello que los informes *doing business* al mismo relacionados, se inspiran en la tesis de los *legal origins*, que sostiene la superioridad económica del *common law* respecto al *civil law*. Se ha dicho que “*the Doing Business*

\* Presidente de la Unión Internacional del Notariado (UINL).

<sup>1</sup> “Los muertos que matáis gozan de buena salud”.

*reports have given the legal origins thesis a distribution forum, access to funding for its expensive surveys, and the reputation of the World Bank*”.<sup>2</sup> ↻ En *Age of the extremes: the short twentieth century*, Eric Hobsbawm describe como en algunos breves lapsos de tiempo pueden ocurrir acontecimientos que, en general, requieren larguísimos periodos. Tal parece que esa descripción pudiera valer asimismo para la economía contemporánea. ↻ Mientras la tesis de los *legal origins* celebraba el triunfo del *common law* sobre el derecho escrito, los *subprimes* inundaban los mercados. Todo esto cundía mientras la economía comenzaba a resquebrajarse, bajo el peso de riquezas presuntas, que poco o nada representaban. El sector de las hipotecas —que en los países de sensata estructura jurídica inmobiliaria son un bastión del notariado— en Estados Unidos habían sido la base para la creación y difusión de valores ficticios, alejados de toda relación con los bienes que debían representar. ↻ No es casual que, inmediatamente luego de la crisis mundial de la economía, Robert J. Shiller, en *The Subprime Solution* escribiera: “otra posible opción si el consumidor no adoptase medidas, sería la de imponer el requisito que cada prestamista hipotecario cuente con la asistencia de un profesional análogo al notario de derecho civil. Tales notarios ejercen en muchos países, aunque no ejercen en los Estados Unidos. En Alemania, por ejemplo, el notario de derecho civil es un profesional jurídico preparado que lee en alta voz e interpreta el contrato y provee asesoramiento

---

<sup>2</sup> Ralf Michaels. *Comparative law by numbers? Legal origins thesis, Doing Business reports, and the silence of Traditional Comparative Law* 57 Am J.Comp Law 765 (2009).

legal a ambas partes antes de autenticar sus firmas. Este planteamiento ayuda sobre todo a los que no llegan a obtener un asesoramiento jurídico competente y objetivo. La participación de una tal figura designada por el gobierno en el procedimiento del préstamo hipotecario, rendiría más difícil a prestatarios hipotecarios sin escrúpulos desviar su clientela hacia abogados complacientes, que no advertirían adecuadamente a los clientes sobre los daños que enfrentan”. ↻ En realidad, ya mucho antes de la crisis mundial, un gran número de Estados había escogido el sistema notarial de tipo latino; sobre todo, los países del ex bloque soviético habían decidido volver al sistema notarial originario, que aún mantienen con suceso. ↻ Ana Palacio, vicepresidenta del Banco Mundial, interviniendo en la Asamblea de Notariados Miembros de la UINL de Punta del Este, el 6 de noviembre 2006, decía: “Yo creo que en el mundo entero si se dice notario hay tres cosas que vienen al espíritu de la persona que lo está diciendo, la primera es *competencia jurídica*, el notario es reconocido como alguien que conoce el ordenamiento, la segunda es *confianza*, el notario da confianza y la tercera y también me parece muy importante es hoy en día *la red profesional*, más importante del mundo, que representa al notariado”. ↻ La Vicepresidenta conocía el papel del notariado y su vinculación con la *High Level Commission on Legal Empowerment of the Poor* (Comisión de Alto Nivel para el Apoderamiento Legal de los Sectores Pobres, HLCLEP). ↻ Tal iniciativa surgía de la identificación de un nexo de causa y efecto entre pobreza y falta de titulación formal de propiedad de aquellos bienes que sin embargo se disfrutaban. La tesis básica, por lo

tanto, era bastante simple: los pobres a menudo no son tales, en tanto, se les atribuyera título de propiedad y los derechos vinculados a los inmuebles de los cuales están disfrutando sin títulos formales, pudiendo acceder a una forma superior de goce de los mismos, gracias, entre otros, a la posibilidad de recurrir al crédito. ¶ Todos los países miembros de las Naciones Unidas se propusieron, en la *Declaración del milenio*, reducir a la mitad la pobreza extrema antes del 2015, lo cual representa “un enorme desafío”.<sup>3</sup> La gran mayoría de los pobres del mundo —y éste sería un hecho “impresionante” — vivirían sus existencias en el denominado sector informal y extralegal. Ello tendría como consecuencia un crecimiento menor, menores rentas y menores posibilidades de inversión en salud, educación e infraestructuras; además eso podría manifestarse también en mayor inestabilidad y el surgir de conflictos armados. Resultaría un mundo menos justo y más inseguro. ¶ Un contexto legal inseguro desalienta el crecimiento económico, y esta observación se remonta a Adam Smith. Esta premisa trae además consigo consecuencias que no hay que menospreciar, en cuanto (según nuestro parecer) si el contexto jurídico es insatisfactorio (inclusive el acceso a la justicia), no bastará con atribuir títulos de propiedad para aumentar el status de los pobres y para hacerlos salir de la pobreza. Es así que la HLCLEP<sup>4</sup> afirma que la propiedad no es un argumento que se agote con el acceso a los registros inmobiliarios, sino que se vin-

---

<sup>3</sup> Concept Paper HLCLEP 6.9.2005

<sup>4</sup> Cfr. HLCLEP, *From concept to action – Outcome document from the 2<sup>nd</sup> meeting of the HLCLEP*.

cula a la instauración de un sistema legal que implique a todos los ciudadanos de manera paritaria. ¶ Por su parte, la Conferencia sobre hambre y pobreza, respecto del *empowerment of the poor*, tuvo oportunidad de recordar como, de las experiencias de los últimos treinta años en materia de reforma agraria, se haya comprendido que el problema no se limita a la exclusiva atribución de tierras, ya que la propiedad inmobiliaria está muy arraigada en otros procesos sociales, que implican los vínculos familiares, la política, la religión, la historia e incluso sutiles formas de simbolismo. Consecuentemente, la reforma agraria sólo podría tener posibilidad de éxito si actuara en un contexto adecuado y favorable, en el que: a) el papel del Estado sigue siendo “crucial” y b), sigue siendo también relevante el papel de sujetos diferentes del Estado, que sean legitimados a participar en la vida pública y en los procesos decisorios, como sería el caso del notariado. A tal propósito, la HLCLEP considera que la “*democratic governance*” es un aspecto fundamental del *empowerment* y que sin una voluntad política y un consentimiento social podría hasta exacerbarse la situación de los pobres. Desde el punto de vista ideológico, la comisión hace hincapié en que el término “propiedad” sea entendido no como un instrumento de privilegio, sino como un mecanismo de inclusión. Mientras, en tal contexto, la referencia a la propiedad puede incluir tanto formas individuales como colectivas y de origen consuetudinario.<sup>5</sup> ¶ En esta mate-

---

<sup>5</sup> 1<sup>st</sup> meeting HLCLEP, 20-21 January 2006. Co-Chair’s Outcome Document.

ria, el notariado no empieza desde cero. En México,<sup>6</sup> el notariado se ha adecuado, demostrando gran disponibilidad, a situaciones complejas, adaptando considerablemente sus instrumentos tradicionales. Se llevaron a cabo procesos con el sello de “escrituración masiva”. En tal contexto, el notariado mexicano ha trabajado por la regularización dominial de inmuebles, actuando el denominado *Plano Manzanero* en el que se concentró la información de campo para identificar el inmueble, los datos necesarios para la escrituración, agilizando los procedimientos urbanísticos y dispensando a los notarios de la obligación de tramitar y obtener certificaciones relativas a los inmuebles. El Colegio de Notarios del Distrito Federal constituyó la Comisión de Regularización, que decidió se redujeran los honorarios. Se modificó la *Ley notarial del Distrito Federal* en lo relativo a la documentación del inmueble y a los controles de registros, adoptando el protocolo abierto en lugar de aquel cerrado y recurriendo a instrumentos modernos para la impresión de los documentos. También se modificó el *Código civil del Distrito Federal*, introduciendo el testamento público simplificado. También se confirieron títulos de propiedad a cuarenta y seis mil viviendas, por medio de una Alianza para la Vivienda, donde el notariado tuvo un papel de primer plano. En Argentina,<sup>7</sup> cabe mencionar la ley de regularización dominial de inmuebles, que ha desarrollado un importante papel en la materia en ob-

---

<sup>6</sup> David Figueroa, *Regularización dominial. Escrituraciones masivas*. (trabajo expuesto en la I Reunion Plenaria de Tegucigalpa , 26/27 abril 2002).

<sup>7</sup> Néstor O. Gómez, *La ley argentina de regularización dominial de inmuebles*.

jeto. Desde el punto de vista técnico, la situación argentina se caracterizó por una legislación que preveía la adquisición de inmuebles a través de un sistema de ventas que incluía la suscripción de un documento denominado *boleto de compraventa*, que no transmitía la titularidad del dominio, pero que debía ser inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, quedando así registrado el compromiso de indisponibilidad del bien. Adquiriendo, sin embargo, solamente un derecho personal. ¶ En cuanto a la transmisión del derecho real de dominio, la misma debía realizarse mediante escritura notarial debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble, encontrándose cumplido el requisito de la posesión con el pago del precio pactado. Aunque el sistema permitió a centenares de miles de habitantes adquirir su vivienda propia, con el tiempo estos procedimientos no fueron completados y los derechohabientes acabaron por entrar en una situación de marginalidad. La *Ley nacional 25, 797* promulgada el 17 de noviembre de 2003 relativa a la regularización dominial de inmuebles se propuso afrontar y solucionar el problema. Los asuntos que deben abordarse comprenden un procedimiento administrativo y notarial que parte con la verificación de la efectiva ocupación del bien, la transcripción en los registros inmobiliarios y el decurso de un determinado plazo. Se puso en marcha tal normativa en estrecha colaboración con el notariado, con el que se suscribieron convenios, (véase: *Convenio entre el gobernador de la Provincia de Buenos Aires Eduardo Duhalde con el Colegio de Escribanos*, aprobado por Decreto n° 226 del 6 de febrero

de 1995). En Perú,<sup>8</sup> el gobierno constituyó una Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFORPI) que ha sido objeto de toda clase de polémicas. En noviembre de 2004 ha sido sancionada la ley n. 28391 de formalización de la propiedad de asentamientos ocupados informalmente, confiriendo a las municipalidades un papel en la atribución de inmuebles. Existe actualmente un proyecto de realización de los mencionados objetivos, que prevé un papel esencial del notariado. Iniciativas similares acontecen no sólo en diversos países de América Latina sino también en otras latitudes del mundo, con muy diversas modalidades pero con un mismo fin. Ese rol social del notariado, y el hecho que él mismo pueda ser claramente percibido por las autoridades y la población, es una de las muchas causas del crecimiento de la UINL, que ha llegado a 77 notariados miembros y sigue creciendo. La ampliación de la UINL va al mismo paso de su modernización. Ha sido aprobada la creación de la Red Mundial del Notariado, dotada de un reglamento y ya han sido nombrados la mayor parte de sus corresponsales. Las finalidades de la red conciernen a la cooperación entre todos los notariados del mundo, para que no exista ninguna barrera entre ellos, creando un circuito jurídico virtuoso único en el mundo. Así, el notariado demuestra como su compromiso hacia la sociedad no se limita a la seguridad jurídica, sino que llega a hermanar al mundo; en todo caso, esas eran sus intenciones, cuando, en 1948, con José A. Negri se reunieron en Buenos Aires los notariados para

---

<sup>8</sup> Proyecto de Ley de formalización municipal de predios (COMPRE).

trabajar sobre un gran proyecto de características fraternales en su apasionada labor. La realidad actual de la UINL demuestra que hemos respetado esas nobles intenciones.

*Mayo de 2010.*