





# Titulación Masiva



Acceso a la vivienda - Regularización Dominial

Función social del Notariado



Puerto Príncipe - Haití  
3 al 6 de marzo de 2015



# Unión Internacional del Notariado



## **La Unión Internacional del Notariado**

La experiencia y conocimientos de los notarios a favor de los países en desarrollo para la seguridad de la tenencia de la tierra.

Tema prioritario para la Unión por las oportunidades prácticas y soluciones concretas que se pueden dar a los problemas de tenencia de la tierra.

## Algunas consideraciones previas especiales

- Organización política de cada país
- Sistema de gobierno
- Vigencia y aplicación de las leyes

## Soluciones a inconvenientes o problemas existentes

- Para algunas instituciones internacionales, cuando se habla de los problemas de la tierra, sólo hay que poner un catastro .
- Para otros, entre ellos varios abogados, una ley de la tierra es suficiente para poner las reglas de la tenencia de la tierra.
- Para otros, la organización de la reforma agraria instalando una ventanilla única resolvería la mayoría de los fracasos que se han suscitado con las cuestiones de tenencia de la tierra.

## **Pilares a tener en cuenta en un sistema confiable para la titulación**

- El primer pilar es una identificación precisa y concreta de los planes de propiedad, las especificaciones catastrales y/o las fotos (foto aérea de catastro o satélite)
- El segundo pilar es el acto de identificar con precisión las personas y ofrecer una certeza casi perfecta de vinculación entre persona e inmueble.
- El tercer y último pilar es un Registro de la Propiedad.

El interés de estos tres "pilares" es, a su vez, triple:

- Un interés general: comprobar quién posee qué y bajo qué condiciones
- Un interés económico: permite al titular del derecho de propiedad a usarlo, especialmente para el crédito y la inversión
- Un interés fiscal y recaudatorio: Al tener título y titulares identificables las autoridades públicas podrían eliminar los impuestos correspondientes para ayudar al uso y/o explotación de la tierra o en su defecto percibir el tributo correspondiente.

## Problemática en AFRICA

Cuando se piensa en el futuro del continente africano, hay una serie de retos que se plantean:

- El rápido crecimiento de la población: 100 millones de habitantes en 1900, 1000 millones a hoy y 2.000 millones en 2050
- Un crecimiento del PIB del 5 % por año
- Un éxodo rural muy importante que será más de la mitad de la población a los centros urbanos en los próximos años
- 80 % de los territorios no titulados
- Tribunales obstruido más de 60 % en las disputas de tierras



## **MADAGASCAR (Solución Africana)**

Previamente el país tuvo que analizar cuales eran las causas de la crisis en la titulación de sus tierras:

- Estado es el propietario único y el gerente de las tierras no matriculadas y no ingresadas al Catastro territorial
- Desconocimiento por parte de la población de los textos legales
- Complejidad y costo prohibitivo del procedimiento de escrituración individual: 20 etapas e interventores múltiples.
- Capacidad débil de los servicios impuestos territoriales

## MADAGASCAR (cont.)

- Solamente 400.000 títulos han sido librados en el Madagascar desde más de un siglo.
- Estos últimos años alcanzan a 1.500 títulos al año.
- La obtención de un título territorial necesita por término medio un plazo de 6 años.
- El coste medio de un título territorial es de 370 euros
- El salario de un obrero alcanza a los 48 euros

## **MADAGASCAR (cont.)**

### Título Seguro Simplificado (T.S.S.)

1. Depósito de la demanda en la Ventanilla Territorial.
2. Publicitar en la Ventanilla Territorial, en el Ayuntamiento durante 15 días
3. Publicitar en el mismo sitio de la Comisión de Reconocimiento local.
4. Se establece un plazo de oponibilidad de 15 días a contar del acta labrada por la Comisión de Reconocimiento local
5. Confección del certificado territorial.

## **MADAGASCAR (cont.)**

### Título Seguro Simplificado (T.S.S.)

Este “título” no sería mas que un Acto administrativo donde el Estado reconoce el uso y/o la explotación de un inmueble por parte de una persona. Esta persona debe reunir los requisitos necesarios que no le permitan acceder a un título tradicional por los costos que ello significa

Sería aconsejable que para una mejor circulación nacional, internacional y ante instituciones de créditos nacionales e internacionales, el título fuera una escritura pública.

## **MADAGASCAR (cont.)**

### Título Seguro Simplificado (T.S.S.)

#### **Cláusula de limitación en la transmisión del mismo:**

Para evitar abuso de este proceso simplificado se establecería una cláusula de limitación para la transferencia del mismo aunque se permitiría su transmisión mediante la donación a ascendentes y/o descendentes, así como también la transmisión mortis causa.

También se le permitiría la posibilidad de hipotecar para mejorar la propiedad.

## Problemática en SUDAMÉRICA

Estado de situación

Grado de participación notarial en los procesos de titulación

- Estados donde el notariado tiene un alto grado de participación en el proceso de titulación (**Uruguay, Colombia y Argentina**)
- Estados donde el notariado tiene mediano grado de participación en el proceso de titulación (**Bolivia, Chile, Ecuador, Paraguay, Perú**)

# **Problemática en SUDAMÉRICA**

Clase de inmuebles susceptibles de titulación

- **Inmuebles urbanos y rurales**  
(Bolivia, Chile, Perú, Colombia, Paraguay, Uruguay)
- **Inmuebles urbanos**  
(Argentina, Brasil)
- **Inmuebles rurales**  
(Ecuador)

# Problemática en SUDAMÉRICA

## Inconvenientes comunes

- Dificultad en la identificación física de los inmuebles
- En algunos países, la falta de obligatoriedad de inscripción de las escrituras o actas en los Registros de la Propiedad Inmueble.
- Falta de conocimiento de la población de las leyes y sus derechos para poder acceder a su vivienda.

Los costos para acceder al título mediante estos procedimientos son gratuitos o con un muy bajo costo para el beneficiario.



## Solución ARGENTINA

- Procedimientos para lograr un título de propiedad: juicio por escrituración y la prescripción adquisitiva justicia.
- Problema definitivamente INSOLUBLE.
- En 1994 se sanciona la Ley Nacional 24.374 donde en los fundamentos se expresa que “el amparo judicial de los intereses de los ciudadanos es caro y por lo tanto INEXISTENTE para la gente de escasos recursos económicos”.
- La ley tiene por objetivo fundamental **garantizar seguridad jurídica y social** a través de un proceso de escrituración social.

## Solución ARGENTINA

- La reglamentación de la ley así como la aplicación de la misma y el procedimiento para llevar a cabo sus objetivos dependen de cada una de las provincias.
- Beneficios para los habitantes:
  - 1- Generar seguridad en la tenencia de la tierra, lo cual determina la concientización de los derechos de propiedad para aquellas familias.
  - 2- Permite el acceso de las familias a la legalidad social y jurídica.
  - 3- Permite que el bien sea enajenado en forma gratuita u onerosa

## Solución ARGENTINA

- El procedimiento consiste en dos etapas:

1ra etapa (Regularización): Se obtiene un **Acta de Regularización Dominial**, la cual se inscribe en el Registro de la Propiedad a favor del beneficiario

2da etapa (Consolidación): Escritura de Consolidación. Inscripta el Acta de Regularización y transcurrido el plazo decenal, el beneficiario, luego de un procedimiento totalmente gratuito, obtiene la **Escritura de Consolidación** la que como parte complementaria del Acta de Regularización, se inscribe en el Registro de la Propiedad.

**Desde entonces, adquiere el derecho real de dominio, es decir, se transforma en propietario del inmueble donde se encuentra emplazada su vivienda.**

**Solución ARGENTINA**  
**Provincia de Buenos Aires Modelo a seguir**



## **Solución ARGENTINA**

### **Provincia de Buenos Aires Modelo a seguir**

- Es una de las 23 provincias que componen la República Argentina (más la ciudad autónoma de Buenos Aires)
- Su capital es la ciudad de La Plata.
- Cantidad de habitantes: 16 millones (16. 476. 149)
- Población: el 80% de la población está concentrada en el 5% del territorio.
- Extensión: 307. 571 km<sup>2</sup>. Es la provincia más extensa del país.
- Se encuentra dividida en 135 municipios.

## Solución ARGENTINA

### Provincia de Buenos Aires Modelo a seguir

- Para la aplicación de la ley se celebró un Convenio con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires el cual en su artículo primero dice: "El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en adelante "El Colegio", prestará su asistencia técnica especializada para la intervención notarial que corresponda conforme a la Ley Nacional 24.374 y su Decreto reglamentario."
- El escribano actúa con una doble función administrativa y notarial. Administrativa pues es quien lleva adelante la conformación del expediente para su aprobación por el organismo estatal. Y notarial porque una vez aprobado por el Estado, se confecciona el Acta de Regularización o Consolidación según corresponda

**Solución ARGENTINA**  
**Provincia de Buenos Aires Modelo a seguir**

Con este sistema en la provincia de Buenos Aires ya se otorgaron mas de **160.000 escrituras** logrando soluciones habitacionales para 160.000 familias.

## Consideraciones Generales

### El título de propiedad reduce la pobreza

En 1981, en el Partido de Quilmes 1.800 familias forman un asentamiento en tierras baldías, conocido como **San Francisco Solano**.

Entre 2003 y 2007 se realizó una encuesta y se determinó que las familias que poseían el título de propiedad, a diferencias de las que no poseen título, tenían:

- 12% mas superficie construida en el inmueble
- 37% mayor calidad en la construcción del inmueble
- Reducción de los integrantes de la familia
- Mayor escolaridad en los integrantes de la familia



## Consideraciones Generales

Teniendo la titulación como eje podemos trabajar en distintas aristas necesarias y fundamentales para el desarrollo social como son:

- PAZ SOCIAL
- AVANCE EN LA LUCHA CONTRA LA POBREZA
- ACCESO AL CREDITO
- SEGURIDAD JURIDICA

## Consideraciones Finales

En todo proceso de titulación, creemos que los Estados debieran de considerar, como opción, la ayuda del notariado ya que el notario es un profesional del derecho, experto en la recepción e interpretación de las voluntades de las partes y su adecuación a la ley pudiendo dirigir o acompañar el proceso de titulación, prestando todo su conocimiento y dotando de seguridad jurídica al procedimiento establecido.

El notariado está dispuesto no solo a prestar su colaboración sino que la función social del notario se encuentra arraigada en la propia función notarial. Los Estados debieran ver al notariado, no solo como un estrecho colaborador, sino además, como una de las herramientas que el propio Estado tiene para el desarrollo y mejoramiento de la sociedad a través de la confección y autorización de los títulos de propiedad.

160.000 escrituras en la Provincia de Buenos Aires es la prueba definitiva para los países y sus gobiernos que la solución al problema ES POSIBLE y que EL NOTARIADO quiere SER PARTE DE ELLA.



Muchas gracias por su atención

Merci beaucoup pour votre attention

Thank you very much for your attention

**Walter César Schmidt**

Miembro del Grupo de trabajo Titulación de la Unión del Notariado  
Coordinador de la comisión "Titulación Masiva" de la Comisión de Asuntos Americanos de la  
Unión Internacional del Notariado