

*La Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado realizó el “Primer Encuentro Iberoamericano de la Seguridad Jurídica Preventiva” bajo el leivmotiv “La reactivación inmobiliaria en post-pandemia”, el 7 y 8 de abril de 2022, en Cartagena de Indias, Colombia, con el auspicio, además, de las siguientes instituciones: Unión Colegiada del Notariado Colombiano (U.C.N.C.), Universidad Notarial Argentina (U.N.A.), Asociación Latinoamericana de Integración (ALADI), Unión Latinoamericana de Administradores Inmobiliarios (ULAI), Organización de los Estados Americanos (O.E.A.), Red Interamericana de los Catastros y Registros de la Propiedad y FIABCI (International Real Estate Federation). La participación activa de todos los sectores involucrados se desarrolló en una jornada y media, en seis paneles integrados por disertantes y un coordinador, que enunciamos a continuación, con sus respectivas conclusiones.*

# **Primer Encuentro Iberoamericano de la Seguridad Jurídica Preventiva**

## **“La reactivación inmobiliaria en post-pandemia”**

### **COMISIÓN DE ASUNTOS AMERICANOS DE LA UINL**

**PANEL 1:** “LAS SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS Y SU IMPLICANCIA EN LA NEGOCIACIÓN INMOBILIARIA”. Las S.A.S. como instrumento societario en Iberoamérica. Su idoneidad para servir de base a un negocio inmobiliario seguro, construida sobre los cimientos del asesoramiento y la instrumentación notarial. Constitución on line de estas sociedades y el rol del Notario frente a los avances de la informatización en este caso específico. Publicidad registral de las S.A.S. Las SAS como instrumento de desarrollo del emprendedurismo y de las pymes (pequeñas y medianas empresas). Este panel ha sido moderado por el Notario Eugenio GIL GIL (Colombia) y han disertado los siguientes panelistas: Mario César Romero Valdivieso (Perú), Alejandra Calderón Flores (México), Wilson Aroldo Quiroz Monsalvo (Colombia), José Ángel Martínez Sanchíz (España) y Christian Leroux (Uruguay).

**CONCLUSIÓN:** “Las sociedades por acciones simplificadas constituyen una herramienta idónea para la gestión de un mercado inmobiliario ágil y seguro sobre la base de una necesaria intervención notarial en su constitución como así también en sus eventuales y posteriores vicisitudes.”

**PANEL 2:** “PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PAISAJE Y LA NATURALEZA”. El paisaje como valor jurídico a proteger en el escenario iberoamericano. El compromiso jurídico, social y económico. Legislaciones locales en protección del paisaje: parques, accidentes geográficos, derecho de aguas, aguas termales, etc. La limitación a la pro-

iedad privada como herramienta de protección. Su incidencia en la función notarial. Determinación catastral de las zonas protegidas. Publicidad registral. Comercialización de emprendimientos inmobiliarios que los involucren. Desarrollo empresarial de explotación de zonas turísticas. El rol de los diversos operadores jurídicos y/o inmobiliarios frente a los desastres naturales y catástrofes: la “recomposición” de la seguridad jurídica y económica con posterioridad a los mismos. Relevancia de la función notarial. El panel ha sido moderado por la Doctora Cristina Noemí Armella (Argentina) y han disertado los siguientes panelistas: Marco Antonio Sepúlveda Larroucau (Chile), Sebastián Esteban Sabene (Argentina), Nelson Santiago Marrero (Puerto Rico) y Alfonso Cavallé Cruz (España).

**CONCLUSIÓN:** “La protección jurídica del paisaje natural exige el dictado de normas que garanticen una adecuada comunicación entre los organismos estatales destinados a protegerlo y los registros inmobiliarios y catastrales, a fin de que las limitaciones que, con ese fin, el ordenamiento imponga al derecho de propiedad, puedan ser efectivamente conocidas por el notario y las partes.

**PANEL 3:** “SITUACIÓN DE LA INFORMATIZACIÓN DE LOS NOTARIADOS, REGISTROS Y CATASTROS IBEROAMERICANOS EN EL CONTEXTO POST-PANDÉMICO. SU INTERVINCULACIÓN CON LA COMERCIALIZACIÓN Y LA INVERSIÓN” La informatización como un proceso constante que requiere un con-

tinuo análisis. Reconocimiento de la necesidad de que los tres sectores evolucionen en este proceso con apoyo recíproco. Análisis de los avances experimentados durante la pandemia por el COVID-19 y en un contexto posterior. Presencialidad y virtualidad. Proyección de futuro. Acceso a la información con coadyuvante a la seguridad del tráfico y de las inversiones nacionales y transfronterizas. La informatización como posible herramienta para combatir el fraude inmobiliario. El catastro y sus multifinalidades en el desarrollo y evolución del mercado inmobiliario. El panel ha sido moderado por el Notario David Figueroa Márquez (México) y han disertado los siguientes panelistas: Enrique Margain Pitman (México), Dagoberto Sibaja (Costa Rica), Goethny Fernanda García Florez (Colombia), Ana María Aljure (Colombia), Benita Hernández Cerón (México) y José Ángel Martínez Sanchíz (España). **CONCLUSIÓN:** "La informatización de los servicios públicos registrales y catastrales debe desarrollarse en armonía con la incorporación de tecnologías en el ejercicio de la función notarial, a fin de garantizar al usuario la eficiencia que los tiempos actuales exigen al servicio de la seguridad jurídica."

**PANEL 4:** "NOTARIADO, REGISTRO Y CATASTRO FRENTE A LA INFORMALIDAD EN LA OCUPACIÓN DEL SUELO. MEDIOS PARA SUPERAR ESTE FLAGELO". La ocupación informal del suelo en América como fenómeno social, político, económico y cultural. Análisis e intercambio de las distintas soluciones dispuestas por los Estados. Importancia de la intervención de las tres funciones públicas implicadas: función notarial, función registral y función catastral. Medios para superar y corregir esta realidad. Incorporación de los inmuebles al mercado formal. Necesidad de financiación de las políticas es-

tatales. Difusión de las herramientas que podrán utilizar los comercializadores inmobiliarios. El panel ha sido moderado por el Magíster Sebastián Esteban Sabene (Argentina) y han disertado los siguientes panelistas: José Antonio Quirós Espinoza (Costa Rica), Javier Anaya Castillo (Perú), Eleusa Gutemberg (Brasil), Jonathan Toribio (República Dominicana), Andrés Castro Forero (Colombia), Alfredo Ruiz del Río Prieto (México) y Nelson Santiago Marrero (Puerto Rico).

**CONCLUSIÓN:** La irregularidad en la ocupación del suelo abarca una amplia gama de situaciones que se desarrollan en el ámbito de la informalidad urbana. Se destacan entre ellas: a) la ocupación territorial de los asentamientos poblacionales precarios; b) la ocupación territorial de quien ostenta una posesión causalícita, bilateralmente adquirida, sin haber obtenido el título en sentido formal; c) la posesión que ejerce el propietario con título inscripto, que presenta desacuerdos emergentes de una información catastral desactualizada. En cualquiera de sus variantes, la patología urbanística debe resolverse sobre la base de la interoperabilidad entre los catastros, los registros de la propiedad inmueble y el Notariado.

**PANEL 5:** "REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LAS TIERRAS PERTENECIENTES A PUEBLOS ORIGINARIOS". Los pueblos originarios como antecedente histórico. Su reconocimiento actual. Tierras originarias de los pueblos nativos. Tierras adjudicadas. Tierras de pueblos nómades. Disposiciones de la O.I.T. vinculadas al reconocimiento de las tierras. Soluciones dispuestas en las legislaciones latinoamericanas. Determinación catastral de las tierras. Titulación con intervención notarial. Publicidad registral. Análisis de la posibilidad de la incorporación de estas tierras al mercado pro-





ductivo, las economías regionales y el desarrollo empresarial artesanal. El panel ha sido moderado por el Magíster Sebastián Esteban Sabene (Argentina) y han disertado los siguientes panelistas: Mercedes Vera de Auada (Paraguay), Roxana Ríos Martínez (Bolivia), Guillermo Escamilla Narváez (México) y Cristina Noemí Armella (Argentina).

**CONCLUSIÓN:** “El reconocimiento de los derechos inherentes a los pueblos originarios del suelo americano no sólo requiere la expedición de títulos instrumentales sobre sus tierras – como resultado de un previo proceso de integración socio-urbana – sino también la publicidad registral de su existencia como personas jurídicas, todo lo cual debe desarrollarse con estricto respeto a su identidad cultural, con un perfil inclusivo y no invasivo.

**PANEL 6: “INCORPORACIÓN DE NUEVOS DERECHOS REALES Y MODERNAS FIGURAS INMOBILIARIAS A LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS.** La legislación en materia de derechos reales sobre inmuebles en función de las

características de cada ordenamiento (sistemas de número cerrado o abierto). Importancia del Notariado en su configuración, de los registros en su publicidad, de los catastros en la determinación de su objeto y de los agentes inmobiliarios en su comercialización y financiamiento. El rol actual de los cuatro sectores en la incorporación de nuevos derechos reales que las sociedades requieren ante la dinámica moderna del mercado inmobiliario. Implementación de modernas figuras inmobiliarias en la comercialización de inmuebles, con especial referencia a los negocios fiduciarios y al crowdfunding (capital emprendedor). La copropiedad y/o condominio y/o propiedad horizontal y/o conjunto inmobiliario; su administración y su relevancia en el tráfico negocial. La importancia del asesoramiento notarial. El panel ha sido moderado por el Notario Homero López Obando (Ecuador) y han disertado los siguientes panelistas: José Flavio Bueno Fischer (Brasil), Miguel Ángel Summa (Argentina), José Carlos Álvarez Varela (Costa Rica) y Jorge Subero (República Dominicana).

**SE CONCLUYÓ:** “La exigencia de responder a los dinámicos requerimientos del mercado inmobiliario actual motiva la adopción de nuevas figuras jurídicas contractuales, como así también puede implicar la exigibilidad del dictado de normas que creen nuevos derechos reales, en sistemas jurídicos regidos por el *numerus clausus*. Asimismo, como conclusión transversal de toda la temática analizada en este Encuentro, se afirma que la seguridad jurídica preventiva exige un compromiso conjunto entre todos los operadores inmobiliarios – sean éstos profesionales jurídicos o no – de estrechar lazos y aunar esfuerzos encaminados a un efectivo ejercicio de los derechos de propiedad que corresponden a los particulares, pues es tal el camino que ha de seguirse para prevenir incertidumbres y conflictos con respecto a los mismos. El Encuentro contó con la participación de la Abogada Marta Lucía Ramírez Blanco, actual Vicepresidenta y Ministra de Relaciones Exteriores de Colombia.

