



Según los representantes de los 75 países participantes en el 25º Congreso Internacional del Notariado

La titulación masiva de las propiedades en los países en vías de desarrollo contribuiría a paliar su pobreza

- ▶ Cerca de 5.000 millones de personas, el 80 por ciento de la población mundial, carecen de escrituras de propiedad, lo que les impide demostrar que son sus dueños.
- ▶ El valor de las tierras sin título de propiedad en los países en vías de desarrollo puede estimarse en unos 10 trillones de dólares.
- ▶ “El notariado internacional debe colaborar en el empeño de proporcionar a los propietarios una titulación fiable, rápida y de bajo coste”, aseguró el notario español Enric Brancós

Madrid, 5 de octubre de 2007.- La titulación masiva de las propiedades en los países en vías de desarrollo sería una solución útil para paliar su endémica situación de pobreza, según los representantes de los 75 países del mundo que participan en el 25 Congreso Internacional del Notariado que se está celebrando en Madrid. Los delegados de los notariados latinoamericanos y africanos que intervinieron en el debate (23 de Latinoamérica y 15 africanos) coincidieron en destacar la importancia de la colaboración notarial con los gobiernos en los procesos de regulación masiva de las tierras ocupadas, tanto suburbanas como rurales, ya que permitiría demostrar la condición de propietarios a sus dueños.

Según datos del Instituto Libertad y Democracia presidido por el economista peruano Hernando de Soto, el valor de las tierras sin título de propiedad en los países en vías de desarrollo puede estimarse aproximadamente en unos 10 trillones de dólares. “Dotar de garantía jurídica a estas propiedades multiplicaría por cien el total de las ayudas internacionales a los países más desfavorecidos”, aseguró el notario español Enric Brancós.

Para este notario, "por puro cálculo económico, a cualquier país le conviene participar activamente e incluso facilitar a bajo coste los procedimientos para la titulación de los inmuebles, porque a medida que aumenta el número de dichos títulos crecen las transacciones sobre los mismos y la posibilidad de acceder al crédito. Si la titulación se desarrolla regularmente y se documenta fehacientemente no cabe duda de que se llegará a la titulación de la práctica totalidad de las fincas tal como ha sucedido en España”.

Los asistentes coincidieron también en afirmar que la titulación masiva no sería un proceso fácil y destacaron que en algunos países -como Perú- se han llegado a identificar hasta veinte pretendientes por finca.

Otro de los fenómenos en los que se hizo hincapié fue el de los grupos tribales, a los que se conceden terrenos comunales pero, al no tener los suficientes conocimientos jurídicos, pueden verse inmersos en fraudes en los procesos de parcelación.

Esta misma postura fue defendida por la notario argentina- coordinadora del debate- Carmen Magri, quien señaló que "asegurar el derecho de propiedad inmobiliaria a las personas de bajos recursos constituye un medio para fortalecerlas social y económicamente al permitir el acceso a créditos e inversiones bajo condiciones justas".

Se estima que cinco mil millones de personas -el 80 por ciento de la población mundial, según fuentes del Instituto Libertad y Democracia- carece del título de propiedad, una situación a la que se debe poner solución, manifestó Magri. "La mayoría de los sectores pobres del mundo viven fuera del Estado de Derecho. Para reducir la pobreza es esencial su expansión en beneficio de todos los ciudadanos: ricos y pobres. Esta realidad plantea la necesidad de instrumentos y políticas más eficaces e iniciativas más sólidas. Los esfuerzos conjuntos de cooperación internacional, compromiso político y sociedad civil pueden ser el elemento clave para alcanzar este objetivo".

Por último, Enric Brancós resaltó el papel que la institución notarial juega en la incorporación de los países a la economía de mercado. Este notario puso como ejemplo la situación vivida en la extinta República Democrática Alemana, donde "los notarios asumieron con gran éxito el proceso de devolución de la propiedad del suelo 'socializado' por el sistema comunista a sus antiguos propietarios. Tras la caída del muro se hizo preciso resolver el conflicto entre propietarios del suelo y usuarios de los edificios. La mediación notarial permitió que sólo un 5 por ciento de los casos llegara a los tribunales".

Hipotecas subprime

A hilo de la actualidad y sobre la reciente crisis del mercado hipotecario producida en Estados Unidos y Gran Bretaña, Enric Brancós apuntó: "La aportación del notariado latino a la seguridad del tráfico jurídico consiste en ayudar a las partes en la obtención de un consentimiento informado e imparcial. De tal consentimiento carecen los sistemas anglosajones, donde no hay notarios, como se ha demostrado con la reciente crisis de las hipoteca *subprime*".

En este sentido, Brancós recogió una cita del presidente estadounidense George W. Bush en un reciente discurso donde se reconoce esta falta de información: "Muchos de los prestatarios de las hipotecas *subprime* se confundieron en los términos de sus contratos o fueron engañados por prestamistas irresponsables... la verdad es que probablemente no entendieron lo que estaban firmando".

25º Congreso Internacional del Notariado

Los Príncipes de Asturias inauguraron el miércoles este Congreso que será clausurado mañana viernes en el Palacio Municipal de Congresos de Madrid. Convocado por la Unión Internacional del Notariado (U.I.N.L.) y organizado por el Consejo General del Notariado de España, este foro -cuyo lema es "El Notariado: una institución mundial"- cuenta con la participación de más de 1.500 notarios de 75 países.