

TEMA II:

SEGURIDAD JURÍDICA DEL MERCADO INMOBILIARIO: LA NECESIDAD DE INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN

RESUMEN

La seguridad jurídica es un factor importante que influye sobre el comportamiento económico de los actores que invierten en los bienes inmuebles, el sector en evolución perpetua. Esta dinámica debe ser controlada y acompañada por la Notaría con el fin de que las transacciones inmobiliarias en África gocen de una seguridad jurídica. Contribuyendo por la misma ocasión a la emergencia de un sector inmobiliario portador y creíble. También conviene circunscribir bien el mercado inmobiliario africano con el fin de aprehender mejor los diferentes instrumentos de regulación.

El mercado inmobiliario africano es característico y necesita una seguridad.

Este mercado característico es influido por varios parámetros, marcados por la diversidad de los países particularmente en cuanto al estatuto de las tierras y el mercado del construido. El estatuto de las tierras es hecho contrastar entre África subsahariana y el Magreb. También, desde la entrada vigente de las reformas que introducían el régimen de la matriculación territorial, la tasa de las matriculaciones quedó muy débil a causa de las pesadeces administrativas, los costes prohibitivos de procedimiento y de la ineficacia incluso la ausencia de catastro. Ciertas municipalidades proceden a urbanizaciones sin obedecer a la formalidad previa de la matriculación a del Estado de las parcelas como lo preve las legislaciones de Mali, de Benin o de Guinea; concurriendo así a mantener el clima de inseguridad. A esta insuficiencia de aplicación de la reglamentación, se incorpora el fenómeno reciente del acaparamiento de las tierras por los inversores nacionales e internacionales. El mercado del construido se casa con los mismos contrastes. No obstante, el universo de la construcción de los edificios modernos ve nacer, al lado de la autoconstrucción, los nuevos interventores que son los promotores inmobiliarios que ofrecen garantías técnicas y jurídicas. Además, la financiación de los bienes inmuebles es bastante singular en África en lo que es raro y la capacidad de endeudamiento de los prestatarios queda muy débil, sin ocultar un sistema de contribuciones inadaptado. Las legislaciones actuales verdaderamente no toman en consideración la complejidad de los bienes inmuebles. Sólo algunos países tienen textos que rigen la copropiedad, la promoción inmobiliaria. También es necesario tranquilizar el mercado de los bienes inmuebles.

Este mercado sería tranquilizador en África si todos los actores concurren a conferirle garantías jurídicas y técnicas. La construcción y detención de un edificio edificado necesitan seguridad con el fin de luchar contra la precariedad eventual de la propiedad. Así, todos los contratos de adquisición a la propiedad inmobiliaria necesitan una renovación para introducir una dosis de protección los que adquieren un edificio edificado. Las profesiones inmobiliarias necesitan ser reglamentadas a través de África, con el fin de sanear las condiciones de su ejercicio.

La regulación del mercado inmobiliario africano repone en garantías tradicionales y abre perspectivas.

Las garantías tradicionales esencialmente conciernen al notario que está en el corazón de la transacción inmobiliaria tanto entre las partes como enfrente del Estado.

La escritura notarial es un instrumento de garantía entre las partes. La sobrevenida de un contencioso relativo a las escrituras públicas casi es alguna particularmente a Senegal y a Togo pero es importante en Mali debido a la mala organización de la administración comunal municipal. El notario asegura una seguridad jurídica por sus controles diversos y verifica la conformidad de los contratos con los textos vigentes. Da prueba de imparcialidad en la elaboración del acto. La escritura pública responde a ambas preocupaciones fundamentales que son la transparencia y la seguridad. El notario les ofrece a los interventores del mercado inmobiliario la seguridad jurídica en sus informes contractuales. Valora un papel de vigilante y de vigilante flujos financieros que se efectúan en el momento de la conclusión de los actos que recibe. La profesión notarial constituye así un medio eficaz y seguro de saneamiento del mercado inmobiliario en África.

La escritura notarial es un instrumento de garantía y de fiabilidad para el Estado. El notario concurrirá, así, a la colecta directa del impuesto y es fiador de la fiabilidad de los registros públicos. Auxiliar precioso, recubre graciosamente sumas considerables al servicio del presupuesto. Debe previamente someterse al deber de consejo en materia fiscal velando para que la regla jurídica sea aplicada. El mismo deber guió la cámara de los notarios de Senegal que hay que hacerles propuestas a las autoridades gubernamentales que condujeron a la revisión actual de ciertas disposiciones del Código General de los impuestos con el fin de disminuir las tasas de impuesto consideradas prohibitivas. La cámara de los notarios de Mali también comprometió negociaciones en este sentido con sus autoridades. El notario es también fiador de la fiabilidad de los registros inmobiliarios. La fiabilidad de un registro público se hace un valor económico fundamental porque ofrece una garantía irrefutable, *erga omnes*, traduciéndose en seguridad para los actores del mercado inmobiliario y favoreciendo

el aumento de los cambios económicos. El notario efectúa, a este título, un gran número de comprobaciones a las cuales no podrían proceder los agentes del registro o de la conservación territorial. Desde que " las escrituras notariales " crean las situaciones jurídicas publicadas y las modifican, garantizan la fiabilidad de los registros públicos inmobiliarios, el zócalo de todo desarrollo sostenible del mercado. Sin embargo, a pesar de la existencia de registros públicos, la transacción inmobiliaria conoce fortunas diversas en los países africanos. Si en Senegal, estos actos deben revestir la forma auténtica para ser registrados en los registros de la conservación de la hacienda y de las realidades derechas, esto no es el caso de Mali. Esta situación es una ofensa grave a la integridad de la función notarial así como a la seguridad jurídica de los informes económicos anudados en el momento de las transacciones inmobiliarias. Una política territorial eficiente es un factor de estabilidad socioeconómica y de promoción de un desarrollo sostenible del mercado inmobiliario. Pues es necesario perseguir la obra de la reforma territorial que garantizará la seguridad de ocupación territorial y constituirá un incentivo que importa en el proceso de expansión de la competencia reservada de la notaría africana.

Dos perspectivas se distinguen. En primer lugar, sería deseable que nuestros Estados, en la óptica de las reformas territoriales, adoptaran legislaciones que hicieran al notario a un actor ineludible. Por fin, es imperativo pleitear por el fin de los títulos precarios y la adopción del título territorial como solo instrumento jurídico válido en materia inmobiliaria.