



UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO  
COMISION DE ASUNTOS AFRICANOS

**INFORME DE LA COMISIÓN  
DE ASUNTOS AFRICANO  
AL XXVII CONGRESO INTERNACIONAL  
DEL NOTARIADO**

**LIMA (PERÚ), 9-12 octubre 2013**

**TEMA II:**

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

## SUMARIO

	Páginas
Introducción.....	3-4
<b>I- EL MERCADO INMOBILIARIO AFRICANO .....</b>	<b>5-11</b>
<b>A- La caracterización del mercado inmobiliario.....</b>	<b>5-9</b>
<b>B-La necesidad de una seguridad.....</b>	<b>9-11</b>
<b>II- LA REGULACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO AFRICANO: GARANTÍAS TRADICIONALES Y PERSPECTIVAS .....</b>	<b>11-22</b>
<b>A- Las garantías tradicionales.....</b>	<b>11</b>
1- La necesidad de la intervención del notario en el seno del mercado inmobiliario: La escritura notarial, el instrumento de garantía entre las partes .....	11
2- El Notario regulador del mercado inmobiliario: la escritura notarial instrumento de garantía y de fiabilidad para el Estado.....	16
a- La colecta directa del impuesto, una misión de servicios públicos garantizada por el notario .....	16
b- El notario, el fiador de la fiabilidad de los registros públicos inmobiliarios .....	18
<b>B- Perspectivas .....</b>	<b>23</b>
<b>CONCLUSIÓN.....</b>	<b>24</b>

## Introducción

El comercio jurídico, entendido como lugar de intercambio de bienes y de servicios necesita estabilidad y previsibilidad para que los que hacen una apuesta para el porvenir, poniendo dinero en un sector de actividad, puedan recibir una vuelta de la inversión.

El sector económico de los inmobiliarios no se singulariza por esta búsqueda de equilibrio que caracteriza la gestión normal de las empresas y de las familias que ponen en la inversión inmobiliaria cantidades de dinero considerables. Para unos, se trata de fructificar rentas financieras en inversiones inmobiliarias. Y para otras, la finalidad es proporcionar a la familia " un tejado " para toda la vida reembolsando un préstamo inmobiliario durante treinta años.

Esta estabilidad y esta previsibilidad buscadas encuentran su fuente en la seguridad jurídica que reina en el seno de un Estado, porque le queda crear un medio ambiente jurídico favorable en el cual los flujos financieros se drenan en el sector inmobiliario con toda confianza. La seguridad jurídica es así un factor importante que influye sobre el comportamiento económico de los actores que invierten en los inmobiliarios. Es importante entonces previamente conocer la naturaleza y la dimensión del mercado. En efecto, el derecho y los hechos sociales se interpenetran, adaptándose unos por otros. Todas las reglas jurídicas no son transportables *ne variatur* función de un país al otro, sin adaptación ninguna.

Escudriñando entonces el mercado inmobiliario africano, señalemos a la vez los elementos que tienen en común con todos los demás mercados de otros continentes, y los que son limpios de él. Las rayas comunes se encuentran en el objeto principal que es la cesión de la tierra y de los edificios de un patrimonio a otro. Mientras que los elementos específicos son las garantías hipotecarias y las modalidades de su movilización.

Y si el objeto principal presenta rayas comunes con otros mercados, la tierra en África reviste una importancia particular a razón de los modos de evolución tradicional<sup>1</sup> que prevalieron hasta la segunda mitad del siglo XX y que ceden poco a poco el sitio a otros modos modernos<sup>2</sup>, además tributarios influencias de la colonización europea.

En esta estela, las leyes y los reglamentos garantizados por las Constituciones protegen el derecho de propiedad inmobiliaria y organizan las modas de circulación tales como la venta, la donación, la división, la indivisión, las seguridades. Las profesiones inmobiliarias son reglamentadas más desde el punto de vista del acceso y condiciones de ejercicio. La Notaría que está en el corazón de las transacciones inmobiliarias ve sus reglas de organización y de funcionamiento renovadas por los poderes públicos. Y, en su pecho, las cámaras de Notarios a través de África mutualizan sus experiencias con el fin de optimizar el marco de ejercicio de la profesión y de moralizar los comportamientos en el momento del otorgamiento de escrituras notariales a objeto inmobiliario.

El sector inmobiliario no es cuajado está en evolución perpetua. Esta dinámica debe ser dominada y acompañada por la Notaría con el fin de que las transacciones inmobiliarias en África gocen de una seguridad que lo hará un mercado portador, porque creíble.

Con el fin de poner las bases de estabilidad y a plazo de expansión, es importante analizar el mercado (I) inmobiliario en todos sus componentes, y examinar los instrumentos de regulación (II).

---

<sup>1</sup> V. Sr. Penant, La hacienda indígena en Camerún, in Rec. Penant 1945, Doct. P. 63, citado por S. Meloné, anota bajo C.S. COR., parada n° 54 del 23 de mayo de 1972, Rev. Cam. de derecho 1974, n° 5, p. 60.

<sup>2</sup> J-L. Vivero, Los impuestos territoriales derechos en Burkina Faso, Rec. Penant 1998, p. 327 (" La ley n° 14-96 del 23 de mayo de 1996 que llevan reorganización agraria y territorial crea " el dominio (campo) territorial nacional de Burkina Faso (arte. 2), que es la propiedad del estado " (arte. 4) ").

## I- EL MERCADO INMOBILIARIO AFRICANO

La existencia del mercado inmobiliario africano no tiene que probar más. Pero antes de preocuparse por su seguridad (B), es importante levantar un estado de los lugares (A).

### A- La caracterización del mercado inmobiliario

Tal, como lo presentamos clásicamente, el mercado inmobiliario<sup>3</sup> es el marco o el espacio formal o no formal en el cual las transacciones inmobiliarias se inician, se anudan y cumplen la orden entre, o sea individuos, o sea profesionales, o sea entre individuos y profesionales. Es el lugar de encuentro entre las ofertas, - compras o alquileres, - y las necesidades inmobiliarias.

Varios parámetros influyen sobre el mercado inmobiliario: la situación geográfica del bien (zona urbana, zona rural), su coste (débil, medio, o alto nivel de vida), los mecanismos de financiación (préstamo ayudado o no ayudado, con o sin aportación personal previa), el sistema de contribuciones incitativo o no, los actores y la reglamentación (régimen territorial y comunal, el estatuto de los arrendamientos y las reglas de urbanismo). Estos parámetros son marcados por su diversidad con respecto a los países.

El **estatuto** de las tierras es hecho contrastado entre África subsahariana y el Magreb. Y en cada uno de estos grandes conjuntos, no es uniforme tampoco. Y sin embargo, existen unas similitudes que traducen la situación territorial africana. Desde el advenimiento de las independencias, los jóvenes Estados emprendieron una obra legislativa en gran escala. Se trataba de permitir

---

<sup>3</sup> El mercado inmobiliario es " un mercado con acuerdo recíproco (aunque generalmente recurriendo a intermediarios) donde intervienen los compradores y vendedores, y también los propietarios de bienes inmuebles ".

la identificación del conjunto de las tierras con el fin de facilitar el control del Estado sobre ésta, su nueva distribución y su uso.

Se trataba también de encontrar un equilibrio que satisfacía entre los derechos seculares de las poblaciones sobre sus tierras y los del Estado recientemente aparecido. Se trataba por fin, de hacer volver al circuito económico y mercante, las tierras vastas y acostumbradas, más o menos ocupadas por las comunidades lugareñas, particularmente introduciendo allí la noción de derecho de propiedad privada así como reglas precisas correspondientes a la prueba de realidades derechas sobre los edificios y, de modo general se trató de dar a las materias territoriales y comunales una reglamentación sólida y estable que podía estimular el desarrollo socioeconómico.

Desde la entrada vigente de estas reformas que introducen por el mismo rodeo el régimen de la matriculación territorial, la tasa de matriculaciones queda muy débil en conjunto de los países de África subsahariana, a causa de las pesadeces administrativas, los costes prohibitivos de procedimiento y de ineficacia incluso la ausencia de catastro. Estas dificultades explican que la inmensa mayoría de las parcelas en ambiente urbano reposan en títulos precarios que son fuente de inseguridad jurídica. Paradójicamente, el dinamismo de las transacciones relativas a las parcelas, el objeto de títulos precarios, es tal como ciertos países y ciertas municipalidades se arrogaron el derecho a comprobarlos y a proceder subsiguientemente a su mutación. Así es como ciertas municipalidades, proceden a distribuciones sin obedecer a la formalidad previa de la matriculación del Estado de las parcelas como lo preve las legislaciones de Mali, de Benín o de Guinea. Entonces, sin esta formalidad, jurídicamente no pueden ser propietarios, y a fortiori revenderles estas parcelas a los individuos. Los compradores se hacen sólo poseedores simples y acostumbrados de quienes los derechos no han sido purgados. Lo que no los impide revender a su vuelta transmitiendo de la 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. Los Estados mismos de África animan a veces este fenómeno otorgándoles arrendamientos enfitéuticos sobre las parcelas del dominio nacional a los inversores para implantar allí explotaciones agroindustriales. Sin embargo, estas tierras no están sin dueño con sentido sociológico del término. Dependen del patrimonio acostumbrado ancestral de las comunidades lugareñas que están establecidas allí desde tiempos inmemoriales y que sacan lo esencial de su subsistencia.

En suma, tres categorías de tierras subsisten, y que le ofrecen garantías de fuerza desigual al mercado inmobiliario: las tierras del dominio nacional cuyo estado asegura la gestión, las tierras explotadas y ocupadas por las colectividades tradicionales y las tierras definitivamente adaptadas por personas físicas y morales

El **mercado del construido** se casa con los contrastes lo mismo orden, yendo edificios tradicionales que acuden a las técnicas ancestrales de construcción, a los edificios modernos que recurren a las normas nacidas de la tecnología de la construcción. Las construcciones de forma ancestral a valor añadido débil, porque son precarias, se negocian barato, mientras que las dichas modernas sean vendidas a un coste más elevado con arreglo a su implantación geográfica.

El universo de la construcción de los edificios modernos ve nacer, al lado de la autoconstrucción, los nuevos interventores que son los promotores inmobiliarios. Personajes a competencias diversas, intervienen en la producción de los edificios, o sea como prestadores de servicios, o sea como inversores. Ofrecen a la venta de los edificios que proporciona garantías jurídicas y técnicas. Sobre el plan jurídico, él que accede a la propiedad puede gozar de un título de propiedad a la firma del convenio. Sobre el plan técnico, dispone de la

seguro-construcción, de la garantía decenal y de la presunción de responsabilidad, según las Reglamentaciones.

Resulta de eso que las construcciones tradicionales se negocian como solares atestados, mientras que las construcciones modernas encuentren cierto atragantamiento y sean a veces vendidas totalmente sobre plan a costes elevados. En ciertos países, estos costes son tan onerosos como hasta la clase media no llega a declararse compradora, con la ayuda de un préstamo inmobiliario.

En efecto, la financiación de los bienes inmuebles es bastante singular en África en lo que las financiaciones son escasas y la capacidad de endeudamiento de los prestatarios queda muy débil. La escasez de las financiaciones es debida en parte al hecho de que los bancos de inversiones financian sólo muy poco los bienes inmuebles cuyo reembolso de los préstamos se efectúa a largo plazo (20-30 años). Luego, ciertos países crearon establecimientos financieros especializados en el crédito inmobiliario. Pero sus concursos se vuelven raros y los tipos de interés, que se sitúan entre el 18 y 25 %, se sitúan entre los más elevados del mundo. A contrario, los candidatos a la adquisición de la propiedad, en su mayoría, no tienen acceso al crédito del hecho de que no pueden ofrecer una seguridad jundada en un título de propiedad definitivo, tal como un título territorial.

A estas causas suscitadas se añade un sistema de contribuciones inadaptado los bienes inmuebles. Los derechos debidos al **fisco** son muy elevados con ocasión del registro de los actos constitutivos de bienes inmuebles derechos tales como la venta, los préstamos hipotecarios y la adquisición de los materiales de construcción.

También, en la imposibilidad de asegurar la financiación de los bienes inmuebles para el gran número de los ciudadanos, los flujos de capitales se drenan hacia la búsqueda del provecho, favoreciendo así la especulación inmobiliaria. En efecto, las décadas que vienen para desaparecer vieron



chamuscarse los precios de la vivienda en la inmensa mayoría de los países africanos, acentuando la necesidad de las poblaciones de estabilizar las estructuras sociales. Así, alojarse en las metrópolis africanas se hizo una misión imposible: el costo de los alquileres y los precios de compra de los bienes inmuebles son cada vez más elevados<sup>4</sup>.

Clásicamente, el edificio está considerado como un valor refugio de los flujos financieros. Porque la mayoría de los poseedores de capitales compra los terrenos y edifica allí construcciones con vistas a buscar la rentabilidad de su inversión. Otros, en el período de incertidumbre económica, orientan las colocaciones en la adquisición de los edificios de prestigio. La **especulación** inmobiliaria moviliza también los valores inmuebles con el fin de realizar beneficios colosales inmediatos. En todos los casos, la realización de una operación inmobiliaria de envergadura necesita la reunión de los fondos muy importantes, para que se trate de la construcción de un hotel, de un edificio a uso de oficinas o de un programa inmobiliario a uso de vivienda o a uso mixto. Los bienes inmuebles pues tienden a servir de pretexto al blanqueo de dinero para ellos todos los que no pueden justificar el origen de sus capitales.

Después de todo, resulta que las legislaciones actuales no toman en consideración la complejidad de los bienes inmuebles. Algunas simplemente se contentan con reglamentar el acceso a la hacienda sin preocupar de regular los mecanismos de producción y de comercialización de los edificios edificados así como el desarrollo espacial de las ciudades africanas. Sólo algunos países tienen textos que rigen la copropiedad, la promoción inmobiliaria. Hasta en los países que colocaron estas legislaciones, éstas son desconocidas cuando no son simplemente desaplicadas.

---

4

## **B-Necesitado por una seguridad**

El mercado inmobiliario sería tranquilizador en África si todos los actores concurren a conferirle garantías jurídicas y técnicas.

Sobre el plan jurídico, una aproximación de las reglas que rigen el dominio territorial y comunal es deseable con el fin de que los pueblos de estos Estados gocen de garantías comparables sino próximas. En esta óptica, es importante conocer el régimen de las tierras y su apropiación a través de África.

En otros términos, conviene establecer lazos bastante claros entre el goce de las herencias impuestas territoriales acostumbradas y la gestión que lo hacen los Estados desde sus accesiones a las independencias. Las reglas de esta gestión deben contener un itinerario reglamentario que permite acceder a la " propiedad plena e inmobiliaria " fundada sobre la liberación del título territorial a los que lo hacen la demanda, sobre todo cuando planean edificar allí un edificio.

La construcción y la detención de un edificio edificado necesitan seguridad a través de África. A este respecto, es importante reunir **garantías técnicas, materiales y jurídicas** para evitar que planeen sobre una tal inversión de las incertidumbres susceptibles de hacer precaria su perennidad. A las puertas de un proyecto inmobiliario, todo constructor levanta un balance preventivo. Consiste en tantas limitaciones que es indispensable respetar. En efecto, la elección de la localización de una construcción en un barrio de una ciudad influye sobre la densidad de las normas que hay que observar. Una inversión inmobiliaria puede ser implantada sólo sobre un terreno famoso construible. Es importante sin embargo distinguir constructibilidad material de la constructibilidad jurídica para tener una representación exacta de la calidad de un solar.

En esta estela son inconstruibles salvo prescripciones especiales, de una parte los terrenos expuestos a un riesgo natural tales como la inundación, la erosión, el derrumbamiento, el sismo, por otra parte las partes de los bienes del dominio público clasificadas como tales y las áreas ecológicamente protegidas

tales como definidas por la legislación relativa a la gestión del medio ambiente. Ciertos terrenos son inconstruibles a razón de la inseguridad que reina allí, a causa de los riesgos industriales o los perjuicios graves que emanan de la contaminación industrial o acústica, y de las que son de naturaleza que atenta contra la Sanidad Pública o contra los valores culturales locales. Su localización en el espacio toca en la administración encargada de la planificación urbana o, en el defecto, en la autoridad municipal.

El constructibilidad jurídico emanan de informaciones contenidas en actos administrativos e informan a los individuos sobre la utilización del suelo. El certificado de urbanismo es de una importancia capital con este fin porque favorece la liberación de la licencia de obras.

Los contratos todos de adquisición a la propiedad inmobiliaria necesitan una renovación para introducir una dosis de protección los que adquieren un edificio edificado tales como el contrato de compraventa de edificios que hay que construir, el contrato de promoción inmobiliaria y el alquiler - adquisición. Es en el marco que la copropiedad de los edificios edificados tiene vocación de incrustarse favoreciendo la edificación de los edificios en altura y, correlativamente de paliar el desarrollo extensivo de las ciudades. Porque, las ciudades africanas, de manera general, se desarrollan de manera anárquica sin coherencia urbana y con desprecio de las reglas de organización. Se forman por la superposición de varias distribuciones o quienes no respetan los cuadernos de gastos promulgadas por las autoridades competentes.

Las profesiones inmobiliarias necesitan ser reglamentadas a través de África, con el fin de sanear las condiciones de su ejercicio. Porque, los interventores están a la hora actual numerosos sin que sus competencias y su moralidad sean comprobadas. Lo que cree los carteros de inseguridad.

## **II- LA REGULACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO AFRICANO: GARANTÍAS TRADICIONALES Y PERSPECTIVAS**

La regulación del mercado inmobiliario africano queda tributaria garantías clásicas (A). Se efectúa allí de sondear el futuro y de esbozar los contornos futuros de esta regulación (B)

### **A- Las garantías tradicionales**

#### **1- La necesidad de la intervención del notario en el seno del mercado inmobiliario: la escritura notarial, el instrumento de garantía entre las partes**

El alma de la profesión de Notario es atestiguar, con rigor y seriedad, de la sinceridad de los actos y convenios que atan las partes: es el principio de la autenticidad que se traduce en práctica por exigencias no sólo al plan formal, particularmente en el momento de la elaboración del acto, sino que también en el fondo, particularmente en cuanto al contenido del acto.

Así, a ejemplo de todos los países de cultura civilista, la escritura pública, en África, es la que ha sido recibida por un Oficial Público competente, instrumentando en las formas requeridas por la ley. Da fe con respecto a ellos todos y hasta inscripción de guadaña de lo que el Oficial Público hizo o comprobó personalmente, conforme a sus funciones; y da fe hasta prueba en contrario.

La escritura auténtica notariada tradicionalmente es pues una herramienta o un modo de prueba irremplazable gracias a su fuerza convincente y un instrumento eficaz gracias a su fuerza ejecutoria. Además, antes de su redacción, el notario tiene la obligación de proceder al control de la legalidad y a la " comprobación de las informaciones que figurarán allí; presenta

pues antes de toda cosa de las virtudes preventivas que contribuye así a la minimización de los riesgos de contencioso.

Así en los países como Senegal dónde es correctamente puesto en ejecución, el contencioso relativo a las escrituras públicas que contienen venta de edificio no representa sólo el 0,02 % de los litigios que cuelga delante de los tribunales. El número de conflicto allí pronombre relativo es también muy ínfimo en Togo.

No obstante, en Mali, respecto a los títulos precarios, la escritura notarial, a pesar de sus numerosas ventajas, es objeto de numerosos contenciosos en razón particularmente de la mala organización de la administración comunal municipal. En efecto, la ausencia a este nivel de un sistema fiable y eficaz de revelación de las derechas realidades (ausencia de libros impuestos territoriales) explica esta situación de inseguridad jurídica y financiera.

Sin embargo, a pesar de estas disparidades en el seno del mercado inmobiliario, 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 que es un medio de seguridad de los actos translativos de derecho y de las tomas garantizadas. Este acto garantiza un valor económico cierto y asegura la seguridad de las inversiones inmobiliarias a partir de las investigaciones previamente efectuadas por su ministerio sobre el mercado inmobiliario.

Así es como en el marco de un préstamo inmobiliario, la autenticidad de la escritura notarial permitirá la preservación de los intereses del prestamista de denarios y los del deudor.

El recurso al notario contribuye pues preservando el crédito inmobiliario del que el carácter cierto, líquido y exigible no podría ser puesto en duda más por el deudor o los codeudores. Además, el deber de consejo del notario al deudor permitirá llamar la atención de éste la extensión de sus compromisos.

Para hacerlo, el Notario velará por que la garantía adaptada a la operación sea tomada según la legislación y la práctica vigente. Lo que contribuye generando y consolidando la confianza en la concesión y la utilización de los créditos inmobiliarios.

Por otro lado, la intervención del Notario permitirá al banco no ser expuesta a los azares de los procedimientos judiciales particularmente la longitud y la pesadez que caracterizan los tribunales, sin considerar los incidentes de procedimiento inherentes a todo contencioso judicial.

En resumen, el rigor y la transparencia de la escritura pública permiten en la visión global del Notario y a largo plazo, de respetar los equilibrios entre las partes al contrato de asuntos, o hasta los equilibrios en el seno del mercado inmobiliario y así los conflictos son prevenidos.

Así en el mercado inmobiliario africano, y se vió más alto su caracterización y las puestas, la escritura pública responde a ambas preocupaciones fundamentales que son la transparencia y la seguridad.

La necesidad de **transparencia** se hizo una necesidad para el mercado inmobiliario africano, porque los asuntos, - que son allí el resultado paroxístico de las prácticas demasiado a menudo aproximadas jurídicas y financieras, - faltan de rigor y de transparencia.

Entonces, estas calidades están al principio de la credibilidad y a la seguridad del mercado inmobiliario. El notario, el oficial público, y la escritura notarial, aliando transparencia y rigor, son de naturaleza que confiere sobre los contratos translativos de derecho de propiedad inmobiliaria, la credibilidad y la seguridad requeridas en el seno del mercado concernido.

En efecto, cuando por ejemplo una empresa de construcción o promoción inmobiliaria produce un expediente en el extranjero que contiene estatutos, actas, o contratos bajo forma notariada inmediatamente es mejor percibida por sus interlocutores que tienen la misma práctica, y que conocen las exigencias y las ventajas de las escrituras notariales.

Naturalmente es pues la presencia de la notaría en todos los países francófonos de África es un carterero de desarrollo de los intercambios en el seno del mercado inmobiliario y en el seno de la armonización de las prácticas jurídicas. Contribuye así aportando a eso una garantía importante.

Gracias a la eficacia de este instrumento que es la escritura pública, el notario les ofrece a los interventores del mercado inmobiliario la seguridad jurídica en sus informes contractuales. En efecto, " da a los actos concluidos delante de él: fecha cierta, valor convincente superior a otro escrito y fuerza ejecutoria equivalente a una decisión de justicia devuelto en última instancia.

Estas características son puestas y dedicadas por la ley en la inmensa mayoría de las notarías de África subsahariana.

La **seguridad** emana de condiciones de redacción de la escritura pública y las características limpias de la autenticidad. En efecto, el control de legalidad del notario asegura la seguridad del comercio inmobiliario.

Busca los medios más pertinentes para alcanzar el resultado deseado por las partes, en el respeto de la ley aplicable. Así, no puede contentarse con consignar(depositar) la voluntad de las partes(partidas); pero le debe ayudarles a formularla, a escoger las modalidades de sus convenios con la conciencia exacta de las consecuencias jurídicas, fiscales y sociales. El objeto del control de legalidad es pues velar por lo que todos los textos de orden público que se aplican el convenio sean respetados.

Este estadio preliminar es extremadamente importante en la prevención de los litigios. Por cierto " ninguno es sensato ignorar la ley ", pero en África esta aserción es sujeta a discusión. En efecto, la tasa elevada de ciudadanos analfabetos o poco letrados, impotentes frente a la complejidad de la ley, hace que debe sin interrupción y sin tregua ser enseñada y vulgarizada.

En consecuencia el notario tiene la obligación de verificar las afirmaciones que dependen de su competencia y que puede exigir la prueba. Más allá de las comprobaciones acostumbradas (calidad y capacidad de los

signatarios, la regularidad de los poderes, el nombramiento de los bienes y el origen de propiedad), el control de legalidad se extiende también a los flujos financieros.

El Notario aportando la seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias, le aporta también la seguridad financiera al conjunto de las partes a un acto inmobiliario. En efecto, como fedatario investido de la confianza del conjunto de las partes, el Notario es en el corazón de la operación bienes inmuebles; a este título, sirve bastante a menudo de receptáculo financiero en el momento de una transacción inmobiliaria. Vela, a este nivel, a que el conjunto de las partes sea perjudicado financieramente.

Por otro lado, el notario valora a un papel de vigilante y de los flujos financieros que se efectúan en el momento de la conclusión de los actos que recibe. A este título, verificará el origen de los fondos y se asegurará que éstos no provienen de actividades fraudulentas o ilícitas.

En el marco de la lucha contra el blanqueo del dinero el Notario tiene imperiosa obligación de declarar a las autoridades públicas encargadas de la lucha contra el crimen organizado toda sospecha que podría tener sobre el origen delictual de fondos comprometidos en una operación inmobiliaria. La profesión notarial constituye pues un medio eficaz y seguro de saneamiento del mercado inmobiliario.

## **2-El Notario regulador del mercado inmobiliario: la escritura notarial instrumento de garantía y de fiabilidad para el Estado**

Para funcionar normalmente, a ejemplo de todos los mercados (financiero, becario...), la confianza es una exigencia en el seno del mercado de los bienes inmuebles.



La intervención del notario aumenta esta confianza porque garantiza a las partes la comprobación por un tercio de los términos del contrato para asegurar el equilibrio y la eficacia.

Esta confianza es tanto más aumentada por el hecho ya que la profesión notarial es estrictamente reglamentada y controlada por el Estado que, no pudiendo sólo proceder a la regulación del mercado, le delegó ciertas misiones de servicios públicos.

También, el notario es un auxiliar precioso, en términos de normalización, de estructuración y de formalización del substrato económico. Asegura el recubrimiento gracioso de sumas considerables al servicio del presupuesto, en términos de los derechos de registro, del sello, así como destaxes a la publicidad territorial, y el T.V.A.

Por otro lado, 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.

***a- La colecta directa del impuesto, una misión de servicios públicos garantizada por el notario***

Ciertos impuestos (derechos de registro, impuesto de plusvalía inmobiliaria) aunque, en realidad, estos impuestos son un peso las partes al acto.

Con el fin de que el Notario asegure esta misión de colecta, expresamente está previsto por el decreto que fija el estatuto de los notarios y el Código General de los Impuestos, el fin de que un acto pueda ser recibido por él sólo con la condición de que disponga previamente a su contabilidad de la provisión sobre gastos y honorarios allí correspondiente.

Este esquema de colecta constituye una garantía y representa una economía de costes importantes para el Estado que, en la persona del notario,

tiene un interlocutor único, por añadidura profesional cualificado que compromete su responsabilidad personal.

En caso de error de cálculo del impuesto o del olvido en su colecta, el notario es sólo deudor enfrente de la administración fiscal desde luego con la posibilidad de volverse hacia la parte al acto deudora del impuesto para conseguirlo el reembolso.

El Notario, sometido al deber de consejo, recordará a las partes sus obligaciones en materia fiscal (afirmación de sinceridad promulgado por el Código General de los Impuestos y las sanciones en caso de disimulación) y velará por que la regla jurídica sea aplicada de manera clara y precisa con el fin de que el impuesto no sea eludido por criada o por mala fe.

Sin embargo, fuerza es comprobar que en Senegal, las tasas impositivas son prohibitivas (en Senegal y en Mali, los derechos de registros al cargo del comprador son del 15 % del precio del edificio edificado o no, en Camerún y en Guinea los derechos de registros en materia de edificios edificados es del 15 % y el 10 % para los edificios edificados, en Togo estos derechos son del 9 % sin ninguna distinción y son del 8 % a Benin).

Así, gran número de transacciones son objeto de disimulaciones. Lo que disminuye la circulación de los bienes entre potenciales compradores y reduce por la misma ocasión el plato de colecta.

Así es como la cámara de los notarios de Senegal le hizo propuestas al Ministerio de la Economía y de las Finanzas y quienes condujeron a la revisión de ciertas disposiciones del Código General de los Impuestos cuya entrada es vigor está previsto por el año 2013.

Los derechos de registro en materia de venta de edificios son devueltos el 10 %. Aunque la cámara de los notarios había propuesto una baja hasta el 8,5 %; lo que constituye un saliente superior que participará no sólo en la extensión de la actividad económica pero también y sobre todo en la erradicación de toda veleidat de disimulación de precio en las transacciones inmobiliarias.

Lo mismo, el impuesto de plusvalía inmobiliaria pasa al 10 % en lo que toca a los títulos impuestos territoriales de los individuos pero, por razones de lucha contra la especulación y la regulación del mercado inmobiliario, esta tasa se queda al 15 % para los terrenos comunales.

La cámara de los notarios de Mali también comprometió negociaciones con Ministerio de la Economía y de las Finanzas con vistas a una baja drástica de la tasa de la más válida de cesión inmobiliaria que es actualmente del 35 % (corto plazo) y el 25 % (largo plazo).

***b- El notario, el fiador de la fiabilidad de los registros públicos inmobiliarios***

La fiabilidad de un registro público se hace un valor económico fundamental en la medida en que ofrece una garantía irrefutable, *erga omnes*, que se traduce en seguridad para los actores del mercado inmobiliario y favorece el aumento de los intercambios económicos.

Por otra parte, los economistas autorizados por el Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional, afirmaron que la causa de la pobreza de las economías en desarrollo o en transición (África, Oriente, Europa del Este) no era debida a la falta de recursos "territoriales", sino a la falta, o a la no fiabilidad, de " Registros inmobiliarios públicos ".

La conservación de estos registros es organizada en el interés público tanto para las necesidades de la gestión y de la justificación de los derechos de las personas físicas o morales, públicas o privadas, como para la documentación histórica de todo un país. El fin de estos registros públicos, en materia inmobiliaria, es identificar a los propietarios o los titulares verdaderos de derechos sobre edificios. Garantizan a todo ciudadano interesado de tener conocimiento de los bienes inmuebles derechos y reales sobre el bien dado.

El Notario efectúa un gran número de comprobaciones a las cuales no podrían proceder los agentes del registro o de la conservación territorial.

Así, la formalidad del registro no purga los vicios eventuales del acto, el cual permanece expuesto a las acciones en nulidad de la que podía ser objeto antes de su registro. Lo mismo, estos agentes no pueden juzgar de la capacidad de las partes.

El conjunto de las comprobaciones previas efectuadas por el Notario contribuye pues a la fiabilidad de las informaciones que contienen los registros públicos.

El registro de los actos ha sido creado en un fin fiscal. Los registros del registro catalogan, por orden cronológico, el conjunto de los minutos adelantados los notarios del sector geográfico de la oficina, al efecto de garantizar la fecha cierta del acto pero sobre todo de recobrar este impuesto.

La materia inmobiliaria le sólo representa un poco más de 50 % de la actividad notarial en términos de volumen de negocios, en África.

En Senegal, estos actos obligatoriamente deben revestir la forma auténtica para ser registrados en los registros de la Conservación de la Hacienda y de las realidades derechas.

El artículo 381(trescientos ochenta y uno) del Código de las Obligaciones Civiles y comerciales dispone que " la adquisición de una realidad derecha resulta de la mudanza del título en nombre del nuevo titular del derecho ".

Así, acercándose del Notario, es tener ni siquiera para una escritura pública sino que también y sobre todo para proporcionarse un derecho definitivo e inatacable registrado en los registros públicos.

Por otra parte, contrariamente a Francia (régimen de publicidad territorial) donde en las escrituras notariales es dicho " el comprador será propietario del edificio vendido a partir de este día (día de firma del acto) ", en Senegal (régimen de la Conservación Territorial), decimos " será propietario a partir de la transcripción del acto a la Conservación Territorial ".

En los actos translativos de propiedad inmobiliaria o que contienen constitución de hipoteca, debe ser enunciado al nivel del libro territorial, la naturaleza, el número del título territorial, la situación, la cabida de los edificios y el estado de los derechos y cargas con las que son gravados.

Estos actos pueden estar establecidos sólo en la forma auténtica y depositados por el Notario mismo a la Conservación Territorial después de cumplimiento de la formalidad del registro a los que proporcionan ellos fecha ciertos.

Los conservadores valoran de tener un registro de depósito de los actos sobre el cual inscriben día al día y por orden numérico, las entregas que sus son hechas actos y facturas depositadas con vistas a la ejecución de una formalidad.

Los documentos depositados a la oficina de la Conservación Territorial luego son clasificados en su orden de inscripción al registro de los depósitos según la naturaleza de la formalidad consumada.

Los volúmenes constituyen los registros de las formalidades, cada documento recibe un número de orden correspondiente a su clasificación, son las referencias de publicación que constituyen el efecto relativo - fecha de la formalidad + Volumen (número de la encuadernación) + número de orden.

El registro de las publicaciones en cuanto a él está constituido por la reunión de los actos y otros documentos sometidos a publicidad. Tratándose del registro de las inscripciones, está constituido por la reunión de las facturas que son depositadas a la oficina de la Conservación Territorial para constituir un sureté efectivo.

No obstante, ciertos registros públicos en materia inmobiliaria escapan del notario porque, éste conoce sólo terrenos matriculados. Un historial rápido se impone para comprender el régimen territorial y la gestión de los registros públicos en Senegal.

En efecto, es un decreto del 20 de julio de 1900 que introduce a la técnica de la matriculación de bienes raíces. Sin embargo en el momento de las

independencias es sólo el 2 % de las tierras que fueron matriculadas sobre todo el territorio de la República de Senegal<sup>5</sup>. El plato de intervención del notario en materia inmobiliaria entonces era muy débil.

En cambio, la competencia de atribución del Notario en Mali para recibir las transacciones inmobiliarias es restringida no sólo pero también es fuertemente empezada.

Primero, jurídicamente se limita a las transacciones que intervienen entre individuos y tienen como objeto de los títulos impuestos territoriales conforme a la ley sobre el estatuto de los Notarios. Sin embargo, paradójicamente, tal prerrogativa exclusiva no es dedicada por el Código comunal y territorial cuyo artículo 174 (Ciento setenta y cuatro) insta el acto contrato privado y la escritura notarial como ambos modos de comprobación, de declaración, de modificación o de extinción de los bienes inmuebles derechos y reales al libro territorial. Esta disposición jurídicamente dedica el fin histórico del monopolio notariado en materia inmobiliaria; por consiguiente, las partes en el momento de una venta inmobiliaria son libres de no hacer comprobar sus operaciones en casa del notario. Es confirmada por otra parte por el artículo 108 del mismo texto que dispone que " la hipoteca puede ser consentida por escritura pública o contrato

---

<sup>5</sup> Al día siguiente de las Independencias, la ley sobre el dominio nacional es votada el 17 de junio de 1964 y modificada en 1972 con ocasión de la institución de las comunidades rurales para permitir la uniformización de los regímenes impuestos territoriales preexistentes y con el fin de volver a distribuir las tierras. El suelo senegalés estuvo dividido en lo sucesivo en tres conjuntos comunales:

El dominio nacional que constituye el 95 % del suelo y sobre el que el notario no interviene;

El patrimonio del Estado, representando el 3 % del suelo y que es propietario que está dividido en bienes del dominio público y dominio privado: el Estado puede conceder realidades derechos y así permitir la intervención del Notario;

Y el dominio de los individuos que representa el 2 % del suelo. Se trata de la propiedad privada sometida al sistema de la matriculación y que depende del dominio exclusivo de intervención del notario.

El proceso de matriculación de las tierras quedó tímido en los años 90 y solamente el 8 % del suelo senegalés fue matriculado hasta en los años 2000 cuando, a fuerza de querer conceder realidades derechos sobre su dominio, el Estado aumentó sensiblemente el porcentaje de las tierras matriculadas. Hoy, cerca del 10 % de las tierras son matriculadas y la ley que lleva transformación de los permisos de ocupar y títulos similares en títulos impuestos territoriales ha sido votada y va a acentuar este fenómeno.

Tratándose de la zona rural, prevale allí el régimen de la afectación de las tierras del dominio nacional. El derecho de destinación no es una realidad derecha, ni un derecho de uso y el notario no es competente en la materia. No obstante, allí donde el Notario debe hacerse ineludible y ensanchar su plato de competencia por la misma ocasión, es en materia de consejo y en materia de acompañamiento informando y ayudando al usuario que transforma su permiso de ocupar en derecho en el arrendamiento y pedir la retrocesión definitiva después de haber solicitado la matriculación de estas tierras y haberlos sacado de la competencia de las comunidades rurales.

privado. La transmisión y el desembargo de la hipoteca se efectúan en la misma forma ".

Esta situación es una ofensa grava 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. En efecto, esta competencia del acto contrato privado, debido a los numerosos vicios que lo caracterizan, es un riesgo considerable no sólo para los compradores pero también para la fiabilidad del libro territorial; es fuente de peligro y de contencioso porque no saca provecho apenas de la plusvalía que acompaña la intervención notarial.

Es necesario que legislador malinés vuelva, como tal es el caso en numerosos países, a la competencia reservada para el notario en materia inmobiliaria; va allá de la paz social.

En resumen una política territorial eficiente es uno de los carteros 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 actividad territorial y constituirá un incentivo que importa en el proceso de expansión del monopolio de la notaría africana.

## **B-Perspectivas**

Sería deseable que nuestros Estados, en la perspectiva de las reformas territoriales, adopten legislaciones que hagan al Notario a un actor ineludible del sector inmobiliario.

Es imperativo pleitear por el fin de los títulos precarios<sup>6</sup> y la adopción del título territorial como solo instrumento jurídico válido en materia inmobiliaria.

También conviene repensar la vivienda social favoreciendo el acceso al número más grande en buenas condiciones. La vivienda social debe ser así la piedra angular de una regulación de los mercados inmobiliarios. En esta estela, el desarrollo de la copropiedad se presenta como una alternativa a la expansión geográfica desmesurada de las ciudades.

Además, respecto a los defectos a los cuales el mundo occidental hizo frente en la financiación de los bienes inmuebles en el curso de estos dos últimos años, la hora no vino a nuestros países para cebar una reflexión de conjunto que conducirá a plazo a la creación de un mercado hipotecario en el seno del cual los títulos hipotecarios circularán y financiarán los proyectos inmobiliarios de modo eficiente.

---

<sup>6</sup> En esta perspectiva, el cámara de los Notarios de Senegal participó por ejemplo en la elaboración del proyecto de ley que llevaba reforma de la hacienda así como al proyecto de su decreto de aplicación (adoptado en marzo de 2011).

Estas reformas legislativas territoriales deberían ser acompañadas por otras reformas de amplitud más grande y relativa particularmente al entorno (medio ambiente) de los asuntos(negocios) como la formalidad fusionada o todavía el titrement tan caro por Sra Abdoulaye Harissou, como prenda de desarrollo sostenible del mercado inmobiliario.



## CONCLUSIÓN

El análisis y el examen de este tema nos permitió darnos cuenta de imperioso necesitado de mantener no sólo la escritura notarial en su papel de fiador de la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias pero además de reforzar este papel que importaba eminentemente que juega la profesión notarial en la regulación del mercado inmobiliario.

En efecto, nadie más actor del sector de los bienes inmuebles pudo hasta aquí y puede aportar tanta seguridad, garantía a la inversión inmobiliaria. Al contrario, nos damos cuenta que todas las transacciones inmobiliarias que intervienen aparte del peritaje y aparte de el acompañamiento del Notario son expuestas a riesgos graves perjudiciales para sus autores.

En resumen, en un contexto económico en mudanza permanente, el Notario tiene un papel natural en el seno del mercado inmobiliario. Su uso general de los bienes inmuebles derechos, sus conocimientos jurídicos y fiscales lo hacen a un interventor superior en el momento de las fases claves de toda transacción inmobiliaria.

Accesoriamente, interviene en calidad de negociador en su misión de búsqueda de bienes inmuebles por cuenta de sus clientes, servicio que los Oficios Notariales africanos desarrollan cada vez más. También cumple las formalidades diversas que necesita la reglamentación vigente, tales el registro o la publicidad legal.

Comprendemos entonces por qué, en la preocupación de asegurar la seguridad de las transacciones más importantes, la autoridad pública organizó la intervención obligatoria de la autenticidad, con ocasión de los actos principales de la vida civil entre las que estuvieron particularmente las transacciones inmobiliarias que dependen exclusivamente de la competencia del Notario.

Así, en este medio ambiente económico fuertemente solicitante preguntador de seguridad contractual, medimos, evidentemente, todo el interés

que esta fórmula de justicia preventiva y obligatoria puede aportar a la seguridad del derecho y al auge del informe contractual y mercante.

Comprobamos sin embargo disparidades entre las legislaciones de los diferentes países africanos. Para algunos, urge que el legislador para instaure normas que pueden insuflarle más dinamismo al mercado inmobiliario.

El auge de la profesión desgraciadamente se encuentra comprometido por la pesadez del sistema de contribuciones que grava los productos de la autenticidad, y que no lo hace actualmente un producto verdaderamente popular, porque caro.

La puesta de la notaría africana queda sin embargo la de la comunicación. El papel regulador de la autenticación no tiene que probar más, sino para el que sirve esto si este papel fundamental es desconocido por poblaciones.