

Nuevo informe del Banco Mundial: ruptura de paradigmas en la transferencia inmobiliaria

Tras algunos años de espera para que el Banco Mundial reanudara la publicación de estudios sobre el entorno jurídico-económico en 180 países del mundo, la edición del nuevo informe *Business Ready (B-Ready) 2024*, lanzado en sustitución del antiguo *Doing Business*, trajo revelaciones que, si bien no sorprenden a la comunidad jurídica especializada, sí derriban paradigmas considerados hasta entonces como “verdades absolutas” que el tiempo demostró no serlo, y mucho menos absolutas.

El estudio, que presenta una nueva metodología largamente exigida al Banco Mundial, incorpora temas antes relativizados, como la seguridad y la claridad jurídica, así como la eficiencia de las transferencias inmobiliarias. Gana respaldo empírico al evaluar con transparencia aspectos como la calidad del marco regulatorio, de los servicios públicos y de la eficiencia operativa, ofreciendo datos concretos que permiten comparar de forma objetiva los resultados obtenidos por países que adoptan el modelo notarial existente en Brasil —del tipo latino— y aquellos que operan bajo modelos alternativos, como los países que adoptan el sistema de *common law*.

La iniciativa del Banco Mundial, concebida para recolectar y analizar datos sobre el ambiente de negocios e inversiones a nivel global, tiene como objetivo esencial ofrecer herramientas para que actores públicos y privados puedan analizar inversiones, estimular la creación de empleo y mejorar la productividad de forma inclusiva y sostenible. La versión inicial del informe, lanzada originalmente en 2003 y finalizada en 2019, sirvió durante años como base para políticas públicas y asignación de capitales, aunque su metodología y la selección de encuestados fueran frecuentemente cuestionadas por sesgos y limitaciones técnicas.

Una metodología más amplia

La nueva versión del informe, ahora denominada *Business Ready (B-Ready)*, fue reformulada incorporando una metodología más amplia, técnica y cualitativa para evaluar el entorno jurídico-económico de los países, corrigiendo distorsiones anteriores y valorizando aspectos estructurales de los ambientes regulatorios. Así, el enfoque casi exclusivamente cuantitativo del antiguo informe fue equilibrado mediante la observación de temas como el marco regulatorio, los servicios públicos y la eficiencia operativa, incluyendo variables como seguridad jurídica y transparencia en los negocios.

En el tema específico de la transferencia de propiedades, ahora se consideran mecanismos jurídicos de protección a terceros, como la publicidad registral y la continuidad dominial, que anteriormente quedaban fuera de los indicadores. Asimismo, procedimientos que antes se computaban como de un día, aunque se realizaban simultáneamente, pasaron a ser contabilizados de forma real, eliminando distorsiones que penalizaban injustamente a sistemas con múltiples etapas formales, pero con plazos sustancialmente más cortos.

Transferencia de propiedades

Es aquí donde el escenario comienza a transformarse. Entre los diez temas del informe —el mismo número que en la versión anterior, aunque ahora reformulados— se encuentra el de *Business Location* (Ubicación del Negocio), que abarca los procesos de compraventa de inmuebles y está directamente relacionado con la facilitación de negocios inmobiliarios. Este se subdivide en la categoría denominada *Property Transfer* (Transferencia de Propiedad). Al observar sus detalles, los resultados presentados cambian completamente la narrativa vigente hasta entonces.

Este tópico está estructurado en tres pilares: Calidad del Marco Regulatorio (Pilar I), Calidad de los Servicios Públicos (Pilar II) y Eficiencia Operacional (Pilar III). En este contexto, los países que cuentan con sistemas notariales consolidados —como es el caso de Brasil— obtuvieron un desempeño superior al promedio mundial en los tres pilares evaluados.

En el primer pilar, que examina la calidad del marco normativo, se evidenció el papel fundamental del notariado en la estructuración de leyes claras, previsibles y protectoras del derecho de propiedad. Los países con sistemas notariales alcanzaron, en promedio, 73 puntos en esta dimensión, frente a los 66 puntos de aquellos que no adoptan el modelo latino. Esta diferencia se debe a la actuación técnica e imparcial de los notarios, quienes no solo confieren legalidad a los actos, sino que también garantizan su validez formal y material, previniendo litigios y consolidando un ambiente de negocios confiable.

En el segundo pilar, que mide la calidad de los servicios públicos involucrados en la transferencia de propiedad, el rendimiento de los países con sistemas notariales fue aún más expresivo: una media de 68 puntos frente a 60. Este resultado demuestra que la presencia de notarios regulados por el Estado y dotados de fe pública contribuye a una mayor transparencia y accesibilidad de los procedimientos, incluso en el entorno digital. La actuación del notariado, especialmente con el avance de los servicios electrónicos y la interoperabilidad con plataformas reguladas, ha permitido una prestación de servicios más ágil, clara y verificable, acercando al ciudadano a la administración de justicia sin sacrificar la seguridad jurídica.

El tercer pilar, que trata de la eficiencia operativa —es decir, el tiempo, costo y número de procedimientos para concretar una transferencia inmobiliaria—, refuerza la efectividad del modelo notarial. La media fue de 75 puntos entre los países con notariado latino implantado, frente a apenas 68 en los demás. Datos que dejan claro que, al contrario del sentido común, la actuación del notario no genera burocracia, sino que racionaliza los procedimientos. El análisis previo de legalidad realizado por los notarios permite reducir el retrabajo, las negativas administrativas y los litigios judiciales futuros, liberando al sistema judicial para conflictos más complejos.

El modelo notarial brasileño

En el análisis detallado de los datos brutos, se observa que en los países con modelo notarial similar al brasileño, los procesos presentan menor duración promedio, menor número de procedimientos y menor costo proporcional en comparación con otros sistemas, en particular el anglosajón. En promedio, los países con notariado implantado tardan hasta 24 días en completar una transferencia de propiedad, cobran hasta un 2,5% del valor del inmueble y realizan el trámite en hasta cuatro procedimientos. En contraste, los países sin este modelo requieren, en promedio, 38 días, cobran un 4,1% y exigen hasta seis procedimientos.

Cabe destacar que el informe del Banco Mundial, al evaluar específicamente la subcategoría *Property Transfer*, no distingue los sistemas solo por la titularidad del servicio, sino por los efectos prácticos que producen en el entorno de negocios. Así, los países con notariado latino no se destacan únicamente por tener notarios, sino porque estos ejercen una función pública calificada e indispensable para el equilibrio entre la libertad contractual y la protección jurídica.

Más que cifras, el informe demuestra que un sistema notarial fortalecido aporta mayor calidad institucional a los procesos de transferencia inmobiliaria. El notario actúa como garante de la legalidad, imparcialidad y transparencia, previniendo litigios, protegiendo a terceros y asegurando la función social de la propiedad. Estos aspectos son especialmente relevantes en economías emergentes, donde la confianza institucional es determinante para la seguridad de las inversiones.

Análisis francés

En un artículo reciente publicado en *La Semaine Juridique – Notariale et Immobilière*, los notarios franceses Marie-Florence Zampiero Bouquemont y Frédéric Varin, junto con el notario y economista italiano Antonio Cappiello, profundizan en este análisis al demostrar que el 88% de los países con sistemas notariales existentes superaron el promedio en el índice general de *Business Location*, y que el 63% de ellos se ubicaron en el cuartil superior. Además, en el 85% de los subindicadores, los países con notariado latino tuvieron un desempeño superior respecto a los demás modelos. Estos datos, aunque cualitativos, refuerzan que el sistema notarial no solo protege derechos, sino que contribuye directamente a mejorar el entorno de negocios.

Esta constatación se alinea con la propia evolución normativa brasileña. Desde la Constitución de 1988, que consolidó el carácter público y la gestión privada por delegación de los servicios notariales y registrales, hasta leyes más recientes como la 11.441/2007, la 13.105/2015 y la 14.711/2023, Brasil ha reconocido la capacidad del notariado para actuar como motor de desjudicialización, eficiencia administrativa y pacificación social. El modelo de notariado latino, lejos de ser una reliquia del pasado, es una respuesta moderna a las demandas de la sociedad contemporánea: accesible, responsable y técnicamente calificado.

El nuevo informe del Banco Mundial corrobora esta visión al mostrar que los países que apuestan por un modelo notarial fortalecido y vinculado al Estado cosechan los frutos de un sistema más confiable, ágil y menos costoso para el ciudadano. La experiencia internacional indica que las transferencias inmobiliarias bajo responsabilidad de un notario no solo reducen el tiempo de tramitación, sino también los riesgos de nulidad, fraudes y litigios, generando una verdadera economía sistémica para el Estado y para los particulares.

Conclusión

En tiempos de innovación digital, es legítimo buscar soluciones tecnológicas para optimizar procesos. No obstante, estas innovaciones deben sumarse, y no sustituir, a los filtros de legalidad y seguridad que representa el notariado. La tecnología, sin el control de un tercero imparcial y jurídicamente responsable, puede aumentar la inseguridad jurídica y comprometer la confianza en los negocios. La lección del informe del Banco Mundial es clara: donde hay notarios, hay más seguridad, más eficiencia y menores costos.

Desde todos estos aspectos, parece evidente que el modelo notarial de tipo latino, que desde hace más de 460 años garantiza las relaciones jurídicas en Brasil, responde no solo a los intereses del mercado inmobiliario en cuanto a costos, plazos y burocracia, sino que también valoriza el papel del notario en la seguridad jurídica de las relaciones personales y patrimoniales, en la protección de los económicamente más vulnerables y en el asesoramiento imparcial que permite el equilibrio en las relaciones comerciales.