

**UNIVERSIDAD INTERAMERICANA DE PUERTO RICO
FACULTAD DE DERECHO**

TESINA:

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN ECONÓMICA
DE LA FUNCIÓN NOTARIAL**



**REALIZADA PARA LA OBTENCIÓN DE UNA:
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

POR:

DENNIS D. MARTÍNEZ COLÓN

BAJO LA DIRECCIÓN DE:

PEDRO CABÁN VALES
Doctor en Derecho
Catedrático Asociado

**CURSO 2020-2021
SAN JUAN, PUERTO RICO**

CRITERIOS DE EVALUACION ECONOMICA DE LA FUNCION NOTARIAL

ÍNDICE

Abreviaturas.....	1
I. Consideraciones generales	
<i>A. Introducción.....</i>	<i>2</i>
<i>B. Antecedentes históricos.....</i>	<i>4</i>
<i>C. Problema de investigación.....</i>	<i>6</i>
<i>D. Marco teórico: derecho y economía o el análisis económico del derecho.....</i>	<i>8</i>
II. Seguridad jurídica y notariado	
<i>A. La seguridad jurídica como elemento necesario en toda sociedad.....</i>	<i>11</i>
<i>B. Impacto social y económico de una seguridad jurídica efectiva.....</i>	<i>12</i>
<i>C. Alternativas para brindar seguridad jurídica</i>	
1. Consideraciones generales.....	14
2. El notariado sajón.....	15
3. El notariado latino.....	16
4. Críticas a ambos sistemas.....	17
III. Criterios para medir el impacto económico de la función notarial	
<i>A. Planteamiento del problema.....</i>	<i>23</i>
<i>B. Estudios de costos</i>	
1. Universidad de Bremen.....	26
2. Murray y Stürner	28
3. Otros estudios.....	32
<i>C. Indicadores de actividad económica: el Banco Mundial.....</i>	<i>33</i>
<i>D. Indicadores de seguridad jurídica</i>	

1. Consideraciones preliminares.....	36
2. Prindex.....	37
3. <i>Kearney Foreign Direct Investment Index</i>	39
4. <i>Índice de Desarrollo Humano</i>	40
<i>E. Aplicabilidad a Puerto Rico</i>	41
<i>F. Síntesis</i>	43
IV. Conclusiones.....	46
V. Bibliografía.....	49

ABREVIATURAS

CAAm – Comisión de Asuntos Americanos

ONU – Organización de las Naciones Unidas.

UE - Europa Unida

UNIL – Unión Internacional del Notariado

I. Consideraciones generales

A. Introducción

El presente trabajo investiga la relevancia económica de la función Notarial, buscando la identificación de los criterios que permitan definir el impacto que produce la intervención de un Notario en transacciones inmobiliarias. Al identificar los criterios, se podrán evaluar los impactos económicos de la función Notarial para atender las críticas que se lanzan en contra los sistemas de seguridad jurídica preventiva que existen en el mundo y particularmente contra el sistema del Notariado de tradición latina. Proponemos que una vez identificados los criterios, se puedan aplicar a realidades de Puerto Rico y de otros países de tradición Notarial latina, con miras a mejorar y fortalecer la función Notarial y con ello brindar mayor beneficio económico al ciudadano y al país. El tema resulta elusivo, ya que propone identificar criterios para definir y cuantificar el concepto abstracto de “seguridad jurídica preventiva”. Resulta difícil comparar el impacto económico entre sistemas Notariales o aún entre países, debido a la cantidad de variables de tipo diverso que pueden intervenir en cada jurisdicción y afectar los aspectos económicos de la función de seguridad jurídica.

Visto en su más amplia perspectiva, el mundo vive en una época de rápidos cambios y de una gran incertidumbre. Para enfrentar estas realidades, todo Estado requiere proveer una infraestructura social que permita que exista un ambiente de estabilidad y confianza en el que se puedan llevar a cabo negocios con facilidad y seguridad. Se toma como cierta la proposición de que un país con mejor infraestructura resulta más atractivo para hacer negocios. Entre estos elementos de infraestructura social se encuentran las carreteras, la educación, las comunicaciones, la salud y el sistema de justicia. El Notariado forma parte del sistema de justicia. Como parte de su función el Notario debe asesorar y redactar los documentos, ofreciendo garantía de veracidad y

legalidad. Esta función brinda a las partes un importante nivel de estabilidad y confianza en el momento en el que se configuran los negocios. También el Notario tiene una función posterior de tramitar que la transacción quede incluida en el registro inmobiliario para proveerle publicidad, protección y estabilidad. Estas intervenciones tienen impacto económico al establecer los niveles de confiabilidad que resultan en la promoción de los negocios. Además, si ocurriera algún incumplimiento y resultara necesario recurrir a los tribunales para dirimir alguna controversia relacionada con la transacción, el documento Notarial tiene unas ventajas probatorias y procesales importantes que resultan en beneficio de quien lo utiliza, lo que también tiene un impacto económico. El reto de este trabajo es el de atribuirle valores económicos a la confianza que esos procesos proveen, de modo que se puedan identificar los criterios objetivos para evaluar su eficiencia.

Asumiendo que todos los demás factores se mantuvieran inalterados, entendemos que un país que tenga una infraestructura que provea más seguridad y confianza resultará más atractivo y competitivo que uno que no la tenga. Al atraer actividad económica, ello proveerá a ese país bienestar económico, seguridad y desarrollo sostenible, que debe traducirse en bienestar y paz social.

Mediante esta investigación se propone que el Notario resulta ser una parte importante del ambiente de seguridad y confianza en la infraestructura de un país. Por un lado, busca explorar e identificar los factores económicos relacionados con la función Notarial, buscando explicar los impactos económicos, identificando tanto aquellas actividades que generan las críticas al sistema latino, así como los factores que producen beneficios.

El análisis de este trabajo se propone estudiar si los sistemas notariales deben evitar desigualdades y abusos que puedan resultar en injusticias y conflictos requiriendo la intervención

de un profesional en determinadas transacciones, o por el contrario se debe dejar que sea el mercado y las mismas partes las que gestionen el asesoramiento que estimen necesario.

B. Antecedentes históricos

La historia contiene muchos ejemplos de la existencia de funciones similares a las de los notarios. Se remonta al escriba egipcio, pasando por los *singraphos* griegos, los *tabeliones* romanos, a los Notarios italianos de la Escuela de Bolonia, la Ley Ventoso en Francia, hasta llegar a los desarrollos del notariado en España, los Fueros, las Siete Partidas, hasta llegar a la Ley Orgánica del Notariado de 1862.¹ El notariado llega a Puerto Rico desde España, con toda la tradición romano-germánica.²

A través de los siglos se observa que las sociedades necesitan la función de un “tercero de confianza” que recopile datos, los haga constar en un medio controlable, los pueda conservar en forma segura, y cuando le fuera requerido los pueda manifestar o reproducir en forma confiable.

Ha cambiado la tecnología, pero se ha mantenido la necesidad del funcionario que pueda contar con la confianza de todas las partes, con la capacidad de redactar, custodiar y posteriormente evidenciar el contenido en los documentos. Las legislaciones de las distintas sociedades han establecido reglas y procesos para reforzar y darle peso, fuerza probatoria y fuerza ejecutoria a los documentos notariales.

Desde el siglo 19 han existido influencias económicas “neoliberales” que proponen la soberanía de la voluntad de las partes, reduciendo la intervención del Estado a la mínima

¹ Malavet Vega, Pedro, El Derecho Notarial en Puerto Rico, Ediciones Omar 2010, a la página 23; AGUILAR BASURTO, La función Notarial, antecedentes, naturaleza y nuevas tendencias, Tesis al grado de Doctor en Derecho, Universidad de Salamanca, 2014, páginas 19 a 37, según observada en https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/123875/DDP_AguilarBasurto_Tesis_Funcion_Notarial.pdf?sequence=1

² Malavet Vega, id, a la página 39. Finalmente indica que “el 29 de octubre de 1873 el Ministro de Ultramar aprueba un decreto extendiendo a Puerto Rico y Cuba la Ley notarial de 1862. ... y rige el correspondiente Reglamento. El 13 de agosto de 1892 entra en vigor la Instrucción General sobre la manera de redactar los documentos sujetos a registro den las Provincias de Ultramar.” Id a la página 42

expresión y permitiendo que sean las mismas fuerzas del mercado las que fijen los trámites a seguir en la contratación. Bajo estos principios, toda intervención obligatoria resultaría indeseable ya que introduciría elementos externos a la voluntad de las partes y a las fuerzas del mercado.³ En tiempos recientes la intervención del estado ha sido objeto de renovados ataques ante la posibilidad de que existan nuevas tecnologías, tales como el “*Blockchain*”⁴, que permita la eliminación de los intermediarios, ofreciendo un método tecnológicamente seguro que permita la conservación electrónica de las transacciones.

El Notariado ha sido objeto de constantes ataques a su ámbito de actuación y aún a su existencia por quienes sostienen las teorías neoliberales, proponiendo que el sometimiento de los contratantes a trámites obligatorios entorpecen el movimiento y desarrollo económico y le introducen costos y retrasos innecesarios.⁵

La teoría neoclásica de la economía sostiene que el individuo toma sus decisiones en forma racional optando por la alternativa que le resulte objetivamente más conveniente, con menos costo y con los mínimos niveles de riesgo. Esta teoría contempla la premisa de que los individuos tienen perfecto conocimiento de todas las características relevantes de los bienes, y que se encuentran informados sobre los otros factores y elementos del mercado, con acceso a toda la información relevante para tomar una decisión. Los que se oponen a esta visión sostienen que las teorías basadas en puros datos económicos no toman en cuenta la existencia de fraude, de ilegalidades, ni

³ Knieper, Rolf, AN ECONOMIC ANALYSIS OF THE NOTARIAL LAW AND PRACTICE, Beck, 2010, citando la figura del “*homo oeconomicus*,” a la página 26

⁴ Llopis, Carmelo, Blockchain y profesión notarial, Revista El Notario del Siglo XXI, según examinada en <https://www.elnotario.es/opinion/opinion/7106-blockchain-y-profesion-notarial> Resulta esencial distinguir entre la seguridad tecnológica que puede ofrecer el medio y la seguridad jurídica que ofrece la intervención del Notario. Brancos, Enrique, Blockchain, función notarial y Registro, Revista El Notario del Siglo XXI, según examinado en <https://www.elnotario.es/academia-matritense-del-notariado/7325-blockchain-funcion-notarial-y-registro>

⁵ Siri García, Julia *Análisis Económico del Derecho desde la Perspectiva del Derecho Notarial: el Notariado como Factor de Eficiencia y Equidad*, 34 Paronama Internacional (2006) <http://acervonotarios.com/files/Analisis%20Economico%20del%20Derecho%20desde%20la%20Perspectiva%20del%20Derecho%20Notarial%20el%20Notariado%20como%20Factor%20de%20Eficiencia%20y%20Equidad.pdf>, a la página 300

de asimetría en el acceso a la información.⁶ Este mercado perfecto no es una realidad y el análisis es una falacia.⁷

En ese mundo ideal, en que el mercado dictara las normas, en el que las partes tuvieran acceso a toda la información relevante y en el que todos los actores económicos actuaran legalmente y de buena fe, no haría falta la existencia de un sistema de justicia, ya que las partes por sí mismas hubieran adoptado los acuerdos deseados y habrían previsto las posibles consecuencias y sus costos. Pero, si asumimos que existen desigualdades de la información disponible en el mercado⁸, y que hay personas que no cumplen con la ley, sino que buscan esconder, distorsionar, confundir, defraudar⁹, entonces resulta deseable, o aún necesario, un sistema que provea confianza. Ante la incertidumbre de la información y las intenciones de la otra parte que interviene en el contrato, el sistema aspiraría a que no fuera necesario depender de la confianza en la persona, sino que podría depositar la confianza en el proceso requerido por el Estado, ya sea en forma preventiva o remedial.

C. Problema de investigación

A partir de los antecedentes indicados, mediante este trabajo se busca identificar criterios que permitan evaluar el efecto económico de la intervención notarial, que ayude a determinar si se

⁶ TOWFIGH, EMANUEL V. & FRANKRENREITER, JENS. (2020). AN ECONOMIC ANALYSIS OF THE PREVENTIVE ADMINISTRATION OF JUSTICE IN CIVIL LAW COUNTRIES. 10.13140/RG.2.2.24720.23042. SEGUN EXAMINADO EN [HTTPS://WWW.RESEARCHGATE.NET/PUBLICATION/342004590 AN ECONOMIC ANALYSIS OF THE PREVENTIVE ADMINISTRATION OF JUSTICE IN CIVIL LAW COUNTRIES](https://www.researchgate.net/publication/342004590_AN_ECONOMIC_ANALYSIS_OF_THE_PREVENTIVE_ADMINISTRATION_OF_JUSTICE_IN_CIVIL_LAW_COUNTRIES)

, a la página 27

⁷ “*In theoretical economics, predictions are usually based on the rational-actor model. This implies, first, that economists commonly assume that individuals are driven by a desire to maximize their own utility. Second, the model also presupposes that individuals are able to understand the consequences of their actions (or at least are able to understand if they do not understand these consequences) and choose whichever option is best for them in any given circumstance*”. *Id.*, en la pág. 38

⁸ Existe una desigualdad en el acceso a la información, inclusive ocasionando que la brecha entre los ricos y los pobres se ensanche. FELICIE, Ada Myriam, La desigualdad y exclusión en la Sociedad de la Información Acceso: Revista Puertorriqueña de Bibliotecología y Documentación, núm. 5, 2003, pp. 1-20 Sociedad de Bibliotecarios de Puerto Rico San Juan, Puerto Rico, a la página 6

⁹ GARRIDO CHAMORRO, Pedro, La Función Notarial, Sus Costes Y Sus Beneficios, Consejo General del Notariado, Madrid, 2000, a la página 20

justifica su función, si se deba modificar (ya fuera para reducirla o aumentarla) o si se deba eliminar. Ello así, las interrogantes a ser investigadas en este trabajo son las siguientes:

- ¿Cuáles son los criterios que pueden utilizarse para medir el impacto económicos de la función notarial en el individuo usuario del servicio o en los Estados?
- ¿Cómo comparan los costos de una transacción en la que se utiliza un Notario (sistema de Notariado latino) con una transacción en la que no interviene un Notario (sistema de notariado sajón)? ¿Qué criterios de debe utilizar para evaluar y comparar ambos sistemas?
- El trabajo notarial, ¿evita los problemas post-transacción y los litigios?
- ¿Cómo pueden aplicarse los criterios de evaluación económica de la práctica Notarial a Puerto Rico?
- ¿Será posible establecer un nuevo “Índice de seguridad” que pueda aplicarse para evaluar y comparar a los países?

Al presente no existen muchas publicaciones relacionadas con este tema. La divulgación de resultados positivos puede generar una apreciación mayor del servicio notarial por parte de los ciudadanos, que estén más dispuestos a utilizar el servicio aprovechando al máximo sus beneficios jurídicos y económicos. Al identificar beneficios económicos, las administraciones de los países pueden verse motivadas a utilizar más el servicio notarial para apoyar sus metas y proyectos, particularmente para proveer un ambiente de confianza para sus transacciones y para proveer un mejor “acceso a la justicia” a sus ciudadanos, en situaciones de normalidad, reservando la intervención de los tribunales para las situaciones excepcionales de conflicto, con el efecto de reducir los costos y presupuestos en este renglón. Si resultara que la función notarial resulta en la prevención de los litigios, esto debe servir de motivación para crear más vías de solución alterna utilizando a los Notarios, por resultarle menos costoso tanto al ciudadano como a las

administraciones de los países. La aplicación de los criterios y conceptos que surjan de la investigación podrán ser aplicados a la realidad de Puerto Rico del siglo XXI, con miras a poder identificar hasta qué punto resulta en un beneficio económico y qué cosas pueden hacerse para aumentar el beneficio económico.

D. Marco teórico: derecho y economía o el análisis económico del derecho

El movimiento de “derecho y economía”, también conocido como “análisis económico del derecho”, es de creación relativamente reciente, teniendo sus mayores desarrollos desde los años 1970 hasta el presente. Propone aplicar el método y las teorías económicas (microeconomía) a la práctica del derecho. Se concibe como una herramienta social que promueve eficiencia económica y propone que su análisis puede resultar ideal para lograr la mejor práctica legal. También considera cómo la legislación puede ser usada para incentivar y mejorar las condiciones del mercado.¹⁰

Según el Teorema de Coase “los individuos, por sí solos y sin intervención del derecho, pueden hacer la asignación más eficaz de los recursos productivos de la sociedad siempre y cuando los ‘costos de transacción’ tiendan a cero”.¹¹ Propone que la intervención de la Ley y sus regulaciones aumentan los costos, lo que produce ineficiencias. Por ello, las leyes deben mantenerse al mínimo y deben contener lo mismo que requiera el mercado, para no obstaculizarlo.¹² Una segunda tesis, la representada por Douglas North, no propone que el derecho sea un obstáculo, sino que piensa que el crecimiento económico se logra siempre y cuando exista un cierto marco jurídico de

¹⁰ Rubin, Paul H., Law and Economics, (2 de diciembre de 2020)
<https://www.econlib.org/library/Enc/LawandEconomics.html>

¹¹ GARRIDO CHAMORRO, PEDRO, La Función Notarial, Sus Costes Y Sus Beneficios, Consejo General del Notariado, Madrid, 2000, a la página 110 ;

¹² Siri García, Julia, supra, a la página 300

protección a la propiedad. Desde esta visión, el crecimiento económico se logra cuando el derecho consolida de la forma más fuerte posible el derecho de propiedad.¹³

En su contexto más amplio, la discusión sobre cual deba ser la relación entre el Estado y el mercado. Por un lado, se propone que el mercado puede ajustarse por sí solo a los cambios que las circunstancias requieran, mientras por el otro lado se contrasta con la visión que propone la intervención directa del Estado como garantizador de los derechos y procesos. Mientras no hay duda de la importancia de una acción gubernamental centralizada para proveer infraestructura que permita y promueva el desarrollo económico (carreteras, electricidad, acueductos, justicia, salud)¹⁴, se plantea a renglón seguido que esta intervención debe limitarse al mínimo, permitiendo que los individuos puedan procurarse los servicios que deseen, según la oferta y demanda en un momento determinado. El premio Nobel J. Tirole ha expresado que nuestra decisión como sociedad no es una elección entre Estado y mercado, como los proponentes de los dos sistemas nos quieren hacer creer. El Estado y el mercado son complementarios y no exclusivos. El mercado necesita regulación y el estado necesita competencia e iniciativas.¹⁵ Las constituciones de los Estados establecen las normas que establecen el sistema de gobierno, resultando esencial el sistema de justicia y la creación de la infraestructura para proveerla. Como derecho del ciudadano está el acceso a la justicia, ya sea mediante la resolución de disputas en un sistema de tribunales (justicia remedial o curativa) o mediante un sistema de intervención y asesoramiento antes de llevar a cabo las transacciones (justicia preventiva). No existe una clara línea divisoria, sino que aún al

¹³ López Medina, Diego E., La relación entre el Derecho y la Economía, (Junio 4, 2007), <https://www.dejusticia.org/las-relaciones-entre-derecho-y-economia/>

¹⁴ GARRIDO, Pedro, supra, a la página 89

¹⁵ KNIEPER, supra, a la página 6, citando a J. Tirole, *Economie du Bien Commun*, 2016, p. 24;

presente continúa la lucha entre las iniciativas individuales en la libre competencia, contra la intervención y regulación por el estado con énfasis en el bienestar colectivo.¹⁶

El trabajo examina el concepto de “seguridad jurídica”, su relevancia en el ambiente de negocios de los países, el impacto económico y social que puede generar y las alternativas para obtenerla, y la identificación de los criterios que puedan servir para la evaluación de la eficiencia del sistema.

¹⁶ TOWFEIGH, supra, a la página 89, concluye que “No existe evidencia concluyente de que la administración de justicia preventiva sea menos eficiente que otros sistemas alternativos” (traducción nuestra)

II. Seguridad jurídica y notariado

A. *La seguridad jurídica como elemento necesario en toda sociedad*

La “*seguridad jurídica*” se define como el principio del derecho universalmente reconocido que se basa en la certeza del derecho, en virtud del cual un ciudadano puede confiar en que existe una norma clara de derecho que lo protege, que existen los mecanismos para evidenciar la existencia de los derechos y que el ciudadano cuenta con los mecanismos que velan por su cumplimiento.¹⁷ La seguridad jurídica se entiende tanto en cuanto a su publicidad, así como en cuanto a su aplicación. En su aspecto de publicidad, significa que el ciudadano tiene o puede tener conocimiento, de aquello que se encuentra prohibido, ordenado o permitido por el poder público. En cuanto a su aplicación, significa que el ciudadano puede tener conocimiento y confiar en las consecuencias de su cumplimiento o incumplimiento de las normas.¹⁸ Tiene relación con la “*seguridad económica*”, que se refiere a la confianza en el resultado concreto que se alcanzará por las partes, ósea, la certidumbre de que como resultado del negocio jurídico se satisfacen los fines o necesidades de los otorgantes incluyendo la seguridad de que el incumplimiento imputable la otra parte o a terceros podrá ser reparado mediante acciones que logren el cumplimiento forzoso o en su defecto la compensación económica que corresponda.¹⁹

¹⁷ Se define como “la previsibilidad de los efectos de cualquier conducta humana, y concretamente, en el campo del derecho patrimonial, del establecimiento de una relación jurídica de verificación instantánea o de tracto duradero. El derecho será eficaz y útil, por tanto, en la medida en que sus normas se hayan dictado con la suficiente claridad y realismo para, por una parte, delimitar correctamente los supuestos de hecho a consecuencias jurídicas que para cada uno de esos hechos deban seguirse, y por otra establecer unas consecuencias razonables y justas que hagan suficientemente aceptables sus resultados, con lo que se logrará el respeto generalizado de las mismas.”

GARRIDO CHAMORRO, Pedro, supra, a la pagina 37

¹⁸ Carbonell Sánchez, Miguel, *Los Derechos de Seguridad Jurídica* en LOS DERECHOS FUNDAMENTALES EN MÉXICO, 895 (2015), <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/3/1408/7.pdf>

¹⁹ GARRIDO CHAMORRO, Pedro, supra, a la pagina 60

Se asocia la “*seguridad jurídica preventiva*”²⁰ con la que brinda un Notario en los sistemas de tradición latina, ya que la principal función de asesoramiento y redacción se realizan antes de efectuarse las transacciones. Se ha definido la seguridad jurídica preventiva como:

[C]ualquier actividad de un gobierno que, al asistir a los individuos a estructurar sus relaciones legales, ayuda a evitar conflictos futuros y a aumentar la certeza legal. En muchos países, la administración preventiva de la justicia se considera un “segundo pilar” del sistema legal. Mientras que la tradicional función de las cortes es la de adjudicar disputas que surjan entre las partes (*ex post*), la administración de justicia preventiva aumenta la certeza por medio de la verificación de la identidad de las partes así como otros hechos, proveyendo evaluación independiente y vinculante de las consecuencias legales de la transacción al momento de su otorgamiento (*ex-ante*). (traducción nuestra)²¹

Al requerir los servicios notariales, las partes le expresan sus deseos, inclusive aquellos de naturaleza muy privada. El Notario recibe su voluntad de obligarse, le da forma legal, la vierte en un documento, al que la ley le brinda privilegios de presunciones y fuerza probatoria, y así queda perpetuada. Se entiende que, al realizarse bien la función Notarial, el efecto beneficioso, tanto para las partes como para la sociedad, es el de la prevención de las controversias y los litigios.²²

En España es un principio Constitucional contenido en su artículo 9.3 ²³

B. Impacto social y económico de una seguridad jurídica efectiva

Desde épocas antiguas existen ejemplos de los efectos de la seguridad jurídica. En Grecia, durante la Guerra del Peloponeso, Tucídides explica las causas de la preponderancia de Atenas y

²⁰ TOWFEIGH, supra, a la página 26

²¹ ID, A LA PAGINA 26

²² GUZMÁN ESCOBAR, PEDRO FRANCISCO, SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA, TESIS DOCTORAL, UNIVERSIDAD SAN CARLOS DE GUATEMALA, A LA PAGINA 86 (2017) SEGUN EXAMINADA EN <http://www.postgrados.cunoc.edu.gt/tesis/02aa40c20ca537cdef1cbd3cd70af27da3798236.pdf> ; Luis Fernández-Bravo, *La seguridad jurídica preventiva*, Notarios en Red, (Noviembre 2014), <http://www.notariosenred.com/2014/08/la-seguridad-juridica-preventiva/>;

²³ El artículo 9.3 dispone: “La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.” Boletín Oficial del Estado, según examinado en <https://www.boe.es/legislacion/documentos/ConstitucionCASTELLANO.pdf> (dic 2020)

Esparta, señalando como en determinadas zonas de tierra fértil de Grecia, el comercio no existía porque las comunicaciones no eran seguras y porque nadie sabía cuándo otros les podrían despojar de sus riquezas, por lo que únicamente sacaban de la tierra lo imprescindible para sobrevivir. En cambio, en el Ática, por la esterilidad del suelo, era difícil la acumulación de riquezas, lo que los hacía poco atractivos para saqueos. Libres del temor y la incertidumbre, no había inseguridad, lo que favoreció un lento desarrollo. De tan antiguo ejemplo podemos concluir que “la prosperidad depende más de la seguridad que de la riqueza.”²⁴

En nuestra época, la función notarial y los beneficios que produce el documento notarial tuvo un ejemplo clásico en Argentina. El Informe de la Comisión de Asuntos Americanos (CAAm) de la UINL de octubre de 2019 relata que en el Asentamiento “San Francisco Solano”, en partido de Quilmes, Provincia de Buenos Aires, unas 1,800 familias se asentaron en una zona desocupada, creyendo que eran lotes del estado. Dichas familias, se organizaron, formaron lotes y se los asignaron entre ellos. Luego, 13 distintos dueños demandaron reclamando titularidad y la devolución de sus predios. El Estado expropió y comenzó un proceso de reconocerle título de propiedad a los ocupantes. Entre 2003 y 2010 se hicieron encuestas en las que se identificaba aquellas personas que ya habían obtenido la regularización y que ya tenían evidencia del título del terreno, con documentos notariales para evidenciarlo. Interesantemente, al comparar las encuestas se observaron cambios sustanciales entre las familias que tenían su título de propiedad y las que no lo tenían. Entre los que sí tenían su título, se observó que sus propiedades tenían 12% más superficie construida; en el 37% de las propiedades se observaba mejor calidad en la construcción;

²⁴ TARAGÓN ABELLA, Ernesto, *El documento notarial como instrumento de desarrollo en la sociedad*, Ponencia ante el Congreso Internacional de la UINL, Madrid 2007, a la página 77

se observó mayor escolaridad, aumentando en un 25% los que terminaban cursos; se observó que los titulares mejoraron su peso corporal y sus condiciones de salud.

El Informe concluye que la intervención de la función notarial:

[E]rradica la pobreza, potencia las posibilidades de superación de los propietarios respecto de las condiciones socio económicas en las que se encuentran, genera inclusión social, otorga un sentido de pertenencia, dinamiza la conciencia como grupo familiar, replantea pautas de natalidad, aumenta la escolaridad y proyecta una sociedad más igualitaria. Debemos remarcar la importancia del título de propiedad como herramienta para el desarrollo de los pueblos y los hombres, el significado del título como proyecto de vida familiar, comunitario y social. Todas las ventajas que la titulación tiene han sido reconocidas por la Organización de Naciones Unidas, la F.A.O., el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo y muchas organizaciones internacionales. En virtud de ello, algunos de estos organismos otorgan préstamos o tienen en desarrollo proyectos de titulación en varios países del continente americano.²⁵

Además, mencionó el Informe que un efecto no económico de la titulación es el que se produce en la actitud de las personas, al sentirse dignificadas, reconocidas y desarrollando una actitud proactiva. Con ello queda ejemplificado el efecto que tiene la “seguridad jurídica” en la vida de los ciudadanos. En muchos casos, esta seguridad se obtiene mediante la intervención del Notario.

C. Alternativas para brindar seguridad jurídica

1. Consideraciones generales

En su gestión de proveer el ambiente mínimo de seguridad jurídica que proteja tanto a los ciudadanos del país como a los inversores extranjeros, los países han aplicado distintas estrategias. En los países con fuerte gobierno centralizado, como lo eran los países del bloque del este de Europa, todas las gestiones se tenían que realizar en oficinas del gobierno, con la intervención de empleados del estado. El resultado de la gestión quedaba custodiado en oficinas del Estado y los

²⁵ BONANNO, Susana M. y SCHMIDT, Walter, *Informe de la Comisión de Titulación de la Comisión de Asuntos Americanos* de la UINL para 2019, a la página 4, según presentado ante la Sesión Plenaria de la CAAM de la UINL de octubre de 2019

efectos eran igualmente protegidos y defendidos por el Estado. Con el advenimiento de la liberalización de los países del bloque del Este de Europa, exploraron alternativas a esta forma y la mayoría ha optado por elegir el modelo del notariado de tipo Civil, por lo que cada vez resultan menos los países que siguen este sistema.²⁶

En el mundo de hoy los sistemas que utilizan los estados para proveer seguridad jurídica y la confianza en las transacciones que se realicen son principalmente dos: el sistema de notariado sajón el sistema de notariado Latino y.²⁷

2. El notariado sajón

En jurisdicciones en las que se aplica el *Common Law* se utiliza el “sistema de notariado sajón”. Existe la figura del “*notary public*”, que no requiere preparación jurídica previa alguna y cuya función se limita a identificar a la parte y certificar que en su presencia se ha firmado un documento, que ha sido previamente preparado por otras personas y que le ha sido suministrado por las partes.²⁸ Bajo ese sistema cada parte queda libre de determinar el asesoramiento previo que interese, o aún pueden decidir que no utilizará asesoramiento ninguno, para evitar así incurrir en el costo y en el retraso que ese asesoramiento pueda implicar. Generalmente el ciudadano firmará el documento que supla un banco o un “agente de cierre”, o aún podrá utilizar formatos de uso común adquiridos en tiendas o internet. Cada parte sufraga los gastos relacionados con el asesoramiento sobre la transacción con sus respectivos profesionales de confianza.²⁹ El documento otorgado lo conservan las partes mismas y de surgir posteriormente alguna duda o

²⁶ La UINL ha admitido en los pasados 20 años a múltiples países que formaban parte del bloque del este de Europa, entre los que se encuentran Rusia, Ucrania, Bielorrusia, Estonia, Latvia, Rumania y otros.
<https://www.uinl.org/notariados-miembros>

²⁷ DE PRADA, José, *Los sistemas Notariales Anglosajón y Latino*, 106 REVISTA DE DERECHO NOTARIAL MEXICANO, Mexico, <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/106/est/est7.pdf>

²⁸ MURRAY Peter L. & STÜRNER Rolf, *The Civil Law Notary, Neutral Lawyer for the Situation: A Comparative Study on Preventative Justice in Modern Societies*, Velag C.H. Beck (2010), a la página 104

²⁹ Varios autores alertan que esto establece unas grandes inequidades e injusticias, ya que la parte más fuerte o más rica tendrá acceso a mejor asesoramiento y por consiguiente puede quedar mejor protegida en sus intereses particulares. GARRIDO, Pedro, *supra*, a la página 37 ;

controversia, será necesario recurrir a abogados que asesoren sobre sus derechos y, en caso de no resolverse, tendrán que someter la controversia a decisión de los tribunales de justicia. Las partes quedan también en libertad de obtener un “seguro de título” que previo pago de una prima, pueda recibir la compensación económica pactada, si por cualquier motivo el título deseado no quedara debidamente constituido a su favor. Bajo este sistema resulta inconcebible que un mismo profesional asesore a ambas partes de una transacción, ante los posibles conflictos de intereses. Propone que la “justicia” se obtiene mediante el choque de dos posiciones representadas por un abogado en cada lado.³⁰

3. El notariado latino

Por otro lado, existe el sistema del notariado romano-germánico o latino que requiere la existencia de un profesional del derecho (“Notario”) que asesora a todas las partes de la transacción en forma imparcial, redacta un documento que garantiza que se cumple con la Ley, y con la voluntad de las partes. Su principal actividad se desenvuelve previo a que ocurran las transacciones, por lo que se asocia con los conceptos de “justicia preventiva”. El Notario genera la escritura pública, cuyo contenido se presume cierto y legal a todos los efectos, imponiendo el peso de la prueba a quien ataque su contenido o legalidad. La compensación por los servicios está fijada por un arancel publicado por el estado. Su principal defensor es la Unión Internacional del Notariado que al presente tiene 89 países miembros,³¹ que agrupan a más de 300,000 notarios y que sirven a 2/3 de la población mundial, velando por el cumplimiento de 19 principios fundamentales que inspiran el notariado de tradición latina.³²

³⁰ MURRAY & STÜRNER, SUPRA, A LA PAGINA, 4

³¹ Detalle de los países miembros de la Unión Internacional del Notariado, <https://www.uinl.org/multimedia>

³² Principios fundamentales de la función del notariado latino, (8 de noviembre de 2015), <https://www.uinl.org/principios-de-la-funcion>

4. Críticas a ambos sistemas

Ambos sistemas de derecho se encuentran bajo ataque al presente.

Quienes critican el sistema Notarial de tradición latina o continental alegan que resulta ser antiguo, lento y caro. Por consiguiente, el examen de estas críticas podrían revelar características o criterios para examinar, en busca de su impacto y justificación económica.

Antiguo. Si bien existen funciones de tipo notarial desde la antigüedad (Egipcios, romanos, aztecas, etc.) y las raíces del notariado moderno se remontan al siglo 16, la necesidad del funcionario de confianza que asesora, redacta y conserva los pactos sigue existiendo al presente. La función ha probado ser útil a la sociedad y se ha ido adaptando a las exigencias sociales y tecnológicas de cada época, inclusive hasta el presente. Existen múltiples evidencias de que el sistema notarial está enfrentando efectivamente los retos de la tecnología, incorporando nuevos métodos de prestar el mismo servicio.³³ El reto ha sido el de lograr los nuevos métodos de ofrecer el servicio notarial sin afectar la esencia de la función: brindar el asesoramiento oportuno; garantizar la veracidad y la legalidad de todo lo expresado; garantizar la identidad de los comparecientes, su capacidad jurídica así como su libre y consciente voluntad para obligarse. Esas funciones no pueden sustituirse por tecnología exclusivamente. La tecnología puede resultar un apoyo en el ejercicio de la función, pero no su sustituto. Siempre tiene que haber una persona viva, profesional, competente y ética que sea responsable de la función.

En la historia reciente observamos que entre los países que forman la Europa Unida existen en operación los dos sistemas. Se ha planteado la interrogante de si la uniformidad debe requerir que exista uno solo de los sistemas y de cual sistema deba prevalecer. Al presente se ha admitido la permanencia del sistema de Notariado latino. Igualmente, en el momento histórico en que los

³³ Como ejemplo se pueden ver los adelantos tecnológicos incorporados en la práctica notarial en España, Francia, Estonia, Quebec y Brasil.

países del este de Europa propusieron los cambios de su modelo económico, muchos países han optado por establecer el sistema del Notariado latino. Proponemos que el estudio de estos ejemplos históricos permitirá identificar factores económicos que nos ayuden.

Lento. Si no interviniera un Notario y no existiera ningún sistema de seguridad jurídica preventiva, los trámites relacionados con transacciones sobre inmuebles podrían resultar de inicio más rápidos, aunque habría que considerar que pudieran surgir posteriormente situaciones y errores requerirán más tiempo para corregirse. Los proponentes y defensores del sistema latino sostienen que trámites requeridos para revisar la legalidad, capacidad y voluntariedad de las transacciones deben tomar el tiempo justo que se requiera para que resulten efectivos. Las instituciones financieras constantemente buscan eliminar trámites previos, so color de agilidad y velocidad y reducción en los costos. Debe tomarse en consideración la posibilidad de que debido a la falta de previo control surjan problemas de fraude e inseguridad en las transacciones, que después será necesario subsanar posteriormente. Sin embargo, se sostiene que debe existir un balance entre la velocidad en el trámite y la seguridad. Esta resulta ser una constante lucha por llegar al justo balance que permita un nivel razonable de seguridad y que resulte en el mínimo tiempo posible. Entre los factores a estudiar se encuentran los impactos económicos por motivo del tiempo y los tramites que el sistema de Notariado latino requiere en comparación con el sistema sajón.

Caro. Una crítica resulta ser la del alegado alto costo de la gestión notarial. Al igual que lo discutido en cuanto a la velocidad en el trámite, resulta esencial llegar a un delicado balance entre cuáles deban ser los trámites requeridos para proveer un nivel aceptable de seguridad jurídica a un costo accesible y razonable. El criterio de ser o no caro depende al fin y al cabo de cuánto producto o servicio se recibe a cambio de lo que se paga. Si no se recibiera nada, entonces definitivamente

resultaría caro, pues no se justifica pagar y no recibir nada o muy poco a cambio. Aquí se aplicarían las normas económicas para determinar si el sistema es efectivo y eficiente.

Por otro lado, se critica el sistema de notariado sajón por no proveer suficiente seguridad y permitir fraudes y otras conductas ilegales, que requieren la intervención de los tribunales para corregir. Al analizar la crisis de “sub prime”, el economista Robert Shiller expresa que los “*mortgage backed securities*”, que fueron mercadeados como inversiones muy seguras, fueron en su origen generadas por instituciones financieras, cuyos funcionarios motivaban el otorgamiento de documentos con cláusulas de ajustes en los pagarés y que eran aceptados por los consumidores sin asesoramiento.³⁴ Como alternativa, mencionó:

Another possible default option would be a requirement that ***every mortgage borrower have the assistance of a professional akin to a civil law notary***. Such notaries practice in many countries, although not in the United States. In Germany, for example, the civil law notary is a trained legal professional who reads aloud and interprets the contract and provides legal assistance to both parties before witnessing their signatures. This approach particularly benefits those who fail to obtain competent and objective legal advice. ***The participation of such a government-appointed figure in the mortgage lending process would make it more difficult for unscrupulous mortgage lenders to steer their clients toward sympathetic lawyers who would not adequately warn the clients of the dangers they could be facing.***³⁵
Énfasis Suplido

El Profesor Rolf Knieper menciona que al presente existen cuatro factores que traen la controversia ante la discusión pública: Primero, el movimiento a establecer un sistema uniforme en toda la Comunidad Europea, de modo que se eliminen las restricciones y choques que pueden surgir en las transacciones de ciudadanos en países de la comunidad que tiene un sistema u otro. Segundo, la influencia del movimiento hacia la libertad contractual y de los mercados, que promueve la redefinición y limitación de la intervención de los estados. Por consiguiente, plantea controversia con la existencia de un profesional legal imparcial que intervenga en las

³⁴ SHILLER, ROBERT J., THE SUBPRIME SOLUTION; HOW TODAY’S GLOBAL FINANCIAL CRISIS HAPPENED, AND WHAT TO DO ABOUT IT, PRINCETON UNIVERSITY PRESS, (2008) PAGINA 101

³⁵ Shiller, a la página 102

transacciones. Tercero, los adelantos en la digitalización, particularmente del *Block-Chain*, que propone sistemas tecnológicos como alternativa para brindar seguridad y confianza en los mercados. Cuarto, los efectos mundiales de la crisis del *subprime* han generado propuestas de que se introduzca la figura de un profesional que intervenga en las transacciones con inmuebles, como alternativa para evitar que ocurra nuevamente en el futuro.³⁶ Mientras estos factores no sean atendidos, continuará la discusión y la pugna sobre la prevalencia de los dos sistemas.

La propuesta de requerir un asesor imparcial se considera un fuerte apoyo a la función de justicia preventiva que provee el Notario de tipo latino.

Los profesores Yun-Chien Chang y Henry Smith publicaron un estudio sobre las principales diferencias en los enfoques hacia los derechos de propiedad entre los sistemas de “*common law*” y de derecho civil. En dicho estudio minimizan la distinción entre ambos al exponer que fundamente los dos sistemas proveen a las partes la protección a **usar** las propiedades, concediéndole el derecho a excluir a extraños, protegiéndose de quienes atenten afectar el uso.³⁷ Las figuras de derecho solo distinguen entre varios tipos de usos, con distintas ámbitos, intensidades, extensiones o tiempo.³⁸ Menciona el estudio que entre ambos sistemas tan solo cambia el estilo y los procesos por los que llegan a ese mismo propósito.³⁹ Los profesores comentan que existen esfuerzos que han tenido algún éxito para unificar las normas del derecho de *torts* y de los contratos en la Europa continental. Sin embargo, no se han logrado superar las diferencias entre los conceptos de propiedad bajo el derecho civil y el derecho común, expresando

³⁶ KNIEPER, *supra*, a la página 5

³⁷ YUN-CHIEN CHANG & HENRY E .SMITH, *An Economic analysis of Civil versus Common Law Property*; 88 *Notre Dame Law Review*, 1, 10 (2012), a la pagina 4.

³⁸ *Id.*, a la página 6.

³⁹ *Id.* a la página 33. Como comparación, menciona que en países sajones se conduce por e lado izquierdo de las carreteras mientras que en países civiles se conduce por el lado derecho. La diferencia es una histórica pero no cambia el interés de poder conducir ordenadamente, siempre y cuando sea una norma de aplicación y aceptación general. Los autores exploran los cuatro tipos de relación que pueden existir con inmuebles (a la página 26) así como los elementos esenciales del derecho de propiedad. (a la página 33)

que el cambio de un sistema a otro envuelve un costo significativo. Proponen que se continúe el análisis e los elementos esenciales del derecho de propiedad con miras a poder lograr un consenso en el futuro.⁴⁰ Estos autores no atribuyen diferencias o impactos económicos significativos entre ambos sistemas.

Los profesores Nuno Garoupa y Carlos Gómez Liguerra ponen en duda la premisa articulada por varios teóricos de que los sistemas de “*common law*” generan mayor crecimiento económico que los países con sistemas de derecho civil. Particularmente han examinado la perspectiva de jurisdicciones híbridas, en las que comparten características de ambos sistemas y tratan de identificar los resultados en la actividad económica. Proponen que si el sistema de *common law* fuera tan claramente superior, los sistemas mixtos irían evolucionando hasta eliminar el sistema civil y quedarse con el sajón, pero observan que en la realidad eso no ocurre.⁴¹

Define una jurisdicción mixta como como aquella en la que los diferentes sistemas de derecho operan uno al lado del otro, en áreas bien definidas del derecho.⁴² Entre ellas, cita a Puerto Rico, como jurisdicción mixta por “transferencia intercolonial”.⁴³ Al examinar la teoría de que el sistema del *common law* es superior y debía eliminar el civil, expresa que no ha ocurrido a) porque existe un pobre progreso económico, o b) por existir un sistema civil rígido que impide el cambio, aunque considera la posibilidad de que esa transición se encuentre en un lento progreso.⁴⁴ Considera que otra razón para que no exista el cambio es el costo asociado con el mismo, aunque

⁴⁰ YUN-CHIEN CHANG, *supra*, en la página 56.

⁴¹ GAROUPA, Nuno & CARLOS GÓMEZ LIGUERRE, *The Efficiency of the Common Law: The Puzzle of Mixed Legal Families*, 29 Wisconsin International Law Journal 4 (2012), pp. 671-693

⁴² GAROUPA, *supra*, en la página 677

⁴³ Define esta categoría como una en la que “[E]l nuevo actor político se establece en una posición fuerte, pero evita imponer efectivamente el *common law* porque existe una comunidad no-anglófona que es social y económicamente dominante (pero no políticamente).” Como ejemplo cita a Malta en el que el derecho privado es civil, pero el derecho administrativo y constitucional es Inglés, combinándose sin problema en la práctica, sin existir un completo estudio doctrinal. GAROUPA, *supra*, a la página 680.

⁴⁴ Menciona que en los países de sistemas jurídicos mixtos, el sistema de tradición civil parece ser más eficiente en los campos de derecho privado. GAROUPA, *supra*, a la página 690

considera improbable que esos costos impidan el cambio si fuera tan exitoso o beneficioso un nuevo sistema sobre el existente. Justifican la coexistencia por una preferencia cultural, que genera seguridad y mantiene estabilidad económica, lo que ocasiona que la coexistencia de ambos sistemas sea la alternativa aceptable, en vez de que un sistema prevalezca y elimine al otro.⁴⁵

Se argumenta que la aplicación de medidas preventivas en los tramites de negocios produce una amplia gama de beneficios a las partes contratantes, así como al público en general. Un estado puede requerir la recopilación de evidencia sobre la existencia y características de ciertas transacciones, con la intervención de asesoramiento legal profesional, para lograr reducir la probabilidad de que se tomen decisiones en base a información incorrecta o mal intencionadamente manipulada.⁴⁶ No obstante, se buscan criterios económicos que permita justificar la obligatoria intervención de agentes del estado. Solo se justificaría la intervención si no pueden obtenerse resultados similares en un sistema en el que la intervención del estado sea meramente opcional o donde las propias partes se provean la información o evidencia requerida.⁴⁷ De hecho, un argumento es el de si el beneficio de la intervención del agente de estado fuera tan grande y tan claro, las partes optarían por elegirlo voluntariamente. Sin embargo, se considera como elemento deseable e importante el que todas las transacciones gocen del mismo nivel de credibilidad y confianza. Sostienen que la intervención del notario en todas ellas le da un mismo grado de certeza tanto a las transacciones que se realicen al presente así como a las transacciones anteriores que le sirven de base.

⁴⁵ GAROUPA, supra, a la página 692.

⁴⁶ TOWFIGH & FRANKENREITER, supra, a la página 4

⁴⁷ TOWFIGH & FRANKENREITER, supra, en la pág. 16.

III. Criterios que pueden usarse para medir el impacto económico de la función notarial

A. Planteamiento del problema

Al aplicar el concepto puramente económico, podría entenderse que un sistema efectivo que resulte menos costoso resultaría más deseable, que uno más costoso. Este criterio resulta algo elusivo, pues hay que determinar cuáles deben ser los costos a incluirse en el análisis y poder identificar costos similares en ambos sistemas, de modo que pueda hacerse una equiparación justa. Según discutiremos más adelante, entendemos que la razonabilidad del costo depende del beneficio que se obtenga, puesto que se concibe que un sistema que no incurra en costo alguno puede que no produzca beneficio alguno, lo que tampoco es deseable.

Los estudios empíricos sobre los costos de las transacciones son escasos. En parte, la razón para ello es debido a la ausencia de consenso sobre la definición de lo que el estudio debe incluir.

*“No todos los costos de la transacción para el comprador o el vendedor ocurren al momento de concretarse el negocio. Algunos ocurren antes, tales como recopilar la información sobre los precios y alternativas, determinando la calidad de los bienes o la credibilidad de las partes. Otros costos ocurren al momento del cierre de la transacción, incluyendo los costos de la preparación y otorgamiento de los documentos, los funcionarios que intervienen (“conveyancers”), la compra de seguro de título y el gasto relacionado con la inscripción en los Registro públicos. Finalmente, otros costos ocurren después del cierre, tales como el costo de asegurar el cumplimiento de los términos y obtener los pagos acordados.”*⁴⁸

En adición a considerar los costos relacionados directamente con la transacción los autores también señalan hacia la existencia de otros factores que tienen efecto en el ambiente favorable para las transacciones, pero que resulta muy difícil evaluar.

⁴⁸ KNIEPER, supra, a la página 32, citando a D.C. North, J. Wallis/D.C. North, Measuring the Transaction Sector in the American Economy, 1870-1970

Entre estos, se examina el costo de obtener la información relevante para tomar las decisiones sobre el negocio. En ambos sistemas se debe evitar que existan “asimetrías de la información”. Esta existe cuando una de las partes no puede obtener información de todos los datos relevantes para evaluar la transacción. Eso puede ocurrir cuando una parte esconde o falsea información y la otra parte no tiene mecanismos de fácil acceso para obtenerla o corroborarla. La búsqueda de esa información tiene un costo que debe entrar a considerarse en este análisis. En estos casos, hasta que se obtiene esta información no puede asumirse que se maximizan los intereses de ambas partes, de modo que el negocio resulte mutuamente favorable y que en el futuro no surjan reclamos ni pleitos. Se supone que para subsanar esa falencia o fallo del mercado las propias partes diseñan acuerdos en los que las dos partes quedan protegidas y maximicen sus beneficios. Sin embargo, esto también puede representar costos. Por otro lado, si se lleva a cabo la transacción sin la información, el que fue víctima de un engaño en su título se verá nuevamente confrontado con el problema cuando llegue el momento de revender el bien, ya que tendrá en ese momento que decidir cómo va a informar al nuevo comprador.⁴⁹

Resulta relevante conocer la información sobre la legalidad del título de adquisición del transferente, para eliminar el riesgo de que posteriormente surja un reclamo con ese título anterior. Sin duda que el acceso a información confiable sobre esto eliminaría dudas y riesgos en la mente del comprador y eliminaría posteriores pleitos para defender ese título. Se propone que resulta más barato obtener información que se encuentre libremente disponible al público, que el costo que resulta por motivo de que cada parte adquirente tenga que buscar por si misma esa información

⁴⁹ Si no hay un método uniforme de disponer de información relevante, la persona que ha quedado perjudicada por un engaño causado por mala información, se verá obligada a vender posteriormente el producto defectuoso a otra persona, para lo que a su vez se verá inclinada a esconder o a falsear la información, en lo que los autores llaman un “*market of lemons*”. Esto implica que el problema se perpetua afectando así el ambiente y la confiabilidad de todo el sistema. TOWFIGH & FRANKENREITER, supra en la pág. 47

por fuentes privadas en preparación para una nueva transacción. Ello presupone que exista un registro obligatorio de todas las transacciones. Si no fuera obligatorio seguir un proceso o publicar información de una transacción, algunas personas optarán por no hacerlo y entonces en la posterior transacción el nuevo adquirente se puede ver perjudicado.⁵⁰ En un sistema de total libertad del mercado, al no requerirse la divulgación y publicación de los datos de las transacciones se crea poco incentivo para dar información de las transacciones, por lo que se afecta todo el mercado. En el sistema de total libertad del mercado, el adquirente puede optar por gastar en la investigación de los datos o si no, hacer el negocio sin la investigación y enterarse después del vicio, y entonces sufrir los gastos de la pérdida o del pleito para reclamarlo.⁵¹

Para atender esta falencia, en sistemas de la justicia preventiva existe un registro público inmobiliario, que es obligatorio y que impone la intervención de un funcionario, profesional del derecho que examine los documentos y llegue a conclusiones sobre su validez. Esa garantía debe evaluarse y poderse computar como parte de los beneficios que existen bajo el sistema de justicia preventiva y por el que tiene que pagar el adquirente en los casos de jurisdicciones del *common law*.

El costo también queda afectado por la diferencia de enfoque en aquellas jurisdicciones en las que existe un “arancel” o tarifa pre-determinada por el Estado, en comparación con aquellas en las que los costos se encuentran fijados por el mercado. También pueden identificarse los diferentes servicios que provee el Notario y compararlos con los distintos servicios separados que sería necesario obtener y pagar en las jurisdicciones en las que no hay Notarios. Como ejemplo, entendemos que en una jurisdicción de sistema de tradición sajona se requiere que cada una de las partes gestione el apoyo de un profesional que las asesore, que redacte y que negocie.

⁵⁰ TOWFIGH, & FRANKENREITER, *supra* en la pág. 63.

⁵¹ TOWFIGH, & FRANKENREITER, *supra* en la pág. 66.

Posteriormente se requiere otra persona que autentique las firmas, tal como sería el “*notary public*”. Luego se consideraría el gasto de asegurar económicamente la transacción obteniendo un Seguro de Título, con el costo de los estudios previos requeridos y el pago de la prima que corresponda. Adicionalmente, podrá incurrirse en el costo de custodiar y mantener seguro el documento que se otorgue. La suma de los gastos de estos servicios debía ser comparada con los costos del servicio Notarial.

Existen varios esfuerzos por comparar distintas formas de llevar a cabo controles en las transacciones sobre inmuebles, de modo que se provea asesoramiento y seguridad a los ciudadanos. En Europa han surgido inquietudes sobre la forma que deba prevalecer.⁵²

B. Estudios de costos

1. Universidad de Bremen

En 2007, el Centro de Ley y Política de la Universidad de Bremen realizó un estudio integrando los aspectos legales y económicos sobre el impacto de las normas que afectaban la eficiencia y el desempeño de las transferencias de propiedades en los mercados de 21 países de Europa.⁵³

El estudio integra la perspectiva legal y económica para investigar el impacto de la reglamentación profesional en la eficiencia y ejecución del mercado de transferencias inmobiliarias. Se recopilaron datos en 21 estados que forman parte de la Unión Europea, incluyendo el análisis de los profesionales que intervienen, la reglamentación que les aplica, incluyendo si es obligatoria o es opcional, la registración de las transacciones, los procesos para

⁵² KNIEPER, supra, a la pagina 3.

⁵³ SCHMID, Christoph U, STEFFEN Sebastian, et. al., Conveyancing Services market – Country fiches, ZERP, (December 2007), https://ec.europa.eu/competition/sectors/professional_services/studies/csm_study_complete.pdf

llevar a cabo las transferencias, los precios y las tarifas para cada paso, con ejemplos de transacciones típicas.⁵⁴

Posteriormente el Parlamento Europeo comisionó un estudio que ha recopilado datos específicos sobre los distintos países para identificar y analizar las dificultades legales y prácticas con las que se enfrenta un ciudadano de un país miembro de la comunidad europea cuando compra propiedades inmuebles en otros países miembros de la comunidad. El estudio ha formulado recomendaciones para atender y mejorar esta situación.⁵⁵

Menciona que la existencia de varios tratados ha impedido la creación de legislación uniforme que imponga un derecho propiedad aplicable a toda la comunidad europea. No existe una “titularidad europea” ni un “registro europeo”.⁵⁶ La legislación aplicable a las transacciones o a los conflictos que surjan asociadas con ellas, es la del estado en que se encuentra ubicado el inmueble. Sin embargo, se hacen esfuerzos por facilitar las transacciones transfronterizas con las mínimas restricciones posibles, existiendo competencia de la Unión Europea para intervenir en estos casos. Resulta interesante ver todos los factores que han sido examinados en estos estudios europeos. Con esta información se puede observar la variedad de los enfoques, tanto de países que siguen el sistema sajón como el sistema latino.

El informe concluye que no existen defectos sustantivos en las legislaciones aplicables a propiedad en los estados miembros. Expresa que “la mayoría de los estados miembros reservan el trabajo de transferencia a profesionales con un reconocido *“expertise”*, como por ejemplo los Notarios, y que las disposiciones relacionadas con asesoramiento legal constituyen una valiosa y

⁵⁴ SCHMID, supra, incluyendo países desde Austria (pagina 5) hasta Sweden (pagina 344)

⁵⁵ Study for the Juri Comete, CROSS BORDER ACQUISITIONS OF RESIDENTIAL PROPERTY IN THE EU: Problems Encountered by Citizens, study commissioned by European Parliament Policy Department of Citizens' Rights and Constitutional Affairs , (2016)

[http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/556936/IPOL_STU\(2016\)556936_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/556936/IPOL_STU(2016)556936_EN.pdf)

⁵⁶ CROSS BORDER ACQUISITIONS, supra, a la pagina 30.

legítima defensa contra transacciones fraudulentas.”⁵⁷ Aunque los problemas en títulos objeto de las transacciones son la excepción, el informe le atribuye gran importancia a la comunicación y orientación legal a las partes, de modo que puedan evaluar y tomar decisiones informadas, libre de datos asumidos e incorrectos. Entre estos datos, requiere que se divulgue un detalle completo de los costos y gastos relacionados con la transacción, incluyendo gastos del otorgamiento, pagos a profesionales, contribuciones, registro y requisitos económicos asociados con gastos de operación del inmueble. Recomienda que los países deben diseñar sistemas de transferencia de inmuebles de forma que se evite la contratación prematura y debe guiar a los compradores hacia un asesoramiento legal oportuno (pre-obligacional).⁵⁸

El informe estudia con detalle y profundidad las distintas jurisdicciones de la comunidad europea. Incluye múltiples factores que permiten analizar y comparar las transacciones en países de tradición civil o sajona. Sin embargo, se mantiene neutral en su análisis, pareciendo su evaluación oficial ser igual con relación a un sistema o a otro.

2. Murray y Stürner

Luego de establecer las diferencias conceptuales y filosóficas de los sistemas jurídicos de estirpe latina y sajona, los autores Murray y Stürner estudian las realidades de una transacción bajo

⁵⁷ Cross Border Acquisitions, supra, en la pág. 206.

⁵⁸ Cross Border Acquisitions, supra, en la pág. 211

“(1) A notary or other conveyancer acting for a seller should be required not to act for cross border buyer, who should always be entitled to appoint a conveyancer to act for him. Consultation should take place to establish whether this essential reform could be achieved by changes to Practice Rules or whether legislation is needed to impose this requirement. We consider this to be single most important recommendation that we are making. This change is particularly essential when new build property is being sold by a developer when the buyer requires consumer protection, but should not be restricted to that case. Any fee should be split between the two conveyancers. [10-B]

“(2) A notary or other conveyancer accepting instructions to act for a cross border purchaser would be required to certify his competence to act when accepting instructions. Practice Rules on competence would have to address competence in the property laws of both states and language competence. [10-C]

“(3) A notary or other conveyancer accepting instructions to act for a cross border purchaser should be required to provide comprehensive advice on all aspects of the transactions as established in Practice Rules, including public law matters affecting the value of the property and any personal obligations. [10-D]”

las normas y filosofía de cada uno de los sistemas. Trata de identificar y aislar los costos necesarios y directamente relacionados con la transferencia y enfoca en las funciones de los profesionales que han intervenido en ambos sistemas, incluyendo abogados, compañías de seguro de título y el Notario Alemán, haciendo expresiones sobre su eficiencia y sus problemas.⁵⁹

Analizan y comparan una transacción inmobiliaria residencial en países de sistema latino como Alemania y en Francia. Analizan también países que no tienen el mismo sistema, como en Suecia. Allí de ordinario no intervienen juristas en las transacciones inmobiliarias residenciales, sino que en el 95% de los casos intervienen “corredores de bienes raíces” licenciados por el estado, sin requisito de educación legal. Utilizan formularios pre redactados en los que se detallan los requisitos que deben cumplirse antes de que se pueda transferir el título. Por sus servicios los corredores cobran una comisión de 3%. Se han documentado quejas formuladas por las partes sobre la falta de asesoramiento que estos corredores le brindan así como quejas de los Registros públicos por la calidad de los documentos que se presentan. El costo total de una transacción en Suecia resulta ser más alto que el equiparable costo de una transacción en Alemania, Francia o Estados Unidos.⁶⁰

Después de su independencia de la USSR, Estonia estudió las alternativas sobre la forma de llevar a cabo los tramites y documentos de transacciones inmobiliarias y decidieron adoptar el sistema de notariado civil. Incorporaron la figura del Notario, como profesionales del derecho y cuya intervención se requiere en la formalización del negocio y su posterior inscripción en el Registro público. El Notario asesora y redacta los documentos cobrando un arancel módico fijado por el Estado. En ocasiones las partes utilizan corredores de bienes raíces u otros profesionales tales como tasadores o inspectores de la condición de la propiedad.

⁵⁹ MURRAY AND STURNER, SUPRA, A LA PAGINA 25

⁶⁰ *Id.*, en la página.95

Concluye que el sistema de Estonia es menos costoso que los de Suecia, Francia y Alemania pero un poco más costoso que el de los Estados Unidos.⁶¹

En Estados Unidos las transacciones privadas pueden realizarse directamente entre las partes, quienes pueden redactar sus documentos, intercambiar pagos y presentar los documentos para inscripción en el Registro público sin la intervención de corredores ni profesional legal alguno. Por no contar con asesoramiento ni evaluación legal previa sobre la validez de los pactos, cualquier problema se conocerá con posterioridad al otorgamiento, después que se han transferido los fondos, se han creado nuevas entidades jurídicas, o aún se haya muerto alguna de las partes. Para evitar estos riesgos, las partes contratan abogados para asesorar su porción de la transacción e intervengan en la redacción de los contratos.⁶² En muchos estados, para que la transacción sea válida y pueda tener entrada al registro público se requiere un documento con firma autenticada ante un funcionario o “*notary public*”. Este requisito solo garantiza la identidad del firmante, sin evaluar el contenido del documento ni la calidad del título relacionado con la transacción.⁶³ Enfatiza que el asesoramiento que brindan los abogados en las transacciones inmobiliarias se encuentra enmarcado en el pensamiento adversarial, debiendo cada abogado prestar fidelidad únicamente a cliente. Aunque no se permite el fraude, el abogado no tiene ninguna obligación afirmativa de alertar a la parte que ellos no representan, para evitar algún malentendido ni alertar de alguna decisión no informada.⁶⁴ Si la otra parte no gestiona su propia representación legal en la transacción, quedará sin asesoramiento ninguno, lo que puede ocasionar que no sea alertado de algún dato impreciso u ocultado, de alguna obligación o algún aspecto particular de la transacción que pueda producir posteriormente efectos adversos o no previstos. Estas situaciones dejarán una

⁶¹ *Id.*, en la pág. 100

⁶² *Id.*, en la pág. 119

⁶³ *Id.*, en la pág. 105

⁶⁴ *Id.*, en la pág.110

frustración en la parte afectada, por un sentido de haber sido engañado o de que se ha cometido una injusticia, lo que seguramente desencadenará en reclamaciones y pleitos.

Concluye que el modelo de asesoramiento legal en transacciones inmobiliarias del abogado americano es irreconciliable con la posibilidad de proveer servicios legales a múltiples partes en una base de neutralidad. Generalmente los documentos los preparará el departamento legal de un banco o de una compañía de seguro de título, quienes no están obligados (ni el sistema favorece) a brindar asesoramiento legal imparcial a las partes, ya que están velando por sus propios intereses en la transacción.⁶⁵ Concluye sin embargo que las circunstancias pueden estar maduras en los Estados Unidos para la creación y mantenimiento de alguna clase de profesional transaccional neutral, similar a los Notarios de tradición civil, para manejar las transacciones residenciales inmobiliarias, insinuando una especie de mediador.⁶⁶ Menciona que esto resultaría en un mayor impacto y beneficio para las pequeñas transacciones inmobiliarias, principalmente de tipo residencial, ya que en las grandes transacciones comerciales ya se acostumbra a contar con la intervención de abogados y otros profesionales que orienten a cada parte.⁶⁷

⁶⁵ *Id.*, en la pág. 121

⁶⁶ En el estado de Florida existe la figura del “Civil Law Notary”. www.nacln.org La Ley que los crea acoge importantes principios del notariado de tradición latina: tienen que ser abogados en la práctica, con años de experiencia, que producen un documento similar a la “escritura pública”, y responden a la rama ejecutiva. Sin embargo, la ley no les concede inherencia especial en ningún acto, sino que permiten que las partes libremente lo seleccionen, lo que ocurre ocasionalmente cuando el documento vaya a ser utilizado en un país de tradición civil. Las transacciones inmobiliarias siguen ocurriendo con “*closing agents*”, ante “*notary public*” y con seguro de título. Los “Civil Law Notaries” de Florida me comentan que cuando le hacen una consulta sobre una transacción de inmueble, el ciudadano entiende que está hablando con “su abogado” y que no sería propio que hablara directamente con la otra parte, ante la posibilidad de que se le haga imputación de violación ética de conflicto de intereses. Albergamos poca esperanza de que la figura pueda ganar relevancia en el futuro inmediato.

⁶⁷ *Id.*, en la pág. 205

3. Otros estudios

En América Latina se han hecho esbozos del tema. La profesora uruguaya Julia Siri García planteó en su escrito la relación entre el derecho y las demás ciencias sociales, incluyendo la economía. Planteó los riesgos de la “sajonización” de la economía y los efectos que esto podría producir en la práctica del Notariado.⁶⁸ Luego de un análisis de las tendencias económicas contemporáneas, menciona que

*“los costos son de fundamental importancia, se trate de costos de producción, de transacción o de información, siendo los dos últimos propios del intercambio. Los costos de transacción serían infinitos si el cumplimiento y la interpretación de las obligaciones de cada parte quedaran libradas a su propia voluntad; la realización de intercambios hizo necesaria la aparición de un tercero (neutral) que arbitrara entre las partes. A su vez, la información también es costosa y las instituciones que permiten acceder al conocimiento de los atributos de los bienes, a evaluarlos y medirlos hacen más eficiente el funcionamiento de los mercados.”*⁶⁹

Concluye que es sistema notarial de tipo latino ha probado cumplidamente su eficiencia.

Encontramos escritos en los que se enfoca la aplicación económica a la función Notarial. El profesor Benito Arruñada ha estudiado las pautas organizativas del Notariado español para juzgar su eficiencia. Contempla la actividad Notarial como un mercado, analiza la importancia del costo de la función notarial y busca identificar las restricciones que esta práctica pueda implicar en la competencia.⁷⁰

De los estudios de la literatura aplicable a nuestro tema de estudio, no encontramos la clara identificación de los criterios para evaluar la función Notarial y la formulación del análisis que

⁶⁸ Julia Siri García, *Análisis Económico del Derecho desde la Perspectiva del Derecho Notarial: el Notariado como Factor de Eficiencia y Equidad*, 34 Paronama Internacional (2006)
<http://acervonotarios.com/files/Analisis%20Economico%20del%20Derecho%20desde%20la%20Perspectiva%20del%20Derecho%20Notarial%20el%20Notariado%20como%20Factor%20de%20Eficiencia%20y%20Equidad.pdf>

⁶⁹ Id, a la pag. 311

⁷⁰ Benito Arruñada, *The Economics of Notaries*, 3 European Journal of Law and Economics 1, 1996

“Análisis económico del notariado Consejo General del Notariado, Madrid, 1995 .

http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/an_lisis_econ_mico_del_notario.pdf

permita llegar a conclusiones sobre el sistema que resulte más efectivo y conveniente para proveer seguridad jurídica que resulten de aplicación general. A continuación, se examinarán otros indicadores de la actividad económica en búsqueda de criterios adicionales para evaluar y comparar la intervención de la función notarial

C. Indicadores de actividad económica del Banco Mundial

El Banco Mundial ha tenido una fuerte influencia en la forma en que los países realizan sus negocios. Desde el 2003 su índice “*Doing Business*” le atribuye un rango mundial a 190 países, dependiendo de la facilidad que los ambientes de cada país le brinda a la creación y operación de los negocios.⁷¹ Recopila y analiza los datos de los costos relacionados con la creación y operación de negocios en cada país, interpretando que mientras más bajo resultara el costo, ello resultará en un ambiente más favorable para atraer y mantener negocios. También analiza el número de los procesos y el tiempo que cada uno requiere para la creación y operación de negocios. Igualmente, interpreta que mientras menos procesos existan y mientras menos tiempo se requiera para completarlos, ello producirá un mejor ambiente para los negocios y resultará en un mejor ranking mundial.⁷² Este índice ha tenido impacto en la formulación de la política pública y los procesos de los países, ya que su existencia tiene el efecto de promover que se tomen aquellas medidas de reducción de costos, de procesos y de tiempos, que les pueda resultar en una mejoría en el índice. Estos avances en el ranking luego los utilizan como promoción para atraer inversiones a sus países. Se ha expresado también que los países hacen manipulaciones de los procesos para aparecer como que acortan los términos y o los costos, sin hacer reformas sustanciales a los tramites objeto de

⁷¹ The World Bank Doing Business Report 2020 <https://www.doingbusiness.org/en/reports/global-reports/doing-business-2020->

⁷² Id, <https://www.doingbusiness.org/en/methodology>

examen, sin considerar los demás elementos del ambiente social y económico, sino solo para mejorar los resultados del ranking.⁷³

Aplicando estos criterios, el Banco Mundial ha expresado que la intervención de los Notarios tiene un efecto entorpecedor en las transacciones ya que impone trámites que conllevan un costo y un tiempo adicional, con el efecto de afectar desfavorablemente el ambiente de hacer negocios.⁷⁴

Como crítica, sostenemos que índice “*Doing Business*” enfoca primordialmente en el costo y la velocidad de los procesos, sin darle adecuado peso al grado de confiabilidad, certeza o seguridad jurídica que se brinda en cada país.⁷⁵ Un proceso que sea muy barato o muy rápido no necesariamente produce un mejor ambiente de negocios. Sostenemos que para reflejar el ambiente más favorable a los negocios, el índice debe considerar el elemento de “seguridad jurídica”, que le brinde a los potenciales inversionistas un grado de confianza y de reducción de riesgos. Un índice más ajustado a la realidad debe reflejar un adecuado balance entre costo, tiempo y seguridad jurídica.

Recientemente el Banco Mundial ha hecho público un documento en el que menciona estar dispuesto a revisar su anterior visión hacia la intervención del Notariado. En el escrito reconocen que los Notarios de tradición civil son expertos legales que reciben la delegación de funciones del Estado y supervisan el proceso como oficiales públicos. Expresan que su intervención no solo

⁷³ Benito Arruñada, menciona que los índices solo consideran los costos obligatorios y no los acostumbrados o deseados para dar mayor certeza a la transacción, como lo sería la inscripción de derechos de inmuebles del negocio en el Registro de la Propiedad. También se limita a los costos iniciales, sin tener en cuenta los costos posteriores a la creación. Benito Arruñada, “*Pitfalls to Avoid when Measuring Institutions: Is Doing Business Damaging Business?*”, 35 *Journal of Comparative Economics* 4, 2007, 729-47.

⁷⁴ Sisri Garcia, supra, a la pagina 305

⁷⁵ Alemania tiene el rango 114 en el renglón de creación de negocios en la edición de “*Doing Business*” del 2017, mientras que en los índices de inversión extranjera aparece en rango numero 2 mundial. A modo de comparación, Estados Unidos quedó en el Rango 51 de “*Doing Business*” y rango 1 en el índice de inversión extranjera. Knieper, supra, a la página 29.

resulta en una asistencia para las partes que intervienen, sino que constituyen unos “porteros” o “Gatekeepers” para la solidez económica y para la protección de las partes más vulnerables. Además de sus funciones como agentes del estado para proveer seguridad en las transacciones y velar por el cumplimiento de la ley, el documento indica que al analizar las clasificaciones y rangos del índice “*Doing Business*” se demuestra que la intervención de los Notarios garantiza mejor eficiencia. Uno de los factores analizados, con relevancia a la función notarial, es el “indicador de registración de propiedad”.

Al analizar las economías clasificadas por grupos de ingresos per cápita, se ha encontrado que los países que usan Notarios en las transacciones inmobiliarias son, en la gran mayoría de los casos, las más eficientes en lo relacionado al costo, tiempo, número de procesos y calidad.⁷⁶

El documento hace mención expresa de los países miembros de la Unión Internacional del Notariado que requieren por ley la intervención de notarios de tipo latino han mostrado indicadores favorables de eficiencia. Menciona que la distribución de los resultados muestra que hay una diferencia significativa a favor de los países que usan Notarios sobre los que no lo usan. También muestra que los resultados son más uniformes y consistentes entre los países miembros, por existir menos diferencia entre el valor máximo y mínimo de ranking entre esos países. También indica ser más consistentes en los elementos indicadores de costo y de calidad.⁷⁷ Expresa además que los resultados observados en los países con mayor población de los países de altos ingresos (Estados Unidos y Australia) mostraron niveles inferiores al compararlos con países de tradición civil en el mismo grupo de ingresos. Resaltó que los países con Notarios de tradición latina

⁷⁶ Doing Business Report and Real Estate Transfers: Far Better with Legal Controls and Notarial Guarantee. Legal Empowerment is a Key Factor at Global Level, Especially in Developing Economies of Africa, Asia and Latin America, Antonio Cappiello, European Xtramile Centre of African Studies (EXCAS) EXCAS Working Paper WP/20/079, January 2020

⁷⁷ *Id.*, en la pág.6

resultan más efectivos en ejecutar los controles para atacar el lavado de dinero, ya que los Notarios han detectado y notificado la gran mayoría de las notificaciones de actividades sospechosas.⁷⁸

El documento concluye que “la función de los Notarios claramente ha ayudado en la mayoría de las economías a alcanzar los objetivos del Banco Mundial”, especialmente donde la certeza legal se gestiona en forma preventiva, y evita las inconveniencias de todos los sectores afectados, aliviando la carga de los tribunales y reduciendo los costos y daños de los ciudadanos y de los operadores económicos. Además, en el caso de los países con desbalances evidentes y asimetrías de información entre los agentes que intervienen en las transacciones, “los Notarios representan una guía indispensable y una garantía para superar barreras culturales y para apoyar y dar protección a las partes vulnerables”.⁷⁹

Este reciente desarrollo resulta muy trascendental y puede ser augurio de nuevas cooperaciones y proyectos de impacto mundial.

D. Indicadores de seguridad jurídica

1. Consideraciones preliminares

Estamos conscientes de que resulta muy difícil identificar en la práctica y mucho menos cuantificar, un nivel de “seguridad jurídica”.

Existen varios intentos de identificar los mejores ambientes para hacer negocio. Se entiende que mientras mejor sea el nivel de seguridad jurídica, mejor será la percepción de los empresarios sobre la deseabilidad de hacer negocios en un país. Se observan varios intentos de identificar la percepción sobre el mejor ambiente de negocios.

⁷⁸ Id., en la pág.11

⁷⁹ Id., en la pág. 12.

2. PRINDEX

Existe un índice de “Seguridad percibida de la tenencia de propiedad” (“*Perceived tenure security index*”) que se ha desarrollado como respuesta a los esfuerzos de las Naciones Unidas para motivar adelantos en los “Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030”.⁸⁰

Se recopilan datos que permiten hacer una evaluación y comparación en 140 países sobre el nivel de seguridad percibida con relación a los derechos de propiedad en varios escenarios. Los datos se extraen de entrevistas de personas mayores de 18 años representativas de cada nación, a quienes se les pregunta sobre su percepción o expectativa de perder su derecho a usar su propiedad o parte de ella.⁸¹ Adicionalmente, recopilan datos sobre las características demográficas y socioeconómicas de los entrevistados, así como las variables que pueden influenciar su percepción de seguridad en la tenencia, tal como es la existencia de documentación del título y el status de dueño. Los promotores del índice aspiran a influenciar las decisiones de política pública y de las instituciones mundiales, incluyendo la calidad de gobernanza y la generación de cambios en la planificación urbana.⁸²

Según su estudio de marzo 2020 (justo antes de la declaración de pandemia), una de sus estadísticas más impresionantes es la que indica que un promedio de 19% de toda la población adulta del mundo tienen una preocupación de perder sus derechos de propiedad en el periodo de los próximos 5 años.⁸³ Esto equivale a uno de cada 5 adultos o casi 1 billón de personas. El nivel de inseguridad en Europa es de 12% mientras que en África es del 28%, estando América Latina en el medio con 21%.⁸⁴

⁸⁰ FEYERTAG, JOSEPH, CHILDRESS, MALCOLM ET ALS, PRINDEX COMPARATIVE REPORT (2020) www.prindex.net

⁸¹ La pregunta principal es: “In the next five years, how likely or unlikely is it that you could lose the right to use this property, or part of this property, against your will?”

⁸² FEYERTAG, CHILDRESS ET ALS, *supra*, en la pág. 29

⁸³ *Id.*, a la página 5

⁸⁴ *Id.* a la página 8

La reducción en la percepción de inseguridad tiene influencia en la reducción de la pobreza, apoyando los “Objetivos de Desarrollo Sostenible” #1 y #5 de la ONU.⁸⁵ Esto es así ya que, para la mayor parte de las personas, su residencia resulta ser el principal (si no el único) activo. La confianza en la estabilidad y permanencia del derecho estimula la inversión productiva y sostenible de los países. A nivel personal, al tener mayor confianza en sus derechos, se reduce la incertidumbre y la ansiedad, mejorando así el bienestar y la calidad de vida, y puede la persona dedicarle esfuerzos a proyectos más productivos y placenteros.

En el mundo, el 49% se clasifican como dueños, el 15% como inquilinos y 29% como usuarios.⁸⁶ Los inquilinos expresan tener la más alta inseguridad (34%) en comparación con los titulares de derechos (9%)⁸⁷

Entre otros factores, el índice ha estudiado la relación entre la “percepción de seguridad en la tenencia” y la existencia de documentos formales reconocidos que constituyen evidencia de los derechos de propiedad. El porcentaje de las personas que expresan sentirse seguras aumenta considerablemente en los casos en los que entrevistados expresaron tener documentos formales para evidenciar sus derechos. En América del sur, el 81% de las personas que tienen documentación dice sentirse segura, en comparación con solo el 65% de los que no tienen documentación.⁸⁸

Si bien resulta ser una índice muy interesante y revelador, el mismo no cumple con las expectativas que este escrito pretende atender. Los datos que se recopilan tan solo buscan identificar un nivel subjetivo de percepción de riesgo, y no un nivel objetivo medible en términos económicos de seguridad jurídica. Los niveles percibidos quedan influenciados por razones de la

⁸⁵ Id. a la pagina 28

⁸⁶ Id. a la pagina 15

⁸⁷ Id. a la pagina 8

⁸⁸ FEYERTAG, CHILDRESS ET ALS, *supra*, en la pág. 29.

economía del país, por razones políticas o aun por razones familiares o personales, tales como divorcios, herencias o situaciones de salud. En futuras investigaciones, sería interesante correlacionar los niveles de inseguridad que provee este índice entre los países en los que existe un sistema de tipo sajón con el nivel de los países en los que existe un sistema de tipo latino.

3. Kearney Foreign Direct Investment Confidence Index

El “*Kearney Foreign Direct Investment Confidence Index*” es resultado de una encuesta anual que le asigna rango a los mercados de acuerdo a la probabilidad de que atraigan la mayor cantidad de inversiones en los próximos tres años. Se usa la data que proveen 300 ejecutivos senior de las principales corporaciones del mundo. Las preguntas giran en torno a la probabilidad (“likelihood”) de hacer inversiones directas en un país extranjero.⁸⁹

Entre los factores que mayor influencia tienen en las decisiones de los inversionistas, resalta que 4 de los primeros cinco se relacionan con factores de gobernanza y de ambiente de seguridad. Por ello se observa una preferencia hacia los mercados ya desarrollados, porque se perciben como que tienen ambientes regulatorios más transparentes, con menores niveles de corrupción y mayores niveles de seguridad. En 2019 el criterio predominante fue el contributivo, el segundo fue el de tecnología y capacidad de innovación, el tercero fue el ambiente de seguridad general, el cuarto fue el nivel de corrupción y transparencia y el quinto, el nivel de solidez o fuerza de los derechos de propiedad de los inversionistas.⁹⁰

⁸⁹ 2019 Kearney Foreign Direct Investment Confidence Index, según examinado en www.kearney.com (diciembre 2020) Se define “Foreign Direct Investment” como la inversión de una entidad en un país que contemple una relación a largo plazo en un país diferente.

⁹⁰ The Kearney Index Report 2019, a la página 8

De un examen de los primeros 25 países en el ranking Kearney de 2020, observamos que trece de ellos siguen el sistema latino y doce siguen el sistema sajón. Resaltamos que 4 de los primeros 5 y 7 de los primeros diez son del sistema latino.⁹¹

Los datos del informe ratifican la importancia que tiene la seguridad jurídica y la fortaleza del sistema de protección de los derechos de propiedad, aunque se reitera el concepto de que existen otros criterios que intervienen para determinar el mejor ambiente para las inversiones y que no existe un claro criterio para elegir un sistema jurídico sobre otro.

4. *Índice De Desarrollo Humano*

En búsqueda de criterios, se puede analizar la forma en la de la seguridad jurídica afecta el desarrollo humano. Puede compararse el nivel medible de desarrollo humano en países con sistema de justicia preventiva latino con los países que siguen otros sistemas de seguridad jurídica. Se ha propuesto que la función del Notario evita las desigualdades en la sociedad y protege los derechos humanos.⁹² Al fin y al cabo, la máxima aspiración de la función del notariado debía ser la justicia y la igualdad, en beneficio general de la sociedad, por lo que el análisis del impacto que pueda tener el sistema latino en el desarrollo humano resulta muy relevante.

El “Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo” sostiene que las desigualdades del desarrollo humano dañan las sociedades y debilitan la cohesión social y la confianza de la población en los gobiernos, las instituciones y sus congéneres. La existencia de un alto nivel de desigualdad deteriora las economías al impedir que las personas alcancen todo su potencial en su

⁹¹ Para intentar una comparación entre los dos sistemas, sumamos los rankings de 2020 para todos los países que siguen el sistema de justicia preventiva y de notariado latino y sacamos un promedio, arrojando un ranking promedio de 11.07. Por el otro lado, el equivalente ranking promedio de los restantes países arrojó el de 15.25, que resulta ser un ranking promedio inferior.

⁹² CRESPO, Águeda, *El notario y los Derechos Humanos*, Revista del Notariado 877 (2007)

vida personal y profesional. Estas desigualdades del desarrollo humano constituyen un obstáculo crucial para hacer realidad la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.⁹³

El informe analiza datos con los que explora las desigualdades y ha producido un índice combinado para generar un “ranking” mundial de los países, según su nivel de desigualdad.⁹⁴ Aspira a concientizar a los gobiernos a enfocar sus políticas públicas para evitar la desigualdad para así mejorar su desarrollo sostenible hacia el futuro.

Puerto Rico no forma parte de las estadísticas consideradas en el informe del programa de la ONU. Sin embargo, el Instituto de Estadísticas de Puerto Rico ha presentado un informe en el que incluye conclusiones y recomendaciones hacia el futuro.⁹⁵

Amerita que se haga un estudio de los factores considerados en ese índice para identificar aquellos en los que interviene el Notario. De este modo que se podría recomendar la forma en la que los Notarios resulten ser más activos colaboradores en eliminar las desigualdades y favorecer el índice de desarrollo humano.

E. Aplicabilidad a Puerto Rico:

Puerto Rico no ha estado ajeno a las influencias mundiales sobre la forma de ofrecer la seguridad jurídica preventiva en las transacciones.

En el año 2004 el Tribunal Supremo de Puerto Rico nombró una comisión de estudio para que hiciera una evaluación de la función Notarial en Puerto Rico.⁹⁶ Comenzó haciendo un análisis

⁹³ INFORME SOBRE DESARROLLO HUMANO 2019; Mas allá del ingreso, mas allá de los promedios, mas allá del presente, Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, New York 2019, según examinado en http://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr_2019_overview_-_spanish.pdf

⁹⁴ Informe sobre desarrollo humano, a la pagina

⁹⁵ Informe sobre desarrollo humano en puerto Rico 2016, Instituto de Estadísticas de puerto Rico, San Juan, 2018, según examinado en file:///G:/My%20Drive/___AAA%20EN%20PROCESO%202020%20_____/MAESTRIA%20-%202019/_T%20E%20S%20I%20N%20A%20-%20compilacion%20nov%202020/Estadisticas%20-%20INFORME_DESARROLLO_HUMANO_PUERTO_RICO_2016.pdf

de la profesión Notarial existente al momento, que se le llamó la “Radiografía del Notariado”. Definió el perfil de los Notarios, sus edades, género, intensidad de su práctica Notarial, su distribución geográfica y otros factores. Luego identificó la realidad relacionada con la educación universitaria previa al acceso a la función y los requisitos para solicitar admisión al examen de reválida Notarial. También se examinó la necesidad de contar con un código de ética Notarial y se generaron múltiples propuestas para aclarar o modificar la práctica Notarial.⁹⁷ Se aspira que se acojan de las recomendaciones y que se convierta en una comisión de trabajo permanente que pueda atender en el futuro los cambios que mejoren nuestro Notariado.⁹⁸

El Honorable Juez Luis Estrella ha resaltado la importancia del Notariado de tipo latino vigente en Puerto Rico, enfatizando que ha sobrevivido a pesar de los embates de la política y la economía. También comenta que el sistema del Notariado latino resulta ser una importante forma de brindar acceso a la justicia al ciudadano y que corresponde a los Notarios tomar una actitud proactiva para derribar las barreras que impiden el acceso a la justicia.⁹⁹

Entendemos que la identificación de los criterios económicos que afectan al Notariado pueden beneficiar la práctica en Puerto Rico. La existencia de una Comisión de alto nivel que atienda los problemas de la práctica Notarial y que pueda trazar la trayectoria que se ha de seguir en el futuro, nos anima a tener confianza de que los criterios que esbozados como resultado de este trabajo puedan ser atendidos y de alguna forma incorporados la práctica en Puerto Rico, para el beneficio de la seguridad jurídica y últimamente del ciudadano.

⁹⁷ [“ Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, Tribunal Supremo de Puerto Rico, \(agosto 2010\) https://www.ramajudicial.pr/EvaluacionFuncionNotarial/index.htm](https://www.ramajudicial.pr/EvaluacionFuncionNotarial/index.htm)

⁹⁸ [Resolución EC-2020-01, 9 de noviembre de 2020.](#)

⁹⁹ ESTRELLA MARTINEZ, LUIS F. *LA FIGURA DEL NOTARIO COMO PROMOTOR DEL ACCESO A LA JUSTICIA*, EDICIONES SITUS 2019.

F. Síntesis

No existen claros criterios claros ni objetivos que permitan concluir que un sistema es superior o más conveniente que otro.

Las opiniones se encuentran divididas tanto en la academia como en la práctica. Algunos autores optan por asumir una neutralidad, estudiando más bien los efectos prácticos que surgen cuando hay intercambios de bienes entre ambos sistemas. La elección del sistema jurídico a seguir se ve muy influida por los elementos históricos, culturales y por las influencias económicas de los respectivos países. Al presente, aun se observan jurisdicciones mixtas, que mantienen elementos de cada una de las culturas jurídicas. Uno de los autores inclusive menciona que, si un sistema fuera tan superior al otro, el propio mercado motivaría que se uno prevaleciera y se eliminara el otro. Sin embargo, esto no ha ocurrido.

Interesantemente, algunos autores mencionan que en su esencia ambos sistemas buscan proteger unos elementos comunes, que más bien solamente cambia el estilo, promoviendo mayor estudio para identificar procesos comunes que puedan incorporarse en ambos. Los datos objetivos de costo y tiempo de la transacción parecen depender de cada país.

No existe una diferencia sustancial en los costos de la transferencia de derechos en inmuebles entre jurisdicciones en que se opera bajo es sistema de *commom law* en comparación con las jurisdicciones en las que se opera bajo sistemas de tradición civil. Al analizar la legislación y la práctica de los distintos países, existen otros gastos asociados con la transacción (contribuciones, comisiones) que neutralizan las posibles economías que se pueden obtener al eliminar la intervención de funcionarios u otros requisitos. Esto quiere decir que no existe necesariamente un ahorro significativo en los gastos que el ciudadano tiene que incurrir para

realizar una transacción inmobiliaria. La diferencia en los costos para realizar una transacción no sería un criterio para decidir entre un sistema u otro.

El índice que más prominencia tiene al presente es el de “*Doing Business*” promulgado por el Banco Mundial. Sin embargo, este indicador enfatiza demasiado en el factor de costo y tiempo, atribuyéndole un rango superior a aquellas jurisdicciones en las que existen tramites baratos y rápidos. Entendemos que existen otros elementos que favorecen un mejor ambiente de las inversiones y de los negocios y que debe incluirse el criterio de “seguridad jurídica” en el ranking.

Aún los autores que favorecen los sistemas del expresan que la literatura no provee evidencia clara ni concluyente de que la justicia preventiva, como la que se practica en los sistemas del notariado latino, sean menos eficientes que los que no lo acogen. Aún si se asumiera que la administración preventiva causara cualquier ineficiencia, esta no sería de magnitud suficiente para que ameritara el cambio.

Debemos continuar estudios para identificar elementos objetivos que nos permitan crear un nuevo índice que considere el efecto de la seguridad jurídica y poder identificar sus indicadores medibles.¹⁰⁰ De esa forma podemos evaluar el impacto económico que tiene la función del Notario de tipo latino, que es el profesional responsable de proveer esa seguridad jurídica.

En síntesis, aún asumiendo que los factores objetivos que se observan fueran similares (costo, tiempo) para ambos sistemas, se mantiene una preferencia por el sistema de notariado de tipo latino. Entiendo que la justicia preventiva que provee permite un ambiente de mayor confianza y bienestar que resulta en menos controversias y posibles pleitos en el futuro. Permite un asesoramiento uniforme, irrespectivamente de la riqueza de las partes o del poder económico

¹⁰⁰ El mismo profesor Knieper comenta que no le fue posible recopilar data suficiente con relación a los casos y controversias que han llegado a los tribunales, por lo que le resultó imposible un estudio comparativo completo con los casos en países del sistema latino. KNEIPER, ROLF, supra, a la página 2

que tenga una parte en comparación con la otra. Las partes que intervienen obtienen un asesoramiento que les permite conocer oportunamente, previo a contraer obligaciones, cuáles son los términos acordados y ajustar sus expectativas hacia el futuro, lo que debe reducir los puntos de conflicto y los pleitos, evitando los costos asociados.

En caso de conflicto, el notariado de tipo latino defenderá la conservación de los derechos sobre el bien en el que la parte adquirente ha puesto tanto empeño, dinero y planes. En el sistema sajón, el remedio consistirá solamente en el equivalente en dinero, según pactado en un seguro de título.

IV. Conclusiones

Primera: El derecho no opera en el vacío y no puede permanecer aislado de las demás ciencias sociales. El derecho y la economía deben estudiarse en conjunto y asociarlas con determinada sociedad, cultura, tiempo y circunstancias.

Segunda: Existe “seguridad jurídica” cuando un ciudadano puede confiar en que existe una norma clara de derecho que lo protege, que existen los mecanismos para evidenciar la existencia de los derechos y que cuenta con los mecanismos que velan por su cumplimiento. La seguridad jurídica tiene un impacto en el desarrollo económico. Mientras mayor sea la seguridad jurídica, menores serán los riesgos y las incertidumbres de los mercados, mayor será la confianza y por consiguiente, mejor será el ambiente para hacer inversiones y emprender proyectos. Todo ello incide en el desarrollo económico sostenible y en el bien común.

Tercera: Existe una pugna entre las filosofías que dan base al desarrollo de los mercados. Por un lado, un sector propulsa la libertad de los mercados, en la que se limita la intervención estatal a un mínimo, en que se permite que sea la libre contratación y los requerimientos de la oferta y demanda los que fijan los procesos a seguir en las transacciones. El efecto es que los conflictos surgen generalmente después de haberse concluido la contratación (Ex post, seguridad jurídica remedial). Por otro lado, un sector propulsa la posición de que el estado debe proveer una infraestructura de seguridad jurídica, requiriendo un asesoramiento previo, la revisión de la legalidad por un profesional y la registración de los actos, como requisitos para proveer mayor confianza seguridad y resultados duraderos, evitando la litigación (ex ante, seguridad jurídica preventiva). Los países han adoptado una de estas alternativas como forma de brindar seguridad jurídica y al presente subsisten en la práctica ambas tendencias. Existe una tensión al presente, ya

que unos sistemas promueven que ellos deben prevalecer sobre los otros, alegando ventajas económicas y sociales.

Cuarta La función notarial tiene un papel fundamental en la prestación de la seguridad jurídica preventiva. En el pasado ha probado ser eficiente aplicando el Derecho con imparcialidad y equidad. Ha resultado flexible, amoldándose a las necesidades y requerimientos de las sociedades y de cada época, permitiendo una atmosfera de confianza y seguridad en los mercados. Esto se traduce en un beneficio económico valioso. No hay fundamento ni justificación para que otros sistemas de seguridad jurídica reclamen mayores beneficios o superioridad sobre el sistema de seguridad jurídica preventiva del notariado.

Quinta: Resulta deseable la identificación de criterios para entender y medir los impactos que una reglamentación del mercado pueda tener en la economía. De esta forma se podrán hacer los ajustes y recomendaciones que correspondan para mejorar los servicios a los ciudadanos y favorecer a los países en su búsqueda de un desarrollo sostenible.

Sexta: No existe al presente un criterio claro que permita un análisis objetivo de cuál es el mejor sistema. Los análisis de costos no resultan concluyentes, principalmente por la gran dificultad de identificar y cuantificar los elementos que intervienen.

Séptima: Deben propiciarse ámbitos de investigación conjunta de economistas y operadores del derecho, que permitan la comprensión de los fenómenos jurídicos y económicos y sus interacciones, teniendo como centro de reflexión al ciudadano y su bienestar. El Notario debe

ser parte de estos análisis y evaluar su actividad para lograr mejorar los resultados de su intervención.

V. Bibliografía

V. Bibliografía

ARRUÑADA, Benito, *The Economics of Notaries*, 3 European Journal of Law and Economics 1, 1996 “Análisis económico del notariado Consejo General del Notariado, Madrid, 1995 .

http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/an_lisis_econ_mico_del_notario.pdf

ARRUÑADA, Benito, “Pitfalls to Avoid when Measuring Institutions: Is Doing Business Damaging Business?”, 35 Journal of Comparative Economics 4, 2007, 729-47.

BONANNO, Susana M. Y SCHMIDT, Walter, *Informe de la Comisión de Titulación de la Comisión de Asuntos Americanos de la UINL para 2019*, a la página 4, según presentado ante la Sesión Plenaria de la CAAM de octubre de 2019

Branco, Enrique, *Blockchain, función notarial y Registro*, Revista El Notario del Siglo XXI, <https://www.elnotario.es/academia-matritense-del-notariado/7325-blockchain-funcion-notarial-y-registro>

CARBONELL SÁNCHEZ, Miguel, *Los Derechos de Seguridad Jurídica en LOS DERECHOS FUNDAMENTALES EN MÉXICO*, 895 (2015),

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/3/1408/7.pdf>

CAPPIELLO, Antonio, *Doing Business Report and Real Estate Transfers: Far Better with Legal Controls and Notarial Guarantee. Legal Empowerment is a Key Factor at Global Level, Especially in Developing Economies of Africa, Asia and Latin America*, European Xtramile Centre of African Studies (EXCAS) EXCAS Working Paper WP/20/07, January 2020

CHANG, Yun-Chien & E. Smith, Henry *An Economic analysis of Civil versus Common Law Property*; 88 Notre Dame Law Review, 1, 10 (2012),

COMISIÓN para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, Tribunal Supremo de Puerto Rico, (agosto 2010)

<https://www.ramajudicial.pr/EvaluacionFuncionNotarial/index.htm>

CRESPO, Agueda, *El notario y los Derechos Humanos*, Revista del Notariado 877 (2007)

DE PRADA, José, *Los sistemas Notariales Anglosajón y Latino*, 106 REVISTA DE DERECHO NOTARIAL MEXICANO, México,

<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/106/est/est7.pdf>

ESTRELLA MARTINEZ, Luis F. , *La Figura del Notario como Promotor del Acceso a la Justicia*, Ediciones SITUS, 2019.

FERNÁNDEZ-BRAVO, Luis, *La seguridad jurídica preventiva*, Notarios en Red, (Noviembre 2014), <http://www.notariosenred.com/2014/08/la-seguridad-juridica-preventiva/>

FEYERTAG, Joseph, Malcolm Childress et als, *Prindex Comparative Report* (2020)
www.prindex.net

GAROUPA, Nuno & Gómez Liguerra, Carlos, *The Efficiency of the Common Law: The Puzzle of Mixed Legal Families*, 29 *Wisconsin International Law Journal* 4 (2012),

GARRIDO CHAMORRO, Pedro, *La Función Notarial, Sus Costes Y Sus Beneficios*, Consejo General del Notariado, Madrid, 2000

GUZMÁN ESCOBAR, Pedro Francisco, SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA, 86 (2017)
<http://www.postgrados.cunoc.edu.gt/tesis/02aa40c20ca537cdef1cbd3cd70af27da3798236.pdf>

INFORME SOBRE DESARROLLO HUMANO 2019; Mas allá del ingreso, mas allá de los promedios, mas allá del presente, Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, New York 2019, según examinado en http://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr_2019_overview_-_spanish.pdf

INFORME SOBRE DESARROLLO HUMANO EN PUERTO RICO 2016, Instituto de Estadísticas de Puerto Rico, San Juan, 2018, según examinado en
file:///G:/My%20Drive/___AAA%20EN%20PROCESO%202020%20_____/MAESTRIA%20-%202019/_T%20E%20S%20I%20N%20A%20-%20compilacion%20nov%202020/Estadisticas%20-%20INFORME_DESARROLLO_HUMANO_PUERTO_RICO_2016.pdf

Kearney Foreign Direct Investment Confidence Index, según examinado en www.kearney.com (diciembre 2020)

KNIEPER, Rolf, *An Economic Analysis Of The Notarial Law And Practice*, Beck, 2010

Llopis, Carmelo, Blockchain y profesión notarial, *Revista El Notario del Siglo XXI*,
<https://www.elnotario.es/opinion/opinion/7106-blockchain-y-profesion-notarial>

LÓPEZ MEDINA, Diego E., La relación entre el Derecho y la Economía, (Junio 4, 2007),
<https://www.dejusticia.org/las-relaciones-entre-derecho-y-economia/>

GAROUPA Nuno & GÓMEZ LIGUERRE Carlos, *The Efficiency of the Common Law: The Puzzle of Mixed Legal Families*, 29 *Wisconsin International Law Journal* 4 (2012),

MALAVET VEGA, Pedro, *El Derecho Notarial en Puerto Rico*, Ediciones Omar, 2010

MURRAY Peter L. & STÜRNER Rolf, *The Civil Law Notary, Neutral Lawyer for the Situation: A Comparative Study on Preventative Justice in Modern Societies*, Verlag C. H. Beck (2010).

Principios fundamentales de la función del notariado latino, (8 de noviembre de 2015),
<https://www.uinl.org/principios-de-la-funcion>

RUBIN, Paul H., Law and Economics, (2 de diciembre de 2020)
<https://www.econlib.org/library/Enc/LawandEconomics.html>

SCHMID, Christoph U. , Steffen Sebastian, et. al., Conveyancing Services market – Country fiches, ZERP, (December 2007),
https://ec.europa.eu/competition/sectors/professional_services/studies/csm_study_complete.pdf

SHILLER, Robert J. *The Subprime Solution; How Today's Global Financial Crisis Happened, and What to Do about It*, Princeton University Press, (2008)

SIRI GARCIA, Julia *Análisis Económico del Derecho desde la Perspectiva del Derecho Notarial: el Notariado como Factor de Eficiencia y Equidad*, 34 Paronama Internacional (2006)
<http://acervonotarios.com/files/Analisis%20Economico%20del%20Derecho%20desde%20la%20Perspectiva%20del%20Derecho%20Notarial%20el%20Notariado%20como%20Factor%20de%20Eficiencia%20y%20Equidad.pdf>

Study for the Juri Cometee, Cross Border Acquisitions of Residential Property in the EU: Problems Encountered by Citizens, study commissioned by European Parliament Policy Department of Citizens' Rights and Constitutional Affairs , (2016)
[http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/556936/IPOL_STU\(2016\)556936_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/556936/IPOL_STU(2016)556936_EN.pdf).

TARAGÓN ABELLA, Ernesto, *El documento notarial como instrumento de desarrollo en la sociedad*, Ponencia ante el Congreso Internacional de la UINL, Madrid, 2007

TOWFIGH Emmanuel & Frankenreiter Jens, Economic Analysis of the Preventive Administration of Justice (2020)
https://www.researchgate.net/publication/342004590_An_Economic_Analysis_of_the_Preventive_Administration_of_Justice_in_Civil_Law_Countries

UNIL, Informe de la Comisión de Titulación de la Comisión de Asuntos Americanos de la UINL de. 2019

WORLD Bank Doing Business Report (2020) <https://www.doingbusiness.org/en/reports/global-reports/doing-business-2020->

YUN-CHIEN CHANG & HENRY E SMITH, *An Economic analysis of Civil versus Common Law Property*; 88 Notre Dame Law Review, (2012),