

DE REDACTIE PRIVAAT

RECHT ALS MIDDEL TOT ONTWIKKELINGSHULP?

1. In zijn recent verschenen boek 'Géopolitique de l'émotion' schrijft de Franse politicoloog Dominique Moïsi(1) aan West-Europa de angst als overheersende emotie toe. Angst voor het vreemde, angst om te verliezen het vele dat het overgrote deel van de Europese burgers reeds bereikt en verworven heeft. Angst verlamt evenwel en doet terugplooiën op zichzelf. Om de complexiteit van het hedendaagse aan te kunnen, is er nood aan hoop en overtuiging dat de welvaart die hier voor zoveel mensen kon gerealiseerd worden, niet tot het verleden zal gaan behoren, maar ook een toekomst heeft en zelfs tegelijk buiten de grenzen van Europa.

Nochtans heeft onze Westerse wereld vele redenen om fier te zijn. Wie inwijkelingen van buiten Europa vraagt naar de aantrekkingskracht van ons continent, verwacht zeker te horen dat ieder hier vele kansen tot persoonlijke ontplooiing krijgt door een schitterend onderwijssysteem en dat wie zwak is, bescherming vindt in het sociale zekerheidssysteem. Als bijzondere troef halen niet-westerlingen ook aan dat er hier — meer dan waar ook in de wereld — duidelijkheid en zekerheid bestaat omtrent welke grond of huis aan wie toebehoort en dat het privaat eigendomsrecht daarvan goed beschermd is. Dit is voor ons zo evident, dat we het wonderlijke ervan niet zien en nooit stilstaan bij de 'rijkdom' van het systeem zelf.

Het is dan ook confronterend te lezen met hoeveel bewondering de Peruviaanse econoom Hernando de Soto in "The Mystery of Capital. Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else"(2) de grondslag van de welvarendheid van het Westen vindt in het formele eigendomssysteem waarin de relevante informatie over het bezit van onroerend goed wordt opgeslagen en waarin eigendomstitels worden toegekend. Het formele eigendomssysteem is de "hydro-elektrische centrale van het kapitaal". De Soto ziet het kapitaal in en door dit systeem geboren worden.

(1) Paris, Flammarion, 2008, ISBN 978-2-08-120814-8.

(2) New York, Basic Books, 2000, ISBN 90 274 7275 0.

2. Door de grond met of zonder gebouw op te nemen in een eigendomsakte en in registers van formele eigendomsrechten gaat het bezit van dit onroerend goed een parallel leven leiden naast het materiële bestaan ervan. Het huis is niet alleen maar de plek waar het gezellig wonen is. Door het gebouw of de grond in een goed georganiseerd formeel eigendomssysteem op te nemen, wordt het ook verbonden met het economisch systeem. Het bepaalt de solvabiliteit van de eigenaar als mede-contractant in tal van commerciële transacties. Het kan als onderpand voor krediet dienen omdat met snelheid en zekerheid kan bepaald worden wie de eigenaar is. In onze Westerse wereld begint nagenoeg elk ondernemerschap met een hypotheek op het vastgoed dat de ondernemer in kwestie bezit. De kredietverlener is door de hypotheekvestiging verzekerd van een stabiele waarborg. Het Westen brengt door dit proces bezit tot leven en genereert daardoor kapitaal en welvaart.

3. De Soto bestudeerde jarenlang de werking van de "informele economie" in meerdere landen en geldt wereldwijd als een autoriteit op dit vlak. Hij kwam tot de bevinding dat ook de mensen in de sloppenwijken van de Zuid-Amerikaanse landen en in de ontwikkelingslanden dag in dag uit druk bezig zijn met allerlei activiteiten die een kapitalistische economie karakteriseren. Zelfs in de armste landen wordt er in verhouding heel veel gespaard. Alleen blijken de bezittingen van deze mensen niet in kapitaal te kunnen worden omgezet omdat de rechten daarop niet duidelijk vastgelegd zijn: doordat ze niet vervat zijn in een omvattend formeel eigendomssysteem van registratie en overdracht, kunnen ze niet verhandeld worden buiten de plaatselijke kring van mensen die elkaar kennen en vertrouwen, niet als onderpand voor een krediet dienen of gebruikt worden als investering.

De Soto bepleit dan ook dat voor de ontwikkeling tot welvaart in deze landen een goed systeem waarin eigendom is vastgelegd, onontbeerlijk is en dat de wijze waarop het systeem zich in het Westen ontwikkelde, als inspiratiebron kan dienen. Daarbij moet het recht zoveel als mogelijk aansluiten bij de gebruiken die in de bestaande informele economie gelden. Zonder dergelijk systeem vergt de verhandeling van een onroerend goed een enorme inspanning om voor de transactie de meest elementaire zaken vast te stellen, zoals de vraag of de overdrager wel de eigenaar is van het goed en of hij het recht heeft om het goed op eigen initiatief over te dragen. Als er geen instantie bestaat waar snel en adequaat betrouwbare antwoorden op

deze vragen te vinden zijn, blijft de bezitting *de facto* onwaarschijnlijk lang onbeweeglijk in de markt. Zo moeten in Haïti ongeveer 176 bureaucratische stappen ondernomen worden om legaal eigenaar van een stuk grond te kunnen worden. Dit duurt er gemiddeld 19 jaar(3).

4. Nog maar zelden is in termen van ontwikkelingshulp gedacht aan het exporteren van onze juridische werkwijze bij de overdracht van onroerende goederen. Toegegeven: het notariële authenticatieproces en het hypothecair stelsel ogen weinig blits als exportproduct. Maar blijkbaar zijn ze toch — op wereldschaal gemeten — bijzonder efficiënte middelen tot het creëren van welvaart. Nochtans bestaan er binnen de Europese ruimte nog grote verschillen tussen de onderscheiden publiciteitssystemen. Ons Belgische hypothecair systeem is een personeel negatief stelsel(4): de publiciteit is gebaseerd op de persoonsidentificatie van de titularissen van zakelijke rechten. Dergelijk hypotheekstelsel is eenvoudig te organiseren maar is niet volkomen adequaat. Wil men een zeer grote zekerheid over de gewenste informatie over de eigendomsrechten op onroerend goederen hebben, dan moet men eigenlijk zowel bij de diensten van het kadaster, bij het registratiekantoor als bij het hypotheekkantoor langs. De informatie is dan nog niet absoluut zeker. De regels van het bewijs blijven primeren: wanneer iemand kan aantonen dat hij krachtens verjaring eigenaar is, dan wordt hij als titularis van het eigendomsrecht erkend boven wat de registers laten uitschijnen.

5. Opdat het publiciteitssysteem absolute zekerheid zou verlenen, moet het een reëel positief stelsel zijn. “Reëel” betekent dat de gegevens per onroerend goed bijgehouden en verwerkt worden, zodat er de informatie aangeleverd wordt in functie van het goed en niet in functie van de persoon van de eigenaar. Het “positief” aspect houdt in dat het register op zich bewijskrachtig is, waarbij de ambtenaar die de verantwoordelijkheid voor de verwerking van de gegevens draagt, onderzoekt of het *negotium* waarop de registratie gesteund wordt volkomen rechtsgeldig is. Alle rechtsfeiten met betrekking tot een onroerend goed worden zo in één systeem verwerkt. Het Duitse grondboekstelsel is daar een toepassing van.

(3) H. DE SOTO, *The mystery of capital*, New York, Basic Books, 2000, p. 29.

(4) Zie C. ENGELS, “De Wet van 9 februari 1995 tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851 : een gemiste kans of een nieuwe aanloop?”, *T.Not.* 1995, 500.

6. We staan aan de vooravond van een nieuwe omwenteling in onze opvatting over het verwerken van eigendomsoverdrachten. De invoering van de gedematerialiseerde notariële akte, met elektronische authenticatie en de digitaliseerde bewaring van vastgoedgegevens dienen zich aan. Dit alles kan een nieuw elan geven aan een optimalisering en nog efficiëntere werking van het hele overdrachts- en publiciteitssysteem.

Vanuit de inzichten die de Soto aanbracht, is het duidelijk van cruciaal belang de grote zekerheid en de continuïteit van het systeem daarbij niet in het gedrang te brengen. Het mag niet mogelijk zijn dat een persoon die niet bevoegd is om authenticiteit te verlenen, veranderingen aan de akte zou kunnen aanbrengen. “Klik zei de muis en weg was het huis”⁽⁵⁾ betekent in die context geen sympathiek rijmpje maar een ware nachtmerrie voor de rechtmatige eigenaar.

7. Bovendien moet de digitale versie — mocht die de enige zijn die overblijft — ook voor de komende generaties leesbaar blijven en dus op “zekere” en beveiligde wijze omzetbaar zijn naar nieuwe dragers van gegevens die nu nog niet uitgevonden zijn, maar er ongetwijfeld zullen komen. Napoleons militair inzicht indachtig, wordt best ook niet alles op één drager en op één plaats alleen bewaard. Het bijhouden van volkomen eensluidende digitale copies van het systeem, bewaard op geheime en verspreide plaatsen, is in tijden waarin terroristische aanslagen jammer genoeg niet enkel tot de wereld van film en fictie behoren, geen overbodige luxe. Ingenieurs, juristen en militairen met voeling voor het belang van deze omwenteling voor de welvaart van onze burgers, verenigt u!

ANNELIES WYLLEMAN

(5) De uitdrukking is ontleend aan de titel van de rede en van het boekje van prof. A.A. VAN VELTEN, verschenen in *Ars Notarius* nr. 142, Deventer, Kluwer, 2009 over ‘de toenemende invloed van elektronisch rechtsverkeer op het Nederlands onroerend goed stelsel en de gevolgen daarvan voor het consumentenrecht, alsmede voor de kadastrale registratie en de notariële ambtsuitoefening’.