



Unión Internacional del Notariado

XXV

Congreso Internacional del Notariado

Madrid, España, 03/10/2007 - 06/10/2007

“El Notariado: Institución Mundial”

Conclusiones

TEMA I

El documento notarial
como instrumento de desarrollo en la sociedad

TEMA II

La actividad notarial en los medios rurales y urbanos

TEMA I



El documento notarial como
instrumento de desarrollo en la sociedad





Conclusiones

La Comisión de trabajo del Tema I del Congreso de Madrid 2007, cuyo objeto de estudio ha sido “El documento notarial como instrumento de desarrollo de la sociedad” presenta las siguientes conclusiones.

1. Como es bien conocido, el notario es un oficial público que ha recibido una delegación por parte del Estado de conferir el carácter de auténticos a los documentos de los cuales es autor, asegurando la conservación, la fuerza probatoria y la fuerza ejecutiva de dichos documentos.
2. Centrado el análisis de esta Comisión en los aspectos económicos de la función notarial, principal aunque no únicamente, constatamos que el modelo de ejercicio de una actividad pública en régimen de profesión liberal se revela como extremadamente eficiente, ya que por lo primero recibe del Estado un respaldo en sus efectos, pero también su control y supervisión, y por lo segundo proporciona un acceso más fácil a los ciudadanos y evita los riesgos de la burocratización, además de suponer un ahorro de costes para el Estado ya que el trabajo del notario es pagado por quienes hacen uso de sus servicios.
3. La autoría del documento por parte del notario y su control de la legalidad distingue a la notarial de otras formas documentales en que la actividad del profesional se limita a la legitimación o autenticación de la firma. El uso del nombre de “notary” en este último caso devalúa el contenido de nuestra función y el prestigio de nuestros documentos, por lo que la confusión debe ser cuidadosamente evitada.
4. El mundo está dividido en dos grandes sistemas jurídicos, el del “civil law” y el del “common law” en el primero de los cuales nos integramos. Ambos sistemas son profundamente diferentes, pero han convivido de forma más o menos pacífica, por lo que no parece adecuado intentar su unificación o la supremacía del uno sobre el otro, tanto más cuanto su implantación responde a razones históricas, culturales, políticas y sociales muy arraigadas.
5. Convencidos de la idoneidad de nuestro sistema, aceptamos el reto que en ocasiones se nos lanza desde organismos internacionales, más bien influenciados por una mentalidad norteamericana, y revisamos con atención nuestra eficiencia y utilidad para el desarrollo.

Por ese motivo, en este Congreso hemos pasado la función notarial por el tamiz del análisis económico y hemos observado:

- Por un lado, que nuestro sistema de transmisión inmobiliaria sostiene, incluso con cierta ventaja, la comparación en cuanto a su coste o precio con otros sistemas, como el del seguro del título o el de la participación de otros profesionales jurídicos o inmobiliarios. El notario imparcial unifica los aspectos contractuales de asesoramiento, acomodación al ordenamiento y conservación del documento, mientras que otros sistemas reparten esas actividades entre diferentes profesionales con el consiguiente aumento de costo.
- Por otro lado, que las características de la función notarial hacen que ésta contribuya a corregir ciertas deficiencias del funcionamiento del mercado como son las asimetrías informativas y la falta de producción de externalidades positivas o bienes públicos.
- Las asimetrías informativas se equilibran por la imparcialidad del notario y su obligación (en muchos casos legal) de especial asistencia al contratante débil. También se superan los riesgos de “selección adversa” al estar el coste del servicio y la homogeneidad de su contenido establecidos legalmente.
- La producción de externalidades positivas también aparece claramente porque con su actividad el notario aporta certeza y seguridad a las relaciones, aumenta el valor de la propiedad regularizada al expulsar del sistema a las propiedades engañosas y produce un importante efecto antilitigioso que alivia la carga de trabajo de los tribunales.

En definitiva, el notario como profesional de la seguridad jurídica aporta al mercado y al desarrollo fundamentalmente confianza. Siendo un principio general que el mercado opera en condiciones de incertidumbre todo lo que sea procurar certeza es crear valor económico.

6. Los beneficiosos efectos de legitimación, prueba y ejecución, atribuidos al documento notarial por el ordenamiento jurídico se basan en la calidad del mismo. Por eso debe ser nuestra preocupación fundamental el mantenimiento y mejora de dicha calidad mediante mecanismos adecuados como la formación permanente, la vigilancia corporativa del cumplimiento de las normas deontológicas o la relación creciente con las nuevas tecnologías.

7. Pero el desarrollo social que favorece el documento notarial no es solo en el terreno económico. También contribuimos a otras formas de desarrollo:

- Al desarrollo jurídico, mediante la puesta en marcha de nuevas instituciones necesarias para los individuos, las familias o las empresas. A lo largo de este Congreso se han puesto de manifiesto diversas manifestaciones de ello en diferentes países: disposiciones de autotutela, contratos de uniones de hecho o cohabitación, donación de órganos, protocolos familiares, fideicomiso notarial y otras muchas.
- Al desarrollo de la paz social, con el efecto antilitigioso antes mencionado o la participación en modernos sistemas alternativos de solución de conflictos como la mediación o el arbitraje.
- Al desarrollo del crédito territorial, a través de una adecuada titulación de la propiedad.

- Al desarrollo de las relaciones internacionales, ya que la implantación mundial del Notariado hace que la actividad documental disfrute de reglas y características relativamente comunes, que favorecen la circulación del documento y quizás en un futuro la existencia de un título ejecutivo mundial, del mismo modo que ahora tenemos un título ejecutivo europeo.
- Y por último, para no terminar sin hacer una referencia a la sostenibilidad, elemento esencial de todo desarrollo, también contribuimos al desarrollo sostenible con nuestra implicación en temas ecológicos y medioambientales, tal como ya fue solicitado por este Congreso mundial en Cartagena de Indias (Colombia) en 1992.

En virtud de todo ello, proclamamos nuestra confianza en el futuro de nuestra profesión, que será tanto más brillante cuanto más seamos capaces de estar atentos a lo que la sociedad demanda de nosotros.



TEMA II



La actividad notarial
en los medios rurales y urbanos



Conclusiones

CONSIDERANDO:

Que el análisis de las diversas realidades sociales y jurídicas en las que se ejerce la función notarial en el mundo requiere de un rol de alto contenido social que importa el desarrollo de una labor asesora integradora de conceptos tales como la información, el asesoramiento, el consentimiento informado y el consejo jurídico particularmente necesarios en los sectores sociales más desfavorecidos;

Que la titulación inmobiliaria con intervención notarial es un instituto esencial para contribuir a superar la barrera de la pobreza porque garantiza la paz social, permite el acceso al crédito y es un factor decisivo para la incorporación de los bienes al circuito y tráfico económico;

Que la problemática vinculada al derecho de propiedad de las tierras de los pueblos originarios no debe quedar exenta del tratamiento de la titulación inmobiliaria, compatibilizando los conceptos de acceso a la propiedad privada y propiedad comunitaria con la seguridad jurídica que aporta la intervención notarial.

Que como presupuestos esenciales para la correcta titulación inmobiliaria notarial es necesaria una correcta identificación física y jurídica de los inmuebles, así como una adecuada publicidad.

Que la escritura pública constituye un instrumento que facilita la circulación internacional de los títulos de propiedad y su acceso al crédito de las instituciones financieras

Que la constitución mediante documento público notarial de las pequeñas estructuras productivas, tanto individuales como colectivas, ya sea contractual o asociativa, además de su bajo costo y de la certeza y seguridad jurídica que este le confiere, posibilita al pequeño y mediano empresario un conocimiento suficiente del camino a iniciar, imprescindible para el éxito del emprendimiento, gracias al asesoramiento con profundo arraigo social y compromiso con la protección integral de la persona humana que ejerce el notario.

Que especial colaboración se debe prestar al notario que desempeña su servicio en ámbitos rurales, donde cumple más intensamente un servicio público y una función social que excede lo notarial, centrada especialmente en la misión humanística de asesoramiento y consejo que lo convierte en depositario de la confianza de los particulares y garantiza la equidad en las relaciones económicas y sociales.

La COMISION para el Tema Científico II del
XXV CONGRESO INTERNACIONAL DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO,
DECLARA:

Que el establecimiento de derechos de propiedad es un factor de paz social y un instrumento de desarrollo. Los notariados del mundo en contacto permanente con estas realidades, en los ámbitos rurales y urbanos, gozando de la confianza que la sociedad tiene actualmente depositada en ellos y con gran responsabilidad

social, han analizado todas las herramientas de técnica jurídica empleadas en varios países y, en base a ello, el Congreso ha decidido:

1. **Apoyar** firme e incondicionalmente y acompañar en forma permanente, toda la política institucional desarrollada por la Unión Internacional del Notariado en la lucha para la erradicación de la pobreza iniciada por la ONU a partir de la aprobación de los Ocho Objetivos del Milenio (ODM), especialmente a través de los programas para la titulación inmobiliaria de los sectores más necesitados de las diversas sociedades nacionales.
2. **Exhortar** con firmeza a todos los notariados miembros de la Unión Internacional del Notariado a un renovado compromiso institucional de los Colegios y organizaciones notariales estatales, para una colaboración mas efectiva, mas eficiente y que beneficie a la mayor cantidad de personas en los distintos Estados Nacionales, en la titulación dominial a favor de los sectores de menores ingresos de cada sociedad, con títulos seguros y aptos para el trafico jurídico inmobiliario y el acceso al crédito formal, que incluya, además, el aporte de los recursos materiales necesarios para colaborar con los Estados en este aspecto del desarrollo humano.
3. **Comprometerse** con determinación a promover la iniciativa por parte de los grupos de trabajo y organizaciones del notariado internacional para ofrecer a los Estados y a las organizaciones internacionales expertos notariales para favorecer el otorgamiento de títulos de propiedad incontestables, seguros y susceptibles de su circulación nacional e internacional.
4. **Promover** el acceso de los títulos de propiedad al tráfico jurídico internacional. Las escrituras públicas, como consecuencia del control de legalidad que ejerce el notario por delegación de la autoridad del Estado, son títulos de legitimación suficientes para el tráfico jurídico internacional, gozando de presunción de legalidad. Si el Estado de destino exige el control de legalidad material, deberá participar también en su autorización un notario nacional del mismo a este efecto.
5. Dado que el notariado de algunos países miembros de la Unión Internacional del Notariado ha protagonizado diversas experiencias exitosas de titulación masiva de la propiedad en ámbitos rurales y urbanos a bajo coste para el Estado y los ciudadanos, la Unión Internacional del Notariado y los notariados nacionales se encuentran en condiciones de ofrecer tales experiencias y asesorar a los Estados y organizaciones internacionales que les interese su implementación. El notariado mundial reunido expresamente en Madrid para colaborar con los Estados en la lucha contra la pobreza celebra la reciente constitución por parte de la Unión Internacional del Notariado de la asociación “SEAL Symposium for Economy and Law” cuya finalidad coincide con el propósito enunciado.

