



Unión Internacional del Notariado

Union Internationale du Notariat

International Union of Notaries

## **XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO Lima (Perú) - 9-12 de octubre de 2013**

### **Tema I**

### ***“Reflexiones del Notariado sobre el derecho de familia y sucesiones frente a las nuevas relaciones sociales”***

---

---

## **CONCLUSIONES**

1.- La familia y su regulación forman parte de la cultura de cada país. Por respeto a la diversidad cultural, no se puede pretender ofrecer una solución universal para todos los problemas que se plantean en esta sede, por mucho que sean parecidos a la vista de la reciente evolución de la familia en todos los continentes. Al contrario, es necesario promover la diversidad como un elemento intrínseco de la riqueza cultural de nuestras civilizaciones. De ahí los límites naturales a la unificación (imposible) y a la armonización (restringida dentro de los distintos ámbitos de las organizaciones regionales – UE, OHADA, MERCOSUR, CEI, etc.) en esta materia. El legislador nacional y el profesional del Derecho deben tener la capacidad de escoger la respuesta adecuada a la nueva familia en virtud de sus propias tradiciones, teniendo en cuenta especialmente las exigencias para su reconocimiento en las sociedades tradicionales (países católicos, ortodoxos y musulmanes).

2.- No obstante, el principio de no discriminación constituye la base universal de la regulación en materia de familia. En consecuencia, el legislador y el profesional del Derecho deben velar por el respeto de este principio fundamental en cada Derecho positivo y en la práctica diaria. Toda medida o comportamiento encaminados a penalizar, directa o indirectamente, a personas adultas plenamente capaces en función de sus preferencias sexuales o de cualquier otro elemento íntimo de su personalidad, no son aceptables.

3.- Una de las cuestiones cruciales para el funcionamiento de la familia moderna en todos los países es el del adecuado equilibrio entre el aspecto público y privado en la regulación de las relaciones familiares. En función de la respuesta, pueden deducirse las correspondientes prioridades legislativas y prácticas: en los países donde la familia es principalmente un asunto privado entre los convivientes, se

constata una contractualización acusada de las relaciones familiares, en la medida en que el acuerdo de las partes deviene la fuente principal de su reglamentación; y por el contrario, allí donde la familia es además una institución pública dotada de importantes funciones sociales (procreación y educación de los integrantes de la unidad familiar) le corresponde al Derecho positivo la función de establecer las reglas fundamentales de la vida en pareja. El papel del notario se diferencia de manera significativa en cada uno de estos modelos: en el primero “dice el Derecho”, en el segundo controla la aplicación de las reglas de interés general. Evidentemente, el sistema donde el notario diseña en base a la voluntad de los convivientes sus reglas de vida, es más propicio a la profesión en el sentido más extenso del término. Es en este sistema donde ha tenido lugar el nacimiento de las nuevas funciones del notario en ciertos países (por ejemplo, la celebración y disolución del matrimonio).

4.- La autonomía de la voluntad de los convivientes es la fuente primaria y el motor de desarrollo de las relaciones familiares. El notario está idealmente situado, en su condición de juez del contrato, para desempeñar una fundamental función de guía en este sentido. Sus clásicas funciones de redacción del documento, formalización, asesoramiento imparcial, etc., le hacen casi irremplazable al comienzo de la vida en común de la pareja, con el fin de asegurar un mínimo estándar de seguridad jurídica en sus relaciones. Su ámbito tradicional de competencia gira en torno a las relaciones personales y patrimoniales de los convivientes y también en relación a terceros, pero lo cierto es que el desarrollo reciente del Derecho de Familia en ciertos países pone bien a las claras el interés de extender el documento notarial en otros dominios (como sería el régimen primario de celebración y disolución del matrimonio). La eficacia jurídica de la intervención del notario depende fundamentalmente del momento y de la complejidad de las soluciones propuestas a las familias: debe intervenir cuanto antes y proporcionar una solución completa. Asimismo, hay que poner de manifiesto el natural papel conciliador que el notario desempeña. Está capacitado para proporcionar una asistencia jurídica completa a las familias en peligro, especialmente a través del marco de la mediación.

5.- La multiplicidad de los instrumentos previstos por los Derechos internos para responder a las necesidades de las familias modernas (matrimonio para todos, PACS, uniones libres, unión civil, cohabitación legal, etc.) es algo característico del Derecho de tradición civilista: al legislador no le gusta el vacío. En consecuencia, es preferible disponer de ciertos marcos legales para las distintas formas de vida en pareja, incluso en los países en los que predomina la familia tradicional, con el fin de evitar situaciones de grave injusticia (por ejemplo, en la liquidación de un régimen de unión de hecho con existencia de hijos). Por otra parte, este abanico de medios legales para organizar libremente la vida familiar subraya la importancia del

juego de la autonomía de la voluntad de los convivientes: cuantas más formas de vida en pareja existan más amplia será la facultad de elección y más posibilidades existirán de que el resultado final se corresponda a las necesidades reales de la familia. En consecuencia, parece inoportuno preconizar una unificación de las formas de vida en pareja en un único régimen “light” por la vía de degradar los regímenes “fuertes”. Por el contrario, el legislador nacional debería establecer varios regímenes, flexibles y rígidos, que puedan servir de base para un acuerdo de los convivientes. En estos regímenes debería figurar una regulación relativa a las sucesiones y a la protección adecuada para cada miembro de la familia a fin de permitir, fundamentalmente a través de disposición testamentaria en el marco de la libertad contractual, la organización de la sucesión.

### **PROPUESTAS:**

1. El principio de no discriminación debe constituir la base fundamental de la regulación en el ámbito del Derecho de familia. Ello implica reconocer la igualdad de trato dentro de la pareja y admitir y amparar las distintas manifestaciones de desarrollo de la propia personalidad, sin perjuicio de reconocer la posibilidad de que cada legislador pueda favorecer aquellas fórmulas de convivencia que mejor respondan a las particularidades culturales y necesidades sociales de cada comunidad.
2. Como consecuencia, el legislador debe ofrecer a los ciudadanos de cada país un marco legal estable y claro, que garantice la seguridad jurídica indispensable en este ámbito y que, al proporcionar diferentes posibilidades en función de las distintas situaciones, respete la libertad de los integrantes de la unidad familiar. El principio de libertad debe tener también un mayor juego en la planificación sucesoria.
3. Las características de la función notarial sitúan al notario en una posición idónea a la hora de brindar un asesoramiento adecuado acerca de las alternativas ofrecidas por el legislador y de sus consecuencias. Así, el legislador debe permitir al notario ejercer un papel regulador y de control de legalidad en numerosas situaciones, ya se trate de la celebración del matrimonio tradicional y del divorcio, como en las otras modalidades de convivencia que puedan articularse.





Unión Internacional del Notariado  
Union Internationale du Notariat  
International Union of Notaries

## **XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO Lima (Perú) - 9-12 de octubre de 2013**

### **Tema II**

### ***“La Seguridad Jurídica del Mercado Inmobiliario: La necesidad de instrumentos de regulación”***

---

## **CONCLUSIONES**

Observando lo reflejado por las realidades de los distintos países que integran la Unión surge:

- Que en la economía actual, el mercado inmobiliario integra una de las principales bases para el desarrollo económico de la sociedad.
- Que su desenvolvimiento requiere que los particulares puedan actuar con dinamismo, reduciendo costos y riesgos.
- Que los bienes inmuebles presentan unas características –perdurabilidad en el tiempo, posibilidad de distintos derechos en concurrencia, asimetrías informativas, montos económicos elevados, cumplimiento de funciones sociales, etc.- que hacen necesaria una regulación diferenciada de la que se aplica a los bienes perecederos.
- Que es evidente que los consumidores privilegian la seguridad jurídica que brinda nuestro sistema a la mera compensación económica con la que intenta resolver el problema el sistema de seguro de títulos anglosajón.
- Que, por lo tanto, la seguridad jurídica es el pilar fundamental para el funcionamiento del mercado inmobiliario.
- Que asimismo en el desenvolvimiento de las transacciones inmobiliarias el Estado actúa como custodio de los intereses públicos e impulsor de las políticas públicas.
- Que para lograr este equilibrio entre el interés particular de reducir costos, agilizar el negocio jurídico, lograr la protección de la seguridad jurídica, y velar por los intereses públicos, deben utilizarse herramientas eficientes, con la máxima especialización.

- Que la escritura pública y el control de legalidad que el notario realiza garantizan la regularidad de la cadena de transmisiones que el registro de la propiedad pública.
- Que en virtud de ello, el notario latino no debe apartarse de las cualidades y características propias que satisfacen las necesidades del mercado y de la sociedad, pero manteniendo firmes las normas de ética e imparcialidad, características de la función notarial.
- Que la seguridad jurídica, que requiere la contratación informática en las transacciones inmobiliarias, no puede lograrse sin la activa participación notarial en el control de los vicios de la voluntad.
- Que en consecuencia, deben fortalecerse aquellas características propias del notariado latino que coadyuvan a la seguridad jurídica del mercado inmobiliario.

**En virtud de ello, el XXVII Congreso Internacional del Notariado, recomienda:**

1.- Que ante los retos de un mercado global y de la sociedad de la información, el Notariado establezca sistemas que contemplen el adecuado régimen de acceso a la función, el estricto control sobre su ejercicio, la capacitación permanente, la distribución territorial armónica, e impulse medios técnicos que mejoren la eficiencia, la rapidez, la eficacia, y la seguridad jurídica para generar un valor añadido al desarrollo del mercado inmobiliario;

2.- Que la regulación del mercado inmobiliario requiere mantener la necesaria participación del notario en la constitución, transmisión o modificación de los derechos reales sobre inmuebles, estableciendo mecanismos que garanticen su funcionamiento mediante el control de legalidad, evitando las asimetrías informativas, la garantía de identidad entre el derecho registrado y el catastrado, la protección del consumidor o contratante débil y menos informado, la colaboración con el Estado en sus políticas públicas, y así contribuir a lograr la mayor eficiencia al menor costo.

3.- Que el Notariado, por su alto nivel de especialización, inspire y tome activa participación en los procesos legislativos relativos al mercado inmobiliario, sugiriendo regulaciones idóneas que combinen seguridad jurídica, eficiencia económica y certeza contractual, en interés de los ciudadanos y de las empresas. Se atenderá especialmente la necesidad de incorporar al mercado formal aquellos inmuebles que no lo estén y que sean objeto de posesiones pacíficas y prolongadas.



Unión Internacional del Notariado

Union Internationale du Notariat

International Union of Notaries

## XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO Lima (Perú) - 9-12 de octubre de 2013

### Foro Internacional

### *“Desjudicialización de conflictos civiles y comerciales Roles y oportunidades para los notarios”*

---

## CONCLUSIONES

Considerando la eficacia de los sistemas ADR de solución de contenciosos en los países en que se practican ;

Considerando la eficacia de los mediadores y árbitros, si son bien formados ;

Considerando el valor añadido de la formación de cada notario, que le confiere sus cualidades de *independencia, neutralidad, imparcialidad, confidencialidad, secreto profesional, capacidad de escuchar, de experto en Derecho, experto en técnicas contractuales y que le permite convertirse, de una forma totalmente natural, en un mediador por excelencia;*

Considerando que el notario podrá ejercer tanto su tradicional papel de prevención de conflictos como también jugar, con competencia y profesionalidad, su papel de mediador para la resolución de conflictos.

La Asamblea de Notariados miembros recomienda a los Colegios y Consejos Nacionales:

- que cada Estado se comprometa a crear un marco jurídico sobre el recurso a las técnicas ADR para solucionar los contenciosos tanto nacionales como transfronterizos;
- que cada Estado pueda beneficiarse de las cualidades naturales como mediador que caracterizan al notario, eliminando los posibles obstáculos jurídicos y/o culturales que impiden a los notarios actuar como mediadores y/o árbitros;

- que cada Universidad establezca cursos sobre técnicas ADR para contribuir a un alto nivel de formación específica;
- que cada notariado pueda contribuir mejor a administrar la justicia y colaborar en aligerar a los tribunales, comprometiéndose en los sectores ADR, ser más experto y consciente de los beneficios que conllevan las técnicas ADR a través de distintos canales:
  - fomentar la formación de mediadores también dentro de la profesión notarial;
  - contribuir a la difusión de la cultura de la justicia alternativa, al conocimiento y a un uso mejor y optimizado de los instrumentos de ADR, invitando asimismo a introducir en todos los contratos convenios de mediación y/o de arbitraje;
  - promover y crear centros de mediación y arbitraje, incluso en colaboración con otros profesionales, en los que el notariado tenga un papel activo para la buena marcha de los servicios de mediación y arbitraje;
  - poner a disposición su competencia jurídica para crear protocolos y leyes armonizados para regular los sistemas de ADR, tanto dentro de cada país como a nivel internacional;
  - utilizar su competencia para ayudar a elegir, para cada contencioso, el medio mejor y más eficaz para llegar a una solución rápida, eficaz, duradera y no demasiado cara;
- que cada notario pueda mejorar su capacitación profesional gracias a una formación específica que gire en torno a las técnicas de ADR, adquirir mayor conocimiento y familiarizarse con las herramientas de ADR;
- que cada estado adopte una legislación dedicada para reconocer al notariado, en colaboración con los poderes públicos, la competencia, preferentemente exclusiva, de conferirles a los acuerdos fruto de la mediación y/o a las sentencias de los arbitrajes, la forma auténtica, la forma ejecutiva y el acceso a los registros públicos, con arreglo a las normas de seguridad jurídica.

*En síntesis: que el notariado pueda contribuir plenamente y en todo el mundo a GARANTIZAR LA PAZ SOCIAL, tanto antes como después de estipular cada contrato o documento notarial.*

