



Union Internationale du Notariat
28^{ème} Congrès International du Notariat
Paris, France
19-22- Octobre 2016

THÈME I

Le notaire, tiers de confiance

(Le notaire, tiers de confiance des citoyens, des entreprises et de l'État.
Fondements juridiques, économiques et sociaux.)

CONCLUSIONS

**RECOMMANDATIONS AUX CHAMBRES NATIONALES ET CONSEILS
NATIONAUX DES NOTARIATS MEMBRES DE L'UINL**

1. Que pour s'assurer de *la sécurité juridique* d'un contrat important, les citoyens et les entreprises, en tant que consommateurs, aient le réflexe de recourir à *un tiers de confiance*, bien que nous soyons dans un monde dématérialisé.

RECOMMANDATION : Faire connaître au grand public que les notaires maîtrisent parfaitement l'accès à la technologie.

2. Qui mieux que *le notaire* peut être ce tiers de confiance, en tant que *juriste impartial et indépendant*, nommé et contrôlé à cet effet par l'Etat depuis tant des siècles ; il réalise ainsi *la justice volontaire*, dans laquelle on trouve protection à titre préventif de tout éventuel litige.

3. Que grâce à *des clauses adaptées et claires* dans les actes qu'il établit, le notaire ne laisse aucun doute dans leur application et donne suite aux conséquences voulues par les parties, leur donnant ainsi *un titre avec force probatoire*, tellement apprécié dans la preuve de la propriété, aussi bien immobilière que mobilière.

RECOMMANDATION : promouvoir le 'titrement', c.à.d. permettre à toute personne d'accéder au logement et à la terre, en lui délivrant un titre de propriété sécurisé, car toute individu qui n'a pas de titre ne peut pas prouver la propriété de son bien.

4. Que les actes délivrés par les notaires bénéficient de la force exécutoire comme une décision de justice en dernier ressort, qui leur permettent d'être exécutés sans l'intervention d'un avocat ni d'un tribunal, pourvu que des sanctions claires et nettes aient été prévues dans l'acte en cas de violation des engagements pris par une partie.

RECOMMANDATION : prévoir que les actes notariés soient dotés de la force exécutoire dans tous les pays de l'UINL

5. Que le notaire de type latin s'occupe aussi bien des *formalités préalables* à l'acte que celles *postérieures*, comme la transcription ou l'inscription de ceux-ci dans les registres publics. Grâce aux recherches préalables, il augmentera ainsi la sécurité juridique des actes notariés et évitera des discussions et conflits postérieurs à l'acte, assurant ainsi une mission de justice préventive.

6. Qu'en élaborant un contrat, le notaire a l'obligation de rechercher *l'équilibre* entre les parties. De cette manière, il assume *son rôle social* dans la société. Il évite par tout moyen que ses actes ne contiennent des clauses abusives. Il ne collabore jamais avec une partie à l'insu de l'autre. Il défend les intérêts des plus faibles, surtout des personnes vulnérables. Il tient compte du niveau intellectuel des parties.

RECOMMANDATION : promouvoir le rôle social du notaire et organiser une campagne de communication vers le grand public.

7. Que le notaire de type latin a un rôle primordial de *conseiller* et « *d'instituteur de la loi* ». Son conseil fait partie inhérente de *l'authentification dite active* des contrats et la rémunération de celui-ci est incluse dans les honoraires tarifés qu'il perçoit. Il explique aux parties le contenu et les raisons de chaque clause ainsi que leurs conséquences. Le notariat de chaque Etat devrait à cet égard organiser une journée nationale de consultation gratuite.

RECOMMANDATION : Instaurer dans tous les pays de l'UINL une journée nationale de consultation, si possible à la même date.

8. Que le client peut prendre *le notaire de son choix*, c.à.d. celui en qui il a confiance en tant que notaire instrumentant, ou à tout le moins en tant que notaire conseiller. Il peut en principe choisir librement son notaire, sauf dans cas expressément prévus par la loi (liquidations judiciaires, ventes publiques). Le client a cette confiance sachant que son notaire ne connaît pas seulement son dossier familial, mais est également tenu par le secret professionnel et son devoir de discrétion.

9. Que le notaire n'a pas seulement bénéficié d'une *formation juridique adéquate à l'université*, licence en droit suivi du diplôme supérieur de notariat à l'université ou du certificat d'aptitude aux fonctions de notaire dans un centre de formation notariale, le tout suivi d'un stage dans une étude de notaires ; qu'il est en outre obligé de suivre

des journées d'études dans le cadre *d'une formation permanente*, le cas échéant lui donnant des points qu'il a l'obligation d'obtenir par sa Chambre. Il reste ainsi obligatoirement informé des dernières évolutions législatives, doctrinales et jurisprudentielles. Il maintient de cette manière son statut de juriste de haut niveau, apte à aider ses clients en toute matière notariale.

RECOMMANDATION : promouvoir l'accès à l'Université du Notariat, éventuellement avec des enseignements à distance dans le futur (e-learning).

10. Qu'il est assujettit à des *règles strictes de déontologie*, prévues dans un Code de déontologie national, qui correspond généralement aux standards du Code établi par l'UINL.

RECOMMANDATION : introduire dans chaque pays qui n'est pas doté d'un Code de Déontologie aux standards de l'UINL.

11. Qu'en rédigeant des actes corrects et complets, Il *aide indirectement les tribunaux en évitant que des conflits naissent* entre les parties. Sa sphère d'activité s'étend à *certaines procédures judiciaires* (liquidations, ventes judiciaires etc.), attribuées dans certains pays directement aux notaires. Il diminue ainsi le travail des juges, et collabore de la sorte à la diminution des procédures judiciaire. Il est organisé à travailler avec plus de flexibilité dans ce domaine, que les tribunaux. Il est en plus le spécialiste de la médiation.

RECOMMANDATION : augmenter les compétences du notaire de type latin dans les matières judiciaires afin d'alléger le travail des Tribunaux.

12. Que ses actes ont *une valeur économique* évidente. L'authenticité est une valeur économique, qui ne cessera de s'accroître, surtout dans le cadre de la mondialisation de l'économie et du marché en général. Les litiges commerciaux ralentissent en effet la dynamique du développement de la société et freinent les activités commerciales.

RECOMMANDATION : Organiser une campagne de communication ayant pour objet de démontrer l'efficacité économique des actes notariés.

13. Que par ailleurs le notaire est *un agent et un collaborateur de l'Etat*. Il collecte certains impôts lors de la passation de ses actes. Il a l'obligation de déclarer les cas de blanchiment d'argent ou de fraude fiscale organisée. Il crée en général ce pont nécessaire entre l'Etat et le citoyen. Il a ainsi la confiance de l'Etat en tant que tierce personne intervenante.

RECOMMANDATION : Etablir des listes d'indices de blanchiment d'argent et de fraudes organisées.

14. Que l'activité du notaire s'étend également dans certains pays au *droit public*, en aidant l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics à rédiger des contrats.

RECOMMANDATION : Introduire une formation en matière de droit public dans nos universités ou écoles de notariat.

15. Que dans un *contexte international*, vu l'augmentation des relations transfrontalières, il y a lieu de créer des *réseaux de notaires* entre les différents pays afin d'aborder les questions de droit international privé. Les notaires se communiqueront ainsi mutuellement des informations sur leur droit national. Certaines autorités nationales acceptent déjà la circulation des actes hors frontière, et reconnaissent la valeur probante d'un acte étranger, et le cas échéant même sa force exécutoire.

RECOMMANDATION : Reconnaître les actes notariés dans un contexte international.

16. Qu'une *dérégulation du service notarial* risque d'être néfaste pour les citoyens et les entreprises. Cela mènera à une détérioration de ce service. Les notaires travailleront alors à un prix plus bas pour un service moindre. Cela ouvrira la voie à une concurrence importante entre notaires. Le '*numerus regulatus*' a des vertus non négligeables de même que l'encadrement des honoraires à l'intérieur d'un tarif fixé par l'Etat. Une dérégulation plus avancée, donnant ces services à d'autres entités, diminue la sécurité juridique. Ces tierces personnes n'ont pas été nommées ni contrôlées par l'Etat ou par une chambre de discipline, et ne travaillent pas selon les règles strictes que nous connaissons. Le notariat, qui existe depuis tant de siècles, a pu s'adapter chaque fois à tous les changements culturels, économiques, sociaux et techniques. Le notaire est le professionnel idéal pour empêcher les documents frauduleux et les cas de blanchiment d'argent dans son domaine. Le Notariat est d'ailleurs la profession la plus digitalisée des professions juridiques, et s'est familiarisée depuis longtemps avec toutes les nouvelles technologies.

PARIS le 22 octobre 2016

Coordonnateurs internationaux : Not. Natalia Perry Turbay (Colombie) et Luc Weyts (Belgique)



**Unión Internacional del Notariado
28 Congreso Internacional del Notariado
Paris, Francia
19-22 de Octubre de 2016**

CONCLUSIONES DEL TEMA II

***La escritura pública electrónica y la digitalización de los
procedimientos: retos técnicos y jurídicos***

**RECOMENDACIONES A LAS CAMARAS NACIONALES Y CONSEJOS
NACIONALES DE LOS NOTARIADOS MIEMBROS DE LA UINL**

I. LA ESCRITURA MATRIZ: SOPORTE PAPEL O DESMATERIALIZADA.

1. En el ámbito de la UINL se observan en la actualidad tres posibles formas de autorización y archivo de las escrituras públicas:
 - a. Soporte en papel y firma manuscrita.
 - b. Soporte electrónico con firma de los otorgantes por firma electrónica simple o cualificada y firma del notario cualificada.
 - c. Soporte electrónico con firma de los otorgantes en tablilla electrónica y encriptación mediante la firma electrónica cualificada del notario.
2. En todo caso, la actuación presencial del notario es esencial en cualquiera de las tres modalidades para desarrollar plenamente el procedimiento de autenticación del documento (identificación de las partes, juicio de capacidad, calificación de las facultades representativas, información del consentimiento, depuración de vicios del consentimiento, control de la legalidad material o de fondo, control de licencias y autorizaciones administrativas, prevención del blanqueo de capitales, recogida y comunicación de datos a efectos fiscales, catastrales, urbanísticos, de política de vivienda y ocupación de suelo, de protección de la agricultura, de protección del medio ambiente, de ejercicio de los derechos de adquisición preferente de carácter público o privado, etc.) y la dación de fe de su contenido.
3. Se recomienda que para la redacción de las escrituras matrices se utilicen aquellos soportes que fomenten la presencia física del notario y los otorgantes como son el soporte papel y el soporte electrónico por el procedimiento de firma sobre tablilla y encriptación mediante la firma electrónica del notario.



4. Se recomienda además, en la línea apuntada por la Asamblea de los Notariados miembros de la UINL celebrada en Budapest el 10 de octubre de 2014, rechazar todos los sistemas de otorgamiento y autorización que no comporten intermediación del notario en el lugar y momento de la celebración del negocio.
5. Se recomienda adicionalmente que en los países en que se opta por el soporte papel, se forme otro archivo o protocolo en soporte electrónico que sea reflejo de aquel y facilite la expedición de copias, la remisión de datos parametrizados, la consulta y, en su caso, la verificación de la vigencia del documento mediante la técnica del Código Seguro de Verificación, CSV.

II. LA COPIA ELECTRÓNICA Y SU INCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS.

1. Se recomienda fomentar el uso de la copia en soporte electrónico y procurar, en su caso, las oportunas modificaciones legislativas en aquellos países en los que no se halle reconocida.
2. Para evitar la posibilidad de multiplicar *ad infinitum* las copias de la copia electrónica, lo que, lejos de aportar seguridad al tráfico generaría un caudal incontrolado de copias en manos de personas que pueden no ser el titular de las facultades o derechos que de las mismas resultan, se recomienda que las copias electrónicas con valor jurídico de documento auténtico equivalente a las correspondientes en soporte papel solamente puedan ser remitidas a otros notarios, autoridades judiciales o funcionarios de la Administración y que tales copias electrónicas solamente puedan pasarse a soporte papel por el propio notario autorizante, el notario destinatario o formando parte de los extractos de los expedientes administrativos.
3. Para las personas con derecho a copia se recomienda la copia simple electrónica acompañada del Código Seguro de Verificación.
4. Se recomienda la implantación del sistema de Código Seguro de Verificación como complementario del archivo o protocolo electrónico o del reflejo electrónico del protocolo en soporte papel para acreditar la existencia y vigencia de un acto auténtico.
5. Se recomienda asimismo el empleo de los Códigos Seguros de Verificación de los actos auténticos contenidos en el protocolo electrónico o en el reflejo electrónico del protocolo en soporte papel para establecer la trazabilidad de la vida de los derechos o facultades contenidos en los mismos a fin de facilitar y mejorar la seguridad jurídica indispensable que debe proporcionar el notario.
6. Se recomienda el empleo de la copia parametrizada de las escrituras y la integración de los datos en los registros correspondientes, bajo la responsabilidad exclusiva del notario, respetando las normas nacionales.



III. FACILITACIÓN DE LA ELIMINACIÓN DE DISTANCIAS.

1. Se recomienda que, utilizando los medios telemáticos, los notarios, manteniendo la necesidad de presencia física y con respeto del conjunto de reglas que son aplicables a su función, faciliten la contratación sin desplazamiento de los otorgantes situados en lugares distantes.
2. Se recomienda asimismo facilitar el establecimiento de plataformas electrónicas de colaboración entre notarios a nivel internacional como, por ejemplo, el sistema EUFIDES.

IV. DEL ARCHIVO ELECTRÓNICO Y SU GESTIÓN.

1. Se recomienda que en los países en los que se decida sustituir el protocolo en soporte papel, que ha demostrado su fiabilidad a lo largo de siglos, el archivo electrónico de escrituras públicas cumpla las siguientes exigencias: a) determinar de forma concreta un plazo mínimo de duración; b) contener una garantía de los proveedores que asegure la duración establecida; c) fijar los procedimientos de migración homologados de tal forma que no puedan suponer pérdida o alteración de la información ni puedan ser contestados en juicio; d) respetar las mismas reglas de confidencialidad y secreto profesional que en los archivos en soporte papel.
2. Se recomienda: a) que las organizaciones notariales afronten de manera colectiva la ejecución de los archivos informáticos; b) que en el marco de una infraestructura común, los archivos de cada notario sean independientes y solamente accesibles por el notario autorizante, su sustituto o sucesor.

V. DE LOS SERVICIOS PRESTADOS POR LOS NOTARIOS A SUS CLIENTES.

1. Se recomienda el uso de los medios electrónicos para todas las relaciones entre el notario y sus clientes en asuntos de trámite u otros servicios ajenos a la fe pública propiamente dicha que pueda ofrecer aquél a éstos.
