



Conclusiones del 25º Congreso Internacional del Notariado

El Notariado mundial impulsará la titulación inmobiliaria de los sectores más necesitados

- ▶ *Los notarios ofrecen su colaboración a los estados y organizaciones internacionales para favorecer el otorgamiento de títulos de propiedad*
- ▶ *La Unión Internacional del Notariado crea la asociación "SEAL. Symposium for Economy and Law" para colaborar con los estados en la lucha contra la pobreza*

Madrid, 8 de octubre de 2007.- "Los notariados del mundo han decidido apoyar firme e incondicionalmente y acompañar en forma permanente la lucha para la erradicación de la pobreza iniciada por la ONU, especialmente mediante los programas para la titulación inmobiliaria de los sectores más necesitados de las diversas sociedades nacionales; ya que el establecimiento de derechos de propiedad es un factor de paz social y un instrumento de desarrollo".

Esta fue una de las principales conclusiones alcanzadas en el 25º Congreso Internacional del Notariado, que se celebró en Madrid del 3 al 6 de octubre. Este foro -cuyo lema fue "El Notariado: una institución mundial"- contó con la participación de más de 2.000 notarios de 75 países.

Tras analizar las herramientas de técnica jurídica empleadas en varios países miembros, los coordinadores de los dos temas debatidos ("El documento notarial como instrumento de desarrollo de la sociedad" y "La actividad notarial en los medios rurales y urbanos") alcanzaron las siguientes conclusiones:

-Se solicita de los miembros de la Unión Internacional del Notariado un renovado compromiso institucional para una colaboración mas efectiva, que beneficie a la mayor cantidad de personas en los distintos Estados, 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.

-Se ofrece a los estados y organizaciones internacionales la colaboración de expertos notariales para favorecer el otorgamiento de títulos de propiedad incontestables, seguros y susceptibles de su circulación nacional e internacional.

- Se acuerda 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.

-Dado que el notariado de algunos países 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 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.

-El mundo está dividido en dos grandes sistemas jurídicos, el del "civil law" (sistema notarial latino) y el del "common law (también conocido como sistema anglosajón). 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.

-El sistema notarial de transmisión inmobiliaria sostiene con 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 del coste.

- 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.

-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.

-El desarrollo social que favorece el documento notarial no es solo en el terreno económico. También contribuye:

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, como las disposiciones de autotutela, los contratos de uniones de hecho o cohabitación, la donación de órganos, protocolos familiares, el 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, mediante 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.