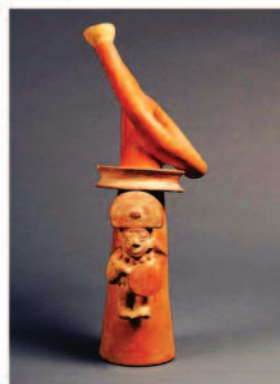
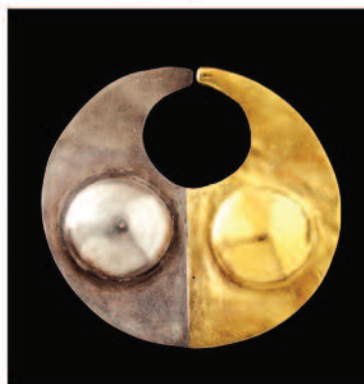
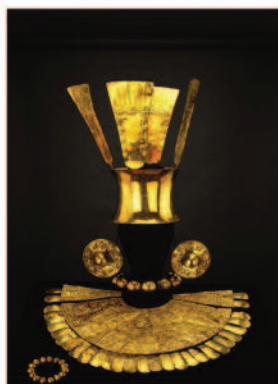
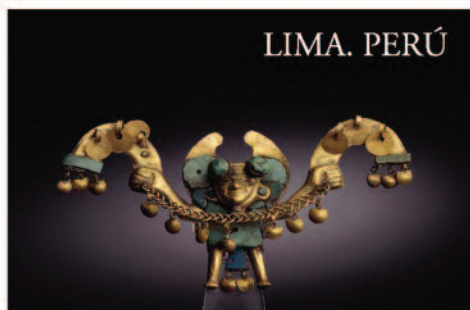




XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO

LIMA. PERÚ



UINL

Unión Internacional del Notariado

119



Unión Internacional del Notariado



Nº 119

RIN

Revista Internacional del Notariado

ONPI

Institución Editora

SEDE PERMANENTE

Avenida Las Heras 1833. Piso 9º (1024)

DIRECCIÓN Y REDACCIÓN

Avenida Las Heras 1833. Piso 9º (1024)

Ciudad Autónoma de Buenos Aires - República Argentina

Teléfonos: (0054) 11 4809-7161 / 6851

Mail: onpiuinl@onpi.org.ar

www.onpi.org.ar

PRESIDENTE UINL

NOTARIO JEAN- PAUL DECORPS - FRANCIA

DIRECCIÓN DEL COMITÉ EDITORIAL

NOTARIO LEÓN HIRSCH - ARGENTINA

COORDINACIÓN EJECUTIVA DE CONTENIDOS

NOTARIA SUSANA BONANNO - ARGENTINA

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

CECILIA ALCOBA 43966-5047 / 155828-6566

Queda hecho el depósito que previene la ley 11.723,
Nº de Registro de la Propiedad Intelectual 1432 Expte. 151.770.

La revista respeta las ideas y opiniones de sus colaboradores,
pero no se solidariza necesariamente con ellas.

Los artículos sin firma se entienden obra de la dirección.

RIN Nº 119 - Año 2013 Segundo Semestre

Cierre de edición: 30 de Diciembre de 2013

Presidente: Jean-Paul Decorps. Francia

Vicepresidente para África: Ganiou Adechy. Benin

Vicepresidente para América del Norte, Central y el Caribe:
Dennis D. Martínez Colón. Puerto Rico

Vicepresidente para América del Sur:
José Flavio Bueno Fischer. Brasil

Vicepresidente para Asia:
Duan Zhengkun. China

Vicepresidente para Europa:
Ernesto Tarragón Albella. España

Tesorero: Bernhard Burkard. Suiza

MIEMBROS

Rolf Gaupp. Alemania
Abdelhamid Achite-Henni. Algeria
Jorge Mateo. Argentina
Hansjörg Brunner. Austria
Abdoulaye Harissou. Camerún
Martin Foukal. Rép. Checa
Juan Bolás. España
Alain Lambert. Francia
Houcine Sefrioui. Marruecos
Francisco X.Arredondo Galván. México
Dariusz Wojciech Rzakowski. Polonia
Daniel-Sédar Senghor. Senegal

MIEMBROS DE DERECHO CON VOZ CONSULTIVA

Presidente saliente de la UINL
Eduardo Gallino. Argentina

Secretario de la UINL
Pierre Becqué. Francia

Presidente de la Comisión de Asuntos Africanos (CAAf)
Régine Dooch-Collins. Camerún

Presidente de la Comisión de Asuntos Americanos (CAA)
Alfonso Zermeño Infante. México

Presidente de la Comisión de Asuntos Asiáticos (CAAs)
Adrian Djuaini. Indonesia

Presidente de la Comisión de Asuntos Europeas (CAE)
Mario Miccoli. Italia

Presidente de la Comisión de Cooperación Notarial Int. (CCNI)
Michel Merlotti. Suiza

Presidente de la Comisión Consultiva (CC)
Giancarlo Laurini. Italia

COMITÉ DIRECTIVO

Presidente
Leon Hirsch. Argentina

Vice-presidente
José Marqueño de Llano. España

Vice-presidente
Daniel Sédar Senghor. Senegal

Secretario
Horacio Francisco Ballestrin. Argentina

Tesorero
Martin Giralt Font. Argentina

MIEMBROS TITULARES

Pablo Adolfo Marino. Argentina
Ana María Kemper. Argentina
María Evelina Massa. Argentina
Enrique H.J. Garbarino. Argentina
Rosa Marta Axelrud de Lendner. Argentina
Marcela Pesce. Argentina
Bernardo Pérez Fernández del Castillo. México
Gustavo Eduardo Vergara Wiesner. Colombia
Paulo Roberto Gaiger Ferreira. Brasil

MIEMBROS SUPLENTE

Mariano Miró. Argentina
Alejandra Vidal Bollini. Argentina
Flora Mariñansky de Katz. Argentina
Maria Isabel Carchano. Argentina

MIEMBROS CORRESPONSALES

Pierre Becqué. Francia
Abdoulaye Harissou. Camerún
Houcine Sefrioui. Marruecos
Jacques Pourciel. Francia
Mirna Lubet Valenzuela Rivera. Guatemala
Rajendra Dassyne. Isla Maurice
Nigel Ready. Londres (UK)
José Antonio Márquez González. México
Francisco Javier Villavicencio Cárdenas. Perú
Pedro Germán Nuñez Palomino. Perú

ALBANIA

National Chamber of Notaries of Albania
Vaso Pasha P. 13 – Tirana
Tel: +355-42-244555
Email: flacej@hotmail.com
<http://www.notariati.al/>

ALEMANIA

Bundesnotarkammer
Mohrenstrasse 34
D-10117 - Berlin
Tel: +49-30-3838660 Fax: +49-30-3838666
Email: BNotK@BNotK.de buero.bruessel@bnotk.de
<http://www.bnotk.de>

ANDORRA

Cambra de Notaris del Principat d'Andorra
Baixada del Molí 7-9-11 planta 1ª, despatx A-5
AD500 - Andorra la Vella
Tel: +376 802660 Fax: +376 802665
Email: notariaferrandiz@andorra.ad

ARGELIA

Chambre Nationale des Notaires
02, Rue El Bakri - Benaknoun
16030 - Alger
Tel: +213 21.94.54.17 Fax: +213 21.94.54.17
Email: me-achite@hotmail.com
<http://www.cn-notaires.dz/>

ARGENTINA

Consejo Federal del Notariado Argentino
Paraguay 1580
1061 Buenos Aires
Tel: +54 11 5811-4778/4779/4780
Email: consfed@ingesis.com.ar
<http://www.cfna.org.ar>

ARMENIA

Chambre Nationale des Notaires d'Arménie
1 rue Baghramian Impasse, batiment 14A
0019 - Erevan
Tel: +374-10-519939 Fax: +374 10 589707
Email: notarakanpalat@mail.ru

AUSTRIA

Österreichische Notariatskammer
Landesgerichtsstrasse, 20
A-1010 - Wien
Tel: +43-1-4024509 Fax: +43-1-4063475
Email: kammer@notar.or.at
<http://www.notar.at>

BELGICA

Conseil International du Notariat Belge
Rue de la Montagne, 30-34
B-1000 - Bruxelles
Tel: +32-2-5050896(11) Fax: +32-2-5050893
Email: CINB-IRBN@fednot.be
<http://www.notaire.be> <http://www.notaris.be>

BENIN

Chambre des Notaires du Benin
C/151 Av. Van Vollen Hoven Avlékétécodji
01 BP 3486 - Cotonou
Tel: +229 21 31 49 54 +229 97 17 44 55 / 90 91 33 89
Fax: +229 21 31 40 86
Email: akanveronique@yahoo.fr
<http://www.notairedubenin.org/>

BOLIVIA

Asociación Nacional de Notarios de Bolivia
Tarija # 7A - Potosí
Tel: +591 6227662
Email: roxanarios_notario2@hotmail.com
<http://www.notariosbolivia.com>

BOSNIA-HERZEGOVINE

Commission des Chambres des Notaires
des Entites de la Bosnie et Herzegovine
Aleja Svetog Save 57 c/o Notary Chamber of Republic of
Srpska. 78000 - Banja Luka
Tel: 00387 51 321 620 Fax: 00387 51 321 621
Email: notarskakomorars@blic.net

BRASIL

Colegio Notarial do Brasil - Conselho Federal
Alameda Grajau, 279 Alphaville
CEP 06454 – 050 - SP - Barueri
Tel: + 55-11-4166-7771
Email: ubiratan@tabeliaodebarueri.com.br
<http://www.notariado.org.br>

BULGARIA

Chambre des Notaires de Bulgarie
46-48, A Rue Opalchenska. BG-1303 - Sofia
Tel: +359-2-980-99-32 Fax: +359-2-986-77-35
Email: chamber@notary-chamber.org
<http://www.notary-chamber.org>

BURKINA FASO

Ordre des Notaires du Burkina Faso
4-703, Avenue John KENNEDY
04 BP8702 - Ouagadougou 04
Tel: +226-50 31 14 76 Fax: +226-50 30 26 56
Email: noelbayala@yahoo.fr

CAMERUN

Chambre Nationale des Notaires du Cameroun
BP 7233 - Yaounde
Tel: +237-33 43 13 14 Fax: +237-33 42 14 49
Email: enganalim@yahoo.fr etudeenganalim@yahoo.fr

CHILE

Asociación de Notarios Conservadores
y Archiveros Judiciales de Chile
Calle Avda. Pdte. Bulnes, n°79 Oficina 50
Casilla 14270 - Correo 21 - 14270 - Santiago de Chile
Tel: +56-2-6990864-6713557 Fax: +56-2-6962508
Email: asdeno@entelchile.net
<http://www.notariosconservadores.cl>

CHINA

China Notary Association
Fengtai District 16th Floor, Tower B, Building 17,
Area 1 Fangchengyuan, Fangzhuang
100078 - Beijing
Tel: +86-10-58 07 56 66-8027 Fax: +86-10-58 07 51 08
Email: chinanotary@aliyun.com
<http://www.chinanotary.org>

COLOMBIA

Unión Colegiada Del Notariado Colombiano (U.C.N.C.)
Carrera 9 No. 97-20 - Bogota D.C.
Tel: + 57-1 7464040 Ext. 103
Fax: +57-1 7464040 Ext. 115
presidencia@unioncolegiadadelnotariadocolombiano.com
<http://www.unioncolegiadadelnotariadocolombiano.com>
<http://www.portaldelnotariadocolombiano-ucnc-com>

CONGO

Chambre des Notaires du Congo
Centre-ville Rue des Compagnons de Brazza
B.P. 14841 - Brazzaville
Tel: +242066511094 / 06662396
Email: etudenote@yahoo.fr

COREA

Korean Notaries Association
404, Seoul Lawyers Association Bldg. Seocho-3-dong
1718-1 - Seoul
Tel: +82-2-3477-5007 Fax: +82-2-3476-5551
Email: kma@koreanotary.or.kr
koreanotary.naver.com

COSTA DE MARFIL

La Chambre des Notaires de la Côte d'Ivoire
Código postal: 01 B.P. 8654 - Abidjan 01
Tel: +225-20321147
Email: chambre@notaire.ci
maitremahoua@etude-mk.com
<http://www.notaire.ci>

COSTA RICA

Colegio de Abogados de Costa Rica
Apartado Postal 3161
1000 - San José
Tel: +506-2531947 Fax: +506-2240314 +506-22023643
Email: icoden@ice.co.cr
<http://www.abogados.or.cr/icoden> www.icoden.org

CROACIA

Chambre des Notaires de Croatie
Radnicka cesta 34/II
HR-10000 - Zagreb
Tel: +385-1-4556566 Fax: +385-1-4551544
Email: hjk@hjk.hr
<http://www.hjk.hr> <http://www.hjk.hr/indexe>

CUBA

Sociedad Del Notariado Cubano
Calle 21 n° 552 esq. a D Vedado, Plaza de la Revolución
C.P. 10400 - Ciudad de la Habana
Tel: +537-8329680/8327562/8326209 Fax: +537-8302954
Email: unjc@unjic.co.cu olguitaperez@oc.minjus.cu
<http://www.unjc.co.cu>

ECUADOR

Federación Ecuatoriana de Notarios
Calle Irlanda E1016 y Av. República de El Salvador
Edificio Torre XXI, Tercer Piso - Quito
Tel: +593-2-2462047/2443861 Fax: +593-2-2456651
Email: fen_ecuador@yahoo.es
jorge_machado50@hotmail.com

EL SALVADOR

Colegio de Notarios de El Salvador
Calle Cuscatlán No.218 entre 79 y 81 Av. Sur,
Colonia Escalón - San Salvador
Tel: +503-2263-8250; 2263-8273; 2263-8265
Fax: +503-2263-8254
Email: barrientos@integra.com.sv
lawesfjb@integra.com.sv

ESLOVAQUIA

Notarska Komora Slovenskej Republiky
(Chambre des Notaires de la République Slovaque)
Krasovského 13
851 01 - Bratislava 5
Tel: +421-2-55574519 Fax: +421-2-55574589
Email: notarska.komora@notar.sk
<http://www.notar.sk>

ESLOVENIA

Notarska Zbornica Slovenije
(Chambre des Notaires de Slovénie)
Tavcarjeva ul. 2
SLO-1000 - Ljubljana
Tel: +386-1-4392570 Fax: +386-1-4340247
Email: info.nzs@siol.net
<http://www.notar-z.si>

ESPAÑA

Consejo General del Notariado
Paseo del General Martinez Campos n°46 6° Planta
E-28010 - Madrid
Tel: +34-91-3087232 Fax: +34-91-3087053
Email: info@notariado.org internacional@notariado.org
<http://www.notariado.org> <http://www.notariado-cg.es>

ESTONIA

Eesti Vabariigi Notarite Koda
Chamber of Notaries of the Republic of Estonia
Tatari 25
EE - 10116 - Tallinn
Tel: +372 617 7900 Fax: +372 617 7901
Email: koda@notar.ee
<http://www.notar.ee>

FRANCIA

Conseil Supérieur du Notariat Français
60, boulevard de La Tour
Maubourg - F-75007 - Paris
Tel: +33-1-44903000
Fax: +33-1-44903030 +33-1-44903120
Email: dg.csn@notaires.fr
<http://www.notaires.fr>

GABON

Chambre des Notaires du Gabon
B.P.1967 - Port-Gentil
Tel: +241-550746 Fax: +241-555752
Email: etude.ndelia@yahoo.fr

GEORGIA

Chambre des Notaires de Géorgie
142, Avenue Akaki Tsereteli - 0119 - Tbilisi
Tel: +995 32 220 67 77
Email: bshengelia@justice.gov.ge contact@notary.ge
<http://www.notary.ge/>

GRECIA

Conseil National du Notariat Hellenique
4, Rue G.Gennadiou - GR-10678 - Athenes
Tel: +30-210-3307450/60/70/80 +30-210-3307456
Fax: +30-210-3848335
Email: notaries@notariat.gr vlahakis@ath.forthnet.gr

GUATEMALA

Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala
O Calle 15-46 Zona 15 Edificio Colegios Profesionales
Colonia El Maestro, 8° Nivel - 01015 - Guatemala
Tel: +502-23697936 Fax: +502-2-3693714
Email: presidencia@colegioabogadosnotarios.org.gt
<http://www.colegioabogadosnotarios.org.gt>
<http://www.igdnnotarial.org.gt>

GUINEA

Chambre des Notaires de la Republique de Guinee
B.P. 2415 - Conakry
Tel: +224-62 48 17 17 +224-60 25 25 16
Fax: +224-64 25 00 15
Email: fatoumata.yansane@etude-yansane.com
<http://notaires-guinee.net/>

HAITI

Association des Notaires de la Republique d'Haiti
390, Avenue John Brown - Port-Au-Prince
Tel: +509-37293092 Fax: +509-2459798
Email: mariealicebelisaire@hotmail.com

HONDURAS

Unión de Notarios de Honduras
Colonia 15 de septiembre Bloque S, casa 2003,
calle de atrás de La Tribuna - Comayaguela
Tel: +504-2234-0100 +504-2234-0085 Fax: +504-2234-0100
Email: info@notarioshonduras.org
<http://www.notarioshonduras.org>

HUNGRIA

Chambre Nationale des Notaires de Hongrie
Pasaréti str. 16 - H-1026 - Budapest
Tel: +36-1-4894880 Fax: +36-1-3567052
Email: moka1@kamara.mokk.hu
<http://www.kozjegyzo.hu>

INDONESIA

Ikatan Notaris Indonesia (Indonesian Notary Association)
Jalan Hasyim Ashari Roxy Mas Blok El-32
10150 - Jakarta Pusat
Tel: +62-21-63861919 +62-21-63851329 Fax: +62-2163861233
Email: nonimachrani@yahoo.com pp-ini@rad.net.id

ITALIA

Consiglio Nazionale del Notariato
Via Flaminia, 160
I-00196 - Roma
Tel: +39-06-362091 Fax: +39-06-32650079
Email: cnn.segintern@notariato.it
<http://www.notariato.it>

JAPON

Nippon Koshonin Rengokai
(Japan National Notaries Association)
Daido Kasumigaseki Bld. 1-4-2,
Kasumigaseki 1-chome, Chiyoda-ku - 100-0013 Tokyo
Tel: +81-3-3502-8050 Fax: +81-3-3508-4071
Email: honbu@koshonin.gr.jp
<http://www.koshonin.gr.jp>

KOSOVO

Lagjja Arbëria, Verdana C 2.7, Kati I,
Banesa Nr.1.
Pristina - Kosovo
Tel: +381 (0)38 726-018 +377 (0)45 299-989
Email: arbena.shehu@gmail.com

LETONIA

Latvijas Zverinatu Notaru Padome
(Chambre des Notaires Assermentes de Lettonie)
Krisjana Valdemara iela 20 – 8
LV-1010 - Riga
Tel: +371 67 218 955 Fax: +371 67 286 326
Email: info@latvijasnotars.lv
<http://www.latvijasnotars.lv>

LITUANIA

Lietuvos Notaru Rumai
(Chambre des Notaires de Lituanie)
Olimpieciy str. 4. LT- 09200 - Vilnius
Tel: +370-5-2614757 Fax: +370-5-2614660
Email: rumai@notarai.lt
<http://www.notarurumai.lt>

LONDRES (UK)

Society of Scrivener Notaries
95 Aldwych
WC2B 4JF - London
Tel: +44-20-73954300 Fax: +44-20- 73954310
Email: jburgess@cheeswrights.co.uk
<http://www.scrivener-notaries.org.uk>

LUXEMBURGO

Chambre des Notaires du Grand-Duché de Luxembourg
53, boulevard Joseph II
L-1840 - Luxembourg
Tel: +352-447021 Fax: +352-455140
Email: chambre.des.notaires@online.lu
<http://www.notariat.lu>

MAGADASCAR

Chambre Nationale des Notaires de Madagascar
45, rue du docteur Rajaonah Akadifotsy
101 - Antananarivo
Email: notairerazanadrakoto@gmail.com
rijarazana@yahoo.fr

MALI

Chambre des Notaires du Mali
Rue 329 – Porte 99
BP 2016 - Bamako
Tel: +223 20 29 20 73
Fax: +223-20 29 04 49
Email: etudezouboye@orangemali.net

MALTA

Kunsill Notarili ta' Malta
144, Strait Street - Valletta
Tel: + (356) 21 806 555
Email: notariesofmalta@gmail.com
notus@maltanet.net
<http://www.notariesofmalta.org>

MARRUECOS

Conseil National de l'Ordre des Notaires du Maroc
41, Rue Jilali El Ouraïbi (Ex Rue Foucauld)
Angle Boulevard Mohammed V - Casablanca
Tel: 212 5 22 20 98 37/49 Fax: +212 5 22 20 98 58
Email: contact@notairesmaroc.ma
<http://www.notairesmaroc.ma>

MAURITANIA

Chambre des Notaires de Mauritanie
B.P. 4410 - Nouakchott
Tel: +222-29 28 28
Email: miske.notaire@mauritel.mr
miske_ishagh@yahoo.ca

MEXICO

Asociación Nacional del Notariado Mexicano,
A.C., Colegio Nacional
Av. Paseo de la Reforma No. 454 Col. Juárez,
Delegación Cuauhtémoc - CP 06600 - México D.F.
Tel: +52-55- 55256452/415/254 +52-55- 55255987/167
Fax: +52-55-55119493
Email: notariadomexicano@notariadomexicano.org.mx
<http://www.notariadomexicano.org.mx>

MOLDAVIA

Union des Notaires de la Republique de Moldavie
Uniunea Notarilor din Republica Moldova
Constantin Stere N. 8 - Chisinau
Tel: +373-22-232572 +373-69-132675
Fax: +373-22-23 25 74
Email: unrm@mail.ru

MONACO

Notariat de la Principaute de Monaco
2, Rue Colonel Bellando de Castro
98000 - Monaco
Tel: +377-93-3041-50 Fax: +377-93-3005-22
Email: etude@rey.notaire.mc

MONGOLIA

Chamber of Notaries of Mongolia
Bldg 10G Erkhuu Street, Sukhbaatar district
Ulaanbaatar
Tel: +976-11-354301 Fax: +976-11-354302
Email: batbileg_notariat@yahoo.com

MONTENEGRO

Notary Chamber of Montenegro
ul. Njegoševa br. 3/II
81000 - Podgorica
Tel: +382 20 664 929 Fax: +382 20 664 929
Email: tanja.ceplic@notaio.me

NICARAGUA

Barra de Abogados de Nicaragua
10 Paradas Abajo Frente a la O.E.A.
3506 - Managua
Tel: +505-2-22834/76406

NIGERIA

Chambre des Notaires du Niger
Rue Kalley Amirou, B.P.13.848 Ny
13.848 - Niamey
Tel: +227- 94-95-98-12 +227-20-73-78-56
Fax: +227-20-73-32-66
Email: Sesther@intnet.ne

PAISES BAJOS

Koninklijke Notariele Beroepsorganisatie
B.P.16020 - NL-2511 BA - Den Haag
Tel: +31-70-3307111 Fax: +31-70-3602861
Email: buitenland@knbn.nl
<http://www.notaris.nl>

PANAMA

Colegio de Notarios Públicos de Panamá
P.O. Box 832-0149 WTC - Panama
Tel: +507 223-9429 Fax: +507 223-9429
Email: notariatercera@hotmail.com
raulcastillo@cableonda.net

PARAGUAY

Colegio de Escribanos del Paraguay
Juan E.O'Leary n°1066 - Asunción
Tel: +595-21-491273 Fax: +595-21-491273
Email: cep@cep.org.py presidencia@cep.org.py
secretariapresidencia@cep.org.py
<http://www.cep.org.py>

PERU

Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú
Av. Paseo de la República N°3565 8° Piso, Of. 801-802
Lima 27 - San Isidro
Tel: +51-1-4228160 Fax: +51-1-4228004
Email: secretariatecnica@juntadedecanos.org.pe
<http://www.juntadedecanos.org.pe>
<http://www.notarios.org.pe>

POLONIA

Krajowa Rada Notarialna
(Conseil National du Notariat Polonais)
ul.Dzika 19/23 - PL-00172 - Warszawa
Tel: +48-22 6357840 Fax: +48-22 6357910
Email: biuro@krn.org.pl dzial.zagr@krn.org.pl
<http://www.krn.org.pl>

PORTUGAL

Ordem dos Notários Portugueses
Travessa da Trindade, n° 16 - 2°. PT-1200-469 - Lisbonne
Tel: +351 21 3468176 +351 21 3403280
Fax: +351 21 3468178 +351 21 3403289
Email: internacional@notarios.pt
<http://www.notarios.pt/OrdemNotarios/pt>

PUERTO RICO

Asociación de Notarios de Puerto Rico
Dirección P.O.Box 363613
00936-3613 - San Juan
Presidente: Lugui Rivera Rodríguez
Tel: +1-787-758-2773
Fax: +1-787-759-6703
Email: notariosdepr@prtc.net
<http://www.anotapr.org>

QUEBEC (CANADÁ)

Chambre des Notaires du Quebec
1801, avenue Mc Gill College Bureau 600
H3A 0A7 - Montreal
Tel: +1-514-879-1793 Fax: +1-514-879-1923
Email: sylvie.senneville@cdnq.org
jean.lambert@cdnq.org
<http://www.cdnq.org>

REPÚBLICA DE CHAD

Ordre Des Notaires Du Tchad Conservadores
B.P. 354 - N'Djaména
Tel: +235-252-6230504 +235-252-9376564
Fax: +235-252-14984 52
Email: ordre.notairestchad@yahoo.fr

REPÚBLICA CENTROAFRICA

Chambre des Notaires de Centrafrique
Rue Monseigneur Grandin (Face Brossette- Valor)
1125 - Boite Postale
Tel: +236.75.04.09.22 Fax: +236 21.61.38.35
Email: cabinedoraz@yahoo.fr

REPÚBLICA CHECA

Notarska Komora Ceske Republiky
(Chambre de Notaires de la République Tchèque)
Apolinárská 12
CZ 128 00 - Praha 2
Tel: +420-2-24921258 +420-2-24921126
Fax: +420-2-24919192 +420-2-24
Email: nkcr@nkcr.cz <http://www.nkcr.cz>

REPÚBLICA DOMINICANA

Colegio Dominicano de Notarios
Calle Danae n° 12, Gazcue - Santo Domingo D.N.
Tel: +1-809-687-2883 Fax: +1-809-689-0849
Email: colegiodominicanodenotarios@hotmail.com
rodolfonotariopresidente@gmail.com
<http://www.colegiodominicanodenotarios.com>

REPÚBLICA SAN MARINO

Ordine Degli Avvocati e Notai
Via Gino Giacomini, 154 - 47890 - San Marino Città
Tel: +39-0549-991333 Fax: +39-0549-991333
Email: ordinedegliavvocati@omniway.sm
<http://www.tradecenter.sm/avvocati-notai>

REPÚBLICA DE MACEDONIA

Notarska Komora Na Republika Makedonija
(Chambre des Notaires de la République de Macédoine)
Bulevar Oktomvriska Revolucija br. 2 kat 1
(Kaj vero taftalidze, zgrada na kompleks Makedonija)
MK-1000 - Skopje
Tel: 389-2-3115816 Fax: 389-2-3239150
Email: nkrm@mt.net.mk
<http://www.nkrm.org.mk/>

REPÚBLICA DE MAURICE

Chambre des Notaires de L'île Maurice
43, Rue Sir William Newton PCL building - Port Louis
Tel: +230-212 2204 +230-212 2647/2649
Fax: +230-212 2653
Email: notario@intnet.mu
rajendra.dassyn@gmail.com

RUMANIA

Union Nationale des Notaires Publics de Roumanie
Str. General Berthelot nr. 41 Sector 1
RO-707471 - Bucarest
Tel: +40-21-3139920/23/25/26/37/40
Fax: +40-21-3139910
Email: unnpr@ines.ro
<http://www.uniuneanotarilor.ro>

RUSIA

Chambre Notariale Federale de Russie
Bobrov per., 6, bâtiment 3
RU-101000 - Moscow
Tel: +7-495-6238676 +7-495-6235970 Fax: +7-495-6285193
Email: interotd@notary.ru fnprus@notary.ru
<http://www.notariat.ru>

SENEGAL

Chambre des Notaires du Senegal
Rue Jules Ferry 4 Impasse Marguerite Trichot S/C Ipres
B.P. 14357 - Dakar
Tel: +221-33 8234002 Fax: +221-33 8234001
Email: cdns@sentoo.sn sambare@sentoo.sn

SUIZA

Federation Suisse des Notaires
Tavelweg 2 Postfach 30
CH-3074 - Muri B. Bern
Tel: +41-31-3105840 Fax: +41-31-3105841
Email: stadlercattaneo@bluewin.ch
fsn@schweizernotare.ch
<http://www.notairessuisses.ch>

TOGO

Chambre des Notaires du Togo
54, rue Logomé, Tokoin Soted - 20262 - Lome
Tel: +222 70 76/ 904 27 41
Email: mkadjaka@yahoo.fr

TÚNEZ

Chambre Nationale des Notaires Tunisiens
86 rue Sidi Belhassan l'ancienne ville - 3001 - Sfax
Tel: + 216 98 954 379 + 216 74 226 496
Fax: + 216 98 954 379 + 216 74 226 496
Email: triguinaoufal@gmail.com
<http://notaires.tn>

TURQUIA

Türkiye Noterler Birligi
(Union des Notaires Turcs)
Söğütözü Caddesi No. 4 - Cankaya/Ankara
Tel: +90- 312 218 80 00 Fax: +90-312 218 80 42
Email: baskan@tnb.org.tr sibel@tnb.org.tr
<http://www.tnb.org.tr>

UCRANIA

40-richchia Zhovtnia avenue, 42-A
03039 Kyiv Ucraina
Tel:+38 (044) 257 22 12 +38 (044) 362 23 07
Fax:+38 (044) 257 49 09
Email: notpalata@ukr.net

URUGUAY

Asociación de Escribanos del Uruguay
Avenida 18 de Julio 1730 Pisos 11 y 12
Tel: +598-2-4094317 +598-2-4006400
Fax: +598-2-4010637
Email: secretaria@aeu.org.uy
<http://www.aeu.org.uy>

VATICANO

Ufficio Legale del Governatorato
V-00120 - Citta del Vaticano
Tel: +39-06-69885592 Fax: +39-06-69885299
Email: notariato@scv.va

VENEZUELA

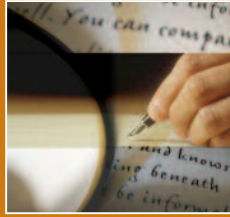
Asociación Venezolana de Notarios Públicos
Avenida principal de las Mercedes
Edificio Barsa Oficina 1 A - Caracas
Tel: +58 212 9938477 +58 212 9920621
Email: ramonllovera@hotmail.com

VIETNAM

141-143 Pasteur Street
Ho Chi Minh - Vietnam
Email: saigonnotary@gmail.com



*86 Países del mundo
Unidos por un mismo fin y una misma meta:
La unión del Notariado*



EDITORIAL





Director del Comité Editorial

ALGO MAS SOBRE LOS CONGRESOS Y JORNADAS NOTARIALES



1. Siempre produce una sensación especial la redacción del editorial del último número de la legislatura que finaliza, más aún cuando se trata, como en mi caso, de dar por finalizada la misión que estatutariamente me encomendaran y trasladar la responsabilidad de la dirección del Comité Editorial de la revista a mi sucesor.

2. Es como si nos enfrentáramos por un instante con el pasado y el futuro. Se mezclan, sin orden alguno, tanto los recuerdos gratos como los momentos apacibles del tiempo transcurrido, a los que se suman las dudas y esperanzas que nos plantea el porvenir.

3. La vida, por propia configuración, es un incesante paso de lo que fue a lo que vendrá y por ello una sucesión de imágenes y vivencias van desfilando constantemente y ubicándose a uno y otro lado de nuestro tiempo presente.

4. A la hora de hacer balance y trazar proyectos no nos podemos evadir de aquella realidad natural. Por ello no podemos más que dejar traslucir, entremezcladas, ambas sensaciones. Por un lado agradecer las críticas, los elogios y las sugerencias de los consecuentes lectores, elementos todos ellos que actúan catalíticamente incentivando los esfuerzos realizados. Por el otro, en mi caso, el convencimiento de la dedicación, seguramente más entusiasta que pondrá mi sucesor, para hacer de la RIN un instrumento útil a fin de satisfacer las necesidades e inquietudes de aquéllos a quienes va dirigida.

5. Mucho tiempo ha pasado desde que los primeros escribas, en forma aún no sistematizada, iniciaron el ejercicio de una actividad que, con el correr de los siglos, ha ido perfeccionándose y adecuándose a fin de responder a un importante imperativo social: dotar de seguridad a los negocios y actos más trascendentales.

6. Pero así como fue evolucionando el concepto de la forma de los actos jurídicos, también ha ido en constante superación la labor del sujeto que la instrumenta, revistiendo su tarea características muy definidas a través de fundamentos que las sustentan. Vendrían a configurar algo así como el quehacer notarial considerado de modo estático.

7. En su faz dinámica, no es menos interesante advertir cómo el notariado va ajustándose a las necesidades que le plantean las épocas.

Pero ello no ocurre de manera inconsciente, sino que las consecuencias de los estudios de Congresos y Jornadas, proyectan gran influencia y marcan pautas operativas -a veces incluso sugerencias- que oportunamente recoge el legislador para adaptar las normas vigentes.

8. Se trata de una obra constante y promocionada que es impulsada por los Colegios Notariales y sus organismos internacionales. Justamente el XXVII Congreso Internacional del Notariado celebrado del 9 al 12 de octubre del 2013 en Lima, Perú, es una muestra que nos mueve al presente comentario editorial, toda vez que este número de la RIN, esencialmente destinado a reflejar las deliberaciones y conclusiones de dicho encuentro, puedan fructificar y plasmarse eficientemente en la práctica.

9. La intensa actividad desplegada en dicho Congreso tiene un sentido claro: a) analizar virtudes y defectos, así como proponer soluciones para una más completa prestación del servicio; b) proyectar las conclusiones hacia el exterior, buscando contribuir con los sectores gobernantes para que adopten ideas que tiendan al bienestar general; y c) otorgar al notariado en general un cuerpo de doctrina que pueda orientarlo en su acción profesional.-

10. En efecto, de nada valen las declaraciones, si éstas quedan en letra muerta que sólo configuren un texto declamativo de mayor o menor belleza estética. Todo lo contrario, la costumbre de leer y meditar sobre estas cuestiones y su efectiva concreción, constituyen la respuesta vigorosa de un notariado que sabe cuál es el rol protagónico que le corresponde en la sociedad moderna.

11. Finalmente, vaya el franco agradecimiento a los colaboradores directos de esta publicación y a todos los que, de alguna manera, harán posible la elaboración de las sucesivas ediciones.

Notario Leon Hirsh



Directeur du Comité Éditorial

UN PEU PLUS SUR LES CONGRÈS ET LES JOURNÉES NOTARIÉS



1. La rédaction l'éditoriale du dernier numéro de la législature qui s'achève produit toujours une sensation spéciale, d'autant plus qu'il s'agit, pour moi en particulier, de mettre fin à la mission à ma charge d'après les statuts et de déferer la responsabilité de la direction du Comité Éditorial de la revue à mon successeur.
2. C'est comme si l'on faisait face à un moment donné au passé et à l'avenir. Les souvenirs agréables ainsi que les moments paisibles du temps parcouru se mélangent sans aucun ordre, auxquels il faudrait ajouter les doutes et les espoirs posés pour l'avenir.
3. La vie, de son propre caractère, est un pas incessant de ce qui s'est passé vers ce qui arrivera. C'est donc une succession d'images et d'expériences qui se succèdent sans arrêt se plaçant des deux côtés de notre présent.
4. Au moment de faire le bilan et d'envisager des projets, nous ne pouvons pas nous évader de cette réalité naturelle. Voilà pourquoi, nous ne pouvons pas laisser de faire apparaître, entremêlées les deux sensations. D'une part, remercier les critiques, les éloges et les recommandations des lecteurs conséquents, soit tous des éléments qui agissent de façon catalytique en tant que motivation des efforts réalisés. D'autre part, et notamment pour moi, la conviction du dévouement, certes plus enthousiaste de mon successeur pour faire de la RIN un instrument utile afin de satisfaire les besoins et les inquiétudes du public cible.
5. Il y a longtemps que les premiers scribes ont commencé encore de manière non systématisée, l'exercice d'une activité qui a été parfaite, le long des siècles, en d'adaptant afin de répondre à une importante exigence sociale : sécuriser les affaires et les actes les plus transcendants.
6. Or, de la même manière dont a évolué le concept de la forme des actes juridiques, la tâche du sujet qui l'établit a subi aussi une constante évolution, revêtant des caractéristiques très définies à travers des fondements qui les soutiennent. Ce serait une sorte de caractérisation telle que l'activité notariale considérée dans un mode figé.
7. Dans son aspect dynamique, il n'en est pas moins intéressant de remarquer comment le notariat s'ajuste aux besoins qui surgissent au fil du temps.

Mais cette évolution n'intervient pas inconsciemment ; au contraire, les études issues des Congrès et Journées projettent une grande influence et posent des directives opérationnelles –parfois même de préconisations – qui sont recueillies opportunément par le législateur pour l'adaptation des textes en vigueur.

8. Il s'agit d'un travail permanent et valorisé qui est encouragé par les Ordres des notaires et leurs organisations internationales. Justement, le XXVII^{ème} Congrès International du Notariat tenu du 9 au 12 octobre 2013, à Lima, au Pérou, est une preuve qui nous incite au présent commentaire éditorial, compte tenu que ce numéro de la RIN, essentiellement destiné à traduire les délibérations et conclusions de cette rencontre, est susceptible de fructifier et de se concrétiser efficacement dans la pratique.

9. L'intense activité déployée lors du Congrès précité a un sens clair et net : a) analyser les vertus et défauts, et proposer des solutions pour assurer un service de manière plus complète ; b) envisager les conclusions vers l'extérieur, en cherchant à contribuer avec les divers secteurs des dirigeants, afin d'adopter des idées tendant au bien-être général ; et c) octroyer au notariat en général un corps de doctrine susceptible de l'orienter dans son action professionnelle.

10. En effet, les déclarations seront inutiles, si elles restent lettre morte ne composant qu'un texte déclaratif dont la beauté esthétique sera plus ou moins réussie. Au contraire, l'habitude de la lecture et de la réflexion sur ces questions et leur concrétisation effective, constituent la réponse vigoureuse d'un notariat qui sait quel est le rôle primordial qui lui revient dans la société moderne.

11. Enfin, je tiens tout particulièrement à remercier les personnes ayant coopéré directement dans cette publication et tous ceux qui ont permis, en quelque sorte, l'élaboration des successives éditions.

Notaire Leon Hirsh



Director of Editorial Committee

MORE ABOUT CONGRESSES AND NOTARIAL SESSIONS



1. Writing the last issue's editorial of an expiring legislature always produces a special feeling, moreover when it means, as in my case, ending the mission I was entrusted under the bylaws and transferring the responsibility for leading the Editorial Committee of the magazine to my successor.

2. It is as if we were facing for a moment both the past and the future; a mixture, without order, of good memories and peaceful moments of times past with doubts and hopes about the future.

3. Life, by nature, is a continuous path from what has already happened to what will happen and, hence, a succession of images and experiences constantly appearing and lying on both sides of our current time.

4. When time comes to take stock and make plans, we cannot avoid said natural reality. Consequently, we can only show both feelings intertwined with each other. On the one side, our gratitude for the criticism, praises and suggestions from our loyal readers, given that all such elements catalytically act as an incentive for our efforts. And on the other side, in my case, the conviction that my successor will certainly be more enthusiastically devoted to making the International Notarial Review (RIN) a useful tool to meet the needs and demands of its readership.

5. It has been a long time since the first scribes began, still in an unsystematic way, to perform an activity that has been perfected and adjusted throughout the centuries to support an important social imperative: to provide certainty to the most significant transactions and acts.

6. However, just like the concept of the formality of legal acts has evolved, the function of the person who applies such formality has also been improved, with a task that has defining characteristics due to its supporting principles. It would be sort of a notarial work considered in a static way.

7. In its dynamic phase, it is not less interesting to realize how the notariat has adjusted itself to the needs of different eras.

But this is not unconscious, given that the analysis of the works of Congresses and Sessions has great influence and defines operating guidelines –sometimes even suggestions– that are timely considered by the legislator to adapt applicable rules.

8. It is a constant work encouraged by Notary Associations and their international bodies. In that respect, the XXVII International Congress of Notaries held on October 9 through 12, 2013, in Lima, Peru, is an example of what this editorial is all about, provided this issue of the RIN, which is essentially devoted to the discussions and conclusions of such gathering, is able to pay off and be efficiently implemented.

9. The intense activity performed at such Congress had a clear meaning: a) to analyze virtues and defects, as well as to propose solutions, for a much better service; b) to spread the conclusions in an attempt to contribute to governing sectors, so that they may adopt ideas promoting general wellness; and c) to provide notaries in general with a set of doctrines that will serve as guidance in the professional activity.

10. In effect, statements are useless if they are just letters creating a more or less beautiful declamatory text. On the contrary, the habit of reading and meditating on these matters and their effective implementation constitute a firm response of a notariat aware of its leading role in modern society.

11. Finally, I would like to express my gratitude to those who directly contributed to this publication and to all who, in one way or the other, will make next issues possible.

Notary Lim Hirsch

SUMARIO

CONCLUSIONES

XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO

P 25

TEMA I: REFLEXIONES DEL NOTARIADO SOBRE EL DERECHO DE FAMILIA
Y SUCESIONES FRENTE A LAS NUEVAS RELACIONES SOCIALES (ES - FR - IN)

TEMA II: LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL MERCADO INMOBILIARIO:
LA NECESIDAD DE INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN (ES - FR - IN)

DISCURSOS Y FORO INTERNACIONAL

XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO

P 55

DISCURSO DEL PRESIDENTE DE LA UINL, ME JEAN-PAUL DECORPS (FR)

P 57

DISCURSO DEL NUEVO PRESIDENTE ELECTO DE LA UINL, ME DANIEL-SÉDAR SENGHOR (FR)

P 67

CONCLUSIONES DEL FORO INTERNACIONAL (ES - FR - IN)

P 77

“DESJUDICIALIZACIÓN DE CONFLICTOS CIVILES Y COMERCIALES ROLES Y OPORTUNIDADES PARA LOS NOTARIOS”

DISCURSO INAUGURAL DEL PRESIDENTE DEL XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO
NOT. DR. CARLOS ENRIQUE BECERRA PALOMINO (ES)

P 89

DISCURSO DEL PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE NOTARIOS DE MAURICIO - PORT LOUIS, RAJENDRA DASSYNE,
PORTAVOZ DE LAS DELEGACIONES EXTRANJERAS EN EL CONGRESO DE LIMA (FR)

P 95

CÓDIGO DE DEONTOLOGÍA

TEXTO ADOPTADO POR LA ASAMBLEA DE NOTARIADOS MIEMBROS EN LIMA, 8 DE OCTUBRE DE 2013 (ES - FR - IN)

P 99

RESOLUCIONES Y RECOMENDACIONES

RECOMENDACIONES ADOPTADAS POR LA ASAMBLEA DE NOTARIADOS MIEMBROS
EN LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DE LA LEGISLATURA 2011-2013
CARTAGENA DE INDIAS, COLOMBIA, 2 Y 3 DE DICIEMBRE DE 2011
“LA EVOLUCIÓN DE LAS COMPETENCIAS NOTARIALES” (ES - FR - IN)

P 151

RESOLUCIÓN N° 2 / ANM-CG ARGEL, 18 Y 19 DE OCTUBRE DE 2012
RECOMENDACIONES DE LA ASAMBLEA DE NOTARIADOS MIEMBROS DIRIGIDAS A LOS CONSEJOS Y COLEGIOS NACIONALES
“AUTORIDAD PÚBLICA Y EL ESTATUTO DEL NOTARIO” (ES - FR - IN)

P 163

RESOLUCIÓN N° 3 / ANM-CG ARGEL, 18 Y 19 DE OCTUBRE DE 2012

P 175

RECOMENDACIONES DE LA ASAMBLEA DE NOTARIADOS MIEMBROS DIRIGIDAS A LOS CONSEJOS Y COLEGIOS NACIONALES
"LA UTILIDAD ECONÓMICA DEL NOTARIO" (ES - FR - IN)

RECOMENDACIONES DE LA ASAMBLEA DE NOTARIADOS MIEMBROS DE LIMA A LOS CONSEJOS Y COLEGIOS NACIONALES
LIMA, PERÚ, 8 DE OCTUBRE DE 2013

P 187

"EL ENVEJECIMIENTO DEMOGRÁFICO, UN RETO PARA EL NOTARIO" (ES - FR - IN)

PREMIO DUCRET

LIONEL GALLIEZ, NOTARIO EN MUSSIDAN

P 199

"EL DOCUMENTO NOTARIAL AL SERVICIO DE LA SEGURIDAD DE LAS INVERSIONES" (ES - FR - IN)

TRABAJOS ACADÉMICOS

KARIN REGINA RICK ROSA

P 231

"ESCRITURA PÚBLICA DE PACTO ANTENUPCIAL PARA MAIORES DE SETENTA AÑOS" (IT)

Nota: los artículos se publican únicamente en el/los idioma/s en los que fueron elaborados por los autores.

Remarque: les articles ne sont publiés que dans la/les langue/s dans laquelle/lesquelles les auteurs les auront rédigés.

Note: Articles are published in the original language/s in which they were written by the authors.



“El Comité Editorial de la RIN agradece especialmente al Colegio de Notarios de Lima por el valioso aporte del material gráfico que ilustra la presente edición”

CONCLUSIONES

XXVIII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO



TEMA I



REFLEXIONES DEL NOTARIADO SOBRE EL DERECHO DE FAMILIA Y SUCESIONES FRENTE A LAS NUEVAS RELACIONES SOCIALES



*Parque del amor en Miraflores
Lima*





Reflexiones del Notariado sobre el derecho de familia y sucesiones frente a las nuevas relaciones sociales.

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.



*Arquitectura
Plaza San Martín. Lima*

TEMA II



LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL MERCADO INMOBILIARIO: LA NECESIDAD DE INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN



*Centro histórico
de Lima*





La Seguridad Jurídica del Mercado Inmobiliario: La necesidad de instrumentos de regulación

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.

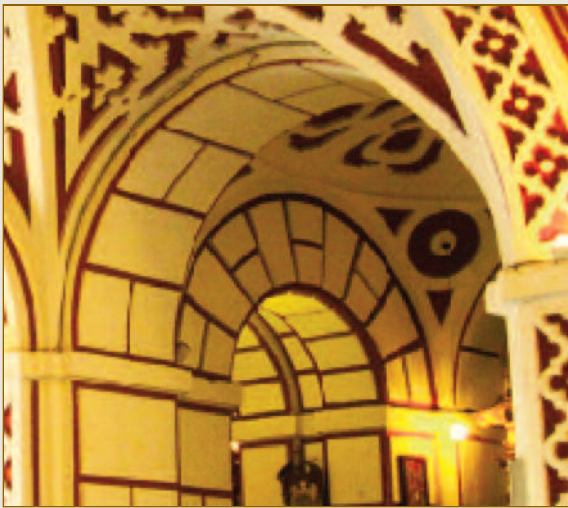
- Que en consecuencia, deben fortalecerse aquellas características propias del notariado latino que coadyuvan a la seguridad jurídica del mercado inmobiliario.

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 constitu-

ción, 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.



*Arquitectura del Convento de San Francisco de Asís
Lima*

CONCLUSIONS

XXVII CONGRÈS INTERNATIONAL DU NOTARIAT

XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIO 9-12 DE OCTUBRE DE 2013



LIMA - PERU

THÈME I



RÉFLEXIONS DU NOTARIAT SUR LE DROIT DE FAMILLE ET DES SUCCESSIONS FACE AUX NOUVELLES RELATIONS SOCIALES



*Sculptures sur bois
Couvent Saint François d'Assise
Lima*





Réflexions du Notariat sur le droit de Famille et des Successions face aux nouvelles relations sociales

1. La famille et sa réglementation s'inscrivent dans la culture d'un pays. Par respect des diversités culturelles, on ne peut prétendre donner une solution universelle à des problèmes, sans doute semblables, liés à l'évolution de la famille sur tous les continents. Au contraire, il convient de promouvoir cette diversité des concepts comme un élément intrinsèque de la richesse culturelle de nos civilisations. D'où les limites naturelles de l'unification (impossible) et de l'harmonisation (restreinte, de préférence dans les cadres des organisations régionales - EU, OHADA, MERCOSUR, CEI, etc.) en cette matière. Le législateur national et le professionnel du droit restent donc libres de choisir la réponse adaptée à la nouvelle donne familiale en vertu de ses propres traditions et, notamment, en ce qui concerne leur reconnaissance dans les sociétés traditionnelles (catholiques, orthodoxes et musulmanes).

2. Toutefois, concernant la famille, le principe de la non-discrimination constitue la base universelle de toute réglementation. En conséquence, le législateur et le praticien doivent veiller au respect de ce principe fondamental dans chaque droit positif comme dans la pratique courante. On ne peut accepter quelque mesure ou comportement qui vise à pénaliser, directement ou indirectement, une personne majeure et capable en considération de ses préférences sexuelles ou de tout autre élément intime de sa personnalité.

3. L'une des questions fondamentales pour le fonctionnement de la famille moderne dans tous les pays est celle de la proportion de la part publique ou privé dans la réglementation des rapports familiaux. En fonction de la réponse, on peut en déduire des priorités législatives et pratiques: dans les pays où la famille est principalement, une question intime des conjoints, on constate la contractualisation accrue des

relations familiales dans la mesure où l'accord des parties devient une source primaire de leur réglementation. Au contraire, là où la famille est aussi une institution publique dotée d'importantes fonctions sociales (naissance des enfants et leur éducation), c'est au droit positif de prévoir les principales règles de la vie en couple. Le rôle du notaire doit être distingué de manière significative au sein de ces deux modèles: dans le premier cas il "dit le droit"; dans la seconde situation il contrôle l'application des règles d'intérêt général.

Bien évidemment, le système où le notaire établit la base de la volonté des conjoints, leurs règles de vie en couple, est plus propice à la profession dans le sens le plus large du terme. C'est en effet ce concept qui a donné naissance à de nouvelles fonctions du notariat dans certains pays (ex.: la célébration et la dissolution du mariage).

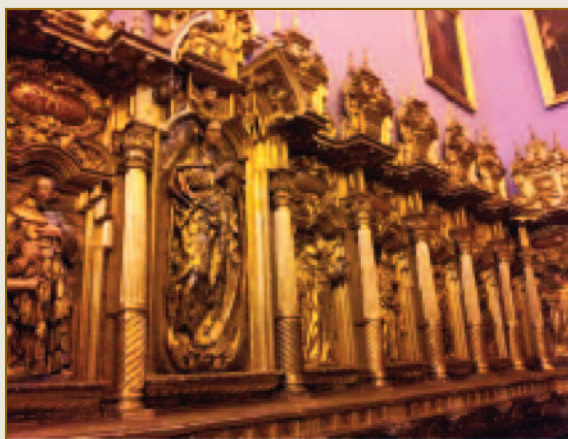
4. L'autonomie de la volonté des conjoints est la source primaire et le moteur du développement des relations familiales. Le notaire est idéalement placé, comme juge du contrat, pour être ici un guide par excellence. Ses fonctions classiques (rédaction de l'acte, authentification, conseil impartial, etc.) le rendent quasiment irremplaçable, du début de la vie de chaque couple jusqu'à sa fin, pour assurer un standard minimal de la sécurité juridique dans les relations des époux. Ses domaines de compétence naturelle, permettent d'établir les relations matrimoniales et pécuniaires tant entre époux que vis à vis des tiers, mais le développement récent du droit de la famille de certains pays montre également l'intérêt de l'acte notarié dans d'autres domaines (régime primaire). L'efficacité juridique de l'intervention du notaire dépend largement du temps et de la complexité des solutions proposées aux familles: il doit intervenir en amont et donner une solution complète. Là aussi, le rôle naturel de conciliateur que le notaire

joue est mis en évidence. Il est proposé de développer l'assistance juridique entière aux familles en danger et, notamment, dans le cadre de la médiation.

5. La multiplicité des instruments prévus par les droits internes pour répondre aux besoins des familles modernes (mariage pour les personnes de même sexe, pacs, union libre, union civile, cohabitation légale, etc.) est caractéristique pour les droits de tradition civiliste: le législateur n'aime pas le vide. Par conséquent, il est préférable d'avoir quelques cadres légaux pour ces nouvelles formes de vie en couple même dans les pays du droit de la famille traditionnelle pour éviter des situations d'injustice grave (ex. liquidation de régime de cohabitation de fait avec des enfants). En outre, cet éventail des moyens légaux pour organiser librement la vie familiale souligne, une fois de plus, le rôle de l'autonomie de la volonté des conjoints: plus il existera de formes de vie en couple, plus le choix sera grand, plus le résultat correspondra aux besoins et à la réalité des situations. Cela étant, il paraît inopportun de préconiser une uniformisation de ces formes de vie en couple en un seul unique régime "allégé" par la dégradation des régimes « forts ». Au contraire, chaque législateur national est appelé à promouvoir plusieurs régimes, souples comme rigides, pouvant servir de base à un accord informel des "époux". Dans ces régimes devront figurer les questions relatives aux successions, à la protection qui doit être envisagée pour chaque membre de la famille, afin de permettre l'organisation des successions au moyen des dispositions testamentaires notamment, dans le cadre de la liberté contractuelle.

PROPOSITIONS:

1. Le principe de non-discrimination doit constituer la base fondamentale de la régulation dans le domaine du droit de la famille. Cela implique d'admettre et de protéger les différentes manifestations du développement des personnalités propres et de l'égalité de traitement au sein des couples, sans enlever la possibilité pour chaque législateur de favoriser toute formule de manière de vivre qui corresponde à la majorité des particularismes culturels et aux nécessités sociales de chaque communauté.
2. En conséquence, chaque législateur doit offrir à ses citoyens un cadre légal stable et clair, qui garantisse la sécurité juridique indispensable pour cette protection et qui, en considération des situations spécifiques et en fonction des différents possibilités, respecte la liberté de toutes les parties au sein de l'unité familiale. Le principe de liberté doit tenir également un rôle plus important dans la planification successorale.
3. Les caractéristiques de la fonction notariale placent le notaire dans une position favorable au moment d'apporter un choix adapté autour de l'offre proposée par le législateur et de ses conséquences. Ainsi le législateur doit permettre au notaire de tenir un rôle régulateur et de contrôle de la légalité dans de nombreuses situations, qu'il s'agisse de la célébration du mariage traditionnel comme du divorce, ainsi que pour les autres formes de vie commune qui peuvent exister.



Couvent de Saint François d'Assise. Lima

THÈME II



SÉCURITÉ JURIDIQUE DU MARCHÉ IMMOBILIER: LA NÉCESSITÉ D'INSTRUMENTS DE RÉGULATION



*Centre historique
Lima*





Sécurité juridique du marché immobilier: la nécessité d'instruments de régulation

Compte tenu de ce que révèlent les réalités des différents pays membres de l'Union, il apparaît :

- Que dans le contexte économique actuel, le marché immobilier intègre l'une des bases essentielles du développement économique de la société.
- Que son développement implique que les particuliers puissent agir avec dynamisme, en réduisant les coûts et les risques.
- Que les biens immeubles présentent certaines caractéristiques – durabilité dans le temps, possibilité de droits distincts en concurrence, asymétries informationnelles, montants financiers élevés, réalisation de fonctions sociales, etc.- qui rendent nécessaire une régulation différente de celle qui s'applique aux biens périssables.
- Qu'il est évident que les consommateurs privilégient la sécurité juridique offerte par notre système à la simple compensation monétaire par laquelle le système d'assurance de titres anglo-saxon tente de résoudre le problème.
- Que, par conséquent, la sécurité juridique est le pilier fondamental du fonctionnement du marché immobilier.
- Que, de la même manière, l'État assume le rôle de gardien des intérêts publics et de moteur des politiques publiques dans le déroulement des transactions immobilières.
- Que pour atteindre cet équilibre entre l'intérêt particulier de réduire les coûts, accélérer l'acte juridique, obtenir la protection de la sécurité juridique, et veiller aux intérêts publics,

il convient d'utiliser des outils efficaces, avec une spécialisation maximale.

- Que l'acte authentique et le contrôle de la légalité réalisés par le notaire garantissent la régularité de la chaîne de transmissions que le registre foncier publie.
- Qu'en vertu de cela, le notaire latino-américain ne doit pas s'écarter des qualités et caractéristiques propres qui répondent aux besoins du marché et de la société, tout en respectant à la lettre les règles d'éthique et d'impartialité, caractéristiques de la fonction notariale.
- Que la sécurité juridique, qui requiert la négociation informatisée dans le cadre des transactions immobilières, ne peut être réalisée sans participation notariale active dans le contrôle des vices de la volonté.

- Qu'en conséquence, il convient de renforcer les caractéristiques propres du notariat latino-américain qui contribuent à la sécurité juridique du marché immobilier.

En vertu de quoi, le 27ème Congrès International du Notariat, recommande :

- 1.- Que face aux défis posés par le marché mondial et la société de l'information, le Notariat mette en place des systèmes qui conçoivent le régime approprié d'accès à la fonction, le contrôle strict de son exercice, la formation continue, la distribution territoriale harmonique, et développe des moyens techniques destinés à améliorer l'efficacité, la rapidité, l'efficacité, et la sécurité juridique afin de générer une valeur ajoutée pour le développement du marché immobilier ;

2.- Que la régulation du marché immobilier nécessite de maintenir la participation nécessaire du notaire dans le cadre de la constitution, la transmission ou la modification des droits réels sur les immeubles, en établissant des mécanismes qui garantissent son fonctionnement au travers du contrôle de la légalité, en évitant les asymétries informationnelles, la garantie d'identité entre le droit enregistré et le droit cadastré, la protection du consommateur ou du signataire exposé ou moins informé, la collaboration avec l'État dans le cadre de ses politiques publiques, et contribuer ainsi à la réalisation du plus haut degré d'efficacité au moindre coût.

3.- Que le Notariat, de par son haut niveau de spécialisation, inspire et prenne activement part aux processus législatifs relatifs au marché immobilier, en suggérant des réglementations adéquates qui allient sécurité juridique, efficacité économique et certitude contractuelle, dans l'intérêt des citoyens et des entreprises. Une attention particulière sera portée au besoin d'incorporer au marché formel les immeubles qui ne le sont pas et qui font l'objet de possessions paisibles et prolongées.



*Maître-autel. Couvent de Saint François d'Assise.
Lima*

CONCLUSIONS

XXVII INTERNATIONAL CONGRESS OF NOTARIES

XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIO 9-12 DE OCTUBRE DE 2013



LIMA - PERU

THEME I



REFLECTIONS OF THE NOTARIAT ON FAMILY LAW AND THE LAW OF SUCCESSION IN THE LIGHT OF NEW SOCIAL RELATIONS



Santo Domingo Convent





Reflections of the Notariat on Family Law and the Law of Succession in the light of new social relations

1. The family and its regulation are part of the culture of a country. Regarding cultural diversity, one cannot expect to find a universal solution to all problems arising in this area, however similar they may be, given recent family developments across continents. On the contrary, it is advisable to promote diversity as an element inherent in the cultural wealth of our civilisations. Hence the natural limits to unification (impossible) and harmonisation (limited to the framework of regional organisations - EU, OHADA, MERCOSUR, CEL, etc.) in this field. The national law-maker and the law practitioner therefore have to provide adequate responses to the new family according to their traditions and, above all, taking into account the need for its recognition in traditional societies (catholic, orthodox and Muslim).

2. However, as far as the family is concerned, the principle of non-discrimination is the universal basis for its regulation. As a result, the law-maker and the law practitioner have to oversee compliance with this fundamental principle in positive law and in day-to-day practice. Any measure or behaviour aimed at discriminating, either directly or indirectly, a legally capable person of age for his or her sexual preferences or any other intimate aspect of his or her personality is unacceptable.

3. One of the fundamental issues for the functioning of the modern family in all countries consists in striking the right balance between public and private aspects in the regulation of family relations. Depending on the response provided, legislative and practical priorities may be inferred: in countries where the family is above all an intimate matter of the spouses, family relations are increasingly contractualised to the extent that the agreement between the parties becomes the primary source of their regulation. On the contrary, when

the family is also a public institution having important social functions (birth of children and their education), it is positive law that has to establish the main rules of married life. The role of the notary is significantly different in these two models: in the first case, he "states what the law establishes"; in the second, he checks the application of rules of general interest. Of course, the system where the notary establishes, on the basis of the will of the spouses, the rules for their married life is more conducive to the profession in the broad meaning of the term. It is, in fact, this concept that has led to the creation of the new functions of notaries in some countries (e.g.: celebration and dissolution of marriage).

4. The autonomy of the will of spouses is the primary source and engine in the development of family relations. The notary is in the ideal position, as judge of the contract, to act as the guide par excellence in this case. His traditional functions (drafting of acts, authentication, impartial advice, etc.) make him almost irreplaceable at the start of a couple's married life, in order to assure a minimum standard of legal certainty in their relations. His natural areas of competence concern matrimonial and property relations both among spouses and vis-à-vis third parties. However, recent family law developments in some countries clearly underscore the interest in extending the notarised act to other areas too (as in the primary regime of celebration and dissolution of marriage). The judicial effect of the involvement of the notary depends largely on the timing and complexity of the solutions proposed to families: he has to intervene in advance and offer a complete solution. In this case too, it is necessary to stress the natural role of conciliator that the notary plays. He is in a position to provide legal aid to families in danger, especially within the framework of mediation.

5. The numerous instruments provided for by national law to respond to the needs of modern families (same-sex marriage, civil partnership, free union, civil union, legal cohabitation, etc.) are characteristic of the civil-law tradition: law-makers do not want to have voids. As a result, it is preferable to have some legal frameworks for these new forms of married life, even in countries having traditional family law in order to avoid any situation of grave injustice (e.g. settlements in the case of cohabitation regimes with children). Furthermore, this broad range of legal means to freely organise family life once again underscores the role of the free will of the spouses: the more numerous the forms of married life, the broader the choice, the more the results will satisfy needs and be consistent with the reality of situations. That being so, it is inappropriate to call for the standardisation of these forms of married life under a single “light” regime by downgrading “strong” regimes. On the contrary, each national law-maker is required to promote several regimes, both streamlined and rigid, that can serve as a basis for an informal agreement between the “spouses”.

These regimes should include the regulation of succession and the protection of each member of the family, in order to organise succession through testamentary disposition, within the framework of contractual freedom.

PROPOSALS:

1. The principle of non-discrimination has to serve as the fundamental basis of regulation in field of family law. This implies recognising equal treatment of spouses and admitting and protecting the various expressions of the development of one’s personality, without depriving the law-maker of the opportunity of favouring forms of cohabitation that better respond to the cultural peculiarities and the social needs of a community.

2. As a result, the law-maker has to offer citizens a stable and clear legal framework assuring legal certainty that is essential in this field and which, in the attempt to provide different opportunities based on specific situations, respects the freedom of the parties within the family. The principle of freedom has to play an even more important role in the planning of succession.

3. The characteristics of the notarial function put the notary in a favourable position when providing appropriate advice regarding the different options offered by the law-maker and their consequences. So, the law-maker has to allow the notary to play a regulatory role and check the legality of various situations, be it the celebration of traditional marriage or its dissolution through divorce, as well as any other forms of cohabitation that may exist.



*Facades of the historic center
Lima*

THEME II



LEGAL CERTAINTY IN THE PROPERTY MARKET: THE NEED FOR REGULATORY INSTRUMENTS



*Historic center
Lima*





Legal certainty in the property market: The need for regulatory instruments

After reviewing real situations arising in the member countries of the Union we came to the conclusion that:

- In the current economic scenario, the property market is fundamental to the economic development of society.
- That its development calls for dynamic action on the part of private individuals to reduce risks and costs.
- That real estate features certain characteristics – i.e. durability over time, the concurrence of different rights, inconsistencies in provided information, large sums of money involved, the performance of a social function, etc. – that make it necessary to have in place a set of rules that are different than those applied to perishable goods.
- That it is evident that consumers favor the legal certainty provided by our offices over plain economic compensation, by means of title insurance coverage, which is the Anglo-American approach to resolving the problem.
- That, consequently, legal certainty is the fundamental pillar upon which property markets function.
- That in the conduction of real estate transactions, the State also acts as custodian of public interest and promoter of public policies.
- That, to strike a balance between private individuals' interest in seeing costs cut, legal procedures streamlined, legal certainty achieved and public interests protected, efficient and highly specialized instruments are required.

- That the “actes authentiques” and legality checks executed by a notary guarantee the regularity and smooth running of the public records chain.

- That in view of the above, the Latin Notariat should in no way depart from the qualities and characteristics that are proper to it and that are conducive toward meeting market and societal needs, while upholding the rules of impartiality and ethics that govern the notaries' function.

- That the legal certainty, called for by the electronic contracts required in real estate transactions, cannot be achieved without the notary's active participation in checking for defects of contractual consent.

- That, consequently, the characteristics peculiar to the Latin Notariat which enhance legal certainty in the property market should be strengthened.

In view of the above, the XXVII International Congress of Notaries, recommends:

- 1.- That faced with the challenges of the global market, of society and information, the Notariat establish systems to provide for access to the profession, oversight of its exercise, ongoing training, harmonious territorial distribution as well as the technological means to improve efficiency, speed, legal efficacy and certainty so as to engender added value for the property market;
- 2.- That the regulation of the property market include the necessary participation on the part of the Notariat in the cons-

titution, transmission or amendment of real property rights, in the laying down of mechanisms to guarantee its operation through legality checks so as to avoid information inconsistencies, in ensuring that the information in registered “actes authentiques” and cadastral records be identical, in protecting the weakest or least informed consumers or contracting parties, in collaborating with the State in its public policies, and thus contributing toward the achievement of cost-efficiency.

3.- That the Notariat, given its high level of specialization, inspire and participate actively in lawmaking processes in the field of the property market, by suggesting appropriate rules and regulations to combine legal certainty, economic efficiency and contractual certainty, in the interest of citizens and businesses. Special attention shall be given to the need to incorporate into the formal market those properties which are not included but which are the object of peaceful and prolonged possession.



Monastery of San Francisco de Asís
Lima

Catedral Plaza de Armas
Ciudad de Cusco - Perú

DISCURSOS

XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DE NOTARIOS





DISCOURS DU PRESIDENT DE
L'UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT (UINL)
ME JEAN-PAUL DECORPS

XXVIIème Congrès International du Notariat. Lima, Pérou, 9-12 octobre 2013



Me Jean-Paul Decors





DISCOURS ME JEAN-PAUL DECORPS



Permettez-moi tout d'abord de remercier une fois encore le notariat péruvien et son président Enrique Becerra Palomino pour la chaleur de son accueil, la qualité de l'organisation et la disponibilité de toute son équipe, pour l'UINL et ce 27ème Congrès du notariat mondial.

C'est un plaisir de découvrir ou de retrouver le Pérou, pays riche d'histoire, de sites archéologiques mondialement connus, et la ville de Lima, sa capitale, si dynamique en pleine transformation.

C'est aussi un plaisir de se sentir ici comme chez soi, accueilli par le Notariat Péruvien avec affection, attention et générosité, à l'occasion de cette grande fête du Notariat mondial.

Mondialisation oblige, les transformations de notre société, en ce début du XXIème siècle, concernent tous les secteurs d'activité: économiques, bien sûr, politiques, sociologiques mais aussi juridiques.

C'est dire que nous notaires, devons prendre en compte ces évolutions pour s'adapter aux besoins nouveaux qu'elles créent pour la société.

Et plutôt que de vous tracer un bilan de cette législature, permettez-moi de vous livrer mon sentiment sur ce que peuvent être, sur ce que doivent être les objectifs de notre profession dans les dix ans qui viennent, face aux principaux défis que cette mondialisation nous impose.

Il s'agit-là d'une réflexion nourrie à la source de ce qu'on appelle l'intelligence économique. Cette science nouvelle, est aujourd'hui mise en oeuvre par tous les grands décideurs mondiaux. Elle consiste à définir une stratégie à partir d'objectifs fixés (gains de compétence, d'influence ou de parts de marché). Puis à identifier, grâce à une cellule de veille, les obstacles (par exemple pour nous la concurrence d'autres professions, l'évolution des textes, le choix politique défavorable). Il s'agit de mettre en place les moyens appropriés, humains et financiers, politiques et techniques pour effacer ces obstacles et atteindre les objectifs fixés.

En appliquant cette stratégie d'intelligence économique au notariat, il me semble que quatre domaines juridiques fondamentaux pour notre avenir nous concernent directement :

- Celui de la sécurisation des relations juridiques
- Celui de la déjudiciarisation des rapports juridiques
- Celui de la cohabitation des systèmes juridiques
- Et celui de la simplification des règles juridiques.

Dès lors, pour poursuivre son développement et conforter son avenir, comment le notariat mondial doit-il se positionner face à ces différents enjeux ?

Quelle stratégie concrète doit-on mener pour que, par exemple, à l'horizon 2025, le notaire joue sur la scène juridique mondiale, un rôle encore plus important, plus incontestable et plus pérenne ?

Notre profession doit, selon moi, viser deux objectifs majeurs. Ils impliquent plusieurs défis spécifiques, qui d'ailleurs poursuivent et accentuent l'action de mes prédécesseurs, que je salue amicalement et auxquels je souhaite ici rendre un hommage particulier, affectueux et sincère car ils m'ont beaucoup appris:

- Premier objectif : développer le rôle social du notaire au service des usagers
- Deuxième objectif : développer le rôle institutionnel du notariat au service de l'Etat

I. Premier objectif, développer le rôle social du notaire au service des usagers

Une profession n'existe pas pour elle-même. Elle doit répondre à une nécessité économique, politique ou juridique, c'est-à-dire à un besoin social. Ces motifs d'intérêt général, variables selon les époques, ont conduit aussi bien à la création de nos lointains ancêtres les scribes, en Egypte, il y a 40 siècles, qu'à celle des notaires en Chine, il y a 10 ans.

Nous devons veiller à ce que cette utilité sociale perdure. C'est une condition sine qua non de notre existence. Aucune profession ne peut espérer subsister si elle n'a pas une utilité sociale reconnue. C'est aussi une condition indispensable à notre développement à la fois dans les domaines traditionnels de l'activité notariale, comme dans des domaines plus nouveaux liés à l'évolution de notre société.

Ient - Développer le rôle social du notaire dans ses domaines traditionnels d'activité

Dans ces domaines traditionnels, la concurrence d'autres juristes est la plus vive. Elle implique de se donner les moyens d'y faire face, premier défi à relever.

Le deuxième défi est lié à notre activité, à la mission fondamentale du notaire : répondre au besoin croissant de sécurité juridique.

Le troisième, plus pragmatique, tient à un domaine particulier de l'activité notariale qu'il faut développer, celui du titrement.

Examinons-les successivement.

A. Premier défi : Faire face à la concurrence

La concurrence entre les juristes, va s'amplifier au cours des prochaines années. L'exemple des avocats dans certains pays européens et des registradores dans certains pays hispanophones le montre bien.

Pour répondre à cette concurrence, notre profession doit disposer de deux atouts qui feront la différence :

- *Celui, tout d'abord de la compétence.* C'est le domaine de la formation, initiale ou continue. Celle doit être une priorité absolue de tous les notariats, en s'appuyant, partout dans le monde, sur l'Université, avec laquelle la profession entretient le plus souvent les meilleurs rapports.

- *Celui ensuite de la confiance des usagers,* qui découle du respect d'une déontologie très stricte et d'une éthique irréprochable, accompagné de lourdes sanctions en cas de violation des règles.

La création de l'« Université du Notariat Mondial », pour les futurs ou les jeunes notaires, piloté de main de maître par Pierre Becqué, comme le projet de Code « Déontologie et Règles pour l'Organisation du Notariat » proposé par la Commission Déontologie, et je salue le remarquable travail de son président Juan Ignacio Gomeza Villa, répondent à cet objectif.

B. Deuxième défi : Répondre au besoin croissant de sécurité juridique

La sécurité est devenu un mot clé de notre quotidien : sécurité physique, alimentaire, environnementale, médicale, mais aussi sécurité juridique.

C'est l'une des raisons d'être du système continental. Il est

entièrement tourné vers cet objectif, avec son formalisme fait de vérifications et de contrôles préalables. L'objectif est d'assurer un contrat sécurisé et équilibré, permettant d'éviter les contentieux.

Sa philosophie est parfaitement résumée dans cette maxime de LACORDAIRE : « Entre le faible et le fort, c'est la liberté qui opprime et le droit qui protège » ou dans celle de JHERING « Le formalisme est la soeur jumelle de la liberté ».

Le système de droit continental se démarque ainsi du système de common law, censé favoriser la rapidité des transactions, liées aux exigences des affaires.

On pourrait croire ce droit mieux adapté à l'évolution économique du XXI^{ème} siècle où tout doit aller plus vite, trop vite parfois, mieux en phase avec le libéralisme, devenu le seul crédo moderne de beaucoup d'économistes.

Mais en réalité, cette philosophie du libéralisme repose sur un contresens flagrant. Lorsqu'on parle de libéralisme, chacun croit entendre liberté. Or les deux concepts sont radicalement opposés : le libéralisme, c'est l'absence de règles, alors que la liberté impose des règles car la liberté de l'un s'arrête où commence celle de l'autre. Il n'est pas surprenant dès lors que ce libéralisme ait montré ses limites, favorisant dumping et ententes illicites, la loi du plus fort, c'est-à-dire du plus riche.

Les dérives liées à la crise des subprimes et les abus de la libre concurrence montrent la nécessité de réguler et de maîtriser la mondialisation. Il devient indispensable de fixer des règles du jeu au monde économique, devenu un vaste marché livré à lui-même, fondé sur des échanges virtuels, incontrôlables par leur rapidité, leur fréquence et leur destination.

Il n'est pas étonnant dès lors que le droit continental, fondé sur des normes, donc sur le principe d'une régulation, gagne du terrain en ce début du XXI^{ème} siècle.

Ce n'est pas un hasard si 15 pays des 19 du G20 et 22 sur les 28 de l'Union Européenne, se situent dans le camp du droit continental, représentant aujourd'hui 2/3 de la population mondiale et près de 60% du PIB de la planète.

Pourquoi un tel succès ?

C'est que la sécurité juridique est devenue aujourd'hui une nécessité politique. Elle seule permet la confiance, donc le crédit et l'investissement, le développement économique et le progrès social.

Ce n'est pas non plus un hasard si les pays émergents qui souhaitent attirer les investisseurs choisissent le camp du droit continental. C'est le cas récemment, grâce à la CCNI et à l'action efficace de son président Michel MERLOTTI, de la Mongolie ou le Vietnam en Asie, de la Serbie ou du Monténégro en Europe, de Madagascar ou de l'Ile Maurice en Afrique.

Le notaire doit donc se donner les moyens d'assurer cette sécurité juridique. C'est un objectif majeur de notre profession pour assurer sa pérennité.

Cette sécurité juridique passe à mon sens par trois composantes : respecter le formalisme de l'authenticité, rédiger les actes et donner des conseils.

1. Première composante : Respecter le formalisme de l'authenticité

L'acte authentique possède une valeur particulière, c'est la loi des parties. D'où son incontestabilité, liée à sa force probante, et son efficacité liée à sa force exécutoire.

C'est pourquoi il doit respecter un certain nombre de formes incontournables qui constituent l'essence même de cette authenticité :

- Le contrôle par le notaire de l'identité, la capacité et le consentement des parties à l'acte, la liberté du consentement, un droit humain fondamental, comme l'a si bien souligné la remarquable conférence sur les droits de la femme organisée ici à Lima par Nathalie Andrier, Présidente de la Commission des Droits Humains.

- La signature de l'acte devant le notaire qui constate ainsi l'accord des contractants pour s'engager.

- Et la signature du notaire lui-même, qui elle, et elle seule, fait naître l'authenticité.

2. Deuxième composante : Rédiger les actes

Un notaire ne doit plus, aujourd'hui, se contenter d'un simple contrôle de légalité, voire de la seule authentification de la signature d'un acte. Cela peut se comprendre de notariats jeunes, peu expérimentés qui, comme parfois en Asie, découvrent la fonction notariale. C'est en revanche très préjudiciable à l'image de la profession lorsqu'il s'agit de notariats créés de longue date, parfois fondateurs de l'Union, comme certains notariats, notamment en Amérique centrale.

Dans une telle hypothèse, la valeur ajoutée apportée par le notaire est faible, voire inexistante, et certains comprennent mal une rémunération parfois élevée et une lenteur souvent reprochée.

La Banque Mondiale ne se prive pas de le rappeler, chaque année, à travers le rapport Doing Business, qui fait tant de mal à notre profession.

C'est pourquoi nous devons nous efforcer d'être les rédacteurs de nos actes. Nous devons nous montrer des acteurs concrets de la vie juridique de nos pays, être des créateurs de droit en répondant quotidiennement et concrètement aux problèmes juridiques de nos clients. Nous avons partout dans le monde la chance d'être au contact direct des populations, grâce au maillage du territoire que nous assurons. C'est un atout formidable pour notre profession. Il faut le cultiver et le développer, tout comme celui de répondre au besoin de conseils de nos concitoyens.

3. Troisième composante : Répondre au besoin de conseils

Dans la même optique, nous devons développer le rôle de conseil auprès de nos concitoyens : le droit se complexifie sans cesse, résultat du développement économique, scientifique et technique de nos sociétés modernes. L'utilisateur se

trouve perdu dans un véritable maquis de textes, souvent délicats à comprendre, parfois difficiles à connaître.

Le rôle du notaire, très naturellement, doit donc être de guider ses clients dans ces labyrinthes juridiques : n'oublions jamais que l'Etat nous nomme pour faire appliquer la loi dans le domaine du droit non contentieux. Le notaire doit jouer le rôle d'un instituteur du droit : expliquer la loi pour la faire comprendre aux citoyens et la leur faire appliquer.

C. Troisième défi : Développer l'activité

immobilière de titement correspond à un besoin social mondial auquel peut répondre le notaire dans beaucoup de pays. Le titement, action de délivrer un document qui constitue un titre de propriété, de location ou de simple occupation, est sans doute celle qui illustre le mieux le rôle social du notaire.

Cette action politique, qui répond à l'enjeu de la sécurisation des relations juridiques, est née d'un simple constat :

Si l'on ne peut pas faire la preuve d'un droit, c'est comme s'il n'existait pas. Il ne peut ni être établi, ni être protégé, ni servir de garantie.

Notre politique du titement s'est développée autour de deux conférences mondiales organisées par notre Union, grâce à l'action inlassable du Président Harissou, l'une en Afrique à Ouagadougou en 2012, l'autre au Mexique à Mexico en 2013. Elles ont permis de montrer le rôle que peut jouer le notaire, directement ou indirectement, dans la délivrance de tels titres. Elle se poursuivra en 2014, si mon successeur le veut bien, par une conférence mondiale au Vietnam.

2ent - Développer le rôle social du notaire dans des domaines nouveaux d'activité

Il s'agit de répondre en réalité aux besoins nouveaux des usagers, pour lesquels le notaire est amené à intervenir à raison de sa fonction ou des missions qui lui sont confiées par les pouvoirs publics.

Plusieurs activités nouvelles méritent d'être évoquées :

A. Tout d'abord, développer les nouvelles technologies

Il paraît indispensable aujourd'hui, et beaucoup de notariats l'ont déjà fait, de constituer au sein du notariat un réseau informatique sécurisé qui remplisse plusieurs fonctions :

- En premier lieu, une communication entre notaires, pour faciliter la préparation des actes ;

- Ensuite une relation directe avec les administrations publiques, partenaires quotidiens des notaires : registres de publicité immobilière, registre du commerce, service de l'état civil, services d'urbanisme.

- Enfin une communication avec les usagers eux-mêmes qui peuvent ainsi communiquer en temps réel avec leur notaire, où qu'il se trouve géographiquement.

Un tel réseau informatique présente de nombreux avantages :

- assurer un contrôle fiable de l'identité des clients grâce à des moyens biométriques déjà en vigueur dans certains pays, comme en Colombie.
- assurer une sécurité et une rapidité de l'information et de la transmission des actes à formaliser.
- constituer ainsi le guichet unique auquel un client peut s'adresser pour régler son dossier, sans avoir à s'adresser à de multiples administrations.

B. Ensuite, développer le rôle du notaire dans les modes alternatifs de règlements des conflits

Le développement du contentieux n'est pas l'apanage du droit anglo-américain. Par un effet de contagion, nos pays de droit continental connaissent également un accroissement des litiges judiciaires. Dans de nombreux pays, cela ralentit considérablement la Justice, un délai de plusieurs années étant parfois nécessaire pour régler un différend.

Personne ne peut se satisfaire d'une telle évolution. Un procès est une épée de Damoclès sur la tête d'un usager : on n'en connaît ni le coût, ni la durée, ni le résultat.

C'est pourquoi de nombreux pays, dans le monde anglo-saxon comme dans le monde continental, ont mis en place ce qu'on appelle aujourd'hui les modes alternatifs de règlement des conflits que sont la conciliation, la médiation, l'arbitrage.

C'est un autre défi à relever par les notaires pour désengorger les tribunaux. Leur neutralité, leur impartialité, leur recherche d'un équilibre du contrat constitue leur éthique quotidienne. Il est dès lors naturel qu'ils puissent être directement concernés par un tel domaine, notamment celui de la médiation. Il faut se féliciter que de nombreux notariats s'intéressent désormais à cette activité qui ne peut que se développer dans le futur.

C'est d'ailleurs le thème du forum qui sera organisé samedi matin dans le cadre de notre Congrès : montrer combien et comment le notaire peut et doit jouer un rôle majeur dans ce domaine qui constituera probablement un aspect important de son activité professionnelle dans le futur, à l'exemple de ce qui se passe au Québec aujourd'hui.

C. Enfin, troisième activité nouvelle, favoriser la circulation des actes notariés

Dans le cadre de la mondialisation que nous vivons, il n'est plus acceptable qu'un acte juridique ne soit reconnu et à n'ait d'effets que dans son pays d'origine, alors qu'il contient un élément d'extranéité.

On voit bien comment, notamment en Europe, les décisions judiciaires peuvent désormais être appliquées de manière transfrontalière avec un minimum de formalités.

L'acte notarié doit s'adapter à cette évolution, de façon à prendre en compte les besoins des clients. C'est le sens, par

exemple, du certificat successoral européen qui entrera en vigueur en Août 2015. C'est aussi le cas du programme EUFIDES, qui prévoit les conditions dans lesquelles des notaires de pays européens différents peuvent intervenir ensemble dans une vente immobilière, concernant des contractants de pays différents. N'oublions jamais, mes chers confrères, que si l'on ne met pas en place un moyen satisfaisant pour nos clients de faire ainsi circuler certains actes notariés, ce sont les notaires eux-mêmes qui se déplaceront. Soyons attentifs à ce que les autorités de Bruxelles en Europe, de l'OHADA en Afrique ou du MERCOSUR en Amérique par exemple, ne nous imposent pas une telle solution. Elle serait sans aucun doute préjudiciable à notre activité et à l'harmonie de la profession.

C'est la raison pour laquelle nous organiserons à Montréal, en novembre prochain, une conférence internationale sur la circulation des actes, dans un premier temps accessoire, avec la participation de nombreux juristes de common law. Y seront proposées des solutions pour faciliter la reconnaissance de ces actes à travers les frontières, et présentés les premiers résultats de l'utilisation du sceau notarial sécurisé, cher à notre ami Franco Salerno. Il s'agit là de lutter contre la falsification des actes notariés qui circulent, et pas seulement à travers les frontières, problème qui aujourd'hui prend une ampleur inconnue jusqu'alors.

II. Deuxième objectif majeur de notre profession: développer le rôle institutionnel du notariat au service de l'Etat

Les mutations spectaculaires de notre société nous imposent de jouer aux côtés de l'Etat, un rôle nouveau, qui revêt plusieurs aspects : incarner un partenariat public/privé, favoriser transparence des activités et promouvoir le droit continental.

A. Incarner un partenariat public/privé constitue une opportunité.

On voit bien comment les formes traditionnelles de fonctionnement de l'Etat ont montré leurs insuffisances :

- Le « tout Etat » a fait faillite, avec la disparition quasi générale du système communiste. L'Etat n'est pas un entrepreneur et ne peut pas tout faire.

- Le « sans Etat » a montré ses limites ; ne pas réguler les activités économiques selon le principe de libre concurrence et de bonne gouvernance, dans le cadre d'une économie de marché, débouche sur les abus. C'est l'origine de la crise des subprimes qui continue d'affecter l'économie mondiale 5 ans après.

C'est pourquoi un Etat moderne doit aujourd'hui, selon l'analyse de Tony Blair, se concentrer sur ses fonctions régaliennes : la diplomatie, la justice et l'armée. Les autres activités d'intérêt général qu'il doit surveiller, et le domaine juridique est de celles-là, doivent être déléguées à des institutions qu'il contrôle, mais qui exercent leur fonction sous leur responsabilité et sans aucune charge budgétaire pour lui.

C'est précisément à cette fonction que répond le notaire qui

incarne bien aujourd'hui ce partenariat public/privé dont on vante tant l'efficacité, notamment en Europe et en Asie. Ce rôle institutionnel du notariat doit davantage être mis en lumière. Il constitue pour l'avenir une autre justification de l'utilité sociale de notre profession.

D'autant que, dans son rôle de conseil et d'instituteur du droit, le notaire constitue un relais entre l'Etat et le citoyen. Il concourt ainsi à réduire le fossé qui semble se creuser, malgré le développement prodigieux des moyens de communication, entre ceux qui nous gouvernent et la population.

Ne dit-on pas de l'Europe, que pourtant tout le monde appelle de ses vœux, « qu'aujourd'hui un fossé se creuse entre ce qu'en veulent les citoyens et ce qu'en font les technocrates » selon l'expression d'un homme politique européen bien connu.

B. Favoriser la transparence est une nécessité

L'acte authentique est obligatoirement enregistré ou publié dans un registre officiel. Il permet de connaître qui possède quoi, comment un investissement immobilier est financé, avec qui est constituée une société et d'où viennent les capitaux. Il est au service de la transparence.

Pourquoi, dans ces conditions, ne pas utiliser systématiquement l'acte authentique pour lutter contre ces fléaux que constituent le blanchiment, la corruption ou le financement du terrorisme ?

De la même manière, beaucoup d'Etats souhaitent lutter contre l'évasion fiscale. On dit qu'elle représente dans l'Union Européenne près de 1000 milliards d'Euros chaque année, soit le double du déficit cumulé des budgets de l'ensemble des Etats membres ! Face à ce constat inquiétant, que font les autorités européennes ? Rien d'autre que de constater leur désaccord et de se donner rendez-vous au prochain sommet européen six mois plus tard.

L'acte authentique permettrait pourtant, dans une large mesure, d'éviter ces délocalisations systématiques vers des paradis fiscaux qui ne cessent de se développer, à tel point que l'on peut se demander si les Etats membres, victimes de cette évasion fiscale, mettent vraiment tout en oeuvre pour lutter contre cette dérive.

Sait-on par exemple qu'en France une société civile immobilière peut être créée par acte sous seing privé, avoir son siège dans un paradis fiscal et être cédée par un acte délocalisé sans perception fiscale dans le pays ?

Sait-on, autre cas typique, que les Iles Caïman, possession de la Grande Bretagne, pays de l'Union Européenne, possèdent pour 45.000 habitants, plus de 350 banques et que près de 80.000 sociétés y ont installé leur siège social ? Je ne pense pas que ce soit l'attrait des plages qui crée un tel engouement !

Il faut dire que toutes les formalités juridiques sont simplifiées dans ces paradis fiscaux, tous d'ailleurs de droit de common law, et ce n'est sans doute pas un hasard : on peut effectivement créer une société en quelques heures, ce qui plaira à la Banque mondiale, sans contrôler le nom ni l'iden-

tité des associés, l'origine des capitaux engagés, le véritable objet de la société ou l'existence réelle d'un siège social.

C'est exactement à l'inverse que tend le droit continental, puisqu'au nom de la sécurité juridique, qui constitue sa marque de fabrique, il faut au contraire, avant la signature d'un acte, procéder à un certain nombre de contrôles indispensables, imposant ainsi une certaine régulation des opérations juridiques, donc des activités commerciales.

C'est ce besoin de lutter contre les dangers de la dérégulation qui fait aujourd'hui le succès du droit continental, que notre Union se doit de promouvoir.

C. Promouvoir le droit continental est une priorité

Le choix d'un système juridique dépend avant tout de la culture, de l'histoire ou des traditions d'un Etat.

Voilà pourquoi les deux grands systèmes juridiques que l'on connaît, et qui se partagent la plus grande partie de la planète, le système de civil law et celui de common law, se doivent de cohabiter, mondialisation oblige, même, si beaucoup le sépare.

Mais cette cohabitation doit être pacifique et respecter les choix culturels des pays. Le notariat partout dans le monde incarne le droit continental : là où il n'y a pas de notaires de type latin, c'est le droit de common law qui l'emporte.

C'est pourquoi il n'est pas acceptable que certains organismes financiers internationaux, profondément ancrés dans la culture juridique anglo-américaine, fassent du choix leur système juridique la condition de l'octroi d'une aide financière, comme c'est le cas aujourd'hui dans certains pays des Balkans ou d'Asie centrale. Les notariats africains l'ont parfaitement démontré, grâce à leur solidarité, en réussissant, malgré des pressions politiques inadmissibles, à préserver l'obligation de l'acte authentique dans le droit OHADA des sociétés.

Les notaires, qui sont sur le terrain, connaissent et comprennent l'objectif caché de telles institutions internationales : pratiquer le même droit, c'est parler la même langue : on se comprend mieux, on s'implante plus facilement et on évite les malentendus. Les Américains l'ont bien compris, lorsqu'on découvre, dans certains de leurs rapports stratégiques, que pour développer leur influence économique internationale, contrôler le système juridique d'un pays est un objectif prioritaire pour décider d'y investir.

C'est pourquoi les notariats, partout dans le monde, devront appuyer leur Etat, parfois même le convaincre, afin de développer une coopération internationale dans le domaine juridique. Il s'agit de favoriser, à travers le développement du droit continental, celui de la profession notariale. On a bien vu l'exemple de la Chine qui, en choisissant un notariat de type latin, a entraîné dans son sillage plusieurs pays de la zone, tels la Corée, la Mongolie et le Vietnam. En créant un notariat de type latin, ils se sont ancrés dans le camp du droit continental.

Ce combat devra être permanent, l'exemple de nos relations avec l'Union européenne le montre. Certes, d'un côté on

étend le domaine d'application de l'acte authentique, notamment dans les relations familiales. Mais de l'autre, on tente de supprimer la spécificité du statut du notaire, au nom d'un libéralisme, que nous impose la Commission européenne, bien qu'elle n'ait aucune légitimité démocratique et que rien ne prouve que ce soit le meilleur moyen d'assurer le bien-être de l'homme, seul objectif de toute politique.

On doit cependant s'inquiéter de la puissance de cette idéologie, lorsqu'on constate que, malgré la présence nettement majoritaire dans l'Union Européenne de pays connaissant le notariat de droit latin, la Commission Européenne, continue de vouloir tenter de banaliser le statut du notaire. Ce comportement illustre parfaitement le propos du Ministre tchèque de la Justice qui affirmait, lors du 20ème anniversaire du notariat tchèque, « qu'elle avait ce rare talent de vouloir modifier ce qui fonctionne bien et de ne pas s'occuper de ce qui ne marche pas ». Sa passivité face à la lutte contre l'évasion fiscale en est un bel exemple.

Dans son rôle institutionnel le notariat devra ainsi développer ses contacts avec organisations de coopération internationale. Un énorme travail a déjà été fait, sous la présidence de Stéphane ZECEVIC, mais il faut le poursuivre et faire en sorte que sur le terrain, dans les pays concernés, il n'y ait plus ce chantage financier qui impose le choix du système de common law : s'inspirer de ce que fait la G.I.Z. allemande pour ce type d'actions internationales mérite d'être pris en compte.



Conclusion générale

Vous l'aurez compris, la tâche de notre Union ne me paraît pas devoir être de tout repos dans les années qui viennent, mais elle sera exaltante.

Nous avons la possibilité de relever ces défis par notre solidarité, notre disponibilité et, il faut bien le dire, le talent de tous ceux qui travaillent au sein de notre Union, et je pense tout particulièrement à notre futur président en lequel j'ai totalement confiance pour accomplir cette tâche, et auquel je souhaite bonne chance.

Encore faut-il que notre Union ait les moyens de cette politique, et j'évoque ici le problème de son budget, très largement insuffisant, malgré l'augmentation de 30% que vous avez bien voulu accepter pendant cette législature, malgré en outre le secours des adhésions individuelles, qui, si elles restent insuffisantes, ont tout de même doublé en 3 ans.

Encore faut-il que chaque notariat membre joue pleinement son rôle au sein de notre Union, en participant d'une manière plus complète et plus concrète aux actions décidées, aux conférences organisées, aux financements demandés.

Encore faut-il que les notariats les plus puissants acceptent de venir en aide aux notariats régionalement proches, qui sont dans des situations difficiles, et donnent de notre profession une image négative.

Encore faut-il que les hommes et les femmes qui acceptent des postes de responsabilité au sein de notre Union puissent consacrer suffisamment de temps aux missions qui leur sont confiées, ce qui n'est pas toujours le cas, quand on observe que ce sont trop souvent les mêmes qui se dévouent.

Encore faut-il que notre Union ait le courage de ne plus conserver en son sein des notariats qui ne respectent plus les conditions minimales d'appartenance à notre organisation, c'est-à-dire les principes fondamentaux requis pour faire partie de la grande famille du notariat latin.

Il n'est pas logique à ce titre que nous exigions des notariats qui frappent à notre porte des conditions plus strictes que celles remplies par bien des notariats membres. Que des notariats qui n'ont plus donné signe de vie pendant des années, qui ne payent plus leur cotisation et dont les notaires sont absolument hors de contrôle de leur autorité professionnelle, puissent encore être membres.

N'oublions pas que certaines organisations internationales financières ont pu avoir de notre profession l'image que leur renvoie ce type de notariat. Dès lors, on peut comprendre les critiques de certains rapports, fondés précisément sur l'analyse de ces contacts avec des notariats à la dérive.

Encore faut-il, mes chers Confrères, que nous ayons le courage de regarder la réalité en face, de mesurer l'effet négatif de tels comportements, qui nuit grandement à l'image de notre profession dans le monde, et d'oser prendre les décisions courageuses qui s'imposent vis-à-vis de notariats qui desservent la réputation de notre Union. C'est que nous avons fait pour la première fois non sans regret, sous cette législature.

C'est ce courage et ce talent de tous ceux qui travaillent à son service, qui permettront à notre Union de relever les défis qui nous attendent et atteindre les objectifs que nous nous serons fixés.

C'est ce courage et ce talent, qui permettront à notre Union d'aider les notariats membres à répondre aux attentes que notre société met aujourd'hui dans notre profession.

C'est ce courage et ce talent que je voudrais souligner et saluer ici, car je peux en témoigner, à l'égard de tous ceux et celles qui ont accepté de travailler à mes côtés, et ils sont nombreux. Pardonnez-moi de ne pas pouvoir les citer toutes

et tous mais permettez-moi tout de même de remercier plus particulièrement et du fond du coeur :

- D'abord mon secrétaire Pierre Becqué, qui a accompli un travail énorme, avec talent, disponibilité et gentillesse.
- Ensuite mes Vice-présidents, si talentueux, si attentifs à mes demandes et toujours prêts à m'accompagner dans des missions parfois difficiles
- Les membres du Conseil de Direction, fidèles conseillers, toujours disposés à suivre mes projets et à les mettre en oeuvre.
- Les Présidents des Commissions continentales ou intercontinentales, qui ont consciemment accompli les travaux qui leur ont été confiés.
- Les présidents des Notariats membres, qui ont su relayer les messages de l'Union et qui m'ont si bien accueilli partout où je me suis rendu
- Tous ceux qui, au sein du Conseil général ou des Commissions, ont accepté et accompli des missions spécifiques ou animé des débats toujours intéressants

Enfin, des remerciements particuliers.

- Tout d'abord au Conseil Supérieur du Notariat Français, à son Président Jean Tarrade et avant lui Benoit Renaud, qui ont mis à ma disposition tant de moyens humains, Anne-Marie Cordelle et Willy Giacchino notamment, et des moyens financiers, pour me permettre de travailler efficacement.

- Ensuite à celles sans lesquelles rien n'aurait pu être fait pendant ces trois ans, tant elles ont travaillé avec talent, plaisir et disponibilité, même pendant les weekends, je veux parler d'Elena et de celles qui sont à ses côtés, Rita, Manuela et Elodie. Merci à toutes les quatre pour le remarquable travail accompli au sein de notre Union.

Pour terminer, mes derniers remerciements, plus personnels, vont à mes associés, Laurent Serri, ma fille Isabelle, et mon fils Arnaud présent dans la salle, qui ont su si bien accepter et pallier mes absences à l'étude, et surtout à ma femme Mirreille qui a su accepter tant d'absences avec patience, courage et abnégation, et que j'embrasse affectueusement.





DISCOURS INAUGURAL DU PRÉSIDENT NOUVELLEMENT
ÉLU DE L'UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT
ME DANIEL-SÉDAR SENGHOR

à la Cérémonie de Clôture du XXVII Congrès UINL. Lima, Pérou, Samedi 12 Octobre 2013



Me Daniel-Sédar Senghor





DISCOURS ME DANIEL-SÉDAR SENGHOR



*Señor Presidente del Consejo de Ministros,
Juan Federico Jiménez Mayor,
Señor Ministro de Justicia y Derechos Humanos,
Daniel Augusto Figallo Rivadeneyra,
Distinguidas Autoridades, Estimados Colegas,
Dear Presidents, chers Confrères et Amis,*

ES: ¡Me gustaría pedir su indulgencia por no poder iniciar mi discurso en quechua o aimara en adición del castellano, para honrar todos componentes del Notariado anfitrión de Perú!

Quiero dar un saludo respetuoso al Presidente **Carlos Enrique Becerra Palomino**, su esposa y a todos nuestros colegas de Perú y de Sul America y más especialmente al excelente Presidente de la Comisión de Asuntos Americanas, mi amigo **Alfonso Zermeño Infante**, e igualmente al Consejero **Houcine Sefrioui**, Presidente honorario de la Comisión de Asuntos Africanas.

FR : Je tiens à leur dire publiquement à tous deux toute mon estime et à les remercier de l'exquise loyauté de la manière dont ils ont mené leurs campagnes, car notre confrontation d'idées aura permis d'organiser, une sorte d'inventaire prospectif sans aucun précédent de ce qui peut être entrepris, pour le bien de notre Union.

Qu'ils sachent que je ne me priverai pas de m'inspirer de leurs idées, de puiser sans retenue dans leurs programmes, qui après avoir été rendus publics ont cessé d'être les leurs et tout autant de les solliciter, car je ne saurais priver notre Union de leur précieux engagement.

C'est aussi pour cette raison que je leur demande de rester

disponibles et mobilisés, puisque d'autres missions pourront leur être confiées, après concertation avec leurs responsables de zone, car chacun aura pu apprécier la remarquable qualité de leurs propositions.

ENG: *Honorable Authorities, Dear Colleagues and Friends* 27th Lima Congress will sure remain historical and might even sound revolutionary, if we just consider the legitimate swing of previous proceedings that led to the election for the very first time of a president coming from the African continent.

Especially from a very small country college of Senegal, which counts only 42 Notaries and simultaneously – three female Vice-presidents.

But in reality there's nothing here very original, for African Notaries are one of the various compartments of a much larger body, and at the same time I strongly thank the Assembly of having heard my insisting call for gender parity.

My team's commitment has sure to be highly innovative since I am the first president ever to be younger than our Union. Let me now turn back to my native French language, to explain you my vision for the incoming Legislature, for this is my will and this will be my cause, for I truly believe that the following main concerns are the strategic goals of our Union.

FR : Mais avant d'en venir à l'énumération d'objectifs précis, je souhaiterais tout d'abord vous exprimer ma compréhension personnelle du Notariat et tout autant, l'idée que je me fais de sa justification au nombre des institutions nécessaires.

Au risque de vous paraître iconoclaste, il me faut vous dire que je ne suis pas spécialement attaché au Notariat, du moins ex abstracto, en vertu du principe philosophique selon lequel « *c'est la fonction qui fait l'organe et non point le contraire* » !

Dans le respect des statuts de l'Union, je n'ai véritablement d'intérêt pour cette institution, que pour autant que la fonction publique dont elle est le concessionnaire, trouve encore et toujours sa justification de performance, dans sa double dimension juridique et sociale.

En clair, ce sont les seuls objectifs de prévention du conflit, de paix sociale, de sécurisation des relations contractuelles par la pré-constitution de la preuve, dans la liberté contractuelle, au moyen d'une médiation de proximité et tout autant dans la transparence, qui m'importent.

Parce que ce sont eux seuls qui permettent de justifier d'un instrumentum de foi publique et de juridiction volontaire, au nom, sous la garantie, l'autorité et le contrôle de l'Etat, pour un coût social accessible et réglementé, dans des délais satisfaisants.

Ce sont ces présupposés, qui pourront seuls légitimer le recours au professionnel de proximité impartial et indépendant qu'est le Notaire, au service exclusif de l'authenticité.

Sa fonction n'est justifiable, que dans une quadruple exigence d'accessibilité, d'éthique, de compétence et de capacité de mobilisation des ressources technologiques les plus actuelles.

Parce que l'authenticité n'est peut-être pas le seul mode de satisfaction de ces attentes, dans un environnement pluriculturel mondialisé, le Notariat devra veiller à ce que son offre de prestation reste la meilleure, dans un esprit de saine compétition, pour justifier aujourd'hui plus que jamais, de son utilité autant économique que sociale.

Mes chers Confrères, nous ne devons pas craindre la remise en cause de nos valeurs, par des intérêts malveillants, qui tentent d'exploiter l'idéologie néo-libérale à des fins opportunistes, mais dont nous connaissons bien les enjeux véritables et il nous faut donc les démasquer.

Nous devons seulement rester convaincus de l'immense utilité sociale de notre fonction et nous souvenir que nous disposons des instruments de réponse à cette illégitime contestation, au tout premier rang desquels se trouvent notre Union Internationale du Notariat.

Il nous faut même accueillir ces interpellations tonitruantes avec une certaine reconnaissance et retourner leur volonté de nuire contre nos adversaires, selon le principe métaphysique de l'aïkido, car rien n'est pire que l'indifférence qui précède la désuétude et l'oubli.

Mais dans ce domaine, il nous faudra sortir de notre tradition séculaire de discrétion, si nous ne voulons pas être placés au musée des antiquités, en apprenant à communiquer au collectif.

Par effet paradoxal, en nous mettant en cause, ces interpellations de mauvaise foi, nous offrent de précieuses opportunités de démonstration de l'utilité et de l'étonnante modernité de notre profession, qui constitue l'un des meilleurs exemples de partenariat public privé.

Dans cette compréhension, l'Union est un outil qui n'a de sens que dans le regroupement d'une démarche mondiale et chaque Législature doit définir un certain nombre de priorités.

Je n'ai pas de véritable ambition personnelle, mais il nous en faudra une, immense, au service des remarquables services pouvant être fournis par notre profession et je vous propose donc :

1. De consolider les acquis des précédentes législatures;
2. De renforcer les Notariats membres et tout particulièrement les plus fragiles en les dotant de :
 - Codes de Déontologie ;
 - Systèmes disciplinaires rigoureux ;
 - Formation initiale et continue obligatoire et notamment au moyen de leur participation à l'Université du Notariat mondial ;
 - Collaboration étroite avec leurs autorités de tutelle;
 - Coopération active avec des Notariats plus avancés.
3. De dynamiser les Commissions transcontinentales actuelles et d'en créer de nouvelles si nécessaire ;
4. Renforcer les capacités des Chambres nationales et des Commissions continentales, par la formation, le jumelage et le parrainage des notariats les plus fragiles par leurs voisins mieux structurés ;
5. Concevoir une politique de communication interne et externe en vue d'intéresser les Notaires de base aux activités de l'Union ;
6. Mettre en place une politique spécifique en direction des jeunes notaires et de nos collaborateurs, qui sont eux aussi des représentants autorisés de l'authenticité ;
7. Créer une Commission chargée d'explorer les moyens de promouvoir l'engagement de tous les Notariats membres et de tous les responsables, pour renforcer les ressources humaines et financières de l'Union ;
8. Promouvoir activement l'élargissement de la sécurité juridique par l'authenticité au moyen du système preuve du notariat de type latin ;
9. Engager une coopération active au bénéfice des autres notariats et de leurs autorités, lorsqu'ils souhaitent migrer vers ce système, par la souscription (entre autres) d'accords bilatéraux ;

Trois (3) préoccupations seront prioritaires pour cette Législature 2014 / 2016 et elles feront donc l'objet de groupes de travail, pour lesquels je vous demande de vous porter volontaires :

1°/ - Elaborer un indice scientifique permettant de mesurer la performance économique et donc la compétitivité de l'authenticité (et en conséquence celle de la profession de Notaire), par l'évaluation rigoureuse de son coût réel ratio P.I.B., dans une dizaine de pays.

Il conviendra de quantifier aussi, le coût macro-économique du contentieux consécutif à son absence, ainsi que dans une dizaine de pays à économies comparables, qui ignorent la force probante de l'acte public (augmenté dans ce cas du coût de l'assurance en risque juridique).

Nous proclamons bien souvent, sans l'avoir jamais démontré, que la différence de coût nous est sans doute très favorable (!), mais en sommes-nous bien certains et l'exigence de performance économique, peut-elle encore s'accommoder de pareille incertitude ?

« Rien ne va de soi, rien n'est donné, tout est construit », postule le philosophe Gaston Bachelard (voir le texte in fine) et il faut donc que le présupposé cesse de faire obstacle à la démonstration scientifique.

Ma proposition consiste à placer cet imaginaire à l'épreuve de la rationalité, en faisant évaluer ce différentiel de coût, au moyen de critères quantifiables et par le recours à une expertise incontestable, celle d'une agence de notation de renommée internationale du monde anglosaxon, pour forger un indice d'évaluation économique des systèmes de droit, alternatif à celui de « *Doing Business* », et rendre objectivement crédible la valeur ajoutée de l'authenticité !

Si comme nous le supposons, cet audit fait ressortir un écart favorable important, alors tout sera possible et surtout de tenter d'inverser la tendance actuelle, pour « reprendre la main » et exporter notre système de preuve, en direction de la culture juridique de « Common Law ».

Au-delà de la sémantique, sachons que ces deux systèmes ne sont pas aussi antinomiques qu'il puisse paraître à première vue, puisqu'ils cohabitent dans des proportions variables, dans plusieurs législations, comme celles de British Columbia, de Florida (USA), des London Scriveners, de Mauritius, de South Africa, ou encore de Victoria State en Australie.

Soyons bien certains, que les grands pays anglo-saxons, s'il nous faut les nommer ainsi, ne sont pas devenus de grandes puissances par hasard et tout autant, qu'ils ne sont certainement pas moins attentifs que ceux de sensibilité latine, à cette exigence de performance économique.

Ce serait peut-être même le contraire, car quel que soit leur niveau d'attachement culturel à leur propre système de droit, ils ont toujours fait preuve de pragmatisme et d'une grande capacité d'adaptation, lorsque l'intérêt d'une réforme leur en est scientifiquement prouvé.

En cette période de crise et de récession, ils ne peuvent assurément pas consentir à gaspiller une part importante de leur ressource d'investissement, s'il leur est démontré que le coût

de leur contentieux parasite, consécutif à l'absence d'un système de preuve fiable garanti par l'écrit authentique et le sceau public, dépasse et de très loin, leur taux de croissance économique.

Si ce postulat se trouve scientifiquement prouvé, il en résultera que cette insécurité systémique obère gravement leur capacité d'investissement, de création d'emplois et de croissance, en un temps où de nombreuses Cassandres prédisent le « déclin de l'empire » et vous pouvez supposer l'attractivité, qu'y trouvera notre système de preuve préventif !

Mais ne soyons pas naïfs, même en cas de succès il nous faudra fournir des gages, car chaque système se nourrit de ses propres intérêts et aussi, parce que cette question est très politique.

Pour l'heure, il s'agit vous l'aurez compris, d'inverser notre ancien système frileux face aux assauts très injustes que nous subissons de toute part, en pratiquant dorénavant le vieil adage selon lequel « **le meilleur système de défense ... c'est encore et toujours ... l'attaque** » !

Je pense qu'il y a très grande urgence et je puis vous assurer de ma grande résolution à nous engager dans ce sens, eu égard à la brutalité de cette agression dont l'écho nous parvient de TOUS les notariats membres et cela ne peut donc attendre, une autre Législature.

L'urgence est telle, que je lance dès aujourd'hui, un appel à volontariat, en direction de tous ceux qui se sentiront plus particulièrement intéressés par ce projet, dont les contributions me seront toutes indispensables, au regard de l'extrême difficulté à engager ce challenge.

Ce chantier aura son coût, sans doute très important, celui des grandes agences de notation, mais quel qu'en soit le montant (10 US \$ par Notaire ?) et si nous sommes solidaires, la dépense sera dérisoire, en proportion des enjeux que je viens d'esquisser.

Même si l'heure de la mobilisation me semble avoir sonné, l'Afrique ne peut engager seule ce trop vaste front, mais elle vous assure par ma voix, de son intérêt à coordonner les compétences et toutes les synergies qui seront nécessaires, à la mise en route de ce chantier stratégique, car il en va du futur et peut être même de la survie de votre métier.

2°/ - Une démarche d'appropriation globale de toutes les nouvelles technologies disponibles, devant permettre d'accompagner les notariats les plus fragiles, vers (entre autres) la signature électronique, la dématérialisation des supports et la télé-transcription vers les registres publics, sans même qu'il ne soit interdit d'en obtenir la concession.

Je souhaite la mise en place de procédures de vidéo-conférences, pour tenter de réduire les coûts de nos déplacements et pour rendre plus fréquentes, des télé-rencontres périodiques. Je pense aussi à l'organisation d'un « blog intranet » accessible aux seuls membres autorisés, l'objectif étant d'intensifier les échanges, de coordonner les actions de nos commissions, d'optimiser leur production technique et de la diffuser en dynamisant la communication.

Dans cette logique d'optimisation et de remise à niveau technologique, il nous faudra sans doute, consentir à évaluer la performance réelle et l'efficacité de chacune de nos structures.

Dans ce registre, la systématisation des « démarches qualité » et la certification des offices et des organes de direction des notariats membres est aujourd'hui elle aussi indispensable et elle me semble devoir passer aussi par une coopération internationale aux fins de rationalisation.

3°/ - **La mise à niveau des professionnels du contrat**, pour leur permettre de se faire une place dans les « **nouveaux marchés du droit des contrats** » et je pense en particulier aux **contrats de partenariat public privé (PPP)**, car cela nous ressemble et qu'il est de la responsabilité du notariat, de garantir l'égalité de compréhension de tous les contractants.

Quelle est l'expertise disponible dans une petite collectivité locale, lorsqu'elle contracte avec une multinationale, disposant d'un service juridique très spécialisé, sous forme de concession de services collectifs (eau, assainissement, énergie, sécurité, vidéo surveillance, etc.) ?

Quid même des grandes collectivités, lorsqu'il s'agit de contrats « B. O. T. » (Build – Operate – Transfer), pour de vastes infrastructures portuaires, aéroportuaires, autoroutes, lignes ferroviaires à grande vitesse, mais aussi hôpitaux, centres pénitentiaires, etc. ?

Quelle est la part du notariat [le modèle le plus éprouvé d'une concession de service public exercée par un officier privé] dans le chiffre d'affaires mondial de cet important marché ?

Le notariat actuel (en général), dispose-t-il des compétences techniques indispensables, pour fournir l'assistance juridique nécessaire, à la rédaction de contrats de 1.000 pages, ou chaque virgule à son sens (au regard d'expériences passées de la multinationale contractante) ?

A défaut de notaires, quels sont les professionnels en charge de ce marché émergent du droit ?

Seraient-ils plus compétents, ou serions-nous moins crédibles, que d'autres professionnels ?

Nous avons eu du retard dans ce domaine, pour l'avoir mal anticipé et n'avoir peut être pas la « taille critique », mais rien n'est perdu et je suis convaincu qu'il y a là un nouvel espace d'affirmation de nos compétences, parce qu'il s'agit de marchés publics, qui sont souvent le « terreau de scandales » et qui nécessitent donc l'indispensable régulation de l'authenticité.

Parce qu'il s'agit d'investir un marché qui semble porteur, mais en dehors de nos compétences réservées, cela suppose de nous astreindre à la reconfiguration de notre offre, au remodelage de nos méthodes d'intervention et dans une démarche solidaire, pour répondre à cette attente, en nous souvenant que notre légitimité participera de la garantie de transparence.

Je pense que dans ce domaine, rien n'est irréversible, que le notariat mondial représente une somme de compétences sans

équivalant et que si nous parvenons à la « reformater » et à la rendre plus « agile », nous parviendrons à réinvestir ce marché du droit, qui est en très forte expansion, en demande d'éthique et qui a l'urgent besoin d'assainir son paysage contractuel.

Une législature n'y suffira pas, mais il n'est pas interdit d'ouvrir ce chantier pour mieux appréhender ce concept, pour inventorier les stratégies et actions indispensables et urgentes, pour conforter l'utilité économique, sociale et transparente de notre remarquable institution.

Est-il interdit d'espérer pour bientôt, la création d'une agence notariale internationale, de conception, d'encadrement juridique, de surveillance et d'exécution de partenariats, pouvant être mise en place sous l'égide de notre Union, grâce à son réseau mondial de compétences ?

Ces programmes ne seront possibles, que pour autant que nous consentions aux adaptations rendues nécessaires au regard des avancées sociétales et cela me paraît passer par :

- L'exploration innovante du fantastique gisement de ressources dont dispose le Notariat mondial, auprès de tous ses membres sur les cinq continents ;

- Le renforcement des relations avec les autorités de tutelle en se mettant au service des nouveaux enjeux de société que sont la lutte contre le terrorisme, le blanchiment et même comme cela vient d'être le cas dans mon pays, le Sénégal dans la traque des malversations de politiciens et hauts fonctionnaires indélégats ;

- Il s'agit de la promotion de notre fonction sociale, qui suppose une collaboration d'intérêt public envers les citoyens et qui s'étend à la lutte contre le narcotrafic ;

- Cela n'est possible que par un véritable maillage territorial de sorte que notre « filet de sécurité juridique » concerne tous les citoyens et pas seulement ceux des grandes villes, notre service étant celui du public et non celui du profit ;

- Il est nécessaire que les professionnels puissent en vivre dignement et cela doit se faire par la combinaison d'un numerus regulatus responsable et d'un tarif légal obligatoire, respecté par tous et qui soit adapté au niveau de vie de la société ;

- Aucune profession ne pouvant évoluer en vase clos, il faut dynamiser notre coopération et notre lobbying (au bon sens du terme) auprès des grandes institutions financières internationales et agences de coopération ;

- Nous devons être imaginatifs et nous engager dans une extension de nos attributions, qui ne passe pas nécessairement par des compétences réservées dès lors que nous ferons la démonstration que nous sommes les meilleurs ;

- Cela passe bien sûr par la compétence et une formation sé-

lective et rigoureuse, de sorte que notre métier ne soit pas perçu comme une situation de prébende, mais comme celui de professionnels véritablement performants ;

- Cela ne sera possible que si nous comprenons que des actions de coopération sont indispensables, non pas seulement par simple idéal de générosité, mais parce que dans l'opinion publique, le notariat est un ensemble dont la perception globale est évaluée à l'aune de ses maillons les plus faibles et que la rupture d'un seul, affecte toute la chaîne, avec toutes les conséquences que nous savons ;

- Nous devons trouver des solutions à la « surpopulation notariale » au problème de l'accueil des jeunes talents, par le regroupement des énergies, dans l'exercice en commun, pour ne laisser se perdre aucune des ressources qui sont indispensables ;

- Comprendons aussi, eu égard à notre ambition globale, que la taille artisanale n'est plus compatible avec la somme des compétences que nous revendiquons ;

- L'autorité de tutelle doit y trouver son compte, s'il lui est donné de mesurer notre contribution à la résorption des coûts et dans le désencombrement des tribunaux ;

- Certaines activités traditionnelles devront être externalisées, pour en optimiser la performance et en ramener les coûts à la marge et cela permettra aussi de recentrer notre activité libérale sur les prestations intellectuelles à haute valeur ajoutée ;

- Il nous appartient d'innover, pour rendre un service performant et à moindre coût et je salue ici la mise en place du sceau notarial de sécurité pour lutter contre les contrefaçons et vous convie à venir nombreux à la grande Conférence de Montréal, les 7 et 8 novembre prochains, sur la circulation transfrontalière des actes ;

- L'intelligence économique est aujourd'hui à notre porte, comme a su nous y rendre attentifs le Président Decorps, au service d'un meilleur positionnement sociétal ;

- Mais faut-il le rappeler, toutes ces pistes ne seront rendues possibles, que dans une démarche unitaire, dans une grande solidarité et dans le partage des moyens ;

- Nous devons nous approprier de nouvelles fonctions sociales et bénévoles, qui sont les garants de nos interventions et je salue en cette terre d'Amérique australe, la remarquable implication du notariat colombien en faveur des actes d'état-civil ;

- Enfin et en ma qualité d'élu de ce que l'on pourrait qualifier de « *petits notariats* » ou de « *notariats sud* », vous comprendrez ma sensibilité particulière en direction des actions

sociales et je pense en particulier à notre initiative « Titre-ment », qui va devoir quitter le domaine du seul concept théorique pour migrer vers de véritables actions de terrain, après la 3ème conférence d'Ho-Chi-Minh-City, au Vietnam, l'année prochaine.



Ces idées ne sont bien entendu pas exclusives.

Tout au contraire, je souhaite voir s'établir un échange interactif et je demande à chacun, quelle que soit sa position de « notaire de base » (!), de ne pas se priver de proposer ses propres idées, voire même d'infléchir l'ordre des priorités.

A titre d'exemple, pas plus tard qu'hier soir, il m'a été suggéré par un confrère ami Mexicain, l'idée de proposer l'authenticité, pour un prix Nobel de la Paix. Et pourquoi pas, cela n'a rien de farfelu et cela me paraît mériter à tout le moins, d'être sérieusement évalué.

Parce que je suis l'élu des « *petits notariats* », du « *notariat Sud* », des « *notariats pauvres* » et aussi des femmes, je souhaite recentrer les priorités de notre Union dans leur direction, pour mieux porter leurs attentes, non qu'ils ou elles soient nécessairement meilleurs que les autres, mais parce que « c'est leur tour » et que ces sensibilités sont porteuses de beaucoup d'espoir.

Je suis donc fier d'être « *l'élu des plus pauvres dans le Notariat des cinq continents* », qui se sont fédérés au soutien de mon programme et de mes idées, parce qu'ils vont enfin trouver par ma voix, une caisse de résonance prioritaire, au service de la mission sociale de notre profession, parce qu'elle seule justifie la concession du service public, qui honore nos interventions.

J'espère que vous avez écouté avec attention le discours de notre président Jean-Paul Decorps sur « l'Etat de l'Union », lorsqu'il vous a invités à réfléchir sur sa restructuration financière.

Pensez-vous que son budget annuel d'environ 750.000 US\$ par an, soit vraiment en l'honneur et en proportion des devoirs et ambitions d'une profession qui n'est assurément pas la plus défavorisée et qui compte un effectif mondial estimé

à environ 500.000 membres ?

Sauf erreur et pour meilleure compréhension, ce budget annuel est à peu près équivalent au coût des mandats individuels de chacun de vos Conseillers Généraux, sur une durée de 25 ans !

Mes très chers Confrères, un dollar et demi (1,50 US \$) par notaire et par an, est-ce là votre estimation de la juste valeur, de l'outil de promotion mondiale de votre noble profession ? Cette charge financière actuelle, qui n'est que symbolique, est-elle par ailleurs équitablement répartie entre les Notariats membres, au moyen des quatre catégories actuelles de cotisations, en proportion de leur véritable capacité contributive, au service de leur commune ambition ?

Les dotations allouées aux différents mandats, ne recouvrent plus au mieux que vingt pour cent (20 %) de leur coût réel et cela les met hors de portée des membres aux ressources modestes.

Cette situation n'est pas acceptable, car il en résulte un mécanisme subtil « d'exclusion des petits », par le recours au « mur de l'argent » et elle remet en cause le concept même d'Union !

Ce n'était pas cela l'esprit de l'Union et il en résulte un malaise qui s'accroît en proportion de ce déficit de financement, car sauf construction budgétaire aléatoire, les charges de Président, de Vice-présidents et de Présidents de Commissions sont devenues des « charges vénales » !

A preuve, les « grands notariats » ont tous démontré qu'ils étaient prêts à financer l'Union, très au-delà de leur quote-part, mais pour autant bien sûr... que « le mandat soit le leur » !

Était-ce l'objectif, que d'organiser une formule subtile de confiscation du pouvoir par l'argent ?

Est-ce durablement tolérable sans grand dommage, au préjudice de notre cohésion ?

Sont-ce là, ces principes d'unité et de généreuse solidarité, dont nous nous prévalons bien volontiers, au soutien de nos actions ?

L'esprit initial, d'un « ticket modérateur », me paraît devoir être respecté, mais il faut corriger l'inversion des proportions consécutive à l'inflation des dernières années, en l'absence de remise à niveau périodique du budget initial, car l'effort demandé aux notariats nationaux des impétrants, s'en trouve aujourd'hui quadruplé... avec effet induit sur le rapport d'influence !

Mes chers Confrères, au-delà des frustrations générées par cette situation, elle organise aussi l'exclusion de talents et cela peut à terme nous coûter très cher et j'en appelle à la solidarité de tous, parce que dans une Union, les concepts d'Unité et de Solidarité sont ce qu'il y a de plus précieux, pour forger la dynamique de conquête dont nous avons l'ambition.

J'ai entendu cet appel de toute part, ce sera donc là l'urgente responsabilité du quatrième groupe de travail que je vais mettre en place, que de remettre à plat la juste évaluation et le mode de financement de tous les besoins réels et de toutes les ambitions de notre Union ;

Les Notariats membres vont devoir la doter de toutes les ressources et pas seulement financières dont elle a l'urgent besoin, au service de la mission sociale de notre profession. Je pense surtout et en toute priorité à celles humaines et tout particulièrement en impliquant les jeunes et aussi la parité, car il faut faire appel à toutes les énergies et à tous les talents ; C'est la compréhension que je souhaite en faire, mais il nous reste à la traduire à présent dans des réalisations concrètes, pour répondre aux attentes des pouvoirs publics qui nous ont fait confiance, celles des notaires, de leur clientèle et tout autant de leurs collaborateurs.

Rendez-vous historique aujourd'hui à Lima, au Pérou, que celui de l'arrivée de l'Afrique et tout autant des femmes, aux commandes centrales de l'Union ?

Et bien non, et au risque de décevoir je n'y vois rien de révolutionnaire, car sans répudier les valeurs de ce sanctuaire mondial de l'humanisme relationnel qu'est encore l'Afrique, ni son rythme, ni son émotion, il me faut affirmer mon credo depuis cette tribune que vous m'offrez.

Au-delà du symbole et contrairement à certaines idées un peu courtes, « *l'homme africain est entré dans l'histoire* », dans le Notariat comme dans tous les domaines et que passée l'émotion de cette élection, je vous convie dans « *l'aventure humaine* » d'une « *idée de progrès* » !

Les plus anciennes valeurs traditionnelles du Sénégal étaient, en dehors de la « *Téranga* » (l'hospitalité) bien connue, le « *Diom* » (l'honneur) et la « *Kersa* » (la magnanimité).

Mais en Afrique comme ailleurs, les valeurs de tradition sont hélas dans la tourmente !

La devise de l'armée sénégalaise est : « *On nous tue, mais on ne nous déshonore pas* » !

J'en donc plaisir à en faire le cri de ralliement de tous les valeureux soldats de l'authenticité pour la Législature, celui de tous ceux qui viennent de choisir de faire route avec moi !

Señor Presidente del Consejo de Ministros, Juan Federico Jiménez Mayor, permettez-moi de vous dire, cher Confrère juriste et militant reconnu des droits de l'homme, que dans ce registre précis, l'Afrique est assurément en très grande convergence avec le Pérou.

Je veux que vous sachiez que chacun des dix-neuf Notariats qui se sont unis pour me donner l'investiture, sont ceux de pays qui se reconnaissent sans mal dans le programme de Son Excellence le président **Ollanta Moisés Humala Tasso** et aussi dans les valeurs de son « *Etnocacerismo* », indigéniste et socialiste, faisant référence au droit des peuples indigènes. Tous saluent la performance économique de votre système, dans lequel il me plaît de voir une récompense d'harmonie, comme fruit de l'hybridation entre les valeurs séculaires de l'empire Inca et celles de modernité, importées d'occident et tous adhèrent volontiers à son émergence.

Dans ce registre d'exemplarité, il me plaît de citer mon grand oncle, le Président-poète **Léopold Sédar Senghor**, qui écrivait « *supériorité, parce que liberté du métis, qui choisit ou il veut, ce qu'il veut, pour faire des éléments réconciliés, une oeuvre exquise et forte* ».

J'ai donc pris soin de me rendre à la rencontre de votre « révolution tranquille au service de la créativité des peuples du Pérou », avant de me permettre de briguer l'élection dans votre pays.

Queridos Decanos de los Colegios Notariales Peruanos, parce que l'élection s'est faite à Lima, il en restera pour toujours une relation particulière entre les Notariats d'Afrique et le Pérou.

Mes chers Confrères, pas de révolution donc, il s'agira d'abord et avant tout, comme je vous l'ai dit à l'entame de mon propos, de la consolidation des acquis, car il conviendra de préserver tout ce qu'il y a de positif dans les belles actions de mes prédécesseurs.

Señor Ministro de Justicia y Derechos Humanos, Daniel Augusto Figallo Rivadeneyra, cher homonyme, il est remarquable que dans l'identité même de votre Ministère, le concept de droits humains trouve une place générique, par préférence à celui corollaire de la répression.

J'ai plaisir à vous porter les salutations confraternelles de Maître **Sidiki Kaba**, nouveau Garde des Sceaux, Ministre de la Justice de mon pays, le Sénégal, en son ancienne qualité d'Avocat engagé, de militant et de Président honoraire de la **Fédération internationale des ligues des droits de l'homme (FIDH)**, dont il a été en 2001, le premier président issu d'un pays du Sud.

Il a tenu avant mon départ du Sénégal, à rassurer ma détermination en m'invitant à me régler sur son exemple, en me disant que lui aussi a dû convaincre il y a douze ans, pour rallier le monde des droits de l'homme à la sensibilité de sa composante « Sud ».

Ce n'est assurément pas non plus le fait du hasard, si notre Union, par l'entremise de sa Commission des Droits Humains, a choisi votre pays, le 26 juin dernier, pour y organiser avec beaucoup de succès, sa 2ème grande Conférence sur « l'Application du Droit des Femmes ».

C'était sous la présidence engagée de notre consœur française **Me Nathalie Andrier** et en étroite coopération avec la FIDH, qui soutient activement la mise en oeuvre effective de la Convention des Nations Unies pour l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes, pour procéder à une évaluation pratique de prise en compte de ces droits.

Le fils rouge de ce travail était le déroulement de la vie d'une femme, depuis sa naissance, son état-civil, jusqu'au jour de son décès, sa liberté de tester et d'hériter, en passant par son mariage, son autonomie dans le choix du conjoint et tout autant dans la gestion de ses biens.

Sans doute en réponse à mon interpellation en assemblée sur la sous-représentation des femmes, elle m'a doté de trois Vice-présidentes, Afrique, Amérique et Asie, les continents du Sud !

Je tiens à l'occasion de cette présentation de mon programme à rendre hommage à tous ceux, présents, comme hélas disparus, avec qui j'ai eu plaisir à travailler depuis un quart de siècle :

Les présidents **Umberto Caprara (+)**, **Gilles Demers**, **André Schwachtgen (+)**, **Ugo Perez-Montero (+)**, **Helmut Fessler**, **Francisco Arias** et **Giancarlo Laurini**, dans le bonheur de pouvoir saluer les trois derniers, qui sont présents ce soir dans cette salle.

Je tiens à saluer chaleureusement en cette occasion, le Doyen de nos Présidents honoraires, **Jorge Orihuela Ibérico**, qui nous accueille ici, chez lui à Lima au Pérou, et à qui j'ai tenu à faire parvenir mon hommage personnel avant même de me rendre dans son pays.

Je veux aussi saluer tout spécialement mon grand ami **Vittorio Di Cagno** « l'Africano », Président d'Honneur de la Commission de Coopération Notariale Internationale, le grand « maïeuticien de l'Afrique dans l'Union », qui pour tous ses Notariats membres, restera à jamais, le père de cette reconnaissance et par voie de conséquence, celui de son élection ! Dans la grande tradition de notre Union, il me revient à présent le privilège de rendre hommage à mon éminent prédécesseur **Jean-Paul Decorps**, un peu comme à l'Académie française, mais avec la grande différence tout de même, que Jean-Paul est encore bien vivant !

« **Nuestro querido presidente** » comme on le dit ici à Lima, faut-il encore vous le présenter, tant ses 128 voyages au cours des trois dernières années, ont coulé dans le marbre une physionomie et un parcours assurément d'exception.

Il faut vraiment le dire pour pouvoir le croire car dans le sourire juvénile que vous lui connaissez, il vient de fêter ses 67 printemps le 14 juillet, jour de sa fête nationale française.

Président honoraire de son notariat français, de l'association du notariat francophone, des Commission Européenne et de Coopération Internationale de l'Union, il vient de nous gratifier au cours des trois années passés, d'un engagement véritablement exceptionnel.

C'est le lieu d'en remercier bien sincèrement au nom de notre Union, le grand Notariat français qui l'a si généreusement doté, ses deux enfants, Isabelle et Arnaud, tous deux notaires et ses associés, qui l'ont substitué et lui ont permis de s'évader des contraintes de gestion au quotidien de l'Office notarial du N° 33, de la rue Etienne Davso, à Marseille. Et surtout, surtout, sa Mireille-Pénélope, qui a si patiemment tissé et défait chaque nuit, le « suaire de Laërte », pour repousser les assauts d'Antinoüs, d'Eurymaque et des nombreux autres prétendants phocéens, en attendant chacun des 128 retours de son Jean-Paul-Ulysse !

Heureux homme notre Jean-Paul, « heureux qui comme Ulysse » a su naître au bon endroit, au bon moment, pour « faire un beau voyage », mais sans les talents duquel tous ces dons ne seraient restés que simples perspectives.

Cela parce que notre cher Président Jean-Paul Decorps, a su mettre ces privilèges en conjonction avec sa vision stratégique et ses gigantesques capacités, servies par un talent de meneur d'homme et une acuité de perception exigeante, que sans aucune flagornerie, je me dois de qualifier tout simplement, de hors norme.

Ayant abondamment reçu de notre profession, il se devait en

retour de beaucoup lui donner !

C'est bien ce qu'il en a compris et c'est assurément aussi ce qu'il en a fait. Rigoureux envers tous, dans sa quête d'excellence pour notre profession, parfois même il faut bien le dire, un peu rugueux dans son impatience, mais d'abord et avant tout envers lui-même.

Je puis donc affirmer sans grand risque de me tromper, que cette Législature dont il n'est point besoin de retracer tous les temps forts que vous connaissez, ni les réalisations dont nous sommes légataires, restera probablement et pendant très longtemps sans véritable équivalent.

Parce que le temps nous manque, je n'en nommerai qu'une – l'Université du Notariat mondial – parce que c'est dans ce creuset que va se forger le devenir de notre profession et aussi parce que j'y ai vu avec émotion le bonheur de ces « Alumni » qui sont nos dirigeants de demain !

Au nom de notre Union – Merci cher Jean-Paul et merci aussi au grand Notariat français pour son exceptionnel engagement et à ses deux présidents, pendant toute la durée de ton mandat.

Je reprendrai donc le premier quatrain du célèbre poème de Joachim du Bellay, pour lui dire :

*« Heureux qui, comme Ulysse, a fait un beau voyage,
« Ou comme cestuy-là qui conquiert la toison,
« Et puis est retourné, plein d'usage et raison,
« Vivre entre ses parents le reste de son âge !*

Je vais donc en finir n'ayant plus grand chose à y rajouter, si ce n'est de remercier par avance tous ceux qui vont alimenter ma réflexion et enfin tous ceux, même tardivement ralliés, qui ont choisi d'entrer dans l'histoire en assurant l'Afrique et les femmes de leur appui.

Je n'aurai garde enfin, d'oublier mon associé Me Jean-Paul Sarr, ni mes collaborateurs, qui tous pallient à mes absences, ni ma Chambre des Notaires du Sénégal, qui a piloté mon engagement dès son origine, ni la Commission africaine qui l'a porté avec résolution, ni non plus ma compagne Me Anna Pyrzak, Notaire à Ostrovec, en Pologne, qui a su dissiper mes doutes, au point que je dois vous dire, que « vous avez deux présidents pour le prix d'un » !

Je veux enfin vous assurer, de mon entière disponibilité et de ma volonté de prendre pour modèle, dans la modeste proportion des moyens de l'Afrique, le remarquable engagement de ceux qui m'auront précédé et qui auront balisé le parcours de cette exaltante fonction.

*Señor Presidente del Consejo de Ministros,
Juan Federico Jiménez Mayor,
Señor Ministro de Justicia y Derechos Humanos,
Daniel Augusto Figallo Rivadeneyra,
Muy estimadas autoridades, dear Colleagues,
chers Confrères et plus simplement mes Amis.*

Je vous remercie infiniment pour votre indulgente attention.

Président élu Daniel-Sédar Senghor

P.S. : Le texte du grand philosophe français, Gaston Bachelard :

« La science, dans son besoin d'achèvement comme dans son principe, s'oppose absolument à l'opinion. S'il lui arrive, sur un point particulier, de légitimer l'opinion, c'est pour d'autres raisons que celles qui fondent l'opinion ; de sorte que l'opinion a, en droit, toujours tort. L'opinion *pense* mal ; elle ne *pense* pas : elle *traduit* des besoins en connaissances. En désignant les objets par leur utilité, elle s'interdit de les connaître. On ne peut rien fonder sur l'opinion : il faut d'abord la détruire. Elle est le premier obstacle à surmonter. Il ne suffirait pas, par exemple, de la rectifier sur des points particuliers, en maintenant, comme une sorte de morale provisoire, une connaissance vulgaire provisoire. L'esprit scientifique nous interdit d'avoir une opinion sur des questions que nous ne comprenons pas, sur des questions que nous ne savons pas formuler clairement. Avant tout, il faut savoir poser des problèmes. Et quoi qu'on dise, dans la vie scientifique, les problèmes ne se posent pas d'eux-mêmes. C'est précisément ce *sens du problème* qui donne la marque du véritable esprit scientifique. Pour un esprit scientifique, toute connaissance est une réponse à une question. S'il n'y a pas eu de question, il ne peut y avoir connaissance scientifique. – Rien ne va de soi. Rien n'est donné. Tout est construit. »



Me Daniel-Sédar Senghor et Me Jean-Paul Decorps
Lima, Pérou, Samedi 12 Octobre 2013



FORO INTERNACIONAL

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



XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO

Lima (Perú) 9 - 12 de octubre de 2013







CONCLUSIONES FORO INTERNACIONAL



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.





FORUM INTERNATIONAL

*La “Déjudiciarisation” des conflits civils et commerciaux
Le rôle du notaire et ses opportunités*



XXVII CONGRÈS INTERNATIONAL DU NOTARIAT

Lima (Pérou) 9-12 octobre 2013







CONCLUSIONS FORUM INTERNATIONAL



En considérant l'efficacité des systèmes ADR de résolution des différends dans les pays où ils sont pratiqués;

En considérant l'efficacité des médiateurs et des arbitres, s'ils sont bien formés;

En considérant la valeur ajoutée de la formation de chaque notaire, qui lui donne ses qualités d'indépendance, neutralité, impartialité, confidentialité, secret professionnel, capacité d'écoute, expert en droit, expert de techniques contractuelles, et lui permet de devenir, d'une façon toute naturelle, un médiateur par excellence;

En considérant que le notaire pourra pourtant bien exercer son traditionnel rôle de prévention des litiges, mais aussi jouer, avec compétence et professionnalité, le rôle de médiateur pour régler les litiges.

L'Assemblée des Notariats membres recommande aux Chambres nationales et aux Conseils nationaux:

- que **chaque Etat** s'engage à créer un cadre juridique sur le recours aux techniques ADR pour la résolution des différends soit internes, soit transfrontaliers;

- que **chaque Etat** puisse bénéficier des qualités naturelles comme médiateur qui caractérisent le notaire, en éliminant les éventuels obstacles juridiques et/ou culturels qui empêchent aux notaires d'être médiateurs et/ou arbitres;

- que **chaque Université** met en place des cours sur les techniques ADR pour contribuer à un haut niveau de formation dédiée;

- que **chaque notariat** puisse mieux contribuer à l'administration de la justice et collaborer au déchargement des tribunaux avec un engagement sur les domaines ADR, et puisse devenir plus expert et conscient des bénéfices des techniques ADR selon différentes volées:

- promouvoir la formation des médiateurs, au sein de la profession notariale aussi;

- contribuer à la diffusion de la culture de la justice alternative, à la connaissance, à un utilise meilleur et maximisé des instruments ADR, en invitant aussi à introduire, dans chaque contrat, des conventions de médiation et/ou d'arbitrage;

- promouvoir et créer des centres de médiation et d'arbitrage, même en collaboration avec les autres professionnels, où le notariat aye un rôle actif pour le bon déroulement des services de médiation et d'arbitrage;

- mettre sa compétence juridique à disposition pour la création de protocoles et de lois harmonisées pour régler les systèmes ADR, soit à l'intérieur de chaque pays, soit au niveau international;

- mettre sa compétence à disposition pour aider à choisir, pour chaque litige, le moyen le meilleur et le plus efficace pour une solution rapide, efficace, durable et pas trop coûteux;

- que **chaque notaire** puisse améliorer ses capacités professionnelles, avec et grâce à une formation spécifique axée sur les techniques ADR, acquérir la meilleure connaissance et familiarité avec les outils ADR;

- que **chaque Etat** adopte une législation dédiée pour reconnaître au notariat, en collaboration avec les pouvoirs publics, la compétence, de préférence exclusive, d'accorder, aux accords issus de la médiation et/ou aux sentences arbitrales, la forme authentique, la force exécutoire et l'accès aux registres publics, selon les meilleures règles de sécurité juridique.

En synthèse: que le notariat puisse contribuer, à plein titre et partout dans le monde, à **ASSURER LA PAIX SOCIALE** soit avant qu'après la conclusion de chaque contrat ou acte notarié.





INTERNATIONAL FORUM

*The “De-judicialization” of civil and commercial disputes
Roles and opportunities for the notaries*



XXVII INTERNATIONAL CONGRESS OF NOTARIES

Lima (Peru) 9-12 October 2013







CONCLUSIONS FORUM INTERNATIONAL



Considering the effectiveness of ADR systems in resolving disputes in the countries where they are used;

Considering the effectiveness of mediators and arbiters, if they are well-trained;

Considering the added value of the training of each notary that give him his qualities of independence, neutrality, impartiality, confidentiality, professional secrecy, ability to listen, legal expertise and expertise in contractual techniques; and that enables him to become, in a way or the other, an excellent mediator;

Considering that the notary may yet properly perform its traditional role of prevention of disputes, but also play with skill and professionalism, the role of mediator to settle disputes.

The General Meeting of Members recommends to the national Chambers and to the national Councils:

- that **each State** commit to legislating on the use of ADR techniques for the resolution of both internal and cross-border disputes;

- that **each State** take advantage of the natural qualities the notary has as mediator by eliminating any legal and/or cultural obstacles that prevent notaries from becoming mediators and/or arbiters;

- that **each university** establish courses on ADR techniques to contribute to a high level of dedicated training;

- that **each notariat** contribute better to the administration of justice and collaborate in lightening the workload of the courts by committing to ADR and becoming more expert and aware of the benefits of ADR techniques through different means:

- promote training of the mediators, also among the notarial profession;

- contribute to the dissemination of a culture of alternative justice, to the knowledge and maximum use of ADR tools, inviting clients to insert mediation and/or arbitration clauses in each contract;

- promote and create mediation and arbitration centres, even in collaboration with other professionals, where the notariat can play an active role in the successful implementation of mediation and arbitration services;

- make legal competence available for the creation of protocols and harmonised laws for regulating ADR systems, both at a national and international level;

- use skills to help choose, for each dispute, the best and most effective means for achieving a rapid, effective, durable and not-too-costly solution;

- that **each notary** upgrade his professional capabilities through specific training on ADR techniques so as to acquire in-depth knowledge of and familiarity with ADR tools;

- that **each State** adopt specific legislation to acknowledge the notariat's competency, preferably exclusive, in collaboration with public powers, to give authentic form, enforceability and access to the public registries to agreements resulting from mediation and/or arbitration findings, according to the best rules of legal safety.

In brief: that the notariat may contribute, as of right and throughout the world, to **ENSURING SOCIAL PEACE** both before and after the stipulation of every contract or notarised deed.



DISCURSO INAUGURAL DEL PRESIDENTE
DEL XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO
NOTARIO DR. CARLOS ENRIQUE BECERRA PALOMINO

Presidente de la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú



Notario Dr. Carlos Enrique Becerra Palomino





DISCOURSE NOTARIO DR. CARLOS ENRIQUE BECERRA PALOMINO



Señor Presidente del Congreso de la República del Perú, Notario Fredy Otárola Peñaranda; señora Ministra de la Mujer y Poblaciones Vulnerables, Notaria Ana Jara Velásquez; señora Congresista de la República del Perú, Notaria María Soledad Pérez Tello; señor Doctor Fernando Calle Hayen, magistrado del Tribunal Constitucional; señor Presidente de la Unión Internacional del Notariado, Notario Jean-Paul Decors; señores coordinadores internacionales, Pascal Chassaing y Fernando Trueba Buenfil; señores Jefes de Misiones Diplomáticas Extranjeras acreditadas en el Perú; señores Presidentes Honorarios de la Unión Internacional del Notariado; señor Presidente Electo de la Unión Internacional del Notariado, Daniel Sédar Senghor; señora Presidenta del Consejo del Notariado, Dra. Roxana del Águila; señor Decano del Colegio de Abogados de Lima, Dr. Raúl Chanamé Orbe; distinguidas autoridades del notariado, Presidentes, Vicepresidentes y Miembros de Comisiones, señores Presidentes y Decanos, representantes de los diversos notariados; distinguidas autoridades aquí presentes;

señores invitados especiales; señoras y señores:

Tengo el honor de saludarlos y recibir a mis colegas peruanos con el afecto y la fraternidad de siempre. A los colegas de otros países, también con el mismo afecto, les doy la más cordial bienvenida a esta ciudad de Lima, fundada por Francisco Pizarro en 1535 como Ciudad de los Reyes. En la época prehispánica, tuvo gran importancia; en la Colonia, fue sede del Virreinato más importante de América y ahora es la capital de la República del Perú. Su centro histórico ha sido declarado Patrimonio de la Humanidad en razón de sus 608 monumentos representativos.

El Perú tiene tres regiones naturales: costa, sierra y selva, con

diversos ecosistemas y variados climas. En él se hallan, entre otros, restos arqueológicos que asombran al orbe como Machu Picchu, una de las maravillas del mundo; Caral, la ciudad más antigua de América; las líneas de Nazca cuyo significado hasta ahora se discute; Huaca Rajada donde se encontraron los restos del señor de Sipán; Cumbemayo, una obra de ingeniería extraordinaria que varió la orientación de las aguas originariamente destinadas al Océano Pacífico hacia el Atlántico; Chavín de Huantar, centro administrativo y religioso de gran trascendencia; Chan Chan, la ciudad de adobe más grande del mundo y otras ruinas de indudable valor.

Asimismo, en nuestro país, existen maravillas naturales: como el río Amazonas, el más caudaloso y largo del mundo; el Parque Nacional del Manu, el cañón del Colca y el lago Titicaca, el más alto del mundo. Nuestra capital histórica es Cusco, capital arqueológica del mundo, la ciudad más importante del Imperio de los Incas, el mismo que se extendió prácticamente a toda América del Sur, cuyos monumentos arqueológicos asombran por su magnificencia.

El Perú es un país pluricultural, lo que se exterioriza en la música, danza y tradiciones. La gastronomía peruana es considerada como una de las más variadas del mundo, proviene de la fusión de las culturas pre-inca, inca, española, africana, chino-cantonesa, japonesa e italiana.

Todo esto es el Perú. País de oportunidades, de creatividad, de riquezas, de gente emprendedora, acogedora y amigable. Hoy cobra sentido más que nunca la famosa frase Vale un Perú, acuñada en lo antiguo para referirse a algo de extraordinaria riqueza, de mucho valor, de precio inestimable. Este Perú les da, amigos de todo el mundo, la más cordial bienvenida.

Desde el punto de vista notarial, resultan muy interesantes las nuevas investigaciones que se están haciendo sobre los quipus, las quelcas y los tocapus. Los primeros eran una especie de cordeles y nudos que se creía no significan nada o sólo servían para llevar cuentas numéricas. Las quelcas eran dibujos en piedras y los tocapus tejidos. De acuerdo a los nuevos estudios, se está llegando a conclusiones muy interesantes, que eran una forma de escritura, inclusive se estudia las ilustraciones que aparecen en los huacos. Por lo tanto, estos estudios nos permitirán desentrañar sus características esenciales y su verdadero significado, y aprehender las labores que cumplieron los quipucamayos y los quelcacamayos como antecedentes nuestros, como antecedentes en el imperio incaico y en las culturas previas, de una labor notarial.

Durante la época colonial y los primeros años de la República, rigió la legislación española hasta la dación del Código de Enjuiciamientos Civiles, el año 1852. La función notarial y los documentos notariales estuvieron normados en ese Código de Enjuiciamientos Civiles hasta que se sancionó la primera Ley del Notariado Nro. 1510, vigente a partir del año 1912, y que rigió, con algunas modificaciones, por cerca de 80 años con los tres códigos civiles que ha tenido el Perú. La segunda Ley del Notariado, el Decreto Ley 26002, duró 16 años, también con algunos cambios, la misma que fue una buena norma legal, sustituida abruptamente por el Decreto Legislativo N° 1049, que actualmente nos rige y que ha sido motivo de algunos cuestionamientos y de acciones legales.

En vista de ello, una de nuestras tareas -de conformidad con la iniciativa legislativa, que permite la Constitución a los Colegios Profesionales- vamos a elaborar un proyecto de Nueva Ley del Notariado que mantenga los principios esenciales del sistema del notariado latino, que son muy superiores al notariado sajón y al notariado administrativo como todos nosotros sabemos. En esta Ley, quisiéramos que se mantengan los principios referidos al Notario, al documento notarial y a la organización notarial aprobados por la Unión Internacional del Notariado; quisiéramos también que en esta Ley pueda restablecerse la carrera notarial; garantizarse el *numerus clausus* determinado no solamente por el número de habitantes, sino por la población económicamente activa, el volumen contractual, la infraestructura notarial y las necesidades de la población tal como lo estableció la Ley Nro. 26741. Asimismo insistiremos en que se mantenga el ingreso por concurso de méritos y oposición, con jurado plural, como única forma de acceso a una plaza notarial.

Nos comprometemos a hacer llegar al Poder Ejecutivo y al Congreso de la República, en donde tenemos dignos representantes que nos honran con su presencia, un Proyecto integral que esperamos se convierta en la Nueva Ley del Notariado del Perú y que sea la norma del siglo XXI que rija nuestra profesión, nuestra función, por muchos años, acorde con los tiempos modernos y la realidad social.

Mientras tanto solicitamos que se atienda el Proyecto de Ley que hemos ingresado al Congreso de la República, para que se modifique la Ley de Inteligencia Financiera que indebidamente

ha impuesto obligaciones a los Notarios que desnaturalizan su función y exceden el marco constitucional, vulnerando el principio de la presunción de inocencia. Todos los notariados estamos convencidos, creo yo, de que debemos colaborar con la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, pero tanto en el Perú como en los demás países, los Notarios no estamos preparados para actuar como policías, no estamos preparados para sospechar. Podemos darle toda la información que requiere el Estado, podemos colaborar de la mejor forma posible para contribuir en la lucha contra la falsificación, el fraude y toda actividad delictiva. Y por eso es que hemos pensado desarrollar una base de datos digital centralizada que nos permita recopilar información, evaluarla y remitirla a la Unidad de Inteligencia Financiera para que se continúe las investigaciones que permitan hacer una lucha efectiva contra el narcoterrorismo. También buscamos la ampliación de la ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos. La actual Ley sobre la materia y otras complementarias, tuvo como base un anteproyecto presentado por el Colegio de Notarios de Lima, que participó activamente, y abrió un camino muy importante, no sólo en beneficio de los Notarios, sino en beneficio de la colectividad, en beneficio del país, ya que las sucesiones intestadas, las rectificaciones de partida, el patrimonio familiar, la recepción de testamento cerrado, la adopción de personas capaces y otras normas, otras actividades concretas, como por ejemplo, la prescripción adquisitiva y el título supletorio, ahora se han visto enriquecidas por la norma que nos permite tramitar la separación convencional y divorcio ulterior, con resultados altamente positivos que han agilizado los trámites en el Poder Judicial, puesto que la labor de este Poder debe centrarse en resolver asuntos donde exista litis, donde exista controversia. Los asuntos donde no hay litis pueden ser muy bien vistos por el notariado.

Hay temas urgentes como la curatela, que también debiera tratarse en sede notarial; hemos presentado también un proyecto de ley relativo a la autotutela. También podría verse en sede notarial la declaración de ausencia, la desaparición, y otros asuntos carentes de litis que permitirían seguir descongestionando la labor del Poder Judicial.

Recuerdo que hay una frase, atribuida a Joaquín Costa, según la cual se dice: *Notaría abierta, juzgado cerrado*. Nosotros hemos dicho más bien que quizá mejor sería decir: *Notaría abierta, juzgado descongestionado*; Por qué? Porque como decía alguien: *Justicia que tarda, no es justicia*. Y Eduardo Couture, jurista uruguayo que también fue Notario, autor del famoso Decálogo del Abogado, usaba una frase estupenda: *El tiempo es más que oro, el tiempo es justicia*. Por lo tanto, nosotros queremos seguir contribuyendo a descongestionar las labores del Poder Judicial y que se obtenga una justicia rápida y oportuna que beneficie a la población. En el Perú, desde hace algunos años, estamos tramitando asuntos no contenciosos, que algunos llaman asuntos de jurisdicción voluntaria, habiendo demostrado profesionalismo y eficiencia comprobada en estas tareas.

Es muy importante el aporte del Notariado, pero como decía

Rafael Núñez Lagos, *el Notario debe saber hacer el documento*; Para qué? Para evitar el litigio, porque el mejor litigio que existe es el que no se realiza. En ese sentido, la labor de justicia preventiva que tiene el Notario es pues de una gran importancia para el ejercicio pacífico del Derecho y para la paz social. Seguimos teniendo retos y, en este sentido, como recordaba Castán Cobeñas, la función notarial seguirá siendo una función compleja, difícil, pero si se asume nuestra labor con cariño, con esfuerzo, con entusiasmo, nosotros podemos seguir cumpliendo nuestra función al servicio de la comunidad. Además, recordemos a Carnelutti quien nos decía que el Notario es el hombre de la buena fe, en ese famoso artículo sobre *La figura jurídica del notariado*.

El Notario actúa, pues, para prevención del conflicto. De allí la importancia del tema materia del Foro Internacional sobre los procesos de desjudicialización para resolver los conflictos jurídicos, civiles y comerciales.

También pensamos replantear, como lo hicimos hace algunos años, aprovechando la presencia de nuestros distinguidos colegas, Presidente del Congreso y congresistas, un proyecto de ley que crea una Escritura Pública de Inclusión Social, donde existan cláusulas predeterminadas y otras medidas que abaraten el costo de las mismas. Con qué finalidad?, con la finalidad de que la población de menores recursos económicos pueda tener un título seguro, barato; que tenga su Escritura Pública. Que sea realmente una Escritura Pública de Inclusión Social, ya que el principio de matricidad, que implica la existencia de un original en el oficio del Notario que nunca se pierde, y al final irá al Archivo General de la Nación como patrimonio de todos los peruanos, tiene pues todas las ventajas de un instrumento protocolar.

Tenemos también otro asunto en la defensa de la función notarial que se refiere a la identificación de las personas. Los sistemas electrónicos de identificación biométrica sirven de apoyo al Notario, en realidad, son muy útiles, hay que perfeccionarlos, hay que buscar cada día usar la tecnología, los avances tecnológicos, pero al servicio del Notario como elemento auxiliar.

No podemos tampoco supervalorar la tecnología, porque la tecnológica no nos va a permitir evaluar la capacidad, la libertad y el conocimiento de los comparecientes. Quien da fe pública, quien da fe de conocimiento de las personas es el Notario, no podemos supervalorar a los instrumentos tecnológicos. La tecnología y la ciencia avanzan todos los días en una progresión geométrica y el Derecho es más lento, pero en el fondo tienen que ser vistas como eficaces auxiliares de la labor del Notario. Por lo tanto, nosotros los Notarios somos quienes *robustecemos una presunción de veracidad los actos y los hechos sometidos a su amparo* como decía Giménez Arnao que, en nuestra opinión, deberíamos decir más bien que robustecemos con una presunción de veracidad los actos y el relato de los hechos sometidos a nuestro amparo.

Estimados colegas acabamos de celebrar el 2 de octubre el Día del Notariado, fecha en la que todos los Notarios del mundo renovamos nuestra apuesta por un ejercicio ético y

el fortalecimiento de la seguridad jurídica. El Notario es el profesional que da fe y da forma. En una sociedad donde los profesionales utilizamos las herramientas que nos otorga la tecnología, resulta pertinente reafirmar, repito, que ella sólo es un elemento auxiliar de nuestra labor. La seguridad jurídica es únicamente brindada por el Notario, quien formaliza el negocio jurídico es el Notario y la seguridad jurídica preventiva se dará por la colaboración entre el Notario y el Registro. La función básica del Registro es la publicidad; la función conformadora del negocio jurídico, la función organizadora del negocio o acto jurídico, corresponde al Notario como profesional del derecho que ejerce en forma privada una función pública de la más alta calidad.

El Notariado se encuentra enfrentado a cambios permanentes, en cuanto evoluciona la sociedad y los avances científicos y tecnológicos. Todos nosotros sabemos que el Derecho siempre va a la saga de la ciencia y la tecnología. Sin embargo, en esencia, el Notariado sigue siendo el mismo. Los principios esenciales de esta función están allí presentes, y de hecho tienen que estar presentes, porque lo que no podemos hacer es olvidarnos de lo que por nuestra naturaleza nos corresponde, porque si eso sucede perderíamos el prestigio ganado y nuestra razón de ser. Así los principios esenciales del Notario deben ser los de una persona altamente capacitada en lo jurídico y en lo técnico, pero sin perder el comportamiento ético. Aquí desearía recordar las palabras de Vallet de Goytisolo: *Si al notariado le faltara la ciencia, podría funcionar más o menos perfectamente. Si le faltara la experiencia, le sería mucho más difícil, pero podría ir adquiriéndola poco a poco y tratar de suplirla acudiendo al asesoramiento de sus compañeros más antiguos. Pero, sin moral, sin su buena fe, no sería posible la función notarial.*

Por ello, he dicho en otra oportunidad que el Notario no sólo tiene responsabilidad civil, responsabilidad penal, responsabilidad administrativa, sino también tiene responsabilidad moral. El Notario tiene que enfrentarse a sí mismo, saber si ha hecho bien o mal, tiene que enfrentarse a su propia conciencia. Yo estoy convencido de que todos y cada uno de los Notarios aquí presentes somos conscientes de ello y actuamos de acuerdo a nuestros principios éticos.

Cuando tuvimos el honor de participar en la Comisión Redactora del Código de Ética del Notariado nos preocupó básicamente establecer algunos principios, que debían constar como principios esenciales: la imparcialidad, la objetividad, la veracidad, la honorabilidad, la diligencia, el respeto a la dignidad de las personas, a la Constitución y a las Leyes; y hoy día quisiéramos agregarle otro principio ético: el principio de solidaridad, que veo que es muy importante considerar. Esos principios han sido recogidos en el Decreto Legislativo del Notariado y han sido incorporados al ordenamiento legal de nuestro país.

El Notariado peruano ha tenido siempre participación activa desde los inicios de la Unión Internacional del Notariado. En efecto, a iniciativa del colega argentino, el ilustre José Adrián Negri, se fundó, el 2 de octubre de 1948 en Buenos Aires, la Unión Internacional del Notariado conjuntamente

con 18 países, hoy día la Unión tiene 83 países, se acaba de aprobar el ingreso de Vietnam, Kosovo y Ucrania, por lo tanto, seremos 86 países.

El Perú ha tenido también el honor de conducir también la Unión y, en 1982, se realizó en Lima el XIV Congreso Internacional del Notariado. Hemos organizado diversas jornadas y certámenes académicos internacionales, siendo el último de ellos la Conferencia Internacional sobre Derechos Humanos de la Mujer, llevada a cabo en esta ciudad a iniciativa del Presidente Jean-Paul Decors y con la colaboración de la presidenta de la Comisión de Derechos Humanos, Nathalie Andrier, con la participación de Notarios, Notarias, abogados y abogadas de diferentes partes del mundo. Esto ha sido una experiencia de una trascendencia muy grande. Estamos tratando de editar las exposiciones de esta Conferencia Internacional para repartirlas antes de que termine el Congreso que se inicia hoy.

En este magno Congreso Internacional, se tratará temas de actualidad y vital importancia dada la coyuntura nacional e internacional. El primer tema está referido a la función notarial en el campo del derecho de familia y de sucesiones, debatiremos el cambio y la transformación de clásicas instituciones jurídicas, como el matrimonio entre personas del mismo sexo, o la unión como quiera llamarse, entre otras nuevas tendencias; y el segundo gran tema de estudio y análisis, referido a la función notarial en el Derecho patrimonial, específicamente en el derecho de propiedad y el campo inmobiliario, ratificando a la escritura pública como el instrumento idóneo para proteger el tráfico comercial; frente a formularios y contratos privados propios del notariado anglosajón, que necesitan servirse de otros estamentos: como seguros de títulos, que aplicados a nuestro sistema, no sólo encarecerían las transacciones, sino atentarian contra la seguridad jurídica que debemos proteger.

También no podemos aceptar prácticas propias del sistema de notariado administrativo, en el cual el Notario es un empleado del Estado y no tiene la suficiente autonomía para desarrollar su labor.

Anteriormente a este Congreso, se realizaron las reuniones de las distintas Comisiones, Consejo de Dirección, Consejo General y Asamblea de Notariados miembros, de la Unión Internacional del Notariado, de los que obtuvieron resultados históricos: el primer presidente de la Unión, pertenece al continente africano, Notario Daniel Sedar Senghor, ha sido elegido aquí en Lima y también por primera vez llegan tres vicepresidentes mujeres a los más altos sitios de nuestra Unión.

El Presidente Senghor, las vicepresidentas Régine Dooh-Collins, Sara Castro Esteves, Ding Lu, y los vicepresidentes reelectos Denis Martínez y Mario Miccoli también reciben nuestra felicitación.

Quiero expresar también mi felicitación más cálida, más sincera, a la labor que ha venido desempeñando nuestro presidente Jean-Paul Decors, incansable viajero, y también

nuestra felicitación más cálida a nuestros presidente honorarios: Helmut Fessler, Eduardo Gallino, Francisco Arias González, Giancarlo Laurini, aquí presentes, y también a nuestro compatriota Jorge Eduardo Orihuela Iberico, agradeciéndole al señor presidente del Congreso, Dr. Fredy Otárola, por haber aceptado otorgarles una distinción del Congreso de la República del Perú.

Estamos seguros de que este certamen mundial logrará el nivel académico que todos deseamos. Estamos comprometidos en esa lucha, como muestra de una pujanza y voluntad profesional, como Notariado peruano y como país encaminado a consolidar el Estado de Derecho, la institucionalidad democrática, la seguridad jurídica y, así, llegar a ser una nación del primer mundo.

Tenemos que expresar también nuestro agradecimiento al señor Presidente de la República Ollanta Humala Tasso; a la señora Ministra de Relaciones Exteriores, doctora Eda Rivas Franchini; y al doctor Daniel Figallo Rivadeneyra, por haber dado reconocimiento a este Congreso como evento oficial para el Estado Peruano, así como por su permanente apoyo para su realización.

Finalmente, no es necesario reiterar que los Notarios en el Perú estamos en permanente proceso de capacitación y utilizamos las herramientas que nos otorga la tecnología para brindar siempre -con nuestro quehacer profesional- una actuación de primer nivel.

En el mundo, los Notarios han demostrado una alta suficiencia y, entre otras actividades, pueden ser agentes eficaces para el aligeramiento de la carga procesal en el Poder Judicial, como una forma de optimizar la labor del Estado. Confiando en la labor del Notariado, el Estado lo ha facultado en el Perú, tal como lo dijimos anteriormente para tener competencia notarial en diferentes asuntos alitigiosos. Se ha demostrado la capacidad y eficiencia, por lo tanto, estamos convencidos de que podemos asumir nuevos retos.

Señor Presidente del Congreso de la República, Señor Presidente de la Unión Internacional del Notariado, distinguidas autoridades, colegas Notarias y Notarios del Perú y del mundo. Debemos estar orgullosos de nuestra actividad, debemos estar convencidos de que actuar con esfuerzo, entusiasmo, diligencia, respetando nuestra Constitución y leyes, los derechos de las personas, nuestro Código de Ética y el Código preparado por la Unión, asegurará el ejercicio adecuado de nuestra función y su futuro, porque la capacitación, la ética y la responsabilidad social son lo fundamental para el Notario y el Notariado. Entonces pienso que nosotros debemos estar convencidos de que no solamente ejercemos una profesión, de que no solamente ejercemos una función, sino que, sobre todo y en definitiva, ser Notario es un modo honesto, un modo honrado de vivir y servir a los demás.

Muchas gracias.

(Miércoles, 9 de octubre de 2013)





DISCOURS DE RAJENDRA DASSYNE
PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION DES NOTAIRES
DE L'ILE MAURICE - PORT LOUIS

Porte parole des délégations étrangères au Congrès de Lima







DISCOURS RAJENDRA DASSYNE



*Mesdames et Messieurs les Haut Dignitaires
de l'Etat Péruvien
Monsieur le Président de l'UINL
Monsieur le Président du Notariat du Pérou
Mesdames et Messieurs les Présidents,
Conseillers de Direction et Conseillers Généraux
des 86 pays de l'UINL
Chers Amis,*

Je voudrais avant tout, remercier le Notariat Péruvien et tout spécialement le Président Carlos Enrique Becerra Palomino, et toute son équipe pour la qualité de son accueil et la parfaite organisation de ce 27eme Congres de l'UINL a Lima au Pérou.

Je voudrais aussi dire combien je suis heureux d'être ici dans cette ville de Lima au Pérou, ce pays merveilleux que je rêvais de visiter depuis mon très jeune âge lors de la lecture des bandes dessinées de « Tintin au Pérou » qui ont bercées ma jeunesse. Je viens d'une petite ile de l'Océan Indien, Ile Maurice représentant un vieux notariat de près de trois siècles mais jeune a l'UINL, car c'est au Congres de Marrakech en 2010 que l'Ile Maurice a fait son entrée dans la grande famille du Notariat.

Pourquoi l'Ile Maurice, parce qu'elle répond aux aspirations de notre union qui prône l'ouverture non seulement aux notariats de Common Law, mais aussi aux « Notariats de toutes origines » l'ile Maurice a la fois géographiquement éloigné des continents mais représentant cette internationalité du Notariat avec un mixte d'Afrique, d'Asie, d'Europe et même quelque peu d'Anglo Saion car nous sommes un pays de droit mixte jonglant a la fois avec la Common Law et le droit Continental. Nous conduisons à gauche, nous prenons le the à 5 heures et mangeons des sandwiches au concombre. Pour toutes ces raisons, je remercie chaleureusement la Présidence de l'UINL, Son Président Me. Decorps, mon ami Jean Paul, de faire honneur tant au Notariat Mauricien en demandant a mon pays d'être le porte parole non seulement des jeunes Notariats mais de l'ensemble des 86 pays aujourd'hui présents.

Je mesure cette honneur et vous remercie mon cher Prési-

dent de cet esprit d'ouverture au noms de tous les Notariats présents ou qui représentent la locomotive de votre mandat, mais aussi de ces « notariats de toutes origines » que nous avons connu et qui méritent d'être a nos cotes, je pense ici a un géant de l'Afrique avec l'Afrique du Sud et ce merveilleux pays continent qu'est l'Inde ou j'ai eu le plaisir d'accompagner le Président de la CCNI lors d'une mission découverte début 2013. Je souhaite fort en mon nom personnel et au nom de tous les pays qu'on trouve rapidement les modalités institutionnelles de cette future coopération avec tous les Notariats du monde.

Le Pérou partage de multiples facettes de son histoire et de sa population avec les pays présents. Le Pérou 6eme économie de l'Amérique latine, c'est l'un des pays des plus compétitifs de l'Amérique latine. Le Pérou partage également ce métissage de diverses composantes raciales. La venue des migrants originaires d'Europe, d'Asie, d'Afrique au cours de l'Histoire a favorise ce mix de cultures qui est un phénomène qu'on retrouve dans beaucoup de pays présents et qui nous unit au-delà de la composante de nos populations par le droit qui nous régit.

Chaque trois ans au mois d'octobre, les Notaires migrants commencent à s'affairer, c'est l'appel de la grande réunion mondiale du Notariat Mondial.

Et cette année 2013, nous sommes accueillis au Pérou et tels Icare nous déployons nos ailes tout en nous assurant de ne pas voler près du Soleil et nous commençons notre périple vers cette terre lointaine a laquelle on ne peut résister, certains d'entre nous laissant Penelope a ses occupations, d'autres accompagnes par notre meilleure moitié.

Je n'aurais raté pour rien cette réunion pour tout l'or du Pérou.



Pour tout vous avouer je viens pour la pomme de terre. Alors que la vieille Europe découvrait l'existence du Pérou en 1532, ce pays existait depuis des millénaires et constituait une civilisation qui donna naissance au mythe de l'Eldorado. Avec l'arrivée des Espagnols, en 1535, la Ciudad de los Reyes : « la Cité des Rois » aujourd'hui Lima est fondée. Le reste comme on le dit c'est de l'histoire, c'est la création d'une société nouvelle avec des structures sociales et économiques et l'arrivée du Notariat dans cette lointaine contrée.

Mais le Pérou avait un atout : la pomme de terre qui ira à la conquête du vieux monde et de la planète. Introduit en Europe, la pomme de terre allait changer la face de l'histoire, à la base d'une sécurité alimentaire, elle a vu également le déclin des Etats et des Royaumes.

Elle allait se métamorphoser et s'adapter aux us et coutumes locaux et se fondre dans la culture alimentaire : Gratin dauphinois dans des contrées françaises, purée dans d'autres, frites en Belgique, Chips dans les pays Anglo Saxons, d'outre manche, tout comme à l'instar du Notariat venu d'Italie, elle est accommodée à toutes les sauces. Mais l'essentiel était préservé, c'est son authenticité !

Le Notariat et la pomme de terre se répandirent de par le monde qui s'adapte très vite à cette sécurité juridique qui garantissait la sécurité alimentaire. L'essentiel était qu'ils circulent en assurant cette sécurité qui était sa raison d'être.

Cette circulation nécessitait une base qu'était le droit latin et ce tubercule fabuleux venu du Pérou.

En tant que Notaire migrateur de passage à Madrid vers le Pérou, je fis halte dans une auberge espagnole et m'attablait devant une épaule de chevreau frémissant sur un lit de pomme de terre Rosa. Notaire averti j'étais en territoire connu, je reconnaissais l'authenticité du plat et comme nos confrères Espagnols font les choses bien, la pomme de terre était assorti du « SNS » Sceau Notarial Sécurisé » qui me renseigna sur les origines, la provenance et aussi que je pouvais consommer sans modération en toute quiétude.

Je me retrouvais comme le Notaire devant l'acte bien accom-

pli, garantissant à la fois la propriété et l'efficacité de l'acte. Devant tant de similitude je ne pouvais qu'escorter ce repas béni d'une Marques de Riscal fabuleux.

C'est la problématique qui se pose aujourd'hui au Notariat mondial. Peut-on en réduire le Notariat de par le monde, à des frites standardisées et surgelées ou doit-on promouvoir le Notariat avec ses différentes facettes et spécificités ?

Monsieur le Président c'est la question que les « jeunes Notariats » pose à ses aînées.

De l'Albanie au Venezuela, nous sommes aujourd'hui présents et regroupons 86 pays qui prônent la sécurité juridique qui permet à nos sociétés modernes de fonctionner et de se développer.

Ce droit continental accommodé à toutes les variantes du droit, qui font de nous des Notaires et fiers de l'être.

Nous nous devons nous jeunes Notariats remercier nos aînés d'avoir maintenu contre vents et marées et beaucoup de ténacité la flamme de ce noble métier car le Notariat répond à ce besoin de sécurité juridique qui est devenu indispensable. En tant que porte parole des Notariats du Monde, je remercie aujourd'hui publiquement nos aînés et plus particulièrement le Notariat Péruvien pour avoir été avec d'autres parmi les premiers à créer cette merveilleuse institution qu'est l'UINL des 1948. Beaucoup d'entre nous n'étaient pas encore nés, mais en notre for intérieur nous rêvions de rejoindre cette union qui fait notre force.

Merci à nos aînés, merci au Notariat Péruvien d'avoir gardé vivant la flamme de la croyance dans le Notariat et la preuve en est si besoin est que beaucoup de notariats aspirent à être des nôtres et ce n'est pas un hasard.

Le notariat répond aujourd'hui à un besoin de sécurité juridique et un besoin des citoyens.

Je remercie donc ce défenseur de notre profession à l'échelle Péruvienne et internationale, notre hôte, le Président Carlos Enrique Becerra Palomino pour avoir rendu possible cette rencontre mondiale tant attendue dans ce merveilleux pays qu'est le Pérou à qui je dis un grand merci en ma qualité de porte parole de tous les pays présents et vous dis ce dicton catalan glané lors de mes années d'étudiant dans les Coteaux du Roussillon en France « Sempre Deban » Toujours devant en rassurant mes bons amis de l'Espagne que c'est un cri de ralliement de tous les Notariats du monde.

Je vous remercie mon cher Président Palomino d'avoir su nous accueillir dans la belle tradition Péruvienne pour de fructueux travaux j'en suis sûr, et un très agréable séjour dans cette ville mythique et enchantée.

Je vous remercie.

Muchas Gracias, Señor Presidente.

Fait à Madrid & Lima – Octobre 2013



CODIGO DE DEONTOLOGIA

XXVII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO

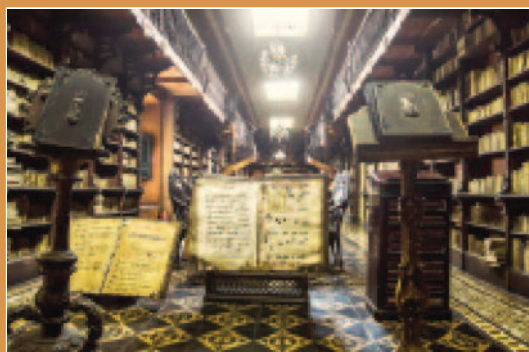




DEONTOLOGIA Y REGLAS DE ORGANIZACIÓN DEL NOTARIADO



*Texto adoptado por la Asamblea de Notariados miembros
en Lima, 8 de Octubre de 2013*



*Biblioteca del convento San Francisco de Asís
Lima*





DEONTOLOGIA Y REGLAS DE ORGANIZACIÓN DEL NOTARIADO



INTRODUCCION

El texto que se presenta, contiene un desarrollo y actualización de los “Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino”, aprobados por la Asamblea de Notariados miembros de la UINL en Roma (Italia), el 8 de Noviembre de 2005, y de los “Principios de Deontología Notarial”, aprobados por la Asamblea de Notariados Miembros de la UINL en la Ciudad de México el 17 de Octubre de 2004.

Responde a una necesidad vivida en los distintos organismos de la UINL, y a la reclamación de distintas instancias notariales y no notariales sobre la organización y actuación de los notarios.

Se presenta como un Texto Articulado a modo de Ley Uniforme, que pueda servir como modelo en el que inspirarse los Notariados, tanto en la organización y ejercicio de la función pública, como en la individualización y concretización de los principios y reglas éticas.

Dada su vocación de aplicarse a todos los Notariados incorporados o que pretendan su incorporación a la UINL, sus disposiciones se presentan como una propuesta con distinto alcance:

- Las contenidas en el Primer Título (Principios y Organización Notarial) como aquellas que constituyen la esencia del Notariado.
- Las contenidas en el Título Segundo (Relación del Notariado con el Estado), como las propuestas que definen el encuadramiento del Notariado en la Organización jurídica del país y en el mismo sistema jurídico.

• Las del Tercer y Cuarto Título, contienen algunas normas que son esenciales a la forma de ser Notarial, como la colegiación obligatoria, el régimen de inspección y control notarial, la responsabilidad notarial, el secreto profesional, la libre elección del notario, el régimen de incompatibilidades, y otras de contenido más programático como pueden ser la solidaridad económica, la formación continua, la ayuda al notario enfermo o ausente, que se organiza de forma diferenciada en los distintos notariados.

• Finalmente en el Título Quinto se contienen un régimen de infracciones y sanciones tipo, que deberán ser aprobadas en cada país adecuándolos al ejercicio de la función.

Por tanto se presenta este texto como un texto modelo, pero abierto con un conjunto de normas legales y reglas deontológicas (que frecuentemente no es fácil distinguir), que pretende marcar las líneas de actuación de los notariados integrados en la Unión Internacional del Notariado.

PREÁMBULO

La deontología es un elemento esencial e indispensable para el ejercicio notarial, sin ella es imposible el correcto ejercicio de nuestra función. Esto es consecuencia del elevado contenido ético de la profesión notarial, un hecho que nos obliga a compendiar y difundir entre el notariado de la manera más amplia posible las normas éticas que mantienen y elevan el valor social de nuestra práctica Profesional, a fin de que ella

alcance su perfección.

La actividad del notario es única, su delicadísima función de dar seguridad y certeza jurídicas es fundamental para la sociedad. Por ello es una institución de indudable utilidad y necesaria para la sociedad.

La actividad del notario, dentro de su función preventiva, conlleva a la certeza y seguridad jurídica, que sin duda alguna, deben ejercerse con un profundo contenido ético. El valor de la certeza y seguridad jurídicas son un medio para alcanzar el fin último del Derecho: la justicia, y es precisamente por esa razón que la ética es un imperativo categórico, ella es su sustento, su raíz, la fuente de su legitimidad; sin embargo, el notario, como cualquier profesional está expuesto al error, a la falla que nunca debería ocurrir. En tal virtud, es importante crear un código de ética que contenga las normas mínimas e indispensables que deben marcar las acciones de quienes las suscriben.

Este código enuncia los valores fundamentales de la actividad notarial que han sido, son y seguirán siendo indispensables en su actuación. Son principios que ha estudiado y difundido por más de sesenta años la UINL, ellos incorporan los temas que han impactado la realidad social, por lo cual se refieren la acción del notario en la ecología, la informática, el blanqueo de capitales, protección de datos personales, cultura de la legalidad y, por supuesto, su dimensión social.

A través de una intachable conducta, plena de éticidad, el notario debe desarrollar las funciones pública y social necesarias para brindar a la sociedad los beneficios de una sólida justicia preventiva.

Seguramente esta “Ley Uniforme” podrá ser tomada como “Código Modelo” de organización y deontología por los Notariados miembros de la UINL, toda vez que se trata de un instrumento para fomentar el cumplimiento de los valores jurídicos notariales que conforman nuestra actividad.

La transgresión de una norma ética deberá ser sancionada, y la determinación de la pena y el procedimiento para su aplicación corresponden a los colegios nacionales, quienes deberán establecer procedimientos prácticos para garantizar el estricto cumplimiento de los deberes y obligaciones deontológicos que este Código contiene.

A este respecto se hace preciso reafirmar la naturaleza de norma jurídica que caracteriza a la regla deontológica y, lo mismo vale para su pertenencia al sistema jurídico, pues está caracterizada por su contenido ético y su dependencia de leyes, tanto constitucionales como ordinarias de cada Estado miembro.

El cumplimiento del Código de Deontología garantiza lo prístino de la profesión notarial y juega un papel de protección y de referencia que delimita sus acciones y fortalece su ejercicio. Los notarios deben adoptarlo, defenderlo y convertirlo en una manera de vivir y de ser, de actuar y razonar, pues de su cumplimiento dependen el presente y el futuro del notariado.

PRESENTACIÓN

La Unión Internacional de Notariado (UINL), ha venido recogiendo desde su constitución en 1948 una serie de valores y principios que configuran al Notariado como Institución que forma parte de la organización jurídica del Estado, y que definen el modo de ser y actuar de los Notarios.

Esos valores y principios plasmados en los distintos Congresos de la Unión, fueron sistematizados en los “Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino” y en los “Principios de Deontología Notarial”, que constituyen los textos básicos y estructurales de la UINL y de su cultura. Pero en cuanto estos textos tienen un carácter programático, se hace necesario desarrollarlos en un cuerpo legal articulado, que a modo de Ley uniforme los especifique y detalle, y que sea un instrumento de trabajo para los distintos organismos de la UINL en su labor de difundir y explicitar las características de la función notarial en el mundo.

El Código ha de servir al tiempo, como modelo legislativo de los países que desean incorporar a su organización legal el Notariado de tipo latino, y como espejo de referencia y puesta al día para los países que ya gozan de un cuerpo legal de esa naturaleza.

La Comisión de Deontología Notarial, a respuesta del Presidente de la Unión, ha elaborado este texto, añadiendo a los valores tradicionales del Notariado (como legalidad, imparcialidad, independencia, seguridad jurídica preventiva, preparación y formación continuada, secreto profesional, intimidad de las personas, confidencialidad) los valores éticos que afloran ante las necesidades detectadas en la nueva sociedad plural, inclusiva, y global, como son, el servicio del notariado y el valor añadido de su función en la Defensa de los Derechos del Hombre, de la protección del consumidor y de la parte más necesitada de Información, del desarrollo económico sostenible, del medio ambiente, de la transparencia, de la evitación del blanqueo de capitales, de la agilización del tráfico jurídico internacional, valores y exigencias que se han ido añadiendo a la profesión, como profesión viva y en contacto directo con la sociedad a la que sirve.

Estos valores éticos, en cuanto asumidos por el colectivo notarial mundial representado en la UINL, alcanzan el carácter de normas deontológicas de la profesión con un verdadero Código en el ámbito de esta “ley uniforme”, y por tanto el carácter de normas vinculantes y de obligado cumplimiento para los notarios, como norma perfecta que pretende ser este Código.

El Objetivo del Código es ordenar el ejercicio de la profesión notarial en un sentido positivo, recogiendo los valores éticos de la misma y atribuyéndoles el carácter de normas deontológicas, en cuanto marcan no solo la forma de ser (ética) de la actuación notarial, sino la forma del “deber ser” (deontología notarial) de la misma, los deberes profesionales que debe cumplir el notario, y por ello establece comportamientos positivos y contiene sanciones para los supuestos de su infracción.

El Texto está dividido en cinco Títulos, según el sistema tradicional de tratamiento de la materia.

El primer Título, “Principios y Reglas de Organización Notarial”, recoge Principios y Reglas de organización de la profesión que luego se regulan como normas deontológicas de obligado cumplimiento, y establece la necesidad de que la norma se adopte con carácter ejecutivo y vinculante.

El segundo Título, “Relación del Notariado con el Estado”, regula los deberes y obligaciones que resultan de la doble naturaleza del Notario como “Oficial o Funcionario Público”, y “Profesional del Derecho”.

El tercer Título, “Relación del Notario con los Colegios o Asociaciones Profesionales”, desarrolla las relaciones verticales del Notario, el Régimen Orgánico de la organización del Notariado, la incardinación de sus órganos en la administración de justicia del Estado, el sistema de nombramiento de los notarios, su participación en las organizaciones notariales, su responsabilidad, la solidaridad corporativa.

El cuarto Título, “Relación del Notario con otros notarios, con los empleados, con los usuarios”, desarrolla las relaciones horizontales del notario, los valores del deber ser en su actuación diaria con los usuarios del servicio, con los otros notarios, y con sus propios empleados y aspirantes.

Finalmente el Título quinto, “Régimen de Incompatibilidades Prohibiciones y Sanciones”, es a modo de cierre del Código, un resumen de los mandatos contenidos en los títulos anteriores, y recoge los supuestos de incumplimiento de las normas obligatorias, las sanciones, y el régimen competencial para su aplicación.

Esta Ley modelo en resumen se presenta como un texto legal positivo y actual de reglas de organización y normas deontológicas, que recoge el valor añadido del servicio notarial a la sociedad mundial a la que sirve como instrumento de seguridad jurídica, justicia, y paz social.

TITULO I

PRINCIPIOS Y REGLAS DE ORGANIZACION NOTARIAL

ARTICULO 1º

FINALIDAD Y NATURALEZA DEL CODIGO. APLICACIÓN

Las disposiciones contenidas en este Código constituyen un régimen jurídico modelo de la deontología de los Notariados incorporados a la UINL, y deberán ser trasladadas a las distintas leyes notariales estatales de los mismos, en cuanto desarrollan especifican y detallan los “Principios de Deontología Notarial” de la UINL aprobados por la Asamblea de Nota-

riados miembros de esta organización no gubernamental, en la Ciudad de México el 17 de Octubre de 2004, y sus distintos documentos sobre la materia.

Las disposiciones de este Código son de obligado cumplimiento, sin perjuicio de su aplicación en cada uno de los Estados miembros de la UINL, mediante su incorporación a las leyes y reglamentos notariales o la aprobación de una ley de Deontología Notarial.

Aquellas normas contenidas en este Código que no sean trasladadas a las respectivas leyes notariales de los Estados miembros, serán de aplicación como normas deontológicas por los Colegios o Asociaciones profesionales de los mismos, en cuanto expresan el contenido deontológico de la función notarial.

ARTICULO 2º

FUNCION REGLADA

La función notarial es una actividad reglada y se halla sujeta a las leyes y disposiciones notariales, de cada país.

El presente Código configura las disposiciones notariales y será de aplicación supletoria a los Notariados miembros de la UINL.

Los Notarios deberán cumplir y hacer cumplir las disposiciones notariales que regulan su profesión y el contenido de su actividad, con su mejor y leal saber y entender.

ARTICULO 3º

ORGANIZACION DEL NOTARIADO

El Notario es de forma inescindible un Oficial Publico y un Profesional del Derecho

3.1. Oficial Público

El Notario es un Oficial Público que tiene una delegación de la autoridad del Estado para dar a los documentos que redacta, de los cuales él es el autor, y cuya conservación asegura, el carácter de autenticidad que confiere a dichos documentos, la fuerza probatoria y la fuerza ejecutiva.

3.2. Profesional del Derecho

El Notario además de Oficial Publico tiene la condición de Profesional del Derecho, y ejerce su función pública, en el marco de una profesión independiente y reglada.

3.3. Colegio o Asociación Notarial Nacional

única y dependencia del Ministerio de Justicia

El Notariado estará integrado por todos los Notarios del país agrupados en un único Colegio o Corporación no estatal de Derecho Público, reconocido por la Ley, que incorporará en su caso a los distintos colegios territoriales del país, y bajo la dependencia del Ministerio de Justicia.

ARTICULO 4º

INTERES GENERAL DE LA FUNCION NOTARIAL Y VALOR SOCIAL DEL NOTARIADO

Los Notarios, en cuanto delegatarios de una parte de la soberanía del Estado, deberán ejercer su función pública, con-

trolando de manera imparcial, independiente, y responsable, la legalidad de los actos y negocios que se celebran mediante su autorización, prestando con su actuación el servicio público de interés general de seguridad jurídica preventiva, evitando litigios, y contribuyendo al desarrollo económico sostenible, y a la paz social.

La función notarial es indelegable y obligatoria, a salvo las causas de denegación de la función que luego se recogen en este Código.

ARTICULO 5º

CONDICIONES DE EJERCICIO DE LA FUNCION NOTARIAL

5.1. Cualificación profesional y personal

El Notariado como institución y los Notarios que ejercitan la función, deben tener la máxima cualificación jurídica del país para el ejercicio del derecho, haber pasado las pruebas objetivas de acceso, y gozar de los conocimientos legales necesarios para el control eficaz y justo de legalidad de los actos y documentos que autorizan.

Los Notarios deben mantener una actitud personal ética en el ejercicio de su función que dignifique su persona y la Institución de la que forman parte, absteniéndose de comportamientos que conlleven la pérdida de la confianza de los ciudadanos en la Institución notarial o sean contrarias a la dignidad del Notariado.

5.2. Legalidad

La actuación del Notario deberá ser acorde con la legalidad, sin buscar el fraude de ley ni el perjuicio para nadie, por lo que los actos o documentos en que interviene gozan de presunción de Legalidad con arreglo a la ley.

El Notario deberá desarrollar su función con corrección y competencia en la aplicación de la ley y en todas las manifestaciones de su actividad profesional, buscando la forma jurídica más adecuada a los intereses públicos y privados correspondientes a su ministerio.

5.3. Imparcialidad

El Notario como “Tercero de Confianza”, deberá ser imparcial en su actuación respecto de las partes y de los que aunque no intervengan puedan verse afectados, con el objetivo de preservar la seguridad jurídica de estas.

La imparcialidad del Notario ha de ser activa compensado el déficit o las asimetrías informativas de las partes, con especial atención a la parte contratante más necesitada de su información asesoramiento y de su consejo profesional.

No podrá autorizar documentos públicos que incluyan disposiciones que pudieran favorecerle directa o indirectamente.

5.4. Independencia

El notario deberá actuar con independencia respecto de las partes y de la Administración, aunque nunca en perjuicio de la misma.

El notario deberá evitar la influencia de una de las partes y la discriminación de las mismas.

5.5. Respeto de los Derechos Fundamentales

El Notario deberá respetar y proteger los Derechos del Hombre, el medio ambiente (agua limpia y aire limpio como condiciones elementales de la vida), la justicia, la libertad, la verdad, la honradez, y la fiabilidad y deberá guardar secreto profesional.

El Notario deberá rechazar la corrupción, el soborno, los acuerdos de colusión, y demás actuaciones que dañan las personas, y el desarrollo económico, así como los actos que aun cumpliendo con la letra de la ley sean contrarios a su espíritu, o aquellos actos que fueren objetivamente lesivos para las partes.

5.6. Disponibilidad, Diligencia y Responsabilidad

El Notario deberá estar disponible para las necesidades de su servicio, actuar con la diligencia de un excelente profesional, y buscar el arraigo social en donde ejerza su función.

El Notario será responsable de los daños y perjuicios causados por su culpa o negligencia (por su actuación o por actos autorizados por él en contra de la ley o sin la diligencia de un excelente Profesional), y esa responsabilidad deberá estar asegurada.

5.7. Autonomia Profesional

El Notario es autónomo en el ejercicio de su función, sin perjuicio de su incorporación y sujeción a la Asociación o Colegio Profesional, y del ejercicio de su profesión bajo el control del Ministerio de Justicia.

5.8. Incompatibilidades

El Notario deberá denegar su actuación en los casos de incompatibilidad establecidos en la presente ley.

TITULO II

RELACION DEL NOTARIADO CON EL ESTADO

ARTICULO 6º

DEPENDENCIA DEL MINISTERIO DE JUSTICIA.

COLEGIOS O ASOCIACIONES PROFESIONALES

Los Notarios ejercerán su función bajo el control superior del Ministerio de Justicia y se hallarán integrados en las Asociaciones o Colegios Profesionales Notariales.

Las Asociaciones o Colegios Profesionales Notariales (tanto territoriales como nacionales), son corporaciones de derecho público con plena personalidad jurídica y capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

Se hallan bajo el control del Ministerio de Justicia.

ARTICULO 7°

COLEGIOS O ASOCIACIONES PROFESIONALES

Corresponde a las Asociaciones o Colegios Profesionales, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a las mismas por las leyes notariales, la ordenación del ejercicio de la profesión notarial, la representación de la misma, la defensa de sus intereses, y el cumplimiento de la función social del Notariado. En representación de la profesión notarial, las Asociaciones Notariales deberán cumplir y hacer cumplir las disposiciones del presente Código, velando por el correcto ejercicio de la Función y defendiendo la misma, entre los propios Notarios y frente a terceros.

Las diferentes Asociaciones o Colegios profesionales dentro de un Estado gozaran de carácter territorial, y se agruparan en un único Colegio o Asociación para todo el Estado.

Los órganos Directivos de los Colegios o Asociaciones serán elegidos democráticamente en Asamblea por los Notarios pertenecientes a la misma.

Corresponde a los Colegios o Asociaciones la inspección y el control de los Notarios pertenecientes a la misma, y gozaran de las facultades disciplinarias y sancionadoras que luego se establecen en este Código.

La pertenencia a un Colegio o Asociación Notarial será requisito necesario para el ejercicio de la función notarial.

Los Colegios o Asociaciones Notariales se financiarán con las contribuciones de los Notarios pertenecientes a la misma, las rentas e ingresos de su patrimonio, así como los derivados de las actividades y servicios que con arreglo a sus estatutos les correspondan.

ARTICULO 8°

DELEGACION DE LA AUTORIDAD DEL ESTADO.

SERVICIO PÚBLICO

El Notario debe Lealtad al Estado del que ha recibido una Delegación del Poder Público y ejercer con vocación de servicio y dignidad la autoridad pública que le corresponde.

Como oficial público debe prestar su Ministerio cuando sea requerido para ello, disponiendo de los medios materiales y humanos necesarios o convenientes para el debido cumplimiento del Servicio Público que su función conlleva.

Deberá prestar su función pública con probidad, disponibilidad y diligencia, y abstenerse de cualquier comportamiento contrario a la dignidad de su condición de Oficial o Funcionario Público, o que le pueda favorecer directa o indirectamente.

Estas mismas obligaciones serán exigibles a los empleados del Notario, de cuyo cumplimiento responderá el propio Notario.

El Notario no podrá ausentarse de su ministerio sino en los casos previstos en ley, y previa garantía de que el servicio Notarial en su territorio esté debidamente atendido.

ARTICULO 9°

COLABORACIÓN CON LA MAGISTRATURA

El Notario en cuanto profesional del derecho en el ámbito

extrajudicial, y delegatario de la autoridad del Estado, y las Asociaciones o Colegios Notariales, colaborarán con la Magistratura a través de la función pública que les corresponde, y con las competencias que el Estado delegue en aras a la indicada coordinación, para el mejor desarrollo y aplicación de la justicia y la paz social.

ARTICULO 10°

COLABORACION CON OTRAS INSTITUCIONES Y ORGANISMOS DEL ESTADO Y ORGANIZACIONES

Sin perjuicio del deber de secreto profesional, el Notario colaborará con las Instituciones y Organismos del Estado tanto en las funciones delegadas como en las relaciones oficiales que le correspondan.

Asimismo colaborará con las demás instituciones y organismos públicos y privados cuando fuera requerido para ello, en su condición de autoridad pública respetando y haciendo respetar su función.

ARTICULO 11°

OFICINA PUBLICA

La Oficina Notarial organizada de manera independiente por el Notario, está bajo su responsabilidad, y goza de la inviolabilidad derivada de su condición de Oficina Pública. Está sujeta a la supervisión permanente de la Asociación o Colegio Profesional, a la que corresponde la dirección general del servicio, su inspección y control, y se encuentra bajo el amparo y protección de los Tribunales.

El protocolo y los documentos y archivos notariales están bajo la custodia del Notario y sujetos al derecho de intimidad y al secreto profesional que deberá preservar el Notario.

Sin perjuicio del secreto de protocolo y del derecho a la intimidad de la Oficina Notarial y de los Protocolos y Archivos Notariales, y de sus derechos y obligaciones, el Notario deberá facilitar el acceso integro de los mismos a la superior autoridad del Colegio o Asociación Profesional a la que pertenece para su examen inspección y control.

ARTICULO 12°

MEDIOS TECNICOS

Los Notarios deberán dotar a sus despachos de los medios técnicos más avanzados, y en todo caso suficientes para el ejercicio de su función, de conformidad con la organización del Estado y el Servicio Público, en el ámbito nacional e internacional.

ARTICULO 13°

COMPETENCIA

La competencia del notario se extenderá a los actos y contratos extrajudiciales, y a los actos de jurisdicción voluntaria, así como a cualesquiera actos o contratos, de documentos y registros públicos que el Estado delegue en él.

La competencia territorial o personal del Notario vendrá determinada por la ley.

ARTICULO 14º

NOMBRAMIENTO Y DURACION DEL CARGO

En atención a la independencia e imparcialidad de su función, el sistema de designación del Notario deberá ser objetivo, y estar basado en la competencia profesional demostrada.

El Notario deberá de gozar del nivel técnico del mayor grado exigido por el Estado para el ejercicio de profesiones jurídicas. La duración del cargo será indefinida, y solo será removido del mismo por jubilación legal, incapacidad, o inhabilitación sobrevinida, o por las causas de expulsión declaradas en virtud de sentencia firme.

ARTICULO 15º

PREPARACION PROFESIONAL.

FORMACION PERMANENTE

El notario debe ejercer su actividad profesional con competencia y una preparación adecuada y, particularmente, las funciones esenciales de consejo, asesoramiento, interpretación y aplicación de la ley, debiendo de actualizar sus conocimientos, tanto en el plano jurídico como en el plano técnico.

En su labor de formación continua deberá seguir las indicaciones de sus Colegios o Asociaciones Profesionales.

La labor de preparación y formación continua se extenderá a los empleados del Notario que será supervisada e impulsada por el propio Notario.

ARTICULO 16º

OBLIGACION DE PRESTACION

DENEGACION DE MINISTERIO

La función Notarial es personal e indelegable, y la prestación de su Ministerio obligatoria.

El Notario en su condición de oficial público no puede denegar su Ministerio sino en los siguientes casos:

1º.-Cuando el acto sea contrario a la Ley o al Orden Público, o susceptible de inducir a error a terceros.

2º.-Cuando el acto sea en fraude de Ley, de terceros o de la autoridad.

3º.-En los casos de incompatibilidad que luego se recogen.

4º.-Cuando el acto no se halle dentro de sus competencias.

5º.-Cuando sea contrario a la dignidad de la función de oficial público.

La denegación de la actuación por el Notario será recurrible ante los Órganos del Notariado.

El notario no podrá denegar su función por razón de conciencia si el acto pretendido para el que se requiere su intervención se adecuara a la ley del Estado.

La Oficina Notarial deberá hallarse abierta en horas habituales de oficina, con la asistencia del Notario y del personal adecuado para el servicio público que atiende.

ARTICULO 17º

LEGALIDAD. CORRUPCION. BLANQUEO DE CAPITAL

La actuación del Notario debe ser siempre de forma ética conforme a la ley.

El Notario rechazará la corrupción, y el soborno, las prácticas deshonestas, el blanqueo de capitales, el fraude fiscal, el terrorismo, y cualesquiera otras actividades delictivas, y formas de ejercicio antisocial del derecho.

En materia de blanqueo de capitales el Notario prestará su colaboración y facilitará toda la información necesaria a las autoridades competentes en particular a los Notariados y a los notarios que lo precisen, con arreglo a la ley del Estado, pero no estará obligado a desarrollar actividades de investigación propias de la Fuerza Pública o de la Magistratura. Esta colaboración se regirá por principios y criterios objetivos y predeterminados por la ley, en coordinación con Organismos Centrales del Notariado

El señalamiento o comunicación a las autoridades de blanqueo de operaciones sospechosas no constituye violación del deber de secreto profesional por la prevalencia del bien común.

ARTÍCULO 18º

DERECHOS DEL HOMBRE.

DESARROLLO SOSTENIBLE. BIEN COMUN

El Notario debe promover con su actuación los Derechos del Hombre y de modo especial, el respeto a la vida, a la alimentación y al medio ambiente, agua limpia y aire limpio, y colaborar al desarrollo sostenible y solidario de la sociedad.

El Notario debe respetar los derechos de las poblaciones locales, ayudándoles a reforzar y crear sus propias estructuras jurídicas, económicas, culturales y sociales.

El Notario debe promover la libertad, la justicia y la verdad en el cumplimiento de la ley, y a falta de ley deberá adecuar su actuación por encima de los egoísmos personales, en beneficio del bien común.

ARTICULO 19º

RELACIONES INTERNACIONALES

Los Notarios deberán velar por el desarrollo y agilización, del comercio y de las relaciones internacionales, con el conocimiento de idiomas y de derecho de otros Estados y la participación en las Instituciones Internacionales de su Notariado, de la Unión Internacional del Notariado y de la Red Mundial del Notariado.

TITULO III

RELACION DEL NOTARIO CON LOS COLEGIOS O ASOCIACIONES PROFESIONALES

ARTICULO 20º

ESTRUCTURA INDEPENDIENTE

El ejercicio de la actividad notarial es personal e independiente por cada Notario quien responderá individualmen-

te de ella.

En el caso de ejercicio compartido de la actividad notarial, y sin perjuicio de la responsabilidad personal del Notario, los demás Notarios que compartan la actividad responderán solidariamente con él, de la reparación económica de los daños causados.

ARTICULO 21°

COLEGIACION OBLIGATORIA

Sin perjuicio de la independencia de su actividad profesional, el notario para el ejercicio de su función deberá hallarse incorporado a la Asociación Notarial o Colegio Profesional, y quedara sometido al examen inspección y control de la indicada Asociación Profesional bajo la dependencia del Ministerio de Justicia como entidad Superior.

El Notario antes de dar comienzo a su actividad deberá incorporarse a la Asociación o Colegio Profesional Notarial.

ARTICULO 22

DEBERES DE LOS NOTARIOS CON LAS ASOCIACIONES O COLEGIOS NOTARIALES

Los Notarios deben conformar su comportamiento profesional a las determinaciones de los Colegios Notariales según sus facultades, y prestar a las mismas la colaboración requerida.

Deben asimismo abstenerse de iniciativas personales o intervenciones ante la Autoridad Pública que puedan interferir en las decisiones de los Colegios Notariales.

ARTICULO 23

CARGOS Y ENCARGOS

Es obligación del Notario aceptar los cargos colegiales para los que fuere propuesto o elegido.

El Notario tiene la obligación de participar activamente en cuantas actividades colegiales o corporativas se organicen, y de realizar los trabajos que se le encomienden, dedicando a los mismos el tiempo y los mejores y mayores esfuerzos que fueran precisos, para el buen fin de los mismos.

Los Notarios deberán comunicar a los órganos directivos de las Asociaciones o Colegios, cualquier acto que ponga en peligro los intereses de la profesión o cualquier hecho que de alguna forma lesione la integridad y jerarquía de la corporación notarial.

ARTICULO 24

CARGOS DIRECTIVOS DE LAS ASOCIACIONES O COLEGIOS, CONSEJO SUPERIOR DEL NOTARIADO

Los miembros de los Órganos directivos de las Asociaciones o Colegios Profesionales deberán actuar en el ejercicio de sus funciones, conforme a las normas de la prudencia, la justicia y la equidad, velando en todo momento por mantener la ética y dignidad de la profesión el correcto ejercicio de la función y el respeto debido de los derechos de los particulares. Ejercerán las facultades disciplinarias de conformidad con

las disposiciones legales, con el rigor y la fortaleza debida en atención al cargo que ocupan, y el servicio para el que hubieran sido nombrados, sin que la comprensión de la falta cometida, pueda impedir o limitar el deber de integridad que exige el ejercicio de la función.

Los órganos directivos de la Asociación Superior Notarial (Consejos Generales o Superiores del Notariado) que integre los distintos Colegios Notariales Territoriales del Estado y que representa los intereses de todo el Notariado del mismo, deberán ser respetuosos con las especificidades y necesidades de cada una de ellas.

Los Directivos de los Órganos notariales pondrán en práctica los mecanismos idóneos para lograr despertar la vocación de los colegas a la función dirigencial, y para incentivar la participación de todos los integrantes del cuerpo notarial en las distintas tareas y actividades a desarrollar.

ARTICULO 2

FINANCIACION DE LAS ASOCIACIONES O COLEGIOS NOTARIALES

Los notarios deben participar en la financiación de las Asociaciones o Colegios Notariales de conformidad con la ley y las disposiciones y acuerdos de las mismas Asociaciones.

ARTICULO 26

VIGILANCIA Y CONTROL DE LA ACTUACION NOTARIAL

Corresponden al Estado directamente, o a través de las Asociaciones o Colegios Notariales, las facultades de examen control inspección y sancionadoras de la actividad notarial, que estará bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Las Infracciones y sanciones se dictaran por ley, bajo el principio “nulla poena sine lege”.

La ley regulará los procedimientos de inspección y sancionadores y los recursos contra las resoluciones de los Órganos Colegiales que en alzada corresponderá al Ministerio de Justicia.

Contra las resoluciones del Ministerio de Justicia que pongan fin a la vía administrativa, corresponderá recurso ante los Tribunales.

ARTICULO 27

CONCILIACION APOYO SOLIDARIDAD

Los órganos directivos de las Asociaciones o Colegios Notariales tratarán de evitar las discusiones de sus miembros, promoviendo la mediación y conciliación entre ellos, y favoreciendo la convivencia notarial, el mutuo entendimiento y armonía de los colegiados.

Especialmente ayudaran y darán apoyo a los nuevos notarios para el ejercicio correcto de su función.

Asimismo arbitrarán los medios, y mecanismos de solidaridad, para que el ejercicio de la función permita una vida digna de los Notarios, durante su actividad profesional y tras su retiro o jubilación.

ARTICULO 28

NUMERO DE NOTARIOS COMPETENCIA TERRITORIAL. LUGAR DE EJERCICIO DE LA FUNCION

El número de notarios vendrá regulado por la ley (números regulatus) para la adecuada prestación de su servicio.

Salvo que la ley disponga lo contrario, la competencia del Notario es territorial.

El ejercicio de la función se desarrollara en el despacho u oficina del Notario.

No se admitirán despachos secundarios, salvo que las necesidades del servicio, por razón de la distancia y con arreglo a las demarcaciones notariales, lo establecieran.

La prestación de la actividad fuera del despacho del Notario será válida en el caso de imposibilidad de desplazamiento del requirente del servicio notarial, o por razón de la autoridad pública que deba otorgar el acto.

En otro caso para la autorización del acto notarial fuera del despacho del Notario será preciso el consentimiento expreso de todos los comparecientes en el documento.

Todo ello sin perjuicio de las notificaciones y requerimiento que deba hacer el Notario fuera de su despacho.

ARTICULO 29

PUBLICIDAD CONTENIDO LIMITES

La publicidad, destacando la actividad que realice el Notario en el ejercicio de su función, así como la difusión de los principios y bondades del sistema del notariado latino, deberá ser llevada a cabo institucionalmente por los Colegios Profesionales.

La publicidad realizada por el notario en forma individual, deberá conciliar la exigencia de información a la cual el público tiene derecho, con la prohibición de recurrir a procedimientos de tipo comercial que tengan por objetivo “atraer clientes”.

En la intervención del Notario en público o en los medios de comunicación, deberá adoptar las medidas necesarias para evitar una publicidad personal.

Se entenderá válida conforme a este Código la publicidad informativa del Notario:

a) Cuando solo indique el nombre y títulos profesionales, académicos, de postgrado o especialización del notario, lugar en que desarrolla su función, sus números telefónicos y su correo electrónico.

b) Cuando se realice para comunicar el cambio de su domicilio profesional en diarios de la jurisdicción o en publicaciones notariales.

c) Cuando provenga de revistas o publicaciones técnicas. Dichas publicaciones sólo podrán enunciar las circunstancias recogidas en la letra a) anterior.

El incumplimiento de estos criterios determinara falta ética. Las placas profesionales situadas en los accesos a los edificios

en los que se halle establecido el despacho notarial no podrán exceder de la extensión que señalen la ley o los Colegios o Asociaciones Notariales.

No podrá haber anuncios, ni letreros luminosos, en ventanas ni balcones anunciando el despacho o actividad notarial.

Toda publicidad bajo la forma de propaganda comercial por cualquier medio de difusión está prohibida para el Notario.

ARTICULO 30

MEDIOS MATERIALES Y HUMANOS. ORGANIZACION

La Oficina Notarial deberá tener una estructura capaz de asegurar, a través de los medios personales y materiales y de las tecnologías adecuadas, un funcionamiento regular y eficaz.

El notario debe ejercer su función en la oficina notarial de tal forma que asegure una efectiva disponibilidad en el servicio, estando personalmente presente y respetando un horario conforme con las exigencias de los usuarios.

Los archivos y documentos notariales deberán estar en perfecto orden y limpieza, con los medios de almacenamiento y mantenimiento materiales e informáticos que aseguren su adecuada conservación y facilidad de búsqueda de la información.

La contabilidad de la oficina notarial deberá ser completa, precisa y adecuada a las exigencias legales, permitiendo en todo momento conocer la situación patrimonial de los fondos entregados al Notario, y la situación patrimonial y rendimientos de la actividad notarial.

El notario no podrá disponer en su propio interés, de los fondos entregados para las actividades encomendadas.

ARTICULO 31

AUSENCIAS DEL DESPACHO

Tal como se indica en el artículo 8 el Notario solo puede ausentarse de su despacho en los supuestos ordenados por la ley y cuando el servicio quede debidamente atendido.

La ley también regulara los periodos en que el Notario puede ausentarse de su despacho.

ARTICULO 32

DILIGENCIA PROFESIONAL.

RESPONSABILIDAD CIVIL PENAL Y DISCIPLINARIA

El Notario desarrollara su actividad con la diligencia de un excelente profesional, y responderá civilmente por los daños y perjuicios causados por culpa o negligencia.

Su actividad deberá estar garantizada mediante la regulación que establezca la Ley o los Colegios o Asociaciones Notariales, como requisito previo para el inicio de la misma.

La ley determinará los supuestos en que los que la acción dolosa o culpable de un notario, o su imprudencia profesional, pueden dar lugar a una responsabilidad penal.

La responsabilidad disciplinaria del Notario resultará del incumplimiento de las disposiciones notariales, y de toda actuación contraria a la dignidad de la función, o de las disposiciones de este Código.

ARTICULO 33**SOLIDARIDAD ECONOMICA**

Los Notarios tendrán un sistema de solidaridad económica. A falta de una regulación legal de la misma, los propios Colegios o Asociaciones Notariales organizarán un sistema propio de solidaridad notarial.

La solidaridad notarial deberá proveer el soporte económico de las notarías cuyo rendimiento económico no cubran los costos del servicio que hubiera sido decretado como necesario.

La solidaridad notarial deberá además proveer un soporte económico para el Notario y sus familiares en los casos de muerte enfermedad o incapacidad, así como una pensión de jubilación.

Las Cajas Notariales mantendrán una estructura financiera de inversión adecuada a los riesgos que garantizan.

TITULO IV**RELACION DEL NOTARIO CON OTROS NOTARIOS, CON LOS EMPLEADOS, CON LOS USUARIOS DEL SERVICIO****Sección 1ª.- Relación con otros Notarios.****ARTICULO 34****RELACION CON OTROS NOTARIOS**

La relación y el trato del Notario con sus compañeros de profesión es de igual a igual.

El Notario debe ver a los otros Notarios como compañeros unidos en el mismo interés común cual es el recto ejercicio de la profesión, y no como competidores.

El trato de un Notario hacia otro Notario ha de ser con corrección, colaboración y solidaridad, promoviendo el intercambio de ayuda servicio y consejo.

El Notario no debe denigrar a otros Notarios. Las faltas sustantivas o deontológicas cometidas por otro Notario deberán ser puestas en conocimiento de los Colegios o Asociaciones para la instrucción del correspondiente expediente disciplinario o denuncia ante los tribunales.

Las diferencias entre los Notarios, y en cuanto fuera posible se arreglarán amigablemente. A este fin el Notario puede dirigirse siempre al Colegio o Asociación de Notarios.

ARTICULO 35**LIBRE ELECCION DE NOTARIO**

El derecho a la libre elección de Notario que corresponde al usuario, es un derecho básico en el servicio notarial, salvo en los supuestos en que la designación de Notario viene determinada por la ley, y deberá ser respetado por todos los Notarios. El Notario debe abstenerse de “captar clientes” sobre la base de reducciones de honorarios, concesiones, regalos o descuentos a los interesados o a terceros, u otros actos semejantes contrarios a la dignidad e independencia de la función notarial.

ARTICULO 36**CAMBIO DE EXPEDIENTE NOTARIAL**

El encargo de un asunto a un Notario que se hallara en curso con otro Notario deberá contar con la solicitud expresa de desistimiento del encargo anterior por el requirente, y el respeto de los honorarios devengados hasta ese momento por el Notario anterior.

El Notario nuevamente encargado deberá solicitar del anterior la liquidación de los honorarios pendientes por su actuación, y su abono por el usuario.

Si este discrepa de los honorarios remitidos, estos deberán quedar depositados en el Colegio o Asociación de Notarios hasta la resolución de la cuestión.

Si no deseara consignarlos, hecha esta comunicación al anterior Notario, el nuevo podrá seguir con el expediente, sin perjuicio de la comunicación de esta negativa al Colegio o Asociación de Notarios hasta la resolución del conflicto.

ARTICULO 37**EXPEDIENTE CON MAS DE UN NOTARIO, NACIONALES O INTERNACIONALES**

Cuando los notarios colaboran en un mismo expediente, deben buscar juntos la solución común que garantice el conjunto de intereses de todas las partes cumpliendo las disposiciones legislativas y reglamentarias vigentes.

Los Notariados miembros de la UINL colaboraran e intercambiaran sus experiencias con el objetivo de mejorar de manera continua el servicio notarial para los ciudadanos y las empresas.

La Red Mundial del Notariado (RMN) está al servicio de los Notarios que operen en las transacciones internacionales para ayudarlos, bajo las reglas de la UINL.

ARTICULO 38**OFICINA DE VARIOS NOTARIOS**

La agrupación de varios Notarios en una oficina notarial única ha de respetar el derecho de libre elección de Notario, y solo podrá tener lugar cuando en la misma población este derecho quede garantizado.

La agrupación en la forma reconocida por la ley de cada Estado no impedirá la responsabilidad solidaria de todos los Notarios agrupados por los hechos u omisiones de los demás Notarios y de todos los empleados del despacho.

ARTICULO 39**-COLABORACION CON OTROS PROFESIONALES**

La colaboración del Notario con otros Profesionales de profesiones diferentes a la Notarial (Sociedades Interprofesionales), si fuera admitida en derecho, habrá de garantizar la independencia e imparcialidad del Notario.

ARTICULO 40**AYUDA AL NOTARIO ENFERMO O AUSENTE**

La sustitución de un Notario enfermo o ausente deberá realizarse con la misma dedicación y profesionalidad que en los

asuntos de la oficina propia, respetando los usuarios y los empleados del notario a quien se presta la ayuda.

Los acuerdos económicos para esas sustituciones se basarán en lo convenido, a falta de convenio en los usos o costumbres del lugar, y a falta de ellos en los criterios o normas que tenga definida el Colegio o Asociación Notarial.

Sección 2ª.-Relacion con los Empleados, Aspirantes y Personal de la Oficina.

ARTICULO 41

ORGANIZACIÓN DE LA OFICINA NOTARIAL

La organización de la oficina notarial corresponde al Notario, debiendo cumplir las exigencias de medios materiales y humanos establecidos por el Colegio o Asociación Notarial y la ley, asegurando a sus empleados y colaboradores un trato y unas condiciones de trabajo personales y económicas, suficientes y dignas, para el ejercicio de la profesión.

La oficina notarial deberá contar con los medios tecnológicos adecuados y suficientes para el ejercicio de la función, de conformidad con la organización del Estado y el servicio público que presta.

ARTICULO 42

MEDIOS HUMANOS

El Notario deberá hacer conocer y cumplir, a sus empleados y colaboradores, las disposiciones deontológicas y demás normas que rigen el ejercicio de la profesión, y responderá de daños causados por los actos y omisiones de los mismos.

El Notario deberá prescindir de aquellas personas que incumplieran de forma reiterada las disposiciones del presente Código.

ARTICULO 43

FORMACION CONTINUA, CALIDAD

El Notario deberá fomentar y supervisar el mejoramiento constante del servicio con la formación continua de sus empleados y colaboradores, mediante su participación en cursos de formación técnica, y de mejora en conocimiento y práctica del derecho, buscando la calidad en la prestación de la función notarial.

ARTICULO 44

ACTIVIDADES NO NOTARIALES DE LOS EMPLEADOS

Si la ley permitiera a los empleados del Notario realizar una actividad distinta de la notarial, éstas serán en todo caso compatibles y no concurrentes con cualquiera de las actividades notariales, y no deberán conllevar en ningún caso un beneficio directo ni indirecto para el Notario.

ARTICULO 45

ASPIRANTES A NOTARIO

Los aspirantes a Notario, y los Notarios en prácticas deben aprender y conocer, no solo el derecho y la tecnología, sino

la “forma de ser y el deber ser” que rige la profesión y el servicio notarial.

Serán tratados con respeto y apoyo por los Notarios encargados de su formación.

Sección 3ª.-Relacion con los Usuarios.

ARTICULO 46

RELACION EXTERNA

El Notario actuará en aras al bien común.

Deberá comportarse con imparcialidad e independencia en cada manifestación de su profesión, evitando toda influencia de tipo personal sobre su actividad y toda forma de discriminación con los usuarios.

Deberá prestar especial atención a la parte más necesitada de información, compensando las asimetrías informativas, prestando su asesoramiento y consejo profesional de forma activa, y manteniendo una posición equilibrada que tenga por objetivo preservar la legalidad del acto o negocio, la plena eficacia del documento que autorice y la seguridad y paz de las partes.

Deberá informar de forma clara y profesional de los medios legítimos para la obtención de los fines lícitos que se desean alcanzar, y de las consecuencias de los actos o negocios pretendidos, así como de los efectos desfavorables de éstos cuando no obstante las advertencias formuladas insistan en el otorgamiento.

ARTICULO 47

RELACION CON EL EXPEDIENTE

El Notario prestará siempre su dedicación personal y atenderá de modo especial aquellos actos o negocios jurídicos que, por su naturaleza, afecten a la Intimidad de las personas.

ARTICULO 48

DERECHO A LA INTIMIDAD Y SECRETO PROFESIONAL

El Notario debe respetar el derecho de intimidad de las personas, y tiene el derecho y el deber de guardar secreto profesional y confidencialidad, atendiendo al bien común e interés general de la sociedad.

Estas obligaciones vinculan al Notario, y a sus empleados y colaboradores.

Se extiende a los documentos incorporados a los protocolos y demás archivos notariales, así como a los antecedentes que hubieran sido conservados por él o materias que le hubieran sido reveladas verbalmente.

El secreto deberá cuidarse de modo especial en los documentos electrónicos, con procedimientos y medios de seguridad que garanticen la conservación y lectura futura de los mismos, y eviten su copia, vaciamiento, difusión o publicidad.

El secreto profesional no tiene carácter absoluto, y queda subordinado al interés general y al bien común, por lo que el Notario deberá revelar el contenido de sus archivos notariales en los procesos de naturaleza penal, o cuando una disposi-

ción legal así lo ordenara.

El Notario deberá apreciar con prudencia ponderación y cuidado, el derecho, o el interés legítimo, como justa causa del solicitante en el conocimiento de sus archivos, cuando el acto o documento reconociera o atribuyera algún derecho a su favor, y respetar el mismo, en la forma más adecuada, expidiendo las copias de forma total o parcial.

ARTICULO 49

DEBERES DE ABSTENCION

La prestación de la función notarial es obligatoria para el Notario, salvo en los casos en que deba denegar su ministerio de conformidad con lo establecido en la Ley.

Además de los casos indicados, el Notario debe abstenerse de actuar cuando por relación personal, familiar, o de interés económico directo o indirecto, el acto pueda redundar o atribuir derechos en su favor, o en favor de familiares, dentro del cuarto grado.

Además debe abstenerse en aquellos actos que sean contrarios a la Ley, las buenas costumbre, o buena fe.

ARTICULO 50

REGIMEN DE COMPATIBILIDADES

La función notarial es compatible con las actividades de asesoramiento legal, docencia, mediación, arbitraje, servicios consulares y demás actividades jurídicas no contenciosas, que no contravengan la independencia o imparcialidad notarial. La actividad Notarial no será compatible con el ejercicio del comercio, o con las actividades que lleven aparejada jurisdicción, ni con cargos públicos.

ARTICULO 51

TRANSPARECIA DE HONORARIOS

Los honorarios del Notario estarán regulados en una tarifa establecida por la Ley, y a falta de la misma, por el Colegio o Asociación Profesional.

La tarifa debe asegurar la imparcialidad e independencia del servicio Notarial, así como la excelencia en su calidad y la accesibilidad general de la sociedad, al mismo.

La tarifa no deberá permitir reducciones o condonaciones que conlleven a una competencia errónea que sustituya costo, por calidad e independencia del servicio.

La tarifa notarial debe ser sencilla, transparente y de fácil acceso al público.

Las facturas notariales deben explicar con claridad los conceptos y servicios prestados.

ARTICULO 52

PROTECCION DEL BIEN COMUN

El servicio notarial debe atender al bien común de la sociedad, que servirá de criterio de interpretación de los artículos precedentes.

TITULO V

REGIMEN DISCIPLINARIO INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTICULO 53

LEGALIDAD

El presente Código regula y sanciona las infracciones deontológicas de la profesión, sin perjuicio de las sanciones derivadas de las infracciones de normas sustantivas notariales o de otra naturaleza (penal, administrativa) en que el Notario hubiera incurrido.

En el ámbito disciplinario de los Notarios regirá el principio de “nullum crimen sine lege, nulla poena sine lege”, en virtud del cual, no cabe sanción sin infracción de un hecho regulado por Ley.

ARTICULO 54

PROCEDIMIENTO

Las infracciones de las conductas o hechos recogidos en el presente Código, se examinarán en un procedimiento de los propios Colegios o Asociaciones Profesionales, bajo la superior jerarquía del Ministro de Justicia, a quien serán recurribles en alzada.

Contra las resoluciones que pongan fin a la vía interna cabrá recurso ante los Tribunales de Justicia.

Se dará audiencia al interesado en cada una de las fases del procedimiento, en reconocimiento del derecho a la defensa y de la presunción de inocencia.

ARTICULO 55

EXPEDIENTE SANCIONADOR. AUDIENCIA

Las Junta Directiva del Colegio o Asociación a la que pertenezca el Notario, iniciará el expediente sancionador de oficio, o a instancia de parte cuando se hubiera denunciado un hecho contrario a las normas del presente Código.

Prevía designación de uno o más Notarios con la función de instructor y secretario del expediente, se iniciara este con una fase de investigación.

Terminada la investigación, el instructor elevará un escrito de conclusiones al Colegio o Asociación Notarial, que resolverá sobre el expediente.

Contra la resolución del Colegio o Asociación Notarial cabrá recurso en alzada al Ministro de Justicia, cuya resolución pondrá fin al expediente, y contra el que tan solo cabrá recurso ante los Tribunales de Justicia.

La Ley determinará los plazos de cada una de las fases del procedimiento.

ARTICULO 56

INFRACCIONES

Constituyen infracciones deontológicas sancionadas por este Código el incumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley notarial en el ejercicio de la función.

Constituirán infracción deontológica de conformidad con

las disposiciones de este Código, se hallen o no incluidas en la regulación notarial, las siguientes:

1. No presencia en la autorización y firma del documento.
2. Alteración de fecha o de contenido y verdad del documento.
3. Autorización de documento fuera del ámbito territorial correspondiente en su caso al Notario.
4. Autorización de actos o documentos en contra de la Ley, o en fraude de la misma, o con manifiesto abuso de derecho.
5. No liquidación de los impuestos encargados al Notario.
6. Actuación en supuestos de incompatibilidad establecidos en la Ley.
7. Violación del derecho de intimidad o del secreto profesional.
8. Utilización de fondos recibidos para fines distintos de la finalidad entregada.
9. Aceptación de sobornos, colaboración con actividades ilícitas, blanqueo de capitales, terrorismo.
10. Vinculación económica con una de las partes que conlleve pérdida de independencia o imparcialidad.
11. Falta de asistencia, consejo o asesoramiento a la parte más necesitada del mismo, o al consumidor.
12. No explicación de las cláusulas generales de la contratación o abusivas impuestas por una de las partes en la contratación.
13. No respeto los Derechos del Hombre, o autorizar actos en contra de su dignidad.
14. Infracción de las normas de medio ambiente y regulación urbanística, de aguas aire, costas, agraria, forestal o minera.
15. No consulta previa de los títulos o registros y antecedentes.
16. Pérdida de independencia o imparcialidad en el ejercicio de la función o en la elaboración o autorización del acto.
17. No respeto del derecho de la libre elección del ciudadano.
18. No respeto del cambio de expediente a instancia del usuario.
19. Incumplimiento del deber de abstención en los casos establecidos por la ley.
20. No respeto o “captación de clientes” y empleados de otros notarios.
21. No entrega de factura de gastos u honorarios con desglose de las cantidades.
22. Facturación por encima de las tarifas establecidas por la Ley, o descuentos en las facturas, ofrecimiento de regalos o comisiones.
23. No llevanza de una contabilidad que refleje la situación patrimonial y resultados de la oficina, con posibilidad de comprobación de la aplicación de la tarifa, y de los depósitos y cantidades entregadas por los usuarios.
24. Infracción de las normas e instrucciones aprobadas por los Colegios o Asociaciones Notariales o por el Ministerio de Justicia.
25. Abandono del servicio notarial sin justa causa, y sin autorización previa del Colegio o Asociación Notarial.
26. Incumplimiento de los reglamentos internos circulares y disposiciones de los Colegios o Asociaciones Notariales, o actuación contraria a la misma o a sus decisiones cuya naturaleza estará en función de norma o instrucción incumplida.
27. Falta de atención de las contribuciones económicas a los Colegios o Instituciones Notariales Previsionales.
28. Impedir, retrasar, o dificultar las labores de inspección o control por los Colegios o Asociaciones Notariales u Organismos de Inspección, de la oficina notarial.
29. Dificultar, impedir, o retrasar los expedientes disciplinarios.
30. No presentación a inscripción de las escrituras en los registros cuando resulte obligado por la ley para ello, o hubiera asumido ese compromiso ante el usuario.
31. Actuación fuera del despacho en los supuestos no permitidos por la Ley.
32. Incumplimiento de los encargos delegados por los Colegios o Asociaciones Notariales.
33. Falta de colaboración o ayuda a los colegas en situación de enfermedad o incapacidad.
34. Publicidad no permitida por este Código.
35. Insuficiencia de medios técnicos o humanos para la debida atención del servicio notarial.
36. Denegación de la función sin causa fundada en la Ley, retrasos injustificados o rechazo de encargos recibidos.
37. No cumplimiento de la obligación de formación continua del Notario y de sus empleados y colaboradores.

38. Falta de atención y apoyo a los Aspirantes a notario.

39. Trato injusto económicamente o contrario a la dignidad de los empleados y colaboradores.

ARTICULO 57

CLASIFICACION DE LAS INFRACCIONES

Las infracciones pueden ser: leves, graves, y muy graves.

Las infracciones leves se sancionarán con apercibimiento, o con apercibimiento y multa.

Las infracciones graves se sancionarán con apercibimiento y multa, o con apercibimiento multa y separación temporal del servicio.

Las infracciones muy graves se sancionarán con apercibimiento multa y separación temporal del servicio, o con expulsión del cuerpo notarial además de la correspondiente sanción económica.

El expediente disciplinario no será incompatible con la responsabilidad civil o penal del Notario declarada por los Tribunales, y el resarcimiento del daño causado.

Para la expulsión del cuerpo notarial, será necesaria la decisión del órgano jerárquico superior de cada Notariado.

ARTICULO 58

GRADUCION DE LAS SANCIONES

La reiteración de una conducta determinará que sea considerada como infracción de grado superior.

ARTICULO 59

CLASIFICACION DE LAS SANCIONES

A las infracciones tipificadas en el artículo 56 les corresponderán las siguientes sanciones:

1º. SANCIONES MUY GRAVES.

Las señaladas de los números 1 a 10 ambos inclusive.

2º. SANCIONES GRAVES.

Las señaladas de los números 11 a la 30 ambos inclusive.

3º. SANCIONES LEVES.

Las señaladas de los números 31 a 39 ambos inclusive.

La infracción señalada con el numero 26 tendrá naturaleza grave o leve en función de disposición incumplida.

ARTICULO 60

REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Los Colegios o Asociaciones Notariales, a falta de regulación legal, elaborarán un Reglamento, que desarrolle el procedimiento sancionador y determine y cuantifique las sanciones económicas derivadas de las infracciones, así como los periodos de separación temporal del servicio.

DISPOSICION TRANSITORIA

Las disposiciones del presente Código serán de aplicación, una vez el mismo sea aprobado por el Colegio o Asociación Profesional.

DISPOSICION FINAL

Las infracciones contempladas en este Código que exigen norma con carácter legal para su aplicación requerirán de ella, salvo que este mismo Código sea aprobado con esa naturaleza.





DÉONTOLOGIE ET REGLES D'ORGANISATION DU NOTARIAT

caelle



*Texte adopté par l'Assemblée des Notariats membres
à Lima, le 8 octobre 2013*



*Bibliothèque de Saint-François d'Assise Couvent
Lima*





DÉONTOLOGIE ET REGLES D'ORGANISATION DU NOTARIAT



INTRODUCTION

Le texte présente un développement et une actualisation des «Principes fondamentaux du système notarial de type latin » approuvé par l'Assemblée des Notariats Membres de l'UINL à Rome (Italie) le 8 Novembre 2005 et des «Principes de Déontologie Notariale», approuvé par l'Assemblée des Notariats Membres de l'UINL à Mexico le 17 Octobre 2004.

Cela répond à un besoin vécu dans différents organismes de l'UINL (Commission Coopération Notariale Internationale (CCNI), commission Déontologie Notariale, Présidence et Secrétariat Administratif en commun avec la Commission Consultative) et à une demande de plusieurs autorités notariales et hors notariat relativement à l'organisation et à l'activité des notaires.

Ce texte se présente sous la forme de « Loi Uniforme », qui peut servir de modèle pour inspirer les Notaires, à la fois dans l'organisation et l'exercice de la fonction publique, mais aussi dans l'identification et la réalisation des principes et des règles déontologiques.

Ces dispositions ont vocation à s'appliquer à tous les Notariats membres de l'UINL ou à ceux qui souhaitent le devenir.

Elles proposent différents niveaux d'application :

- Dans le premier titre (Principes et Organisation notariale) : les dispositions qui constituent l'essence du Notariat
- Dans le second titre (Relation du Notariat avec l'Etat) : celles qui définissent le cadre du Notariat dans l'organisation judiciaire du pays et dans son propre système juridique.

- Dans les troisième et quatrième titres : certaines règles qui sont essentielles aux modalités d'organisation et d'exercice du Notariat, comme l'obligation d'appartenance à un organe collégial, le régime d'inspection et de contrôle notarial, la responsabilité notariale, la confidentialité, le libre choix du notaire, le régime des incompatibilités et d'autres règles telles que la solidarité économique, la formation continue, l'aide au notaire malade ou absent, qui est organisé différemment selon les Notariats.

- Enfin, dans le cinquième titre : les dispositions relatives au régime des infractions et des sanctions types, qui devront être approuvées dans chaque pays en adéquation avec l'exercice de la fonction notariale.

Par conséquent, ce texte est présenté comme un « modèle », mais ouvert, avec un ensemble de règles juridiques et éthiques (souvent difficile à distinguer) et qui vise à marquer les lignes d'action des Notariats intégrés dans l'Union Internationale du Notariat.

PREAMBULE

La Déontologie est un élément essentiel et indispensable à l'exercice de la fonction notariale. Sans elle, il devient impossible d'exercer correctement notre fonction, la profession notariale étant guidée par un fort contenu éthique. C'est pourquoi il est de notre devoir de concentrer et de diffuser

au sein du notariat mondial, de la manière la plus large possible, les normes déontologiques qui accompagnent notre pratique professionnelle et renforcent sa valeur sociale, dans la recherche de la perfection.

L'activité du notaire est unique. Sa tâche, très délicate, est de garantir la sécurité et la vérité juridiques. Elles sont fondamentales pour la société. Le notariat est donc une institution absolument utile et nécessaire à la société.

Dans sa fonction préventive, l'activité du notaire permet la certitude et la sécurité juridique, et elle est bien évidemment exercée avec une forte prise en compte de l'éthique. Les valeurs de certitude et de sécurité juridiques sont des moyens pour parvenir au but ultime du droit : la Justice. Et c'est précisément pour cette raison que l'éthique est un impératif catégorique. C'est sa base, sa racine, la force de sa légitimité. Cependant, le notaire, comme n'importe quel professionnel, est exposé à l'erreur ou à la défaillance, même si elles ne devraient jamais avoir lieu. Aussi, il est important de créer un Code de déontologie contenant les normes minimales et indispensables qui doivent régir les actions de ses auteurs.

Ce Code énonce les valeurs fondamentales de l'activité notariale qui ont été, sont et continueront d'être indispensables à son action. Ces sont des principes étudiés et diffusés pendant plus de soixante ans par l'UINL, qui concernent les sujets qui ont influencé la réalité sociale, en se référant à l'action du notaire dans les domaines de l'écologie, de l'informatique, de la lutte contre le blanchiment de capitaux, de la protection des données personnelles, de la culture de la légalité et, bien sûr, de la dimension sociale du notariat.

Par sa conduite irréprochable en termes d'éthique, le notaire doit développer les fonctions publiques et sociales nécessaires pour offrir à la société les avantages d'une justice préventive solide.

Cette « Loi uniforme » pourra être considérée comme un « Code modèle » d'organisation et de déontologie par les notariats membres de l'UINL. Il constitue un instrument permettant de renforcer le respect des valeurs juridiques de l'activité notariale.

La transgression d'une norme éthique doit être sanctionnée et la détermination de la peine et de la procédure d'application ressortent des Collèges ou Associations professionnelles nationales, qui devront établir des procédures pratiques pour garantir le respect strict des devoirs déontologiques contenus dans ce Code.

À ce propos, il convient de réaffirmer la nature de norme juridique qui caractérise la règle déontologique et donc son appartenance au système juridique, car elle se caractérise par son contenu éthique mais également par son rapport direct aux lois constitutionnelles et ordinaires de chaque État membre.

Le respect du Code de déontologie préserve la nature originale de la profession notariale et il joue un rôle de protection et de référence qui permet de délimiter ses actions et de renforcer sa pratique. Les notaires doivent l'adopter, le défendre et en faire une manière de vivre, d'être, d'agir et de raisonner, car de son respect dépendent le présent et l'avenir du Notariat.

PRESENTATION

Depuis sa constitution en 1948, l'Union internationale du Notariat (UINL) a édicté une série de valeurs et de principes qui ont permis d'illustrer le Notariat comme une institution faisant partie de l'organisation juridique de l'État, et qui définissent la façon d'être et d'agir des notaires.

Ces valeurs et principes, concrétisés lors des différents Congrès de l'Union, ont été systématisés dans les « Principes Fondamentaux du Système de Notariat de Type Latin », et dans les « Principes de Déontologie Notariale », qui constituent les textes structurels de base de l'UINL et de sa culture.

Mais étant donné que ces textes revêtent un caractère de programme, il est nécessaire de les développer dans un corps juridique articulé, de façon à parvenir à une loi uniforme, qui les spécifie et les détaille, et qui devienne un instrument de travail pour les différents organismes de l'UINL, chargés de diffuser et d'explicitier les caractéristiques de la fonction notariale dans le monde.

Cette « loi modèle » doit servir de modèle législatif pour les pays qui souhaiteront introduire dans leur système légal le Notariat de type latin, et d'outil de référence et de mise à jour pour les pays possédant déjà un corps légal de cette nature.

La Commission de Déontologie Notariale, à la demande du Président de l'Union, a élaboré ce Code, en rajoutant aux valeurs traditionnelles du Notariat (telles que la légalité, l'impartialité, l'indépendance, la sécurité juridique préventive, la préparation et la formation continue, le secret professionnel, la confidentialité) les valeurs éthiques qui sont apparues à partir des nécessités détectées dans nos nouvelles sociétés devenues inclusives et globales, telles que le service du notariat et la valeur ajoutée de sa fonction dans la défense des droits de l'homme, de la protection du consommateur et de la partie sollicitant le plus d'information, du développement économique durable, de l'environnement, de la transparence, de la prévention du blanchiment de capitaux, de la flexibilité des rapports juridiques internationaux. Toutes ces valeurs et exigences se sont ajoutées aux obligations de la profession car il s'agit d'une profession vivante et en contact direct avec la société qu'elle sert.

Ces valeurs éthiques, assumées par la totalité des Notariats du monde, représentés à l'UINL, acquièrent, avec ce Code, la valeur de normes déontologiques de la profession, et par conséquent deviennent des normes contraignantes et obligatoires pour les notaires.

Le but du Code est d'organiser l'exercice de la profession notariale dans un sens positif, en regroupant les valeurs éthiques et en leur attribuant le caractère de normes déontologiques, en ce qu'elles définissent non seulement la façon d'être (éthique) de l'action notariale, mais aussi sa façon de « devoir être » (déontologie notariale), et les devoirs professionnels que doit accomplir le notaire. Pour cette raison, ce Code propose les comportements positifs et il contient également des sanctions en cas d'infraction à ses normes.

Le texte est divisé en cinq titres, suivant le système traditionnel de traitement de ce sujet dans les différents codes déontologiques nationaux.

Le premier titre «Principes et Règles d'Organisation Notariale», regroupe les principes et les règles d'organisation de la profession, qui ensuite sont traitées comme des normes déontologiques obligatoires, afin de démontrer la nécessité de leur conférer un caractère exécutoire et contraignant.

Le deuxième titre, «Relation du Notariat avec l'État», règle les obligations découlant de la double nature du notaire «Officier ou Fonctionnaire Public» et «Professionnel libéral du Droit».

Le troisième titre, «Relations du Notaire avec les Collèges et/ou les Associations Professionnelles», aborde les relations verticales du notaire, le régime organique de l'organisation du Notariat, l'incorporation de ses organes dans l'administration de la justice de l'État, le système de nomination des notaires, leur participation dans les organisations notariales, leur responsabilité et la solidarité corporative.

Le quatrième titre, «Relations du Notaire avec les autres Notaires, les Employés et les Usagers», développe les relations horizontales du notaire, les valeurs du devoir être dans son activité quotidienne avec les usagers, avec les autres notaires et avec ses propres employés et assistants.

Enfin, le cinquième titre, «Régime d'Incompatibilités, Interdictions et Sanctions» clôture le Code avec un résumé des mandats contenus dans les titres précédents. Il énumère les cas de non-respect des normes obligatoires, les sanctions prévues et le régime des compétences pour leur application.

En résumé, cette loi modèle est établie comme un texte légal positif et actuel, qui souligne la valeur ajoutée du service notarial apportée à la société mondiale à laquelle il sert d'instrument de sécurité juridique, de justice et de paix sociale.

TITRE I

PRINCIPES ET ORGANISATION DU NOTARIAT

ARTICLE 1

FINALITÉ ET NATURE DU CODE - APPLICATION

Les dispositions contenues dans ce Code constituent un régime juridique modèle de la déontologie des Notariats affiliés à l'UINL et devront être transposées dans les différentes lois notariales nationales car elles développent, spécifient et détaillent les «Principes de Déontologie Notariale» de l'UINL et les différents documents de l'Union en la matière, approuvés par l'Assemblée des Notariats membres de cette organisation non gouvernementale en la ville de Mexico le 17

octobre 2004.

Les dispositions de ce Code devront avoir un caractère impératif dans leur application au sein de chacun des États membres de l'UINL, en étant incorporées aux lois et règlements du notariat, ou par l'intermédiaire d'une loi de Déontologie Notariale.

Les normes contenues dans ce Code et non transposées dans une loi notariale nationale seront applicables en tant que normes déontologiques par leurs Collèges ou Associations professionnelles, en ce qu'elles expriment le contenu déontologique de la profession notariale.

ARTICLE 2

ACTIVITE REGLEMENTEE

L'activité notariale est une activité réglementée et soumise aux lois et dispositions réglementaires nationales sur ce sujet. Ce Code établit les dispositions applicables au notariat et sera applicable, de manière supplétive, aux règles nationales des Notariats membres de l'UINL.

Les notaires devront respecter et faire respecter les dispositions notariales réglementant leur profession et leur activité, au mieux de leur connaissance et en toute loyauté.

ARTICLE 3

ORGANISATION DU NOTARIAT

3.1. Officier Public

Le notaire est un officier public qui tient une délégation de pouvoir de l'État, lui permettant de conférer aux documents qu'il rédige, le caractère d'authenticité, d'en assurer la conservation, et de leur donner la force probante et la force exécutoire.

3.2. Professionnel du Droit

Au-delà de sa fonction d'officier public, le notaire est également un professionnel du droit exerçant sa fonction publique dans le cadre d'une profession indépendante, et réglementée.

3.3. Collège ou Association Notariale Nationale unique et dépendance du Ministère de la Justice.

Le Notariat est composé par tous les notaires du pays, regroupés au sein d'un Collège ou d'une structure nationale unique, indépendante de l'Etat mais répondant aux principes de droit public et reconnue par la loi. Cette institution regroupe, le cas échéant, les différents Collèges territoriaux du pays, et est placé sous la tutelle hiérarchique du Ministère de la Justice.

ARTICLE 4

INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'ACTIVITE NOTARIALE ET VALEUR SOCIALE DU NOTARIAT

En tant que délégués d'une partie de la souveraineté de l'État, les notaires doivent exercer leur activité en contrôlant d'une manière impartiale, indépendante et responsable la légalité des actes et des affaires qu'ils sont amenés à traiter et par conséquent à authentifier. A travers leur intervention au

service de l'intérêt général et de la sécurité juridique préventive, les notaires doivent permettre d'éviter les litiges et doivent contribuer au développement économique durable et à la paix sociale.

L'activité notariale ne peut pas être déléguée et le notaire est obligé d'instrumenter, hors les causes de refus justifiées, expliquées ci-après dans ce Code.

ARTICLE 5

CONDITIONS POUR EXERCER

LA FONCTION NOTARIALE

5.1. Qualifications professionnelle et personnelle

Le Notariat, en tant qu'institution, et les notaires en tant que professionnels, doivent obtenir la qualification juridique maximale du pays en vue de l'exercice du droit, avoir réussi les examens d'accès, et posséder les connaissances légales nécessaires pour le contrôle efficace et juste de la légalité des actes et documents qu'ils reçoivent. Les notaires doivent maintenir une attitude personnelle éthique dans l'exercice de leur fonction en s'abstenant d'avoir des comportements impliquant la perte de confiance des citoyens dans l'institution notariale, ou étant contraires à la dignité du Notariat.

5.2. Légalité

L'intervention du notaire devra être conforme à la légalité et éviter la fraude à la loi et le préjudice aux personnes ; les actes ou documents qu'il établira ou dans lesquels il interviendra, jouiront donc de la présomption de conformité à la loi.

Le notaire devra exercer sa fonction avec correction et compétence dans l'application de la loi et dans toutes les manifestations de son activité professionnelle, en recherchant la forme juridique la plus adaptée aux intérêts publics et privés pour lesquels son intervention est demandée.

5.3. Impartialité

Le notaire, en tant que « Tiers de Confiance », devra être impartial dans son intervention au regard des parties et des tiers éventuellement concernés, dans le but de préserver leur sécurité juridique.

L'impartialité du notaire doit être positive, en compensant l'absence ou le déséquilibre d'information entre les parties, en prêtant une attention particulière à la partie au contrat nécessitant le plus son assistance, et en offrant son conseil de professionnel avisé.

Le notaire ne pourra pas recevoir d'actes comprenant des dispositions pouvant le favoriser directement ou indirectement.

5.4. Indépendance

Le notaire devra agir avec indépendance au regard des parties et de l'Administration, mais jamais au préjudice de celle-ci. Le notaire devra éviter l'influence et la discrimination des parties.

5.5. Respect des Droits Fondamentaux

Le notaire devra respecter et protéger les droits de l'homme, de l'environnement (propreté de l'eau et de l'air comme con-

ditions élémentaires de la vie), la justice, la liberté, la vérité, l'honnêteté, la fiabilité, et devra garder le secret professionnel.

Le notaire devra refuser la corruption, la subornation, les accords de collusion, et les autres actions nuisant aux personnes et au développement économique, ainsi que les actes qui, même en respectant le fond de la loi, seraient contraires à son esprit, ou les actes manifestement préjudiciables aux parties.

5.6. Disponibilité, Diligence et Responsabilité

Le notaire devra être disponible pour les obligations de son service, agir avec la diligence d'un professionnel de l'excellence, et chercher l'enracinement social dans le lieu où il exercera sa fonction.

Le notaire sera responsable des dommages et préjudices causés et lui étant imputables (par son action ou par des actes reçus par lui et contraires à la loi ou contraire à la diligence d'un professionnel de l'excellence), et cette responsabilité devra être assurée.

5.7. Autonomie Professionnelle

Le notaire est autonome dans l'exercice de sa fonction, sans préjudice de son affiliation à son Collège ou Association professionnelle des Notaires et du contrôle de l'exercice de sa fonction par le Ministère de la Justice.

5.8. Incompatibilités

Le notaire devra refuser son intervention dans les cas d'incompatibilité établis dans la présente loi.

TITRE II

RELATION DU NOTARIAT AVEC L'ÉTAT

ARTICLE 6

DÉPENDANCE DU MINISTÈRE DE LA JUSTICE.

CHAMBRES OU ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES

Les notaires exerceront leur fonction sous le contrôle du Ministère de la Justice et seront affiliés aux Collèges ou Associations professionnelles des Notaires.

Les Collèges ou Associations professionnelles des Notaires (locales ou nationales) sont des structures de droit public jouissant de la personnalité juridique et de la capacité d'agir pour l'accomplissement de leurs objectifs.

Elles sont sous le contrôle du Ministère de la Justice.

ARTICLE 7

CHAMBRES OU ASSOCIATIONS

PROFESSIONNELLES DES NOTAIRES

Sans préjudice des attributions qui leurs sont conférées par les lois notariales, les Collèges ou Associations professionnelles des Notaires sont chargées de l'organisation intérêts, et de l'accomplissement de la fonction sociale du notariat.

En représentation de la profession notariale, les Collèges ou Associations des Notaires devront respecter et faire respecter

les dispositions de ce Code, en veillant au bon exercice et à la défense de la fonction notariale, entre les notaires et face aux tiers. Les Collèges ou Associations professionnelles locales seront regroupées dans un seul Collège ou Association au niveau national.

Les organes de Direction des Collèges ou Associations seront élus démocratiquement en Assemblée par les notaires membres. Les Collèges ou Associations sont chargés de l'inspection et du contrôle des notaires membres et sont compétentes en matière de discipline et de sanction comme indiqué ci-après dans le présent Code.

L'appartenance à un Collège ou une Association Nationale est une condition indispensable pour l'exercice de la fonction notariale.

Les Collèges ou Associations des Notaires seront financés par les contributions des notaires membres, les revenus et les recettes issus de leur patrimoine et des activités et services conformes à leurs statuts.

ARTICLE 8

DÉLÉGATION DE L'AUTORITÉ DE L'ÉTAT. SERVICE PUBLIC

Le notaire doit sa loyauté à l'État, qui lui a concédé une délégation de puissance publique et doit exercer avec vocation de service et dignité, l'autorité publique qui lui a été conférée.

En tant qu'officier public, il doit exercer son ministère lorsqu'il en sera requis, en mettant en oeuvre les moyens matériels et humains nécessaires pour le bon fonctionnement du service public que comporte sa fonction.

Il doit exercer sa fonction publique avec probité, disponibilité et diligence, et s'abstenir de tout comportement contraire à la dignité de sa condition d'officier ou de fonctionnaire public, ou pouvant le favoriser directement ou indirectement. Ces mêmes obligations sont exigibles des employés du notaire, dont les activités demeurent sous la responsabilité de ce dernier.

Le notaire ne peut s'absenter de son Ministère que dans les cas prévus par la loi, et après avoir garanti que le service notarial sur son territoire continuera à être assuré.

ARTICLE 9

COLLABORATION AVEC LA MAGISTRATURE

Le notaire, en tant que professionnel du Droit dans le domaine extra-contentieux et en tant que délégataire de l'autorité de l'État, ainsi que les Collèges ou Associations professionnels le représentant, collaborent avec les autorités judiciaires dans l'exercice de la fonction publique, et avec les compétences que l'État délègue dans le cadre de cette coordination, en vue d'améliorer le développement et l'application de la justice et de la paix sociale.

ARTICLE 10

COLLABORATION AVEC D'AUTRES INSTITUTIONS ET ORGANISMES DE L'ÉTAT ET ORGANISATIONS DIVERSES Sans porter atteinte à son devoir de secret professionnel, le

notaire collabore avec les institutions et organismes de l'État, tant pour les fonctions déléguées que dans le cadre des relations officielles relatives à ses attributions.

Il collabore également avec les autres institutions et organismes publics et privés lorsqu'il en est requis, en tant que délégataire de l'autorité publique, tout en respectant les obligations afférentes à sa fonction et en contrôlant le respect par ses interlocuteurs de ces devoirs.

ARTICLE 11

OFFICE PUBLIC

L'Etude notariale, organisée de façon indépendante par le notaire, est sous sa responsabilité. Elle jouit de l'inviolabilité découlant de sa condition d'office public.

Elle est soumise au contrôle permanent du Collège ou de l'Association professionnelle des Notaires dont elle dépend. Cette dernière est chargée de la direction générale du service notarial, de son inspection et de son contrôle. Elle est placée sous la protection des tribunaux.

Le répertoire, les documents et archives notariales sont placés sous la garde du notaire et demeurent soumis à la protection de la vie privée et au secret professionnel.

Sans préjudice du secret du répertoire et de la confidentialité de l'Office notarial et de ses archives, et de ses droits et obligations, le notaire devra faciliter l'accès intégral aux documents précités par l'autorité supérieure du Collège ou de l'Association auquel il appartient, en vue d'en faciliter l'examen, l'inspection et le contrôle.

ARTICLE 12

MOYENS TECHNIQUES

Les notaires devront doter leurs études des moyens techniques les plus avancés, et a minima du matériel suffisant pour l'exercice de leur fonction, conformément à l'organisation de l'État et du service public au niveau national et international.

ARTICLE 13

COMPÉTENCE

La compétence du notaire s'étendra aux actes et aux contrats extrajudiciaires, aux actes de juridiction volontaire et à tous actes ou contrats nécessitant l'inscription aux registres publics et ceux pour lesquels l'État lui délèguera son pouvoir.

La compétence territoriale ou personnelle du notaire sera déterminée par la loi.

ARTICLE 14

NOMINATION ET DURÉE DE LA FONCTION

Compte-tenu de l'indépendance et de l'impartialité caractéristiques de sa fonction, le système de nomination du notaire devra être basé sur la compétence professionnelle prouvée, et fondé sur des critères objectifs.

Le notaire devra posséder le niveau technique le plus élevé exigé par l'État pour l'exercice des professions juridiques.

La durée de la fonction sera illimitée et ne cessera que pour départ à la retraite dans les conditions fixées par la loi, sur-

venance d'incapacité ou d'inaptitude, ou pour les causes de destitution définitive.

ARTICLE 15

PRÉPARATION PROFESSIONNELLE.

FORMATION PERMANENTE

Le notaire doit exercer son activité professionnelle en toute compétence et avec une préparation adéquate, particulièrement pour les fonctions essentielles de conseil, consultation, interprétation et application de la loi. Il doit par conséquent régulièrement actualiser ses connaissances, tant sur le plan juridique que technique.

Dans son devoir de formation continue, il devra suivre les indications de son Collège ou de son Association Professionnelle.

Le devoir de formation continue concernera également les employés du Notariat, le notaire étant alors chargé d'impulser et de superviser cette formation.

ARTICLE 16

OBLIGATION DE PRESTATION.

DENEGATION DE MINISTÈRE

La fonction notariale est personnelle et ne peut pas être déléguée. L'exercice de son ministère est obligatoire.

Dans sa condition d'officier public, le notaire ne peut refuser son ministère que dans les cas suivants :

- 1.- Lorsque l'acte est contraire à la loi ou à l'ordre public, ou susceptible d'induire les tiers en erreur.
- 2.- Lorsque l'acte constitue une fraude à la loi, à un tiers ou à l'autorité publique.

- 3.- Dans les cas d'incompatibilité visés ci-après.

- 4.- Lorsque l'acte ne fait pas partie de ses compétences.

- 5.- Lorsque l'acte est contraire à la dignité attendue d'un officier public.

Le refus d'intervention du notaire pourra faire l'objet d'un appel devant les organes du Notariat.

Le notaire ne pourra pas refuser d'exercer sa fonction pour raison de conscience, si l'acte demandant son intervention est conforme à la loi de l'État.

L'étude notariale devra être ouverte aux horaires habituels des bureaux et être tenue par le notaire et le personnel nécessaire au service public rendu.

ARTICLE 17

LÉGALITÉ. CORRUPTION.

BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Le notaire doit toujours agir de façon éthique et conforme à la loi.

Le notaire refusera toute corruption, subornation, pratiques malhonnêtes, blanchiment de capitaux, fraude fiscale, terro-

risme, et toutes autres activités délictueuses, tout comme les formes d'exercice antisocial du droit.

En matière de blanchiment de capitaux, le notaire offrira sa collaboration et donnera toutes les informations nécessaires qu'il détient aux autorités compétentes, en particulier aux notaires qui en ont besoin, conformément à la loi de l'État, mais ne sera pas obligé de développer des activités d'investigation ressortant de la compétence des forces publiques ou des autorités judiciaires. Cette collaboration sera régie par des principes et des critères objectifs et prédéterminés par la loi, en coordination avec les organismes centraux du Notariat.

La communication aux autorités d'opérations douteuses susceptibles d'entraîner du blanchiment d'argent ne constitue pas une violation du devoir de secret professionnel en ce qu'elle fait prévaloir l'intérêt général et le bien commun.

ARTICLE 18

DROITS DE L'HOMME.

DÉVELOPPEMENT DURABLE. BIEN COMMUN

Dans l'exercice de sa fonction, le notaire doit promouvoir les Droits de l'Homme et spécialement, le respect à la vie, à l'alimentation et à l'environnement (eau propre et air pur) et collaborer au développement durable et solidaire de la société. Le notaire doit respecter les droits des populations locales, en les aidant à renforcer et créer leurs propres structures juridiques, économiques, culturelles et sociales.

Le notaire doit promouvoir la liberté, la justice et la vérité par le respect de la loi et, en l'absence de loi, il devra adapter son action et la situer au-delà des égoïsmes personnels, et au bénéfice du bien commun.

ARTICLE 19

RELATIONS INTERNATIONALES

Les notaires devront favoriser le développement des échanges et des relations internationales, avec la connaissance des langues et du droit des autres États, et la participation de leur Notariat dans les institutions internationales, notamment dans l'Union Internationale du Notariat, et le Réseau Mondial du Notariat.

TITRE III

RELATION DU NOTAIRE AVEC LES CHAMBRES OU ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES

ARTICLE 20

STRUCTURE INDÉPENDANTE ET HIÉRARCHISÉE

L'exercice de l'activité notariale est personnel et indépendant pour chaque notaire, qui répondra individuellement de son exercice.

En cas d'exercice partagé de l'activité notariale, et sans préjudice de la responsabilité personnelle du notaire, les autres notaires partageant l'activité répondront solidairement avec lui de la réparation économique des dommages causés.

ARTICLE 21

ADHESION OBLIGATOIRE

Sans préjudice de l'indépendance de son activité professionnelle, pour exercer sa fonction, le notaire devra être membre du Collège notarial ou de l'Association professionnelle nationale, et se soumettra à l'examen, à l'inspection et au contrôle effectué par cet organisme sous l'autorité du Ministère de la Justice.

Pour commencer son activité, le notaire doit être membre d'un Collège ou d'une Association Professionnelle Notariale.

ARTICLE 22

DEVOIRS DES NOTAIRES ENVERS LES CHAMBRES OU ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES NOTARIALES

Les notaires doivent adapter leur comportement professionnel aux dispositions des Collèges notariaux, en fonction de leurs prérogatives, et leur offrir leur collaboration lorsqu'elle sera requise.

Ils doivent également s'abstenir d'initiatives personnelles ou d'interventions devant l'autorité publique pouvant interférer dans les décisions des Collèges notariaux.

ARTICLE 23

CHARGES ET TACHES CONFIEES

Le notaire est tenu d'accepter les fonctions auxquelles il aurait été proposé ou choisi au sein des Collèges.

Le notaire a l'obligation de participer activement à toutes les activités du Collège ou de l'Association professionnelle, et de réaliser les tâches qui lui sont confiées en consacrant le temps et les moyens nécessaires pour les mener à bien.

Les notaires devront communiquer aux organes de direction des Chambres ou Associations Professionnelles tous faits ou actes mettant en danger les intérêts de la profession ou tout fait nuisant de quelque manière que ce soit à l'intégrité et à l'organisation hiérarchique de la corporation notariale.

ARTICLE 24

FONCTIONS DE DIRECTION DES CHAMBRES OU ASSOCIATIONS, CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Les membres des organes de direction des Collèges ou Associations Professionnelles devront agir dans l'exercice de leurs fonctions conformément aux normes de prudence, de justice et d'équité, en veillant toujours à maintenir l'éthique et la dignité de la profession, le bon exercice de leur fonction et le respect des droits des particuliers.

Ils exerceront les pouvoirs disciplinaires conformément aux dispositions légales, avec la rigueur et la fermeté correspondant à leurs fonctions et au service auquel ils ont été nommés, la compréhension de la faute commise ne pouvant empêcher ou limiter le devoir d'intégrité exigé par l'exercice de leur fonction.

Les organes de direction du Collège national ou de l'Association Professionnelle nationale, regroupant les Collèges ou Associations locales et représentant les intérêts de tout le No-

tariat national devront respecter les spécificités et les besoins de chaque Collège ou Association.

Les dirigeants des organes notariaux mettront en oeuvre les mécanismes adaptés pour réussir à éveiller la vocation de leurs confrères aux fonctions de direction, et pour favoriser la participation de tous les membres du corps notarial aux différentes tâches et activités à développer.

ARTICLE 25

FINANCEMENT DES COLLEGES OU ASSOCIATIONS DES NOTAIRES

Les notaires doivent participer au financement des Collèges ou Associations des Notaires conformément à la loi, ainsi qu'aux dispositions et aux décisions des Collèges ou Associations.

ARTICLE 26

SURVEILLANCE ET CONTRÔLE DE L'ACTION NOTARIALE

L'État, directement ou par l'intermédiaire des Collèges ou Associations des notaires, détient les pouvoirs d'examen, de contrôle, d'inspection et de sanction de l'activité notariale, qui sera mise sous le contrôle des tribunaux.

Les infractions et sanctions seront établies légalement, sous le principe « nulla poena sine lege ».

La loi règle les procédures d'inspection et de sanction, ainsi que les recours contre les décisions des organes notariaux, à former devant le Ministère de la Justice.

Les recours contre les décisions du Ministère de la Justice, mettant un terme à la voie administrative, seront formés devant les tribunaux.

ARTICLE 27

CONCILIATION APPUI SOLIDARITÉ

Les organes de direction des Collèges ou Associations des notaires évitent dans la mesure du possible les conflits entre leurs membres et promeuvent la médiation et la conciliation entre ceux-ci, en favorisant le bon climat d'entente et l'harmonie entre les notaires membres.

En particulier, ils aident et soutiennent les nouveaux notaires dans le bon exercice de leur fonction.

Ils arbitrent les moyens et les mécanismes de solidarité pour que l'exercice de la fonction permette une vie digne des notaires tout au long de leur activité professionnelle et après leur retraite.

ARTICLE 28

NOMBRE DE NOTAIRES. COMPÉTENCE TERRITORIALE. LIEU D'EXERCICE DE LA FONCTION

Le nombre de notaires sera régi par la loi (*numerus regulatus*), pour permettre une bonne adéquation des prestations de services.

Sauf disposition légale contraire, la compétence du notaire est territoriale. L'activité du notaire est exercée dans l'office notarial (ou Etude).

Hormis lorsque les nécessités du service public l'exigent, en raison de la distance et conformément aux ressorts notariaux, les offices secondaires ne sont pas autorisés.

La prestation de l'activité en dehors de l'étude du notaire est autorisée en cas d'impossibilité de déplacement de la personne requérant le service notarial, ou en raison de l'autorité publique devant établir l'acte.

Autrement, l'authentification de l'acte notarié en dehors de l'étude du notaire demandera le consentement exprès de tous les comparants à l'acte.

Tout ceci sans préjudice des notifications et requêtes que doit faire le notaire en dehors de son étude.

ARTICLE 29

PUBLICITÉ. CONTENU ET LIMITES

La publicité de l'activité du notaire et la diffusion des principes et avantages du système du Notariat de type latin ne seront promus qu'institutionnellement par les Associations professionnelles.

La publicité réalisée individuellement par le notaire devra concilier l'exigence d'information à laquelle le public a droit, avec l'interdiction d'avoir recours à des procédures de type commercial visant à « attirer les clients ».

Dans ses interventions publiques ou dans tous moyens de communication, le notaire devra adopter les mesures nécessaires pour éviter toute publicité personnelle.

La publicité informative du notaire est acceptée conformément à ce Code, seulement :

- a).- Lorsqu'elle n'indiquera que le nom et les titres professionnels, universitaires et éventuellement de spécialisation du notaire ; le lieu où il exerce ses fonctions ; ses numéros de téléphone et son courrier électronique.
- b).- Lorsqu'elle est faite pour communiquer le changement du domicile professionnel dans les publications juridiques ou notariales.
- c).- Lorsqu'elle provient de revues ou publications techniques, qui ne pourront annoncer que les données indiquées à l'alinéa a) ci-dessus.

Le non-respect de ces critères constituera une faute éthique.

Les plaques professionnelles situées aux accès des immeubles où l'étude notariale est établie ne pourront pas excéder les dimensions prévues par la loi ou par les Chambres des notaires. Les signes et les enseignes lumineuses sur les façades annonçant l'étude ou l'activité notariale sont interdits.

Toute publicité du notaire sous forme de propagande commerciale dans tout média est interdite.

ARTICLE 30

MOYENS MATÉRIELS ET HUMAINS. ORGANISATION

L'Etude notariale devra posséder une structure capable d'assurer un fonctionnement régulier et efficace, en utilisant les moyens personnels, matériels et technologiques adéquats.

Le notaire doit exercer sa fonction dans l'Etude Notariale de

manière à assurer une disponibilité effective du service, en assurant une permanence et en respectant un horaire adapté aux nécessités des usagers.

Les archives et documents notariés devront être conservés en parfait état et avec des moyens d'archive et de maintenance matériels et informatiques, assurant à la fois leur conservation et la facilité de recherche des informations.

La comptabilité de l'Etude notariale devra être complète, précise et respectera les exigences légales, en permettant à tout moment de connaître la situation patrimoniale des fonds versés au notaire, et la situation patrimoniale et les résultats de l'activité notariale.

Le notaire ne pourra pas disposer dans son propre intérêt des fonds versés par les usagers pour les activités qui lui ont été confiées.

ARTICLE 31

ABSENCE DE L'ÉTUDE

Comme indiqué à l'article 8, le notaire ne peut s'absenter de son étude que dans les cas prévus par la loi, et à condition que le service reste convenablement assuré.

La loi réglera également les périodes pendant lesquelles le notaire pourra s'absenter de son étude.

ARTICLE 32

DILIGENCE PROFESSIONNELLE.

RESPONSABILITÉ CIVILE, PÉNALE ET DISCIPLINAIRE

Le notaire exerce son activité avec la diligence d'un excellent professionnel et répond civilement des dommages et préjudices causés par sa faute ou par négligence.

Son activité sera garantie, selon les règles établies par la loi et/ou les Collèges ou Associations des notaires. Cette garantie sera une condition préalable au début de son activité.

La loi déterminera les cas où l'action dolosive ou coupable d'un notaire ou encore son imprudence professionnelle pourront donner lieu à une responsabilité pénale.

La responsabilité disciplinaire du notaire résultera du non-respect des dispositions notariales et de toute action contraire à la dignité de sa fonction ou des dispositions de ce Code.

ARTICLE 33

SOLIDARITÉ FINANCIÈRE

Les notaires profiteront d'un système de solidarité économique.

En l'absence de réglementation à ce sujet, les Collèges ou Associations des notaires organiseront leur propre système de solidarité notariale.

La solidarité notariale devra permettre le soutien financier des études dont le rendement économique est insuffisant pour couvrir les coûts du service notarial nécessaire.

La solidarité notariale devra également fournir un soutien financier au notaire et à sa famille en cas de décès, de maladie, d'incapacité, de même qu'une pension de retraite.

Les caisses notariales maintiendront une structure financière d'investissement adaptée aux risques garantis.

TITRE IV

RELATION DU NOTAIRE AVEC D'AUTRES NOTAIRES, AVEC LES EMPLOYÉS, AVEC LES USAGERS DU SERVICE

Section 1.- Relation avec d'autres notaires

ARTICLE 34

RELATION AVEC D'AUTRES NOTAIRES

La relation du notaire avec ses confrères se fait d'égal à égal. Le notaire doit considérer les autres notaires comme des collègues unis dans le même objectif commun, à savoir le bon exercice de la profession, et non pas comme des concurrents. Le comportement d'un notaire envers les autres notaires doit être correct, et rechercher la collaboration et la solidarité, en promouvant l'échange d'aide, de service et de conseil.

Le notaire ne doit pas dénigrer les autres notaires. Les erreurs scientifiques, et techniques ou les fautes déontologiques commises par un autre notaire devront être communiquées aux Collèges ou Associations, en vue de l'instruction du dossier disciplinaire correspondant, ou de la procédure devant les tribunaux. Les différends entre les notaires seront réglées dans la mesure du possible à l'amiable. Dans ce but, le notaire peut toujours solliciter l'intervention du Collège ou de l'Association des notaires.

ARTICLE 35

LIBRE CHOIX DU NOTAIRE

Le droit pour le citoyen de choisir librement son notaire est un droit essentiel du service notarial, sauf dans les cas où la désignation du notaire est déterminée par la loi.

Ce droit doit toujours être respecté par les notaires.

Le notaire doit s'abstenir d'« attirer des clients » en offrant des réductions d'honoraires, des concessions, des cadeaux, ou des remises, ou en réalisant d'autres actions identiques, contraires à la dignité et à l'indépendance de la fonction notariale.

ARTICLE 36

CHANGEMENT DE DOSSIER NOTARIAL

Pour qu'un dossier en cours soit transmis d'un notaire à un autre, l'usager requérant devra présenter une demande expresse de désistement, et régler les honoraires dus au notaire précédemment chargé du dossier. Le notaire nouvellement requis devra solliciter du précédent la liquidation des honoraires en cours, et leur règlement par l'usager.

Si l'usager n'est pas d'accord avec les honoraires réclamés, il devra saisir le Collège ou l'Association des notaires jusqu'à la résolution de la question.

Si l'usager ne souhaite pas régler ces honoraires, après communication au notaire précédent, le nouveau notaire pourra continuer de gérer le dossier, sans préjudice de la communication de ce refus au Collège ou à l'Association, jusqu'à la résolution du conflit.

ARTICLE 37

AFFAIRES TRAITÉES PAR PLUS D'UN NOTAIRE, NATIONAUX OU INTERNATIONAUX

En cas de collaboration de plusieurs notaires dans une seule affaire, ceux-ci doivent rechercher ensemble la meilleure solution commune, garantissant les intérêts de toutes les parties, et en respectant les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les Notariats membres de l'UINL collaboreront et échangeront leurs expériences dans le but d'améliorer sans cesse le service notarial pour les citoyens et les entreprises.

Le Réseau Mondial du Notariat (RMN) est chargé d'assister les notaires intervenant dans les transactions internationales, selon les règles de l'UINL.

ARTICLE 38

ÉTUDES AVEC PLUSIEURS NOTAIRES

La présence de plusieurs notaires dans une seule étude notariale ne doit pas faire obstacle au libre choix du notaire par l'usager, et ne sera donc possible que lorsque ce droit sera garanti dans la même localité.

Le regroupement de plusieurs notaires établi conformément aux lois de chaque État ne fera pas obstacle à la responsabilité solidaire de tous les notaires regroupés, pour les faits ou omissions des autres notaires, et de tous les employés de l'étude.

ARTICLE 39

COLLABORATION AVEC D'AUTRES PROFESSIONNELS

La collaboration du notaire avec des professionnels autres que des notaires (par exemple dans des sociétés interprofessionnelles), lorsqu'elle est admise légalement, devra garantir l'indépendance et l'impartialité du notaire.

ARTICLE 40

AIDE AU NOTAIRE MALADE OU ABSENT

Le remplacement d'un notaire malade ou absent se réalisera en garantissant le même dévouement et professionnalisme habituel de l'étude, en respectant les usagers et les employés du notaire remplacé.

Les modalités de répartition économique pour ces remplacement se baseront sur les accords intervenus entre les parties concernées et en l'absence d'accord, se régleront selon les usages et coutumes du lieu, et, à défaut, suivant les critères et les normes définis par le Collège ou l'Association notariale.

Section 2.- Relation avec les Employés, les Aspirants-notaires et le Personnel de l'Étude

ARTICLE 41

ORGANISATION DE L'ÉTUDE NOTARIALE

L'organisation de l'Étude notariale appartient au notaire, qui doit respecter les exigences en moyens matériels et humains établies par le Collège ou l'Association et/ou la loi, en assurant à ses employés et collaborateurs un traitement et des

conditions de travail personnelles et économiques suffisantes et dignes pour l'exercice de la profession.

L'étude notariale devra posséder tous les moyens technologiques adaptés, suffisants pour l'exercice de la fonction, conformément à l'organisation de l'État et au service public fourni.

ARTICLE 42

MOYENS HUMAINS

Le notaire fera connaître à ses employés et collaborateurs les dispositions déontologiques et autres normes régissant l'exercice de la profession et en exigera le respect. Il répondra des dommages causés par les actes ou omissions de ceux-ci.

Le notaire devra se séparer des personnes ne respectant pas de façon permanente et régulière les dispositions de ce code.

ARTICLE 43

FORMATION CONTINUE, QUALITÉ

Le notaire devra encourager et superviser l'amélioration constante du service, grâce à la formation continue de ses employés et collaborateurs, en les faisant participer à des cours de formation technique et d'amélioration en connaissance et pratique du droit, et en recherchant la qualité dans l'exercice de la fonction notariale.

ARTICLE 44

ACTIVITÉS EXTRA NOTARIALES DES EMPLOYÉS

Si la loi permet aux employés du notaire d'effectuer des activités extra-notariales, celles-ci devront dans tous les cas être compatibles et non concurrentes avec les activités notariales et ne devront en aucun cas rapporter de bénéfice direct ou indirect au notaire.

ARTICLE 45

ASPIRANTS NOTAIRES

Les aspirants-notaires et les notaires stagiaires doivent apprendre et connaître, non seulement le droit et la technologie, mais aussi la manière d'être et le «devoir d'être» de la profession et du service notarial.

Ils seront traités avec respect et soutien par les notaires chargés de leur formation.

Section 3.- Relation avec les usagers

ARTICLE 46

RELATION EXTERNE

Le notaire agit toujours dans la recherche du bien commun. Il doit agir avec impartialité et indépendance dans tous les aspects de sa profession, en évitant toute influence extérieure sur son activité, et toute forme de discrimination envers les usagers.

Il porte une attention particulière à la partie qui a besoin de plus d'information, en compensant les déséquilibres dans les connaissances, en donnant activement son conseil et son avis professionnels, en maintenant une position équilibrée visant

à préserver la légalité de l'acte ou de l'affaire, la pleine efficacité du document authentifié, et la sécurité et la paix des parties.

Il devra informer clairement et professionnellement les usagers, des moyens légitimes pour l'obtention des fins licites recherchées et des conséquences des actes ou affaires projetés, et les avertir de leurs effets défavorables s'ils insistent dans leur requête.

ARTICLE 47

RELATION AVEC LE DOSSIER

Le notaire consacrera toujours ses meilleurs efforts et s'occupera en particulier des actes et affaires, qui, par leur nature, touchent à l'intimité des personnes.

ARTICLE 48

DROIT À L'INTIMITÉ ET SECRET PROFESSIONNEL

Le notaire doit respecter le droit à l'intimité des personnes. Il a le droit et le devoir du secret professionnel et de la confidentialité, en veillant au bien commun, et à l'intérêt général de la société.

Ces obligations concernent tant le notaire, que ses employés et ses collaborateurs.

Elles s'étendent aux documents portés au répertoire, et autres archives notariales ainsi qu'à toutes les données conservées par le notaire, et toutes les informations qui lui ont été révélées verbalement.

Le secret devra être particulièrement gardé dans les documents électroniques, en utilisant des procédures et des moyens de sécurité garantissant leur conservation et leur future lecture, en évitant leur copie, leur perte, leur diffusion ou leur publication.

Le secret professionnel n'est pas absolu, et reste subordonné à l'intérêt général et au bien commun, le notaire étant tenu de révéler le contenu de ses archives dans les procédures pénales, ou lorsqu'une disposition légale l'ordonnera.

Le notaire devra apprécier avec pondération, prudence, et attention, le droit ou l'intérêt légitime comme juste cause du demandeur dans la prise de connaissance des archives le concernant, notamment lorsque l'acte ou le document lui reconnaît ou lui attribue un droit. Il le respectera le plus opportunément en lui délivrant des copies entières ou partielles.

ARTICLE 49

DEVOIRS D'ABSTENTION

L'exercice de la fonction notariale est obligatoire pour le notaire, sauf lorsqu'il doit refuser son ministère conformément aux dispositions légales.

En plus des cas indiqués, le notaire doit s'abstenir d'agir lorsque, pour des raisons de relations personnelles, familiales ou d'intérêt économique direct ou indirect, l'acte peut avoir pour conséquence d'attribuer des droits en sa faveur ou en faveur de membres de sa famille jusqu'au quatrième degré. Il doit également s'abstenir dans les actes contraires à la loi, aux bonnes moeurs ou à la bonne foi.

ARTICLE 50

RÉGIME DE COMPATIBILITÉS

La fonction notariale est compatible avec les activités de conseil juridique, l'enseignement, la médiation, l'arbitrage, les services consulaires, et toutes autres activités juridiques non contentieuses ne contrevenant pas à l'indépendance et à l'impartialité du notaire.

L'activité notariale est incompatible avec la pratique du commerce, avec les activités relevant de la compétence judiciaire et avec les fonctions publiques.

ARTICLE 51

TRANSPARENCE D'HONORAIRES

Les honoraires du notaire sont réglementés dans un tarif établi légalement, et à défaut par le Collège ou l'Association professionnelle.

Le tarif doit assurer l'impartialité et l'indépendance du service notarial, ainsi que l'excellence dans sa qualité et son accessibilité générale aux citoyens.

Le tarif interdira toutes réductions ou remises impliquant une concurrence faussée basée sur le seul prix, au détriment de la qualité et de l'indépendance du service.

Le tarif notarial doit être simple, transparent et facilement accessible au public.

Les factures du notaire devront expliquer clairement les services et prestations facturés.

ARTICLE 52

PROTECTION DU BIEN COMMUN

Le service notarial doit contribuer au bien commun de la société, critère retenu pour l'interprétation des articles précédents.

TITRE V

RÉGIME DISCIPLINAIRE INFRACTIONS ET SANCTIONS

ARTICLE 53

LÉGALITÉ

Ce Code régit et sanctionne les infractions déontologiques de la profession, sans préjudice des sanctions contre les infractions aux autres normes notariales, ou d'autre nature (pénale, administrative) commises par un notaire.

Le régime disciplinaire des notaires est régi par le principe de "nullum crimen sine lege, nulla poena sine lege", en vertu duquel aucune sanction n'est imposée, si ce n'est pour une infraction réglementée par la loi.

ARTICLE 54

PROCÉDURE

Les infractions aux comportements ou aux faits repris dans ce Code seront examinées après ouverture d'une procédure par les Collèges ou Associations professionnelles, sous l'au-

torité hiérarchique du Ministre de la Justice, auprès duquel elles pourront faire l'objet de recours.

Les décisions épuisant la voie interne seront susceptibles de recours devant les tribunaux judiciaires.

L'intéressé sera entendu dans chacune des phases de la procédure, conformément à son droit de défense, et en vertu de la présomption d'innocence.

ARTICLE 55

DOSSIER DISCIPLINAIRE. AUDIENCE

L'organisme de direction du Collège ou de l'Association auquel appartient le notaire peut soit se saisir d'office du dossier disciplinaire, soit le faire à la demande d'une partie, si le fait dénoncé est contraire aux normes contenues dans ce Code.

Après désignation d'un ou plusieurs notaires chargés des fonctions d'instructeur et de secrétaire du dossier, la phase d'investigation sera ouverte.

Au terme de cette phase d'investigation, le notaire-instructeur adressera un projet de conclusions au Collège ou Association, qui prendra sa décision.

Cette décision pourra faire l'objet d'un appel devant le Ministre de la Justice, dont la décision mettra fin au dossier. Cette décision du Ministre ne pourra elle-même ne faire l'objet d'un appel que devant les tribunaux. La loi déterminera les délais de chacune des phases de la procédure.

ARTICLE 56

INFRACTIONS

Le non-respect par le notaire des obligations établies par la loi notariale, dans l'exercice de sa fonction, constitue une infraction déontologique sanctionnée par ce Code.

Les infractions suivantes sont considérées comme infractions déontologiques conformément aux dispositions de ce Code, qu'elles soient ou non comprises dans les règlements notariaux:

1. Absence du notaire au moment de la signature d'un acte.
2. Altération de la date ou du contenu et de la véracité du document.
3. Authentification de documents en dehors de la compétence territoriale du notaire.
4. Signature d'actes authentiques ou de documents notariés contraires à la loi, ou en fraude à la loi, ou avec un abus de droit manifeste.
5. Absence de liquidation des impôts à la charge du notaire.
6. Intervention dans des cas d'incompatibilité établis par la loi.
7. Violation du droit à l'intimité ou du secret professionnel.

8. Utilisation de fonds pour des fins autres que celles pour lesquelles ils ont été reçus.
9. Acceptation de subornations, collaboration avec des activités illicites, blanchiment de capitaux, terrorisme.
10. Non-assistance, ou défaut de conseil ou d'avis professionnel à la partie la plus vulnérable ou au consommateur.
11. Non-explication des clauses générales du contrat ou du caractère abusif de clauses imposées par l'une des parties.
12. Non-respect des droits de l'homme ou réception d'actes contraires à la dignité humaine.
13. Infraction aux normes d'environnement et d'aménagement urbain, des eaux, de l'air, côtières, agricoles, forestières ou minières.
14. Non-consultation préalable des titres ou registres et des documents antérieurs.
15. Lien économique avec l'une des parties, impliquant la perte d'indépendance ou d'impartialité.
16. Perte d'indépendance ou d'impartialité dans l'exercice de la fonction notariale et dans l'élaboration de l'acte.
17. Non-respect du droit de libre choix du notaire par le citoyen.
18. Non-respect de la transmission de dossier sollicité par l'utilisateur.
19. Non-respect du devoir d'abstention dans les cas établis par la loi.
20. Non-respect ou « captation de clients » et employés d'autres notaires.
21. Non-remise de facture de frais ou honoraires détaillée.
22. Facturation au-dessus des tarifs établis par la loi, remises, offre de cadeaux ou de commissions.
23. Absence ou défaut de comptabilité reflétant la situation patrimoniale et les résultats de l'étude, avec possibilité de vérification de l'application du tarif et des dépôts et acomptes des usagers.
24. Infraction aux normes et instructions approuvées par les Collèges ou Associations notariales et/ou par le Ministère de la Justice.
25. Abandon du service notarial sans cause justifiée et sans autorisation préalable du Collège ou de l'Association.
26. Non-respect des règlements internes, circulaires et dispositions des Collèges ou Associations, ou action contraire à ceux-ci ou à leurs décisions, dont la nature sera en fonction de la norme ou de l'instruction non respectée.
27. Défaut de participation aux contributions financières des Collèges ou Associations et aux institutions notariales de prévoyance.
28. Empêchement, retard ou obstruction concernant les activités d'inspection ou de contrôle de l'étude notariale par les Collèges, Associations ou les organismes d'inspection.
29. Obstruction, empêchement ou retard concernant les dossiers disciplinaires.
30. Non-présentation au dépôt des actes aux registres lorsqu'il se voit obligé par la loi ou bien lorsqu'il a assumé cet engagement devant l'utilisateur.
31. Action en dehors de l'étude dans les cas interdits légalement.
32. Non-respect des missions confiées par les Collèges ou Associations.
33. Manque de collaboration ou d'aide aux collègues notaires en cas de maladie ou d'incapacité.
34. Publicité interdite par ce Code.
35. Insuffisance de moyens techniques ou humains pour assurer le service notarial.
36. Refus de la fonction sans cause justifiée légalement, retards injustifiés ou refus des missions confiées.
37. Non-respect de l'obligation de formation continue du notaire et de ses employés et collaborateurs.
38. Manque d'attention et de soutien aux aspirants-notaires et notaires-stagiaires.
39. Traitement économique injuste et contraire à la dignité des employés et des collaborateurs.

ARTICLE 57

CLASSIFICATION DES INFRACTIONS

Les infractions sont légères, graves ou très graves.

Les infractions légères sont sanctionnées par avertissement, ou par avertissement et amende.

Les infractions graves sont sanctionnées par avertissement et amende, ou par avertissement, amende et suspension temporaire de l'exercice professionnel.

Les infractions très graves sont sanctionnées par avertisse-

ment, amende et suspension temporaire de l'exercice professionnel, ou avec destitution du corps notarial, en plus de la sanction économique correspondante.

Le dossier disciplinaire n'est pas incompatible avec une procédure en responsabilité civile ou pénale du notaire devant les tribunaux et la réparation du dommage causé.

Pour la destitution du notaire, la décision de l'organe hiérarchique supérieur de son notariat est nécessaire.

ARTICLE 58

QUALIFICATION DES SANCTIONS

La récidive d'une conduite condamnable constitue une infraction supérieure.

ARTICLE 59

CLASSIFICATION DES SANCTIONS

Constituent des infractions soumises à des :

1. SANCTIONS TRES GRAVES

Les infractions numérotées de 1 à 9 compris de l'article 56

2.- SANCTIONS GRAVES

Les infractions numérotées de 10 à 30 compris de l'article 56

3.- SANCTIONS LÉGÈRES

Les infractions numérotées de 31 à 39 compris de l'article 56
L'infraction numéro 29 sera considérée comme légère ou grave, selon la disposition non respectée.

ARTICLE 60

RÈGLEMENT DE LA PROCÉDURE DE SANCTION

Les Collèges et Associations notariales, à défaut de loi, élaboreront un règlement fixant les modalités de la procédure de sanction et déterminant le montant des sanctions économiques correspondantes, de même que les périodes de suspension temporaire de l'exercice professionnel.

DISPOSITION TRANSITOIRE

Les dispositions de ce Code seront applicables après son approbation par le Collège ou l'Association professionnelle correspondante.

DISPOSITION FINALE

Les infractions visées dans ce Code nécessitant une loi pour être appliquées, seront reprises et précisées par cette dernière, sauf si ce Code est approuvé avec rang de loi.



DEONTOLOGY AND RULES OF ORGANISATION FOR NOTARIATS

code



*Text adopted by the General Meeting of member Notariats
in Lima, 8 October 2013*



*Library of the convent of St. Francis of Assisi
Lima*





DEONTOLOGY AND RULES OF ORGANISATION FOR NOTARIATS



INTRODUCTION

The enclosed text builds on and updates the "Fundamental Principles of the Latin-type notarial system" approved by the General Meeting of UINL Member Notariats in Rome (Italy) on 8th November 2005 and the "Principles of Notarial Deontology", approved by the General Meeting of UINL Member Notariats in Mexico on 17th October 2004.

This responds to the need felt by various UINL bodies and the request of several notarial and non-notarial authorities regarding the organisation and activity of notaries.

This articulated text is in the form of a "Uniform Law" which may serve as a model to inspire Notaries in the organisation and exercise of their public function, but also in the identification and application of deontological principles and rules.

These provisions are universal and are meant to be applied to all UINL Member Notariats and any other Notariat wishing to join the Union.

They propose different levels of application:

- Under the Title one (Principles and Organisation of the Notariat): the provisions which form the essence of the Notariat.
- Under the Title two (Relation of the Notariat with the State): the provisions establishing the framework of the Notariat within the judicial organisation of the country and its legal system.
- Under Titles three and four: certain rules that are essential to the form of existence of the Notariat, such as the duty to be a member of a collegial body, the system of notarial ins-

pections and audits, notarial liability, confidentiality, the free choice of the notary, the system of incompatibility and other rules, such as financial solidarity, continued training, helping sick or absent notaries, which are organised differently from Notariat to Notariat.

- Lastly, under Title Five: the provisions regarding the infringements and applicable types of sanctions that will have to be approved in each country in accordance with the exercise of the notarial function.

As a result, this text is a sort of open "model", comprising a set of legal and ethical rules (often difficult to distinguish) which aims at providing some guidelines for Notariats that are part of the International Union of Notaries.

FOREWORD

Deontology is an essential and necessary element in the exercise of the notarial function. Without it, it is impossible to fulfil our function correctly, as the notarial profession is marked by significant ethical contents. This is why our duty is to focus on and disseminate as much as possible within the international notariat the deontological rules concerning our professional practice that strengthen its social value, in search of perfection.

The activity of notaries is unique. Their very delicate task is to assure legal certainty and truth which are essential to society. Therefore, the notariat is an institution that is absolutely useful and necessary to society.

In its preventive function, the activity of a Notary allows for legal certainty and security, and is clearly exercised taking ethics into due account. The values of legal certainty and security are the means to attain the ultimate goal of law: Justice. And it is for this very reason that ethics are an essential requirement. They are its basis, its roots and the strength of its legitimacy. Nevertheless, notaries, like any other professional, may make mistakes or errors, even though these should never occur. Therefore, it is important to draw up a Deontology Code setting out minimum and essential rules to regulate the actions of notaries.

This Code sets out the fundamental values of the activity of notaries which have been, are and will keep on being essential to their actions. They are principles studied and disseminated for over sixty years by UINL, which comprise the subject matters that have affected social reality and relate to the action of notaries in the fields of ecology, information technology, money laundering, the protection of personal data, the culture of legality and, of course, the social dimension of the notariat.

Through their ethically irreproachable conduct, notaries have to develop the public and social functions needed to offer the benefits of sound preventive justice to society.

This “Uniform Law” may be considered a “model Code” by UINL member states. It is a tool that helps strengthen respect for the legal values of the notarial activity.

The infringement of ethical rules has to be punished and it is up to national Chambers to determine sanctions and related application procedures; the national Chambers will also have to establish practical procedures to ensure strict compliance with the deontological duties set out in this Code.

To this regard, it is worthwhile to reiterate that deontological rules are like legal standards and are therefore part of the legal system, as they are characterised by their ethical content and their direct relationship with the constitutional and ordinary laws of each member state.

Compliance with the deontology Code preserves the original nature of the profession of notaries and plays a role of protection and reference that helps delimit their actions and consolidate their practice. Notaries have to adopt and uphold it and make it a way of living, being, acting and reasoning, since the present and future of the Notariat depends on compliance with this Code.

PRESENTATION

Since its establishment in 1948, the International Union of Notaries (UINL) has established a number of values and principles that have helped depict the Notariat as an institution that is part of the legal system of the State and that lay down what notaries should do and how they should act.

These values and principles, finalised during the various Congresses of the Union, have been systematised in the “Fundamental Principles of the Latin-type Notarial System”

and the “Principles of Notarial Deontology” which are the basic structural texts of UINL and its culture.

However, since the foregoing texts are programmatic, it is necessary to develop them into a consistent body of laws, in order to create a uniform law that specifies and details them and that can be used as a working tool by the various UINL bodies in charge of disseminating and elucidating the features of the notarial function throughout the world.

This Model Law should serve as a legislative model to those countries wishing to introduce the Latin-type notariat in their legal system and as a reference and updating tool for those countries that already have a legal body of this nature.

At the request of the President of the Union, the Notarial Deontology Commission has drafted this Code, by adding ethical values stemming from the needs of our new, inclusive and global societies (such as the service of notaries and the added value of their function in the upholding of human rights, the protection of consumers and the parties requiring more information, sustainable economic development, the environment, transparency, the prevention of money laundering and flexible international legal relations) to the traditional values of notaries (such as legality, impartiality, independence, preventive legal certainty, continuing education and training, professional secrecy and confidentiality). All these values and needs are added to the duties inherent in the profession, as this is a living profession in direct contact with the society it serves.

Through a Code represented by this “Uniform Law”, the foregoing ethical values, adopted by all the Notariats in the world represented within UINL, take on the value of deontological rules of the profession and, as a result, becoming binding and mandatory rules for notaries.

The aim of this Code is to organise the exercise of the notarial profession in a positive way, by grouping ethical values and giving them the character of deontological rules, in that they define not only the way of being (ethics) of the action of notaries, but also their way of “having to be” (notarial deontology), and the professional duties that notaries need to fulfil. This is why this Code proposes positive behaviour and also sets out the sanctions to be applied in case of infringement of its rules.

The text is divided into five titles, following the traditional system of dealing with this subject in the various national deontology codes.

The first Title “Principles and Organisation of the Notariat” gathers the principles and the rules of organisation of the Profession, which are later treated as mandatory deontological rules, in order to underscore that they need to be enforceable and binding.

The second Title, “Relations of the Notariat with the State”, regulates the duties stemming from the dual nature of the Notary “Public Officer or Official” and “Liberal Law Professional”.

The third Title, “Relations of Notaries with Chambers or Professional Associations”, deals with the vertical relations

of Notaries, the organic system of the organisation of the Notariat, the inclusion of its bodies in the State administration of justice, the system used to appoint Notaries, their participation in notarial organisations, their responsibilities and corporative solidarity.

The fourth Title, “Relations of Notaries with other Notaries, Employees and Service Users”, deals with the horizontal relations of Notaries, the values of having to be in their daily activities with service users or any other person requesting their services, other notaries and their employees and assistants.

Lastly, the fifth Title, “System of Incompatibility, Interdictions and Sanctions”, closes the Code with a summary of the mandates contained in the previous titles. It lists the cases of failure to comply with mandatory rules, ensuing sanctions and the jurisdiction for their application.

In a nutshell, this Model Law is drawn up as a positive and topical legal text of the rules of organisation and deontological regulations underscoring the added value of the notarial service afforded to global society which serves as a tool of legal certainty, justice and social peace.

TITLE I

PRINCIPLES AND RULES OF ORGANISATION FOR NOTARIATS

ARTICLE 1

PURPOSE AND NATURE OF THE CODE - APPLICATION

The provisions contained in this Code are a model legal system of deontology for UINL member Notariats and have to be transposed in the various national notarial laws, as they set out, specify and detail the “Principles of Notarial Deontology” of UINL and the different documents of the Union on this topic, approved by the General Meeting of Member Notariats of this non-governmental organisation in Mexico City on 17th October 2004.

The application of the provisions of this Code has to be mandatory in each of the UINL member states, by including them in the laws and regulations on the notariat or by enacting a law on Notarial Deontology.

The provisions contained in this Code and not transposed in national notarial laws will be applicable as deontological rules by respective Chambers or professional Associations, as they express the deontological content of the notarial profession.

ARTICLE 2

REGULATED ACTIVITY

The notarial activity is regulated by and subjected to national laws and regulations on this subject matter.

This Code establishes the provisions applicable to the notariat and will apply, in an ancillary manner, to the national rules of UINL Member Notariats.

Notaries will be required to comply and ensure compliance with the notarial rules regulating their profession and activity to the best of their knowledge and fairly.

ARTICLE 3

ORGANISATION OF THE NOTARIAT

The notary is therefore both a public official and a law practitioner.

3.1.- Public Official.

The Notary is a Public Official to whom the State has delegated its power allowing him to confer authenticity to the documents he drafts, to ensure their storage, give them probative force and make them enforceable.

3.2.- Law Practitioner

Besides being a public official, the Notary is also a law practitioner exercising his public function within the framework of an independent, regulated profession.

3.3.- Single National Chamber or Association of Notaries dependent on the Ministry of Justice.

The Notariat is formed by all the notaries of a country, grouped within a single Chamber or national organisation, independent from the State, but complying with public law principles and recognised by the law. As the case may be, this institution shall group the various local Chambers within the country and be placed under the protection of the Ministry of Justice.

ARTICLE 4

GENERAL INTEREST OF THE NOTARIAL ACTIVITY AND SOCIAL VALUE OF THE NOTARIAT

As delegates of a part of State sovereignty, Notaries have to exercise their activity by checking the legality of acts and matters they deal with impartially, independently and responsibly and as a result authenticate them. Through their involvement at the service of the general interest and preventive legal certainty, notaries have to make it possible to avoid disputes and contribute to sustainable economic development and social peace.

The activities of notaries cannot be delegated and notaries are obliged to draw up deeds, excluding the cases of justified refusal explained hereinafter.

ARTICLE 5

CONDITIONS FOR THE EXERCISE OF THE NOTARIAL FUNCTION

5.1.- Professional and personal qualifications.

The Notariat, as an institution, and Notaries as professionals, have to obtain the maximum legal qualifications in their respective countries in order to practise law, have passed examinations to gain access to the profession and have the necessary legal knowledge to effectively and accurately check the legality of the acts and documents that they draw up.

Notaries have to retain an ethical personal attitude in the exercise of their function by refraining from any behaviour that may entail losing the confidence of citizens in the notarial institution or that are contrary to the dignity of the Notariat.

5.2.- Legality

The involvement of notaries has to conform to legality and avoid the fraudulent circumvention of the law and damage to persons; the acts or documents they draw up or are involved in will benefit from the presumption of compliance with the Law.

Notaries have to exercise their function correctly and competently in the application of the Law and in all the manifestations of their professional activity, by seeking the legal form that best suits the public and private interests for which their involvement has been sought.

5.3.- Impartiality

Notaries, as “Trusted Third Parties”, have to be impartial in their work vis-à-vis the parties and any other third parties concerned with a view to preserving legal certainty.

The impartiality of Notaries has to be positive, by offsetting the absence of or imbalance in information between the parties, by paying special attention to the parties to the contract requiring their assistance the most, and by offering their advice as qualified professionals.

Notaries cannot draw up public documents comprising provisions that may favour them either directly or indirectly.

5.4.- Independence

Notaries have to act independently vis-à-vis the parties and the Administration, but without ever damaging the latter.

Notaries have to avoid influencing and discriminating parties.

5.5.- Respect for Fundamental Rights

Notaries have to respect and protect human rights, the environment (cleanliness of water and air as basic conditions for life), justice, freedom, truth, honesty, reliability and are required to keep professional secrecy.

Notaries have to reject corruption, subornation, collusion agreements and other actions harming persons and economic development, and any acts which, albeit in compliance with the law, are contrary to their spirit, or any acts that are overtly detrimental to the parties.

5.6.- Willingness, Diligence and Responsibility

Notaries have to be willing to perform the duties inherent in their Service, act with the diligence of a professional of excellence and seek social rooting in the places where they exercise their function.

Notaries are responsible for any damage and harm caused that may be ascribed to them (through their actions or through the acts they draft that are contrary to the law or the diligence of a professional of excellence), and this responsibility has to be assured.

5.7.- Professional Autonomy

Notaries are autonomous in the exercise of their function, without prejudice to their membership of Chambers and the supervision of the exercise of their function by the Ministry of Justice.

5.8.- Incompatibility

Notaries have to refuse to be involved in the cases of incompatibility set out hereinafter.

TITLE II

RELATIONS OF THE NOTARIAT WITH THE STATE

ARTICLE 6

DEPENDENCE ON THE MINISTRY OF JUSTICE. CHAMBERS OR PROFESSIONAL ASSOCIATIONS

Notaries exercise their function under the supervision of the Ministry of Justice and are affiliated with Chambers or professional Associations of Notaries.

The Chambers or professional Associations of Notaries (local or national) are legal entities governed by public law capable of taking action to achieve their goals.

They are under the supervision of the Ministry of Justice.

ARTICLE 7

CHAMBERS OR PROFESSIONAL ASSOCIATIONS OF NOTARIES

Without prejudice to their remit established by notarial laws, the Chambers or professional Associations of Notaries are in charge of organising the exercise of the notarial profession, representing it, upholding its interests and accomplishing the social function of the Notariat.

In representing the notarial profession, the Chambers or Associations of Notaries will be required to comply and ensure compliance with the provisions of this Code, by overseeing the proper exercise and upholding of the notarial function, among notaries and vis-à-vis third parties.

Local Chambers or professional Associations will be grouped in a single Chamber or Association at national level.

The governing bodies of Chambers or Associations will be elected democratically by member notaries at the general meeting.

The Chambers or Associations are in charge of inspections and supervision of member Notaries and are competent in matters relating to discipline and sanctions, as set out hereinafter.

Membership of a notarial Chamber or Association is an essential condition for the exercise of the notarial function. The Chambers or Associations of Notaries will be funded through the membership fees of Member Notaries, the earnings and revenue obtained from their property and the activities and services performed in accordance with their statutes.

ARTICLE 8

DELEGATION OF STATE AUTHORITY. PUBLIC SERVICE

Notaries owe loyalty to the State that has delegated its public authority to them and are required to exercise it with a spirit of service and dignity.

As public officials, they are required to exercise their mission whenever required, by using all the material and human resources needed for the fulfilment of the Public Service that their function entails.

They are required to fulfil their public function with integrity, willingness and diligence and to refrain from any behaviour that is contrary to the dignity of their condition of public officer or official or that may favour them either directly or indirectly.

These same duties shall apply to the employees of notaries too and responsibility for their work shall be ascribed to notaries.

Notaries can only take leave from their mission in those cases provided for by law and after having guaranteed that the notarial service in their respective districts will continue to be assured.

ARTICLE 9

CO-OPERATION WITH THE JUDICIARY

As Law practitioners in non-contentious matters and delegates of State authority, Notaries and Chambers or professional Associations representing them, shall co-operate with the judicial authorities in the fulfilment of their public function and with the competencies assigned by the State within the framework of this co-operation, with a view to improving the development and application of justice and social peace.

ARTICLE 10

CO-OPERATION WITH OTHER STATE INSTITUTIONS AND AGENCIES AND DIFFERENT ORGANISATIONS

Without undermining their duty of professional secrecy, Notaries shall co-operate with State institutions and agencies for delegated functions and within the framework of official relations tied to their remit.

They shall also co-operate with other public and private institutions and agencies when required as delegates of public authority, in accordance with the duties tied to their function, and making sure that their counterparts also comply with these duties.

ARTICLE 11

PUBLIC OFFICE

Notarial practices are organised independently by Notaries and are under their responsibility. They shall benefit from inviolability stemming from their condition of public office. They shall fall under the hierarchy of the Chambers or professional Associations of Notaries they depend on. The latter will be in charge of the general management of the notarial service, inspections and supervision. They shall be placed under the protection of courts.

Notarial registers, documents and archives are kept by notaries and are subject to confidentiality and professional secrecy.

Without prejudice to the protocol secrecy and confidentiality of the Notarial Office, notarial protocols and archives and their rights and duties, Notaries have to facilitate full access to the foregoing documents by the higher authorities of the Chambers or Associations they are members of, so that they can be examined, inspected and checked.

ARTICLE 12

TECHNOLOGICAL MEANS

Notaries shall be required to equip their practices with the most advanced technological means and at least the materials needed to exercise their function, in accordance with the organisation of the State and Public Service at national and international level.

ARTICLE 13

COMPETENCE

The competence of Notaries shall comprise extra-judicial acts and agreements, acts of voluntary jurisdiction and any other deed or agreement that needs to be registered at public registries and those for which the State has delegated its authority.

The territorial or personal competence of notaries shall be established by law.

ARTICLE 14

APPOINTMENT AND TERM OF OFFICE

Taking the independence and impartiality typical of their function into due account, the system to appoint Notaries has to rest on proven professional competence based on objective criteria.

Notaries must have attained the highest technical level required by the State to exercise legal professions.

The term of office shall be unlimited and shall only cease in case of retirement at the conditions established by law, incapacity or inaptitude, or expulsion declared following a final court decision.

ARTICLE 15

VOCATIONAL TRAINING. LIFELONG LEARNING

Notaries have to carry out their professional activity competently and with adequate training, especially for the key functions of advice, consultation, interpretation and application of the law. As a result, they shall be required to bring their knowledge up to date both legally and technically.

In fulfilling their duty of lifelong learning, they will be required to follow the instructions provided by their Chambers or professional Associations.

The duty of lifelong learning shall also concern the employees of Notaries who are therefore required to encourage and supervise said learning.

ARTICLE 16

DUTY OF PERFORMANCE. DENIAL OF SERVICE

The Notarial function is personal and cannot be delegated. The exercise of this function is mandatory. In their capacity of public officials, Notaries can only refuse to provide their services in the following cases:

- 1.- When a deed is contrary to the Law or to Public Order or liable to mislead third parties.
 - 2.- When a deed implies the fraudulent circumvention of laws, third parties or public authorities.
 - 3.- In cases of incompatibility described hereinafter.
 - 4.- When a deed does not fall within their competence.
 - 5.- When a deed is contrary to the dignity expected from a public official.
- The refusal of a notary to provide his services cannot be the subject of a petition filed with one of the bodies of the Notariat.

Notaries cannot refuse to fulfil their function on grounds of conscience, if the deed requiring their involvement complies with the laws of the State.

The notarial practice has to be open during habitual office hours and be kept by the Notary and staff needed to provide a public service.

ARTICLE 17

LEGALITY. CORRUPTION. MONEY LAUNDERING

Notaries have to always behave ethically and in accordance with the Law.

Notaries shall reject corruption, subornation, dishonest practices, money laundering, tax fraud, terrorism and any other criminal activity, such as exercising the law in an antisocial way. In the field of money laundering, Notaries shall offer their co-operation and provide all the necessary information they have to the competent authorities, in accordance with the laws of the State, but shall not be obliged to engage in investigations that fall within the jurisdiction of the law enforcement agencies or the judicial authorities. This co-operation shall be regulated by objective principles and criteria established by law, in co-ordination with the central bodies of the Notariat.

Notification to the authorities of any doubtful transaction liable to involve money laundering shall not be considered an infringement of the duty of professional secrecy, as it makes the general interest and common good prevail.

ARTICLE 18

HUMAN RIGHTS. SUSTAINABLE DEVELOPMENT. COMMON GOOD

In exercising their function, Notaries have to promote Human Rights and, in particular, respect for life, food and

the environment (clean water and air) and contribute to the sustainable development of society based on solidarity.

Notaries have to respect the rights of local populations, by helping them strengthen and create their own legal, economic, cultural and social structures.

Notaries have to promote freedom, justice and truth through the application of the law and in the absence of the law, they will have to adapt their actions and place them above personal interests and to the benefit of the common good.

ARTICLE 19

INTERNATIONAL RELATIONS

Notaries have to favour development, trade and international relations through the knowledge of languages and the laws of other States and participation in the international institutions of their Notariat, the International Union of Notaries and the World Notaries Network.

TITLE III

RELATIONS OF NOTARIES WITH CHAMBERS OR PROFESSIONAL ASSOCIATIONS

ARTICLE 20

INDEPENDENT STRUCTURE

The exercise of the notarial activity is personal and independent for each notary who is individually accountable.

In case of shared exercise of the notarial activity, and without prejudice to the personal responsibility of the notary, the other notaries sharing the activity will be held jointly responsible for monetary compensation of any damage caused.

ARTICLE 21

COMPULSORY MEMBERSHIP

Without prejudice to the independence of their professional activity, in order to exercise their function Notaries must be members of the national notarial Chamber or professional Association and accept to be subjected to the scrutiny, inspections and checks made by this organisation under the authority of the Ministry of Justice.

To start their activity, notaries need to be members of a Notarial Chamber or Professional Association.

ARTICLE 22

DUTIES OF NOTARIES TOWARDS NOTARIAL CHAMBERS OR PROFESSIONAL ASSOCIATIONS

Notaries have to adapt their professional behaviour to the rules of Chambers, according to their prerogatives, and offer them their co-operation when requested.

They must also refrain from taking any personal initiatives or actions with the public authorities that may interfere with the decisions of Chambers.

ARTICLE 23**ASSIGNED TASKS AND DUTIES**

Notaries are required to accept the functions which they were proposed or chosen for within their Chambers.

Notaries have the duty of taking part actively in all the activities of Chambers or professional associations and accomplish the tasks assigned to them by taking the necessary time and using the necessary means to fulfil them efficiently.

Notaries shall be required to inform the governing bodies of their Chambers or Professional Associations of any fact or act jeopardising the interests of the profession or any other event that may in any way harm the integrity and hierarchical organisation of their chambers or professional associations.

ARTICLE 24**MANAGEMENT FUNCTIONS OF CHAMBERS OR ASSOCIATIONS, HIGHER COUNCIL OF NOTARIES**

In exercising their functions, the members of the governing bodies of Chambers or Professional Associations will be required to act in accordance with the rules of caution, justice and equity, making sure to retain the ethics and dignity of the profession, the efficient exercise of their function and respect for the rights of individuals.

They shall exercise their disciplinary powers in accordance with legal provisions, with the strictness and firmness proper to their functions and the service which they have been appointed to, whilst understanding that mistakes made cannot hinder or limit the duty of integrity required in the exercise of their function.

The governing bodies of the National Notarial Chamber (Higher Council of Notaries), grouping the various local Chambers and representing the interests of the entire national Notariat, shall be required to respect the specificities and needs of each Chamber.

The officials of said notarial bodies shall put in place appropriate mechanisms to encourage fellow colleagues to take up management duties and foster the participation of all member notaries in the various tasks and activities to be developed.

ARTICLE 25**FUNDING THE CHAMBERS****OR ASSOCIATIONS OF NOTARIES**

Notaries have to contribute to the funding of Chambers or Associations of Notaries in accordance with the Laws and the rules and decisions of Associations.

ARTICLE 26**SUPERVISION AND INSPECTION OF THE ACTIONS OF NOTARIES**

Either directly or through the Chambers or Associations of Notaries, the State has the power to scrutinize, check, inspect and sanction notarial activities, which will be placed under the protection of Courts.

Infringements and sanctions will be established legally, under the “nulla poena sine lege” principle.

The law regulates inspection and sanction procedures, as well as appeals against the decisions of notarial bodies to be filed with the Ministry of Justice.

Appeals against the decisions of the Ministry of Justice, putting an end to administrative procedures, shall be filed with Courts.

ARTICLE 27**RECONCILIATION, SUPPORT, SOLIDARITY**

The governing bodies of Chambers or Associations of Notaries shall avoid, insofar as possible, any disputes among their members and promote mediation and reconciliation among them, by favouring a good climate of understanding and harmony among members Notaries.

In particular, they will help and support new Notaries in the efficient exercise of their function.

They shall regulate the means and mechanisms of solidarity so that the fulfilment of their function will allow Notaries to lead a dignified life throughout their career and after retirement.

ARTICLE 28**NUMBER OF NOTARIES. TERRITORIAL COMPETENCE. PLACE OF EXERCISE OF THE FUNCTION**

The number of notaries shall be regulated by law (*numerus regulatus*) in order to adequately adapt the provision of service. Unless provided otherwise by law, the competence of notaries shall be territorial.

The activity of notaries shall be exercised at a notarial office (or Practice)

Excluding those cases when the need for a public service makes it necessary, owing to distance and in accordance with notarial competence, secondary offices shall not be authorised.

The performance of activities outside the notarial practice shall be authorised, if the person requiring the notarial service is unable to move or owing to the public authority that has to draw up the act.

Otherwise, the authentication of the notarised act outside the premises of the notarial practice shall require the explicit consent of all the parties to the act.

All this without prejudice to the notifications and requests that notaries have to make outside their practices.

ARTICLE 29**PUBLICITY. CONTENTS AND LIMITS**

The publicity of the activity of notaries and the dissemination of the principles and benefits of the system of Latin-type Notaries will only be promoted institutionally by professional Associations.

Publicity made individually by notaries shall combine the need for information which the public is entitled to with the ban to resort to commercial procedures aimed at “attracting clients”.

In public addresses or in any other means of communication, Notaries will be required to adopt the necessary measures to

avoid any personal publicity.

Informative publicity by Notaries shall be accepted in accordance with this Code, only:

a).- If it indicates the name, professional and academic qualifications and specialisations of the notary; the place where he exercises his functions; his telephone number and e-mail address.

b).- If it is done to communicate the change of professional domicile in legal and notarial publications.

c).- If it is found in technical reviews or publications which can only include the information specified under paragraph a) above.

Failure to comply with these criteria shall be deemed a form of ethical misconduct.

Professional plates situated at the entrance of buildings where notarial practices are found cannot exceed the size established by law or the Chambers or Associations of Notaries.

Signs, including neon signs, on building façades advertising a notarial practice or activity are forbidden.

Any publicity of notaries in the form of commercial propaganda through the media is forbidden.

ARTICLE 30

MATERIAL AND HUMAN RESOURCES. ORGANISATION

Notarial practices shall be organised in such a way as to assure regular and efficient functioning, by using adequate human, material and technological resources.

Notaries have to exercise their function at their notarial practices in such a way as to assure availability of the service, by ensuring permanence and adopting working hours suited to the needs of service users.

Archives and notarised documents have to be stored in perfect conditions, using material and electronic filing and maintenance means, thus assuring both their storage and the easy retrieval of information.

The compatibility of the notarial practice has to be complete and accurate and will comply with legal requirements, thus making it possible to know, at any given moment, the overall amount of the sums deposited with notaries, and the balance sheet and results of the notarial activity.

Notaries cannot use the sums deposited by service users for the activities that they have been entrusted with for their own personal interests.

ARTICLE 31

ABSENCE FROM PRACTICES

As set out in article 8, Notaries can only take leave from their practices in those cases established by Law and providing that the Service will continue to be assured appropriately.

The Law will also regulate the periods when Notaries can take leave from their practices.

ARTICLE 32

PROFESSIONAL DILIGENCE. CIVIL, CRIMINAL AND DISCIPLINARY LIABILITY

Notaries shall fulfil their activities with the diligence of an excellent professional and take on civil liability for any damage and harm caused either by their misconduct or negligence.

Their activities shall be guaranteed, according to the rules established by the Law or the Chambers or Associations of Notaries. This guarantee shall be a preliminary condition at the start of their activity.

The law shall determine the cases in which the fraudulent or negligent actions of notaries or their professional imprudence may give rise to criminal liability.

The disciplinary responsibility of the Notary shall result from non-compliance with notarial rules and any action that is contrary to the dignity of his function or the rules of this Code.

ARTICLE 33

FINANCIAL SOLIDARITY

Notaries shall benefit from a system of financial solidarity.

In the absence of regulations to this regard, the Chambers or Associations of Notaries shall organise their own system of notarial solidarity.

Notarial solidarity shall provide for the financial support of practices, in those cases in which the financial performance of the latter is insufficient to cover the costs of the necessary notarial services.

Notarial solidarity shall also provide financial support to Notaries and their families in case of death, illness, incapacity as well as retirement.

The notarial funds shall maintain a financial investment structure adapted to guaranteed risks.

TITLE IV

RELATIONS OF NOTARIES WITH OTHER NOTARIES, EMPLOYEES AND SERVICE USERS

Section 1.- Relations with other Notaries

ARTICLE 34

RELATIONS WITH OTHER NOTARIES

The relation of the Notary with fellow colleagues shall be on a peer-to-peer basis.

The Notary has to consider other Notaries as colleagues united in the pursuit of a common objective, namely the efficient exercise of the Profession, and not as competitors.

The behaviour of a Notary towards other Notaries has to be correct, and shall be aimed at seeking co-operation and solidarity, by promoting the exchange of support, services and advice.

The Notary shall not discredit other Notaries. Scientific or

technical mistakes or deontological faults committed by another Notary have to be communicated to Chambers or Associations, in view of instituting a disciplinary case or a procedure in Court.

The differences of opinion among Notaries shall be regulated insofar as possible out of court. To this end, Notaries may always request the intervention of the Chamber or Association of Notaries.

ARTICLE 35

FREE CHOICE OF THE NOTARY

The right of the citizen to freely choose a notary is an essential right of the Notarial Service, excluding those cases when the designation of the notary is determined by law.

This right has to always be respected by Notaries.

Notaries have to refrain from “attracting clients” by offering reduced fees, concessions, gifts or discounts or by engaging in any other similar action that is contrary to the dignity and independence of the Notarial Function.

ARTICLE 36

CHANGE OF NOTARIAL DOSSIER

For a current dossier to be passed on from one notary to another, a service user has to submit an explicit request of relinquishment and pay any fees due to the Notary previously in charge of the dossier.

The newly appointed Notary will have to request the settlement of any outstanding fees from the notary previously in charge of the dossier, and their settlement by the service user. If the service user does not agree with the fees requested, he will be required to refer the matter to the Chamber or Association of Notaries with a view to settling the matter.

If the service user does not wish to pay the fees, after having duly informed the previous Notary, the new Notary may continue to handle the dossier until the matter is settled, without prejudice to the notification of the service user’s refusal to the Chamber or Association.

ARTICLE 37

MATTERS HANDLED BY MORE THAN ONE NOTARY, EITHER NATIONAL OR FOREIGN

In case of co-operation of several Notaries in a single matter, the latter should jointly seek the best solution, by guaranteeing the interests of all the parties and abiding by all the laws and regulations in force.

UINL Member Notariats shall co-operate and share experiences in order to improve the Notarial Service unceasingly for citizens and enterprises alike.

The World Notaries Network (WNN) will be in charge of assisting Notaries involved in international transactions, in accordance with the rules of the UINL.

ARTICLE 38

PRACTICES WITH SEVERAL NOTARIES

The presence of several Notaries at one Notarial practice should not hinder the free choice of the Notary by the service

user and will only be possible when this right shall be guaranteed in the same location.

The grouping of several notaries established in accordance with the laws of each State should not hinder the joint liability of all the grouped Notaries for any facts or omissions of Notaries and the employees of the practice.

ARTICLE 39

CO-OPERATION WITH OTHER PROFESSIONALS

The co-operation of the Notary with professionals other than notaries (for example in inter-professional companies), when permitted legally, shall guarantee the independence and impartiality of the Notary.

ARTICLE 40

HELPING SICK OR ABSENT NOTARIES

The substitution of a sick or absent Notary shall be made by guaranteeing the same dedication and habitual professionalism of the practice and respecting the service users and Employees of the substituted Notary.

Substitution pay shall be based on agreements between the parties concerned and in the absence of agreements, they will be regulated according to the uses and customs of the place and in case of lack thereof, by following the criteria and rules established by the Chamber or Association of Notaries.

Section 2.- Relations with Employees, Aspiring Notaries and the Staff of the Practice

ARTICLE 41

ORGANISATION OF THE NOTARIAL PRACTICE

The organisation of the Notarial Practice shall be decided by the Notary, who has to comply with the requirements, in terms of material and human resources, established by the Association or Chamber and the Law, by assuring sufficient and dignified treatment, working conditions and pay for the exercise of the Profession to his employees and co-workers.

The notarial practice shall be equipped with adequate and sufficient technology to exercise the function, in accordance with the State organisation and the public service rendered.

ARTICLE 42

HUMAN RESOURCES

The Notary shall inform his employees and co-workers of and demand compliance with deontological and any other rules regulating the exercise of the profession. He will be held liable for any damage caused by acts or omissions of said employees and co-workers.

The Notary shall be required to dismiss any person who fails to abide by the rules of this code permanently and regularly.

ARTICLE 43

CONTINUING EDUCATION, QUALITY

The Notary should encourage and supervise continuous improvement of the service through the continuing education

of his employees and co-workers, by making them attend technical training courses and courses to improve legal knowledge and practice, with a view to seeking quality in the exercise of the notarial function.

ARTICLE 44

EXTRA-NOTARIAL ACTIVITIES OF EMPLOYEES

If the Law allows the employees of the Notary to engage in extra-notarial activities, the latter should in any case be compatible and not in competition with notarial activities and should in no case lead to direct or indirect benefits for the Notary.

ARTICLE 45

CANDIDATE NOTARIES

Candidate and trainee notaries have to learn and gain knowledge not only of law and technology, but also of the way of being and the way of “having to be” of the profession and the notarial service.

They will be treated with respect and supported by Notaries in charge of their training.

Section 3.- Relations with service users

ARTICLE 46

EXTERNAL RELATIONS

Notaries shall always pursue the common good.

They have to act impartially and independently in all the aspects of their profession, by avoiding any external influence over their activity and any form of discrimination of service users.

They shall pay special attention to the party who needs the most information, by offsetting any imbalance in knowledge, actively offering their professional advice and opinions, keeping a balanced position aimed at preserving the legality of the deed or transaction, the full effect of an authenticated document and the security and peace of the parties.

They will be required to inform service users clearly and professionally of the legitimate means to achieve the lawful ends sought and the consequences of planned acts or transactions, and warn them of any unfavourable effects, if they insist with their requests.

ARTICLE 47

RELATIONS WITH DOSSIERS

The Notary shall always make the utmost efforts and deal especially with those acts and transactions which, owing to their nature, affect the personal lives of people.

ARTICLE 48

RIGHT TO CONFIDENTIALITY

AND PROFESSIONAL SECRECY

Notaries have to respect the right to confidentiality of persons. They have the right and duty of professional secrecy

and confidentiality, with a view to ensuring the common good and the general interest of society.

These duties concern both Notaries and their employees and co-workers.

They extend to documents included in registers and other notarial archives as well as all the data stored by notaries and any information disclosed verbally.

Secrecy must be preserved especially in electronic documents, by using security procedures and means capable of assuring their storage and future consultation and avoiding their copying, loss, dissemination or publication.

Professional secrecy is not absolute and is subordinated to the general interest and common good, as notaries shall be required to disclose the contents of their archives in criminal proceedings or when required by law.

Notaries shall take into consideration the rights or legitimate interests, as a just cause, of parties requesting to gain access to their archives, with caution, prudence and attention, especially when the deeds or documents acknowledge or attribute rights to them. Notaries shall respect them as opportunely as possible, by delivering full or partial copies of said deeds or documents.

ARTICLE 49

DUTY OF ABSTENTION

The exercise of the Notarial Function is compulsory for Notaries, excluding those cases when they are required to refuse their services in accordance with the provisions of the law.

In addition to the cases described, Notaries shall be required to refrain from acting when, for reasons of personal or family relations or direct or indirect economic interests, an act may lead to the attribution of rights in their favour or in favour of their families up to the 4th degree of kinship.

They should also refrain from drafting any acts contrary to the law or the accepted standards of good behaviour or good faith.

ARTICLE 50

COMPATIBILITY

The notarial function is compatible with the activities of the Judicial Council, teaching, mediation, arbitration, consular services and any other non-contentious judicial activity that does not disregard the independence and impartiality of Notaries.

The notarial activity is incompatible with the exercise of commerce, with activities under the jurisdiction of the judicial authorities and with public functions.

ARTICLE 51

TRANSPARENT FEES

The fees of Notaries shall be regulated by means of rates fixed by law or in lack thereof, by Chambers or Professional Associations.

Rates have to assure the impartiality and independence of the notarial service, as well as excellence in terms of quality

and general accessibility to citizens.

Rates shall not allow for any reductions or discounts leading to unfair competition based merely on price, to the detriment of the quality and independence of the service.

Notarial rates have to be simple, transparent and easily accessible to the public.

Notarial invoices must clearly explain the items and services invoiced.

ARTICLE 52

PROTECTION OF THE COMMON GOOD

The notarial service has to contribute to the common good of society, a criterion used for the interpretation of the previous articles.

TITLE V

DISCIPLINARY SYSTEM.

INFRINGEMENTS AND SANCTIONS

ARTICLE 53

LEGALITY

This Code regulates and sanctions deontological infringements within the profession, without prejudice to sanctions for infringements of substantive notarial rules or rules of another nature (criminal, administrative) committed by Notaries. The disciplinary system of Notaries shall be regulated by the principle of “*nullum crimen sine lege, nulla poena sine lege*”, on the basis of which no sanction shall be applied, unless the infringement is regulated by the Law.

ARTICLE 54

PROCEDURE

The infringements of behaviours or facts set out in this Code shall be examined following the initiation of a procedure by the Chambers or Professional Associations under the hierarchical Authority of the Ministry of Justice, with which related appeals may be lodged.

Appeals against decisions taken following internal procedures may be lodged with the Courts of Justice.

The person concerned shall be heard during each phase of the procedure, in accordance with his right to a defence and on the basis of his presumed innocence.

ARTICLE 55

SANCTION-RELATED CASES. HEARINGS

The governing body of the Chamber or Association which the Notary belongs to may either examine the disciplinary case file officially or may do so at the request of one of the parties, if the fact reported is contrary to the rules set out in this Code.

After having designated one or more Notaries in charge of fulfilling the functions of Investigator and Secretary of the case file, the investigation phase shall be opened.

At the end of this investigation phase, the investigating notary shall forward his conclusions to the Chamber that will take a decision.

It is possible to file an appeal against the decision of the Chamber with the Ministry of Justice, the decision of which shall put an end to the case. An appeal against the decision of the Ministry can only be lodged with a court.

The law shall fix the deadlines for each phase of the procedure.

ARTICLE 56

INFRINGEMENTS

Failure to comply with the duties established by the Notarial Law, in the exercise of the notarial function is a deontological infringement sanctioned by this Code.

The following are considered deontological infringements in accordance with the rules of this Code, regardless of whether they are included or not in notarial regulations:

1. Absence of the Notary when an act has to be authorised or signed.
2. Altering the date or contents and truthfulness of the document.
3. Authentication of documents outside the territorial competence of the Notary.
4. Signature of authentic acts or notarised documents contrary to the Law, or involving the fraudulent circumvention of the law or an overt abuse of right.
5. Failure of the Notary to pay any taxes due.
6. Involvement in cases of incompatibility established by Law.
7. Infringement of the right to confidentiality or Professional Secrecy.
8. Use of funds for purposes other than those for which they were received.
9. Acceptance of subornation, collaboration in illegal activities, money laundering, terrorism.
10. Monetary ties with one of the parties, implying the loss of independence or impartiality.
11. Failure to provide assistance or professional advice or opinions to the most vulnerable party or consumer.
12. Failure to explain the general clauses of a contract or the abusive nature of the clauses imposed by one of the parties.
13. Failure to respect human rights or drafting of acts contrary to human dignity.

14. Infringement of rules concerning the environment, urban planning, water, air, coasts, agriculture, forests or mines.

15. Failure to consult in advance titles or registers and previous documents.

16. Loss of independence or impartiality in the exercise of the notarial function and in the drafting or authorisation of acts.

17. Failure to respect the right of the citizen to freely choose a Notary.

18. Failure to forward the documents requested by the service user.

19. Failure to abide by the duty of abstention in the cases established by Law.

20. Failure to respect or “inveiglement of the clients” and employees of other Notaries.

21. Failure to issue detailed invoices for expenses or fees.

22. Billing below the rates established by Law, discounts, offering gifts or commissions.

23. Absence or lack of compatibility between assets and liabilities and the balance sheet of the notarial practice and possibility to check the application of rates and the deposits and down payments made by service users.

24. Infringement of the rules and instructions approved by Chambers or Associations of Notaries and/or the Ministry of Justice.

25. Abandoning the notarial service without justification and without the prior authorisation of the Chamber or Association of Notaries.

26. Failure to abide by the internal regulations, circular letters and rules of Chambers or Associations of Notaries, or actions contrary to the latter or their decisions, the nature of which shall depend on the rules or instructions infringed.

27. Failure to pay membership fees to Chambers or Associations of Notaries and/or contributions to notarial social security institutions.

28. Preventing, delaying or hindering inspections and checks of Notarial practices performed by Chambers or Associations of Notaries or inspection bodies.

29. Hindrances, impediments or delays tied to disciplinary cases.

30. Failure to submit acts for registration at registries, if this is compulsory by law or if the notary has undertaken to do so vis-à-vis service users.

31. Actions performed outside the notarial practice in the cases forbidden by law.

32. Failure to abide by the missions assigned by Chambers.

33. Failure to co-operate with or help fellow colleagues in case of illness or incapacity.

34. Publicity forbidden by this Code.

35. Insufficient technological or human resources to assure the notarial service.

36. Refusal of the function without a legally justified reason, unjustified delays or rejection of assigned missions.

37. Failure to comply with the duty of continuing education of the Notary and his employees and co-workers.

38. Failure to pay attention to and support candidate notaries.

39. Unfair remuneration contrary to the dignity of employees and co-workers

ARTICLE 57

CLASSIFICATION OF INFRINGEMENTS

Infringements may be modest, severe or very severe.

Modest infringements shall be sanctioned by means of reprimands or reprimands and fines.

Severe infringements shall be sanctioned by means of reprimands and fines, or reprimands, fines and temporary suspension from Service.

Very severe infringements shall be sanctioned by means of reprimands, fines and temporary suspension from Service, or expulsion from the body of notaries, in addition to a corresponding monetary sanction.

The disciplinary case shall not be incompatible with a procedure for civil or criminal liability of the Notary in Court or the compensation of the damage caused.

As far as expulsion is concerned, the decision of the higher hierarchical body of the Notariat shall be required.

ARTICLE 58

QUALIFICATION OF SANCTIONS

Repeating reprehensible behaviour shall constitute a more severe infringement.

ARTICLE 59

CLASSIFICATION OF SANCTIONS

The infringements under article 56 are liable to be sanctioned as follows:

1. VERY SEVERE SANCTIONS

Numbers 1 to 9 included.

2.- SEVERE SANCTIONS

Numbers 10 to 30 included.

3.- MODEST SANCTIONS

Numbers 31 to 39 included.

Infringement number 26 shall be considered either severe or modest depending on the rule infringed.

ARTICLE 60

REGULATION OF THE SANCTION PROCEDURE

In the absence of laws, the Chambers or Associations of Notaries shall draw up regulations establishing how sanction procedures shall be carried out, determining the sum of corresponding monetary sanctions and the length of the temporary suspension from Service.

INTERIM PROVISIONS

The provisions of this Code shall be applicable after its approval by Chambers or Associations.

FINAL PROVISIONS

The infringements contained in this Code require a law in order to be applied and will be included and better detailed in the latter, unless this Code is approved as a law.



RESOLUCIONES Y RECOMENDACIONES





RECOMENDACIONES

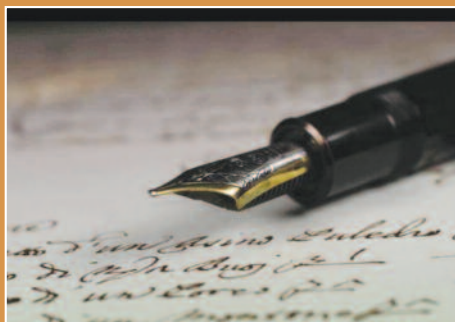
ADOPTADAS POR LA ASAMBLEA DE NOTARIADOS MIEMBROS

(Primera Sesión Ordinaria de la Legislatura 2011-2013)

CARTAGENA DE INDIAS, COLOMBIA, 2 y 3 de Diciembre de 2011



“LA EVOLUCIÓN DE LAS COMPETENCIAS NOTARIALES”







TEMA “LA EVOLUCIÓN DE LAS COMPETENCIAS NOTARIALES”



1) RELATIVAS A LAS ESTRUCTURAS

A/ Obligar a los notarios a participar en las reuniones profesionales y a abonar una cuota:

La Asamblea general de Notariados miembros de la UINL recomienda a los Colegios y/o Consejos Nacionales exigir de sus autoridades públicas que las leyes notariales, establecidas o modificadas, hagan obligatoria

- la adhesión de todos los notarios a la estructura nacional existente o creada, para que sea plenamente representativa,
- el pago de una cuota con el fin de que esta estructura posea los medios de acción indispensables para su eficacia.

B/ Comunicar

La Asamblea General de Notariados miembros de la UINL recomienda a los Colegios y/o Consejos Nacionales organizar regularmente campañas de comunicación, confiándolas a profesionales competentes, destinadas tanto a los medios de comunicación como al público, con el fin de dar a conocer el papel del notariado y su contribución esencial a la armonía social, la paz jurídica, la lucha contra la pobreza y el apoyo al desarrollo sostenible.

C/ Crear una estructura de reflexión y de propuesta jurídica

La Asamblea general de Notariados miembros de la UINL recomienda a los Colegios y/o Consejos nacionales crear en su seno una Comisión o un Instituto de estudios jurídicos, integrados por notarios y otros profesionales del derecho, elegidos por su competencia y encargados también de dar a conocer a las autoridades públicas la posición del notariado ante los proyectos de evolución legislativa, y transmitir a las

autoridades públicas las propuestas de reforma legislativa que les parezcan convenientes.

D/ Desarrollar los contactos con el mundo judicial

La Asamblea general de Notariados miembros de la UINL recomienda a los Colegios y/o Consejos Nacionales desarrollar los contactos con el mundo judicial que comparte con el notariado la delegación de la autoridad pública, a fin de dar a conocer en particular la función notarial en la prevención de conflictos y su colaboración y su colaboración y participación al servicio de la Justicia del Estado.

2) RELATIVAS A LOS NOTARIOS

A/ Imponer una formación inicial y continua

La Asamblea general de Notariados miembros de la UINL recomienda a los Colegios y/o Consejos Nacionales organizar un sistema muy riguroso de formación, tanto en el acceso a la profesión como durante el ejercicio profesional, con la obligación de formación continua anual, sancionada disciplinariamente en caso de incumplimiento. Por ello se recomienda a este propósito desarrollar las relaciones con la Universidad para determinar las modalidades más eficaces para la formación de los notarios.

B/ Crear un Código de Deontología

La Asamblea general de Notariados miembros de la UINL recomienda a los Colegios y/o Consejos Nacionales velar por la instauración de un Código de deontología exigente

y muy amplio, que se refiera tanto al comportamiento privado como profesional de los notarios, y organizar, en el marco de inspecciones anuales, controles regulares y profundizados del respeto de las normas que contiene, so pena de sanciones disciplinarias.

C/ Respetar la obligación de imparcialidad e independencia

La Asamblea general de Notariados miembros de la UINL recomienda a los Colegios y/o Consejos Nacionales hacer hincapié, tanto en la formación como en los Códigos de Deontología establecidos, en la obligación de independencia y de imparcialidad de los notarios que es la contrapartida indispensable de la delegación del poder público que el Estado les otorga.

D/ Respetar la obligación de instrumentar

La Asamblea general de Notariados miembros de la UINL recomienda a los Colegios y/o Consejos Nacionales, así como a los distintos órganos encargados de la disciplina, velar por el estricto respeto de la obligación de instrumentar con el fin de evitar que cada notario pueda elegir libremente el marco de sus intervenciones o por razones filosóficas, o por razones financieras.

3) RELATIVAS A LAS COMPETENCIAS NOTARIALES

A/ Desarrollar las nuevas tecnologías

La Asamblea general de Notariados miembros de la UINL recomienda a los Colegios y/o Consejos Nacionales favorecer a través de la formación y eventualmente de incentivos financieros, la competencia de los notarios en materia de nuevas tecnologías y su indispensable equipamiento material, con el fin de favorecer el desarrollo de relaciones privilegiadas y seguras entre sí y con los servicios del Estado, tales como servicios fiscales, catastro, registros de propiedad y otros registros públicos.

B/ Adaptarse a las nuevas necesidades de la sociedad

La Asamblea general de Notariados miembros de la UINL

recomienda a los Colegios y/o Consejos Nacionales orientar la formación de los notarios sobre materias que forman parte del campo de actividad natural de los notarios, como el derecho de la familia, pero técnicamente nuevas, como mandatos en caso de incapacidad futura, procedimientos de divorcio amistoso, parejas de hecho registradas, con el fin de permitir que los notarios ofrezcan a los ciudadanos su competencia y un servicio especializado, adaptado a las evoluciones de la sociedad.

C/ Acercarse al mundo bancario

La Asamblea general de Notariados miembros de la UINL recomienda a los Colegios y/o Consejos Nacionales desarrollar relaciones privilegiadas con el mundo económico, y más particularmente con el mundo bancario, con el fin de demostrarles la utilidad y la seguridad vinculadas a las garantías reales, permitiendo el desarrollo del crédito sin riesgo, tanto en favor de los particulares como de las empresas.

D/ Desarrollar y mostrar la plusvalía aportada por el notario

La Asamblea general de Notariados miembros de la UINL recomienda a los Colegios y/o Consejos Nacionales hacer hincapié en la formación tanto inicial como continua, en la plusvalía aportada en toda la actividad del notario, a la vez, por su papel de asesoramiento de las partes que se añade a la simple redacción de la escritura y por la seguridad vinculada al control sistemático de legalidad de las operaciones en las cuales interviene. Les recomienda favorecer este valor añadido, en particular, en las acciones de comunicación dirigidas a los ciudadanos.

E/ Acercarse al mundo de la empresa

La Asamblea general de Notariados miembros de la UINL recomienda a los Colegios y/o Consejos Nacionales desarrollar relaciones privilegiadas con el mundo económico y, en particular, con el mundo de la empresa, con el fin de demostrar el interés de la intervención del notario en la constitución y vida de las sociedades, como herramienta de seguridad jurídica entre las partes, y también como herramienta de lucha contra el blanqueo de dinero y la corrupción en los negocios.





RECOMMANDATIONS

ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE DES NOTARIATS MEMBRES
(Première Session Ordinaire de la Législature 2011-2013)

CARTAGENA DE INDIAS, COLOMBIE, les 2 et 3 Décembre 2011



“L'ÉVOLUTION DES COMPÉTENCES NOTARIALES”







THÈME « L'ÉVOLUTION DES COMPÉTENCES NOTARIALES »



1) RELATIVES AUX STRUCTURES

A/obliger les notaires à participer aux réunions professionnelles et à régler une cotisation:

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL recommande aux Chambres et/ou aux Conseils Nationaux d'exiger de leurs pouvoirs publics que les lois notariales, mises en place ou modifiées, rendent obligatoires:

- l'adhésion de tous les notaires à la structure nationale existante ou créée, afin qu'elle soit pleinement représentative,
- le règlement d'une cotisation afin que cette structure possède les moyens d'action indispensables à son efficacité.

B/ communiquer

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL recommande aux Chambres et/ou aux Conseils nationaux d'organiser régulièrement, en les confiant à professionnels compétents, des campagnes de communication visant tant les médias que le grand public, afin de faire connaître le rôle du notariat et sa contribution essentielle à l'harmonie sociale, la paix juridique, la lutte contre la pauvreté et l'aide au développement durable.

C/ créer une structure de réflexion et de proposition juridiques

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL recommande aux Chambres et/ou aux Conseils nationaux de créer en leur sein une Commission ou un Institut d'études juridiques, composés de notaires et d'autres professionnels du droit, choisis pour leur compétence et chargés à la fois de faire connaître aux pouvoirs publics les positions du notariat face aux projets d'évolution législative, et de transmettre aux

pouvoirs publics les propositions de réforme législatives qui leur paraissent souhaitables.

D/ développer les contacts avec le monde judiciaire

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL recommande aux Chambres et/ou aux Conseils nationaux de développer les contacts avec le monde judiciaire qui partage avec le notariat la délégation de l'autorité publique afin de lui faire connaître en particulier le rôle essentiel du notaire dans la prévention des conflits et sa participation au service de la justice de l'Etat.

2) RELATIVES AUX NOTAIRES

A/ imposer une formation initiale et continue

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL recommande aux Chambres Nationales et/ou aux Conseils Nationaux d'organiser un système très rigoureux de formation, tant lors de l'accès à la profession que pendant l'exercice professionnel, avec obligation de formation continue annuelle, sanctionnée disciplinairement en cas de non-respect. Elle leur recommande à ce sujet de développer les liens avec l'Université pour déterminer les modalités les plus efficaces de cette formation des notaires.

B/ Créer un Code de Déontologie

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL recommande aux Chambres Nationales et/ou aux Conseils Nationaux de veiller à la mise en place d'un Code de

déontologie exigeant et très large, concernant tant le comportement privé que professionnel des notaires, et d'organiser dans le cadre d'inspections annuelles des contrôles réguliers et approfondis du respect des règles qu'il contient, sous peine de sanctions disciplinaires.

C/ Respecter l'obligation d'impartialité et d'indépendance

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL recommande aux Chambres Nationales et/ou aux Conseils Nationaux d'insister, tant dans la formation que dans les Codes de Déontologie mis en place, sur l'obligation d'impartialité et d'indépendance des notaires qui sont la contrepartie indispensable de la délégation de puissance publique qui leur est attribuée par l'Etat.

D/respecter l'obligation d'instrumenter

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL recommande aux Chambres et/ou aux Conseils nationaux, ainsi qu'aux divers organes chargés de la discipline, de veiller au strict respect de l'obligation d'instrumenter afin d'éviter que chaque notaire puisse librement choisir le cadre de ses interventions soit pour des raisons philosophiques, soit pour des raisons financières.

3) RELATIVES AUX COMPÉTENCES NOTARIALES

A/ développer les nouvelles technologies

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL recommande aux Chambres Nationales et/ou aux Conseils nationaux de favoriser par la formation et éventuellement des incitations financières, la compétence des notaires en matière de nouvelles technologies et leur indispensable équipement matériel, afin de favoriser le développement de liens privilégiés et sécurisés entre eux et avec les services de l'Etat tels que services fiscaux, cadastre, registres fonciers et autres registres publics.

B/ s'adapter aux nouveaux besoins de la société

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL

recommande aux Chambres Nationales et/ou aux Conseils nationaux d'axer la formation des notaires sur des matières faisant partie du champ d'activité naturel des notaires, tel le droit de la famille, mais techniquement nouvelles, telles que mandats en cas de futures incapacités, procédures de divorce amiables, partenariats enregistrés, afin de permettre aux notaires d'offrir aux citoyens leur compétence et un service spécialisé, adaptés aux évolutions de la société.

C/ se rapprocher du monde bancaire

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL recommande aux Chambres Nationales et/ou aux Conseils nationaux de développer des liens privilégiés avec le monde économique, et plus particulièrement le monde bancaire, afin de leur démontrer l'utilité et la sécurité liés aux garanties réelles, permettant le développement du crédit sans risque, aussi bien au profit des particuliers que des entreprises.

D/ développer et montrer

la plus-value apportée par le notaire

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL recommande aux Chambres Nationales et/ou aux Conseils nationaux d'insister dans la formation tant initiale que continue, sur la plus-value apportée dans toute l'activité du notaire, à la fois par son rôle de conseil des parties s'ajoutant à la seule rédaction de l'acte, et par la sécurité liée au contrôle systématique de légalité des opérations dans lesquelles il intervient. Elle leur recommande de privilégier cette valeur ajoutée notamment dans les actions de communication à l'égard des citoyens.

E/ se rapprocher du monde de l'entreprise

L'Assemblée Générale des Notariats membres de l'UINL recommande aux Chambres Nationales et/ou aux Conseils nationaux de développer des liens privilégiés avec le monde économique et notamment le monde de l'entreprise, afin de démontrer l'intérêt de l'intervention du notaire dans la constitution et la vie des sociétés, en tant qu'outil de sécurité juridique entre les parties, mais aussi en tant qu'outil de lutte contre le blanchiment d'argent et la corruption dans les affaires.





RECOMMENDATIONS

ADOPTED BY THE GENERAL MEETING OF MEMBER NOTARIATS

(1st Ordinary Session of the 2011-2013 Legislature)

CARTAGENA DE INDIAS, COLOMBIA, on 2nd and 3rd December 2011



“DEVELOPMENT OF NOTARIAL DUTIES”







THEME “DEVELOPMENT OF NOTARIAL DUTIES”



1) REGARDING ORGANISATIONS

A/ Oblige the notaries to participate in the professional meetings and to pay a fee

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that Chambers and/or National Councils demand from public authorities that the notarial laws, either in force or amended, make the following compulsory:

- membership of existing or newly set up national organisations compulsory for all notaries, so that the latter may be fully representative
- payment of a fee in order that these organisations have all the necessary means of action to be efficient.

B/ communication

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that, through competent professionals Chambers and/or National Councils organise communication campaigns regularly addressed to both the media and the public at large, in order to make the role played by notaries and their key contribution to social harmony, judicial peace known, the fight against poverty and the support to sustainable development.

C/ setting up of a legal studies organisation

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that each Chamber and/or National Council set up a Commission or Institute of Legal Studies, formed by notaries and other law practitioners chosen for their competence, in charge of making the stances of the notariat regarding proposed legislative developments known to public authorities and forwarding to the latter any proposals for legislative reforms deemed appropriate.

D/ Judicial relations

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that each Chamber and/or National Council develop the contacts with the judicial world, which shares with the notariats the delegation of public authority, to let them know particularly the effect of the notarial function in the prevention of conflicts as well as the collaboration and participation of notaries at the service of Justice.

2) REGARDING NOTARIES

A/ Setting up an initial and a continued training system

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that Chambers and/or National Councils set up an extremely rigorous vocational training system, both at the time of entry into the profession and whilst in office, with the duty to take part in yearly continued training. Failure to do so will imply disciplinary sanctions. For this purpose, it is recommended that relationships be developed with Universities to determine the most effective ways for the formation of notaries.

B/ Creating a Deontology Code

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that Chambers and/or National Councils oversee the implementation of a demanding and very broad Deontology Code, concerning both the private and the professional behaviours of notaries, and organise, within the framework of yearly inspections, regular and thorough audits to check

compliance with its rules, under penalty of disciplinary sanctions.

C/ Duty of impartiality and independence

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that, both in vocational training and in the Deontology Code adopted, Chambers and/or National Councils insist on the duty of independence and impartiality of notaries which are the essential qualities offered in return for the public authority delegated to them by States.

D/ Compliance with the duty to draw up acts

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that Chambers and/or National Councils, as well as other bodies in charge of discipline, oversee strict compliance with the duty to draw up acts, in order to prevent notaries from freely choosing specific fields of action, either for philosophical or financial reasons.

3) REGARDING NOTARIAL DUTIES

A/ Develop the new technologies

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that, through training and possibly financial incentives, Chambers and/or National Councils foster the competence of notaries in the field of new technologies and related essential material equipment, in order to favour the development of privileged and secure ties between them and State services, such as tax services, cadastres, land registers and other public registers.

B/ Adaptation to developments in society

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that Chambers and/or National Councils base the

training of notaries on topics that fall within the natural field of activity of notaries, such as family law, but which are technically new, such as mandates in case of future incapacity, divorce by mutual consent and registered partnerships, so that notaries will be able to offer citizens their competence and a specialised service adapted to developments in society.

C/ Privileged ties with the banking sector

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that Chambers and/or National Councils establish privileged ties with the economic world, especially the banking sector, in order to underscore the utility and security of collateral that enables the development of risk-free credit, to the benefit of private individuals and enterprises.

D/ Developing and underscoring the added value given by the notary

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that in initial and continued training, Chambers and/or National Councils insist on the added value of the activities of notaries as a whole, given their role of advisors to the parties added to the mere drafting of acts, and the security they offer as a result of the systematic checking of the legality of the transactions in which they are involved. It recommends that they underscore this added value, especially in communication actions addressed to citizens.

E/ Privileged ties with the business sector

The General Meeting of Member Notariats of UINL recommends that Chambers and/or National Councils develop privileged ties with the economic world, especially businesses, in order to underline the interest in involving notaries in the incorporation and life of companies, as a tool of legal certainty among the parties, but also as a tool to fight money laundering and corruption in business.





RESOLUCIÓN N° 2

ANM-CG ARGEL, 18/19.10.2012

*Recomendaciones de la Asamblea de Notariados miembros dirigidas
a los Consejos nacionales/Colegios nacionales sobre el tema:*



“AUTORIDAD PÚBLICA Y EL ESTATUTO DEL NOTARIO”







TEMA “AUTORIDAD PÚBLICA Y EL ESTATUTO DEL NOTARIO”



La Asamblea de Notariados miembros reunida en Argel el 18 de octubre de 2012 expresa por unanimidad su dictamen favorable en cuanto a las recomendaciones siguientes:

Considerando que el notario es un oficial público, es decir, un profesional nombrado por el Estado para ejercer por delegación de éste la función pública de dotar de autenticidad a los actos que autoriza y recibe,

Considerando la importancia de la delegación de la autoridad pública que se le confía, fundamento de la función notarial, materializada sobre todo en el sello que él ostenta, lo que motiva que en algunos Estados se le califique, incluso, como funcionario público.

La Asamblea de Notariados miembros recomienda a las Cámaras nacionales y/o a los Consejos nacionales

- velar por que en todas las leyes notariales se precise que el notario es un funcionario u oficial público, nombrado por el Estado, que ejerce su función en el marco de una profesión jurídica;
- velar por que su nombramiento sea efectuado de acuerdo con criterios objetivos de igualdad y de competencia, basada en los conocimientos y la formación demostrados mediante la superación de rigurosas pruebas de selección y la consiguiente obtención de un título;
- velar por que su nombramiento sea efectuado sin limitación de plazo;
- velar por que el número de notarios sea regulado en función de las necesidades sociales y económicas de la población a la que sirve;
- velar por que los códigos deontológicos y/o las disposiciones legales internas exijan el ejercicio de la función notarial en régimen de imparcialidad y de independencia, con especial dedicación al control responsable de la legalidad y al asesoramiento y consejo jurídico, directo y presencial del notario, encomendados para dotar de autenticidad a los negocios en que el notario interviene; así como generar efectos y situaciones jurídicas valederas en el ámbito de su ejercicio

en los asuntos no contenciosos que la ley le asigne;

- asegurar que el coste para los ciudadanos no sea arbitrario sino que resulte de una tarifa oficial configurada de forma adecuada para la prestación imparcial e independiente de la función, la sostenibilidad digna de la misma, una redistribución de gastos y el acceso de los menos favorecidos al servicio notarial;
- garantizar que las sanciones disciplinarias sean acordes con ese estatuto específico y que los organismos profesionales concernientes detenten el poder directo de sancionar y/o de solicitar a las autoridades judiciales la aplicación, en su caso, de sanciones;
- intensificar la cooperación de los notarios con la Administración pública en todos sus niveles, para garantizar la paz social y procurar el bienestar económico, aunque ciñendo aquélla a lo estrictamente relacionado con la función notarial y sin desnaturalizar ésta, ni gravar excesivamente a los notarios, ni atentar contra los derechos fundamentales de terceras personas;
- fomentar el uso de las nuevas tecnologías en el ejercicio de la función notarial en aras no sólo a intensificar el papel del notario en los contratos entre distantes y en los puramente comerciales, sino también para lograr una mejor llevanza de la oficina notarial, una mejor gestión para el bien de los ciudadanos, una más intensa y fructífera colaboración con la Administración pública en todos sus niveles y una más intensa y directa comunicación con otros notarios, nacionales o extranjeros, facilitando la circulación segura del documento notarial, su pleno reconocimiento y el pleno despliegue de efectos jurídicos;
- velar por que en los textos legales se utilice una terminología clara y precisa al definir y explicar la función notarial, el cargo de notario y el documento notarial;
- y, finalmente, impulsar la libre circulación del documento notarial de manera que en los textos legales se garantice la circulación y admisión, o reconocimiento, de sus especiales efectos, en particular, probatorios y ejecutivos.



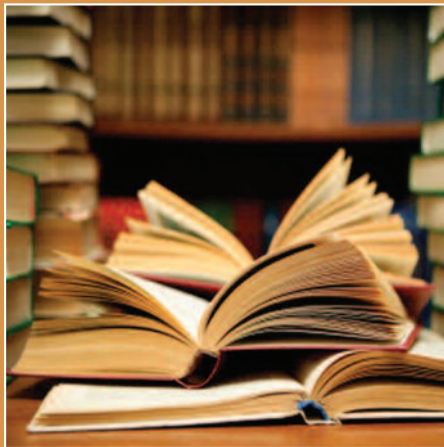
RESOLUTION N°2

ANM-CG ALGER, 18/19.10.2012

Recommandations aux Chambres et/ou aux Conseils nationaux relatives à:



“L'AUTORITE PUBLIQUE ET LE STATUT DU NOTAIRE”







THÈME « L'AUTORITÉ PUBLIQUE ET LE STATUT DU NOTAIRE »



Considérant que le notaire est un officier public, autrement dit, un professionnel nommé par l'État pour exercer, sur délégation de celui-ci, la fonction publique qui consiste à conférer l'authenticité aux actes qu'il autorise et qu'il reçoit, Considérant l'importance de la délégation de l'autorité publique qui lui est confiée, fondement de la fonction notariale, matérialisée surtout dans le sceau qu'il appose, raison pour laquelle, dans certains États, on lui reconnaît la qualité d'officier public.

L'Assemblée des Notariats membres recommande aux Chambres nationales et aux Conseils nationaux :

- de veiller à ce que soit précisé, dans toutes les lois notariales, que le notaire est un officier public, nommé par l'État, qui exerce ses fonctions dans le cadre d'une profession juridique;
- de veiller à ce que sa nomination s'effectue conformément à des critères objectifs d'égalité et de compétence, basée sur des connaissances et une formation reconnues par le succès remporté à des épreuves rigoureuses de sélection et par l'obtention consécutive d'un titre ;
- de veiller à ce que sa nomination soit effectuée pour une durée indéterminée;
- de veiller à ce que le nombre de notaires soit réglementé en fonction des nécessités sociales et économiques de la population;
- de veiller à ce que les codes déontologiques et/ou les dispositions légales internes imposent que l'exercice de la fonction notariale se déroule dans un régime d'impartialité et d'indépendance, en accordant une importance particulière au contrôle responsable de la légalité et aux avis et conseils juridiques dispensés directement et en présence du notaire, indispensables pour doter de l'authenticité les affaires dans lesquelles le notaire intervient, de même que soient générés des effets et des situations juridiques valides dans le cadre de son intervention pour les affaires non contentieuses que la loi lui confie ;
- de garantir que le coût pour les citoyens ne soit pas établi arbitrairement, mais qu'il soit conforme à un tarif officiel fixé équitablement, pour garantir une prestation impartiale et indépendante du notaire, une durabilité digne de cette fonction, une répartition des frais et l'accès des personnes les moins favorisées au service notarial ;
- de garantir que les sanctions disciplinaires soient conformes à ce statut spécifique et que les organismes professionnels concernés détiennent le pouvoir direct d'exercer des sanctions, et/ou de demander aux autorités judiciaires l'application, le cas échéant, de sanctions ;
- d'intensifier la coopération des notaires avec l'administration publique à tous les niveaux, afin de garantir la paix sociale, et d'offrir le bien-être économique, en s'en tenant strictement aux aspects relevant de la fonction notariale et sans la dénaturer pour autant, tout en évitant de grever excessivement les notaires et d'affecter les droits fondamentaux des tiers ;
- d'encourager le recours à de nouvelles technologies dans l'exercice de la fonction notariale, dans le but non seulement de renforcer le rôle du notaire dans les contrats entre les parties et dans les contrats purement commerciaux, mais aussi pour obtenir une meilleure tenue de l'étude notariale, une meilleure gestion au profit des citoyens, une collaboration plus étroite et plus fructueuse avec l'administration publique, et ce à tous les niveaux, ainsi qu'une communication plus serrée et plus directe avec d'autres notaires nationaux ou étrangers, en facilitant pour ce faire la circulation sûre de l'acte notarié, sa totale reconnaissance et la mise en œuvre sans réserve de ses effets juridiques ;
- de veiller à ce que dans les textes juridiques soit utilisée une terminologie claire et précise pour définir et expliquer la fonction du notaire et de l'acte notarié ;
- et enfin, de stimuler la libre circulation de l'acte notarié afin que dans les textes juridiques soient garanties la circulation et sa recevabilité, ou la reconnaissance de ses effets, en particulier, force probante et exécutoire.



RESOLUTION N°2

GM-GC ALGIERS, 18/19.10.2012

Recommendations to national Chambers and/or Councils regarding the:



“THE PUBLIC AUTHORITY AND THE STATUS OF NOTARY”







THEME “THE PUBLIC AUTHORITY AND THE STATUS OF NOTARY”



Considering that the notary is a public official, that is to say, a practitioner appointed by the State to exercise a public function, delegated by the latter, which consists in conferring authenticity to the acts which he authorises and draws up, Considering the importance of the public authority delegated to him, cornerstone of the notarial function embodied mainly by the seal of the notary, and this is why in some States, notaries are considered government officials.

The General Meeting of Member Notariats recommends that national Chambers and/or Councils:

- make sure that all notarial laws specify that notaries are public officials, appointed by the State, who exercise their functions within the framework of a legal profession;
- make sure that notaries are appointed according to objective criteria of equality and competence, based on their knowledge and training, as evidenced by their ability to pass rigorous selection tests and as a result obtain qualifications;
- make sure that they are appointed permanently;
- make sure that the number of notaries is regulated on the basis of the socio-economic requirements of the population served;
- make sure that deontology codes and/or domestic legal provisions require that the notarial function be exercised impartially and independently and attribute special importance to the responsible verification of legality and the legal opinions and advice provided directly by and in the presence of the notary, and sought to confer authenticity to the matters in which the notary intervenes, and to bring about legal effects and valid legal situations within the framework of the exercise of his function in the non-contentious matters assigned to him by law;
- guarantee that costs for citizens are not fixed arbitrarily, but comply with official rates established in such a way as to assure an impartial and independent provision of the service, durability worthy of the latter, redistribution of expenses and access to the notarial service by the most disadvantaged persons too;
- assure that disciplinary sanctions are consistent with this specific status and that the professional organisations concerned have the power to directly impose sanctions and/or request that the judicial authorities apply sanctions, as the case may be;
- step up co-operation between notaries and the public administration at all levels, in order to assure social peace and offer economic well-being, even though the latter is confined strictly to aspects relating to the notarial function without misrepresenting it, and avoid overburdening notaries with taxes and thus undermining the fundamental rights of third parties;
- encourage the use of new technologies in the exercise of the notarial function in order to, not only strengthen the role of notaries in agreements between distant parties and in purely commercial agreements, but also to achieve better management of notarial practices, better management for the good of citizens, more thorough and fruitful collaboration with the public administration at all levels, as well as more frequent and direct communication with other national or foreign notaries, which will facilitate the secure circulation of notarised acts, their full recognition and full legal effects;
- make sure that clear and accurate terminology is used and that the notarial function, the role of notaries and the notarised act are defined and explained in legal texts;
- and lastly, encourage the free circulation of notarised acts, so that their circulation and admissibility – or recognition – of their specific effects, especially their probative force and enforceability, are guaranteed in legal texts.



RESOLUCIÓN N° 3

ANM-CG ARGEL, 18/19.10.2012

*Recomendaciones de la Asamblea de Notariados miembros dirigidas a
los Consejos nacionales/Colegios nacionales sobre el tema:*



“LA UTILIDAD ECONÓMICA DEL NOTARIO”







TEMA “LA UTILIDAD ECONÓMICA DEL NOTARIO”



La Asamblea de Notariados miembros reunida en Argel el 18 de octubre de 2012 expresa por unanimidad su dictamen favorable en cuanto a las recomendaciones siguientes:

1º) Asegurarse de describir la función del notario empleando el vocabulario económico y afirmando que el principal objetivo del notario consiste en lograr el equilibrio de los intereses por medio de la garantía de derechos ciertos e indiscutibles y en un marco de legalidad controlada.

2º) Convencer a la opinión pública y a los poderes públicos de que:

- La paz social está vinculada al reconocimiento de las realidades económicas mediante títulos indiscutibles proporcionados por unas instituciones o unos profesionales que los normalizan y los registran en sistemas seguros de conservación pública.

- El interés general necesita que los derechos y situaciones jurídicas sean ejecutables ante todos, y por tanto sometidos a un control de legalidad previo.

3º) Llevar a cabo una campaña de información acerca de los límites y riesgos inherentes a la economía neoliberal, recordando que:

- El mercado, con sus lagunas e incertidumbres, no puede regularse por sí solo

- La justicia preventiva y el control de legalidad previo de los documentos conllevan unos costes sensiblemente inferiores a los que acarrear los procedimientos para hacer justicia a posteriori.

- El modelo de derecho continental está basado en un sistema de dos pilares:

- El pilar del contencioso, que interviene a posteriori, y que es competencia del juez (magistrado de conflictos)
- El pilar de la búsqueda a priori de un acuerdo negociado,

que es competencia del notario (magistrado de contratos).

4º) Valorizar la autenticidad del documento redactado por el notario, funcionario público depositario de poderes públicos y poseedor del sello del Estado, garante tanto de la legalidad en relación al interés general, como de la equidad entre las partes contratantes, gracias a su imparcialidad.

Recordar los estrechos lazos que unen a notarios y registros públicos, que permiten una exigibilidad ante terceros sin falla y una trazabilidad global de los títulos, desde su nacimiento hasta su circulación.

5º) Insistir en que los jueces reconozcan las virtudes del documento auténtico, con su fuerza probatoria y a menudo ejecutoria, que no puede ser refutada por terceros.

Recordar que, si bien el documento auténtico supone un coste, es de fácil acceso para todos los ciudadanos, en particular gracias a la presencia de notarios en el territorio, garantiza la transparencia y el asesoramiento, es ejecutable ante todas las instancias, eficaz y seguro.

Estas ventajas evitan los procedimientos judiciales a posteriori, que siempre resultan caros, largos y aleatorios, y hacen innecesario recurrir al seguro del título que se impone en los países de common-law, y cuyos costes son mucho más elevados que los de una transacción notarial.

6º) Sensibilizar a la opinión pública y a los poderes públicos acerca del papel esencial que juega el notario en la información previa imparcial al ciudadano: sin información ni asesoramiento, el ciudadano no puede comprometerse con pleno conocimiento de causa. Esta información y asesoramiento previos son la garantía de confianza que constituye la base de la relación entre el notario y su cliente. Dicha confianza, fundamento de la calidad de las relaciones económicas, está basada además en la fe pública que se le reconoce al documento notarial, considerado como exacto y cierto salvo que se inscriba como falso.

7º) Sensibilizar a la opinión pública y a los poderes públicos acerca del papel del notario en materia de prevención, para el orden público económico y contra la usurpación de identidad. En los mercados globalizados y despersonalizados, la trazabilidad de los datos correspondientes tanto a las perso-

nas como a los bienes reviste una importancia fundamental. El notario actúa como delegado en materia de orden público económico, sobre todo en la prevención de la corrupción, el blanqueo de dinero, la financiación del terrorismo y la evasión fiscal, garantizando igualmente al Estado, en la mayoría de los Notariados miembros bajo su propia responsabilidad, la recaudación de los impuestos vinculados a las escrituras que recibe, pero asimismo le garantiza al ciudadano que no será víctima de una usurpación de identidad.

8º) Sensibilizar a la opinión pública y a los poderes públicos acerca del efecto sistémico a favor del mercado. La función del notario es proactiva por partida doble : en primer lugar, en el marco del contrato y en favor de las partes del mismo, pero también con respecto al exterior, porque la certeza pública es un valor proyectado en el futuro, que estabiliza el flujo de derechos y reduce los costes de transacción que pesan sobre la colectividad.

9) Divulgar el conocimiento de los efectos externos positivos del notariado. Los derechos son incompletos. Para que puedan utilizarse de la forma más eficiente posible, su contenido tiene que estar bien definido. Por ello, el documento notarial no introduce costes adicionales, sino que reduce los costes de uso del mercado, proporcionando “efectos externos positivos” como:

- **efectos “jurídicos”**

certeza de los derechos y de la circulación de los mismos;

- **efectos “judiciales”**

reducción de la demanda de servicios judiciales (*judges as users*);

- **efectos de “estandarización”**

el mercado quiere disponer de información correcta, homogénea y precisa.

El coste del documento notarial es un efecto externo positivo (coste eficiente) porque es el coste de transacción más bajo entre todos los posibles para mantener un sistema jurídico

de apoyo al sistema económico; hace que resulten inútiles los gastos posteriores para hacer valer legalmente los derechos y reduce los costes de las transacciones.

10º) Divulgar el conocimiento de los efectos positivos del papel del notario y del documento auténtico.

El documento auténtico no da lugar a ningún coste suplementario, porque:

- Garantiza la certeza de los derechos y la seguridad de la circulación de los mismos.

- Evita recurrir sistemáticamente al contencioso y a los procedimientos judiciales.

- Proporciona al mercado económico información precisa, concreta y fiable.

Por lo tanto, es la más barata de las herramientas de apoyo jurídico al sistema económico, que hace innecesarios para el ciudadano otros procedimientos para lograr que se reconozcan sus derechos.

11º) Recoger entre las autoridades notariales nacionales los datos estadísticos y de costes, con el fin de demostrar con los números las ventajas del sistema notarial.

12º) Contrastar los informes de Doing Business recordando que:

- La actividad notarial responde a los deseos expresados de «one-stop shop», al concentrar todos los pasos en un solo trámite con efectos plurales.

El informe contiene una simplificación difícil de entender y que es fruto de un enfoque meramente económico, que no tiene en cuenta ni los aspectos de la equidad, ni del orden público económico ni de la lucha contra el blanqueo de dinero, ni del coste social ocasionado por estas excesivas simplificaciones, rayanas en la caricatura.





RESOLUTION N° 3

ANM-CG ALGER, 18/19.10.2012

*Recommandations aux Chambres
et/ou aux Conseils nationaux relatives à:*



“L'UTILITÉ ECONOMIQUE DU NOTAIRE”







THÈME «L'UTILITÉ ECONOMIQUE DU NOTAIRE»



L'Assemblée des Notariats membres recommande aux Chambres nationales et aux Conseils nationaux:

1°) de veiller à décrire la fonction du notaire en utilisant le vocabulaire économique et en affirmant que l'objectif prioritaire du notaire est d'arriver à l'équilibre des intérêts, par la garantie de droits certains et sûrs, et dans un cadre de légalité contrôlée.

2°) de convaincre l'opinion publique et les pouvoirs publics que:

- que la paix sociale est liée à la reconnaissance des réalités économiques, au moyen de titres indiscutables dressés par des institutions ou des professionnels qui les normalisent et les enregistrent, dans des systèmes sécurisés de conservation publique.
- que l'intérêt général nécessite que les droits et les situations juridiques soient opposables à tous, et donc soumises à un contrôle préalable de légalité.

3°) Mener une campagne d'information sur les limites et les risques inhérents à l'économie néo-libérale, en rappelant:

- Que le marché, avec ses lacunes et ses incertitudes, ne peut se réglementer tout seul
- Que la justice préventive et le contrôle préalable de la légalité des actes entraînent des coûts sensiblement inférieurs à ceux résultant de procédures de recherche du droit a posteriori.
- Que le modèle de droit continental est basé sur un système à deux piliers:
 - Le pilier du contrôle et de la recherche a priori de l'accord négocié, relevant de la compétence du notaire (magistrat du contrat).
 - Le pilier contentieux, intervenant a posteriori, relevant de la compétence du juge (magistrat du conflit)

4°) Mettre en valeur l'authenticité de l'acte du notaire, officier public délégataire de la puissance publique et détenteur du sceau de l'Etat, garant tant de la légalité par rapport à l'intérêt général, que de l'équité entre les parties contractantes, grâce à son impartialité.

Les liens étroits existant entre les notaires et les registres publics, permettent une opposabilité aux tiers sans faille et une traçabilité globale des titres, de leur naissance à leur circulation.

5°) Insister sur la reconnaissance par les juges des vertus de l'acte authentique, avec sa force probante, souvent exécutoire, non contestable par les tiers.

Rappeler que si l'acte authentique a un coût, il est accessible facilement à tous, en particulier grâce au maillage du territoire qu'il garantit la transparence et le conseil et qu'il est opposable à tous, efficace et sûr.

Ces avantages évitent des procédures judiciaires a posteriori, toujours coûteuses, longues et aléatoires.

6°) Sensibiliser l'opinion publique et les pouvoirs publics sur le rôle essentiel que joue le notaire dans l'information préalable impartiale: sans information et sans conseil, le sujet ne peut s'engager en toute connaissance de cause. Cette information préalable et ce conseil sont le gage du rapport de confiance, base de la relation entre le notaire et son client. Cette confiance, fondement de la qualité des rapports économiques, s'appuie de surcroît sur la foi publique reconnue à l'acte du notaire, considéré comme exact et certain sauf inscription de faux.

7°) Sensibiliser l'opinion publique et les pouvoirs publics sur le rôle du notaire en matière de prévention, pour l'ordre public économique et contre l'usurpation d'identité. Dans les marchés mondialisés et dépersonnalisés, la traçabilité des données relatives tant aux personnes qu'aux biens revêt une importance fondamentale. Le notaire agit comme délégué en matière d'ordre public économique, notamment dans la prévention de la corruption, du blanchiment d'argent, du financement du terrorisme et de l'évasion fiscale, en garantissant également à l'Etat, dans la plupart des notariats membres, sous sa propre responsabilité, la perception des taxes liées aux

actes qu'il reçoit. Mais il va garantir également au citoyen qu'il ne sera pas victime d'une usurpation d'identité.

8°) Sensibiliser l'opinion publique et les pouvoirs publics sur l'effet systémique en faveur du marché. La fonction du notaire est doublement proactive ; d'abord dans le cadre du contrat, et au profit des contractants, mais aussi vis-à-vis de l'extérieur, parce que la certitude publique est une valeur projetée dans le futur, stabilisant le flux des droits et réduisant les coûts futurs de transaction pesant sur la collectivité.

9°) Propager la prise de conscience concernant les externalités positives notariales. Les droits sont incomplets. Pour que les droits puissent être utilisés de la manière la plus efficiente, leur contenu doit être bien défini: par conséquent l'acte notarié ne comporte pas de coûts supplémentaires, mais réduit les coûts d'utilisation du marché en fournissant des "externalités positives", telles que:

• **des externalités "juridiques"**

certitude des droits et de leur circulation;

• **des externalités "judiciaires"**

réduction de la demande de services judiciaires
(*judges as users*);

• **des externalités de "normalisation"**

le marché requiert des informations correctes, homogènes et précises.

Le coût de l'acte authentique est une externalité positive (coût efficient) parce que c'est le coût de transaction le plus bas parmi les coûts possibles pour sauvegarder un système juridique de soutien au système économique ; il rend superflues des dépenses ultérieures pour faire valoir légalement ses propres droits ; il baisse les coûts transactionnels.

10°) Faire prendre conscience des effets positifs du rôle du notaire et de l'acte authentique.

L'acte authentique ne génère pas de coût supplémentaire, car:

- Il garantit la certitude des droits et la sécurité de leur circulation.

- Il évite le recours systématique au contentieux et aux procédures judiciaires.

- Il fournit au marché économique des informations précises, concrètes et fiables.

C'est donc l'outil le moins onéreux de soutien juridique au système économique, rendant inutiles, pour le citoyen, des procédures ultérieures pour obtenir la reconnaissance de ses droits.

11°) Collecter auprès des autorités notariales nationales les données statistiques et les coûts, afin de pouvoir démontrer par des données chiffrées les avantages du système notarial.

12°) Contrer les rapports Doing Business en rappelant que:

- L'activité notariale répond au souhait exprimé du « one – stop shop », en concentrant toutes les démarches en une seule procédure à effets pluriels.

- Le rapport contient une simplification difficile à comprendre, et fruit d'un approche purement économique qui ne tient compte ni des aspects d'équité, ni de l'ordre public économique, ni des contentieux postérieurs, ni de la lutte contre le blanchiment d'argent, ni du coût social résultant de ces simplifications excessives proches de la caricature.





RESOLUTION N° 3

GM-GC ALGIERS, 18/19.10.2012

*Recommendations to national Chambers
and/or Councils on the:*



“THEME ECONOMIC
USEFULNESS OF NOTARIES”







THEME “ECONOMIC USEFULNESS OF NOTARIES”

The General Meeting of Member Notariats recommends that national Chambers and/or Councils:

1°) describe the function of notaries by using economic vocabulary and setting out that the primary goal of notaries is to assure balanced interests, by guaranteeing certain and assured rights within a framework of controlled legality.

2°) Convince the public opinion and the public authorities that:

- Social peace is tied to the recognition of economic realities through unchallengeable titles issued by institutions or professionals who standardise and register them in protected public archival systems.

- The public interest requires that rights and legal status be defensible against all-comers, and thus subjected to a legality check in advance.

3°) Carry out an information campaign on the limits and risks of a neoliberal economy, pointing out that:

- the market, with its shortcomings and uncertainties, cannot be left to self-regulation alone;
- Preventive justice and an up-front check on the legality of acts involve much lower costs than those resulting from proceedings to seek redress *a posteriori*.

- That the civil law system is based on a two-pillar system:

- The contentious pillar, occurring *a posteriori*, falling within the jurisdiction of courts (magistrate for “contentious” cases)

- The pillar of the *a priori* search for a negotiated agreement, falling within the competence of notaries (contractual magistrates).

4°) Emphasise the authenticity of acts drafted by notaries – public officials to whom public authority has been delegated and holders of the State seal – whose impartiality guarantees

both legality with respect to the public interest and fairness among contracting parties.

Recall the close links between notaries and public registers, allowing unfailing enforceability against third parties and global traceability of the origin and life-cycle of titles.

5°) Underscore recognition by the courts of the qualities of authentic acts, which have probative force, are enforceable and cannot be challenged by third parties.

Recall that although authentic acts have a cost, they are easily accessible to all citizens thanks to extensive geographic coverage, they guarantee transparency and advice, and are universally enforceable, effective and certain.

These advantages obviate the need for “after-the-fact” legal proceedings which are always costly, lengthy and of uncertain outcome.

6°) Make the public opinion and governments aware of the essential role that notaries play in providing citizens with impartial information in advance: without information and advice, a person cannot make a properly informed decision. This information and advice provided in advance are a token of the relationship of trust that exists between a notary and his client. This trust, cornerstone of good economic relations, is based, moreover, on the public faith accorded to notarial acts, considered accurate and certain, unless fraud is proven.

7°) Raise awareness among the public opinion and the authorities of the notary's preventative role in the area of public economic order and identity theft. In “de-personalised” global markets, the traceability of data relating to persons and goods is of fundamental importance. The notary drafts acts on behalf of public economic authorities for the prevention of corruption, money-laundering, financing of terrorism and tax evasion, collecting at the same time the dues tied to the foregoing acts on behalf of the State, at least in most member notariats. However, he also ensures that citizens are not victims of identity theft.

8°) Make the public opinion and the authorities aware of the systemic effect in favour of the market. The notarial function is doubly proactive: within the framework of a contract, to

the benefit of the parties; and externally because public certainty is a value projected into the future which stabilises the flow of rights and reduces future transaction costs which would otherwise fall on the general public.

9º) Spread awareness of the positive externalities of the notarial system. Rights are incomplete. In order to exercise rights in the most efficient manner, their substance must be well defined; hence a notarial act does not entail additional costs but rather reduces overall user costs by providing “positive externalities”, such as:

- **“legal” externalities**

certainty of rights and their recognition;

- **“judicial” externalities**

reduced demand for judicial services (judges as users);

- **“standardising” externalities**

the market requires correct, homogenous and accurate information.

The cost of a notarial act is a positive externality (efficient cost) because it is the lowest possible transaction cost to safeguard a legal system supporting the economic system; it makes further expenses to assert one's legal rights unnecessary and hence lowers transaction costs.

10º) Underline the positive effects of the role of the notary and the authentic act.

The authentic act does not entail additional costs since:

- It guarantees the certainty of rights and their ongoing recognition.

- It prevents systematic recourse to litigation and court proceedings.

- It provides the economic market with accurate, concrete and reliable information.

It is therefore the least onerous instrument for legal support of the economic system, making it unnecessary for citizens to have recourse to further proceedings to obtain recognition of their rights.

11º) Have the national notarial authorities collect statistical data and costs to demonstrate the benefits of the Latin notarial system through figures.

12º) Argue against the Doing Business Reports by affirming that:

- The notarial system is an implementation of the much-desired “one-stop shop” that concentrates all procedures in a single one having multiple effects.

- The report contains a simplification that is difficult to understand, fruit of a purely economic approach which fails to take into account the aspects of equity, public economic order, the fight against money-laundering and the social cost resulting from these oversimplifications that read almost like a caricature.





RECOMENDACIONES

de la Asamblea de Notariados miembros de Lima a los Colegios y/o Consejos nacionales de los notariados de la UINL sobre el papel del notario en una sociedad que envejece

8 de octubre de 2013



“EL ENVEJECIMIENTO DEMOGRÁFICO,
UN RETO PARA EL NOTARIO”







TEMA “EL ENVEJECIMIENTO DEMOGRÁFICO, UN RETO PARA EL NOTARIO”



.. A ..

En el futuro, en muchos países se reducirá el número de habitantes, a la vez que aumentará la edad media de la población.

Esto significa que dentro de un tiempo vamos a tener que enfrentarnos a un aumento aún mayor del número de personas mayores.

La cuestión es qué representa esto para el notariado y qué oportunidades le ofrece.

1. No cabe duda de que el primer efecto será el de una creciente necesidad de demostrar la capacidad legal de las partes en un negocio notarial.

2. El aumento del número de personas mayores hará que crezca el número de documentos de voluntades anticipadas, combinados muy a menudo con el otorgamiento de poderes. A menudo estos poderes van acompañados de las instrucciones relacionadas con el final de la vida, como por ejemplo la no resucitación.

Un documento de voluntades anticipadas¹ otorgado ante un notario hace que los deseos que expresa una persona en lo relacionado con el final de su vida queden más claros, y da origen a un documento oficial que puede ser presentado por una persona autorizada.

3. El envejecimiento demográfico también va a dar lugar a un incremento de la demanda de testamentos.

Los testamentos otorgados ante un notario como asesor jurídico especializado ayudan a evitar futuras disputas relacionadas con la interpretación de las últimas voluntades, algo que se da a menudo en el caso de los testamentos ológrafos.

4. El envejecimiento demográfico significa que habrá y hay ya una cantidad cada vez mayor de capitales en la población que tienen que pasar a otra generación en un momento dado, por lo que la “planificación de patrimonios” cobra cada vez mayor importancia.

a. La sucesión puede tener lugar por herencia o “inter vivos”, es decir, a través de donación. En ambos casos hay que tener en cuenta un punto importante relacionado con los impuestos.

b. A menudo, las empresas –sobre todo las empresas de carácter familiar– se utilizan para transferir la propiedad a la siguiente generación, lo que sitúa la ley de sociedades en el centro de la atención de los asesores jurídicos.

.. B ..

Teniendo en cuenta estos hechos, cabe formular las siguientes recomendaciones:

1. El notario debe mostrarse abierto a las necesidades jurídicas de las sociedades que envejecen, y considerarlas como una creciente posibilidad de ofrecer sus servicios especializados.

2. El notario tiene que ofrecer sus servicios en el ámbito de los documentos de voluntades anticipadas, los poderes y las instrucciones para el final de la vida.

3. El notario debe estar preparado para prestar servicios relacionados con la “planificación de patrimonios”, así como con

la redacción de testamentos y toda suerte de donaciones “inter vivos”.

4. El notario debe ofrecer sus servicios en el ámbito del derecho de sociedades, especialmente en el caso de las empresas familiares.

5. El notario debe poder asesorar a sus clientes respecto a las consecuencias fiscales básicas de los actos mencionados más arriba.

6. El notario debe demostrar su voluntad y capacidad para prestar los servicios mencionados más arriba.

7. El notariado debe contactar con los legisladores, los políticos y las instituciones para informarles de la voluntad y capacidad antes mencionadas, e intentar impulsar o influenciar la promulgación de leyes y reglamentos que les permitan a los ciudadanos elaborar documentos como los citados antes de incluir los servicios del notario.

¹ *Documento de instrucciones previas o testamento vital*





RECOMMANDATIONS

de l'Assemblée des Notariats membres de Lima
aux Chambres nationales/Conseils nationaux de l'UINL
sur le rôle du notaire dans une société vieillissante

8 octobre 2013



“VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION
UN DÉFI POUR LES NOTAIRES”







THÈME “VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION UN DÉFI POUR LES NOTAIRES”



.. A ..

Dans de nombreux pays, nous allons, à l’avenir, assister simultanément à une diminution de la population et à l’augmentation de son âge moyen.

Cela signifie que nous allons bientôt devoir composer avec un nombre encore plus élevé de seniors.

Les questions qui se posent à nous sont : en quoi le notariat sera-t-il concerné par cette évolution et quelles opportunités devra-t-il saisir ?

1. L’une des premières conséquences sera probablement la nécessité croissante de prouver la capacité juridique des parties dans un acte notarié.

2. Le vieillissement de la population engendrera certainement une multiplication des dispositions de fin de vie, très souvent accompagnées de procurations.

Ces procurations concernent fréquemment les dernières volontés relatives à la fin de vie, telles que le refus d’être l’objet d’un acharnement thérapeutique.

Une disposition de fin de vie sous la forme notariée permet de dissiper toute ambiguïté à propos de la volonté exprimée par la personne concernée sur les derniers instants de sa vie, et constitue un document officiel pouvant être présenté par la personne habilitée à le faire.

3. La hausse du nombre de personnes âgées aura sans doute également pour effet d’augmenter la demande de rédactions de testaments.

Le testament établi par un notaire, qui fait office de conseiller juridique, permet d’éviter des difficultés d’interprétation qui surviennent souvent lorsque la personne s’en est chargée elle-même.

4. Un vieillissement de la population signifie qu’il existera bientôt, et c’est déjà le cas, des patrimoines de plus en plus nombreux devant être transmis d’une génération à l’autre. C’est pourquoi les “estate planning” (ou planifications de successions) sont de plus en plus importantes.

a. Cela peut se faire soit par succession, soit entre vifs (on parle alors de donation).

Dans les deux cas, des taxes élevées entrent en jeu et il faut en tenir compte.

b. Il n’est pas rare que des sociétés, et surtout des sociétés familiales, soient utilisées pour la transmission de propriété à la génération suivante, ce qui implique la connaissance du droit des sociétés.

.. B ..

En prenant tous ces éléments en considération, nous pouvons formuler les recommandations suivantes:

1. Le notaire doit être ouvert aux demandes de conseils juridiques émanant des sociétés vieillissantes et considérer celles-ci comme des opportunités croissantes d’intervention.

2. Le notaire doit proposer ses services dans le domaine des testaments de vie, des procurations et des dispositions relatives à la fin de vie.

3. Le notaire doit être prêt à apporter ses compétences en matière de planification de succession, de rédaction de testaments et de toutes les donations entre vifs.

4. Le notaire doit pouvoir offrir ses services en matière de droit des sociétés, plus particulièrement de sociétés familiales.

5. Le notaire doit pouvoir conseiller ses clients sur les obligations fiscales, conséquences des actes mentionnés plus haut.

6. Le notaire doit montrer sa détermination et sa compétence pour rendre les services précités.

7. Pour cela, le notariat doit contacter le législateur, les politiciens et les institutions afin de les informer de cette détermination et de cette compétence, et essayer de proposer ou de favoriser la mise en place de lois ou de règlements permettant à leurs citoyens d'établir des actes tels que ceux mentionnés ci-dessus et faisant appel aux services des notaires.





RECOMMENDATIONS

adopted by the General meeting of UINL Member Notariats in
Lima to the national Chambers and/or national Councils of UINL
notariats regarding the role of the notary in the ageing society

8th October 2013



“AGEING SOCIETY A CHALLENGE FOR THE NOTARY”







THEME “AGEING SOCIETY A CHALLENGE FOR THE NOTARY”



.. A ..

The population in many countries will shrink in the future at the same time the gross age of the population will rise.

This means, we are confronted with an even higher amount of elder people in future times.

The question is, what does this mean to the notariat and what chances does it open to the notariat?

1. A first effect will surely be a rising necessity to prove the legal competence of the parties in a notarial act.

2. Growing elder population will surely increase the number of living wills, very often combined with proxies. These proxies are often combined with instructions for life's end, such as non-resuscitation.

A notarized living will makes the expressed desire of a person concerning life's end more clear and creates an official document which can be presented by the authorized person.

3. An aging population will also surely increase the demand of drafting last wills.

Testaments drafted by a notary as a specialized legal adviser help to avoid future struggle about the interpretation of a last will which is often the case if the last will is drafted privately.

4. An aging population means that there will be and there is already an increasing amount of capital in the population which has to change generations in a given day, so that “estate planning” is more and more important.

a. This can happen either by heritage or “inter vivos”, it means by donation.

Both issues have also an important tax element which has to be considered.

b. Often corporations -especially family-corporations- are used to transfer property to the next generation, which puts corporation law in the focus of legal advisors.

.. B ..

Considering these facts, we could formulate the following recommendations:

1. The notary has to be open to the legal demands of ageing societies and understand these as a growing possibility to offer its specialized services.

2. The notary has to offer its services in the area of living wills, proxies and instructions for life's end.

3. The notary has to be prepared to render services in regard to “estate planning” as well as by drafting testaments or all sort of donations “inter vivos”.

4. The notary should offer its services in the area of corporation law, especially family corporations.

5. The notary should be able to advise clients with respect to the basic tax consequences of the acts mentioned above.

6. The notary should actively propagate its willingness and ability to render the services mentioned above.

7. The notariat should actively contact lawmakers, politicians and institutions to inform them of the above mentioned willingness and ability and try to start or influence the creation of laws and regulations which allow their citizens to create acts as mentioned before including the services of notaries.



PREMIO DUCRET





PREMIO DUCRET



En Lima, como es tradición en todos los Congresos Internacionales de la UINL, se hizo entrega del Premio André Ducret, que distingue a la mejor contribución científica del Congreso anterior. En esta ocasión se confirió al Notario Lionel Galliez, de Francia, por su trabajo “EL DOCUMENTO NOTARIAL AL SERVICIO DE LA SEGURIDAD DE LAS INVERSIONES”, correspondiente al Tema II del 26° Congreso Internacional del Notariado, celebrado en octubre del año 2010 en Marrakech, Marruecos.



A Lima, suivant la tradition de tous les Congrès Internationaux de l'UINL, a été décerné le Prix André Ducret, qui distingue la meilleure contribution scientifique du Congrès précédent. A cette occasion, c'est le notaire Lionel Galliez, de France, qui l'a reçu pour son travail “L'ACTE NOTARIÉ AU SERVICE DE LA SÉCURITÉ DES INVESTISSEMENTS”, correspondant au Thème II du 26° Congrès International du Notariat, tenu en octobre de l'an 2010 à Marrakech, au Maroc.



In Lima, as it is a tradition in all UINL International Congresses, the André Ducret Award was given to the best scientific contribution of the previous Congress. On this occasion, it was presented to Notary Lionel Galliez from France, for his work “THE USE OF NOTARIAL DOCUMENTS TO SECURE INVESTMENTS”, corresponding to Topic II of the 26th International Congress of Notaries held in October 2010, in Marrakech, Morocco.



CV



Lionel Galliez

Né le 22 janvier 1970 - marié, sept enfants.

Coordonnées

Adresse professionnelle : 26 avenue de l'Opéra 75001 PARIS

Téléphone : 01 44 55 33 22

Email : lionel.galliez@paris.notaires.fr

Formation

- 2008 Certificat de spécialisation en Droit international privé - CNFPN.
- 1994 Diplôme d'aptitude aux fonctions de notaire – CFPN de Bordeaux.
- 1993 Maîtrise en Droit Privé mention Droit des affaires – Bordeaux IV Montesquieu.

Activités professionnelles

- 2013 Notaire associé à PARIS (1er).
- 1999-2013 Notaire associé à MUSSIDAN (Dordogne).
- 2011-2012 Membres du jury de l'examen de contrôle des connaissances relatif à la spécialisation « Droit international privé ».
- 2011-2013 Membre du Conseil d'administration du CRIDON Sud-Ouest
- 2010-2011 Président de la 4e commission du 107e Congrès des notaires.

2009-2011	Membre de la Chambre des Notaires de la Dordogne.
2008-2012	Président du Comité Technique Régional (CRN de Bordeaux).
1996-1999	Notaire assistant.

Activités d'enseignement

2002-2012	Enseignant au CFPN de Bordeaux : - Séminaire de Droit international privé. - Cours de Droit des successions.
2005-2009	Enseignant à l'Université du Notariat : - Séminaire de Droit international privé (acquisitions immobilières par les étrangers, successions internationales, régimes matrimoniaux).
2007-2010	Préparation des officiers de Gendarmerie au concours d'entrée à l'École de guerre : épreuve de droit.

Activités internationales

2010-2014	Délégué du CSN auprès des Nations Unies et de la Banque Mondiale.
2010	Rapporteur pour le notariat français au Congrès de l'UINL.
2008-2010	Expert pour l'Union Européenne auprès des ministères de la Justice du Liban, du Vietnam et de Tunisie.
2005-2009	Conférences et séminaires en Russie pour le CSN.

Langues

Anglais Lu, écrit, parlé.

92/100 au *Business Language Testing Service* de l'Université de Cambridge.

Russe Lu, écrit, parlé.

Publications

- 2012 *Cessions immobilières par les non-résidents (Intervention présentée aux Journées Notariales du Patrimoine)*. La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 49, 7 décembre 2012.
- 2011 *La quittance subrogative : comment réduire le coût du financement*.
La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 21, 27 mai 2011.
- 2011 *Comparaison entre la vente en viager et le prêt viager hypothécaire*,
Actualité Juridique Droit Immobilier, n° 5 mai 2011, p. 351.
- 2011 *L'OBO (Ownerbuy out) ou vente à soi-même*, Bulletin pratique immobilier,
n° 2 mars 2011, 91, p. 6. – L'AGEFI, Actif, n° 488, 8-14 avril 2011, p. 11.
- 2011 *La vente avec faculté de rachat - Outil de financement moderne ou archaïque ?*,
La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 13, 1er Avril 2011, 1114.
- 2010 *Le Notariat à la lumière de l'analyse économique du droit*, La Semaine Juridique Notariale
et Immobilière n° 39, 1er octobre 2010.
- 2010 *L'assurance-titre, mesure de l'insécurité*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière
n° 28, 16 juillet 2010.
- 2010 *L'acte notarié au service de la sécurité des investissements*, rapport du notariat français
au Congrès international du notariat.
- 2009 *L'indice de transparence du marché immobilier place la France en tête*,
La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 43, 23 octobre 2009.
- 2008 *Приобретениеиностранцаминедвижимогоимущества воФранции*,
Нотариальныйвестникъ, Ноябрь 2008 (Les acquisitions immobilières en France
par des étrangers, Journal des notaires, novembre 2008).
- 2006 *Наследованиепозакону вофранцузскомправе*, Нотариальныйвестникъ,
Апрель 2006 (Les successions légales en droit français, Journal des notaires, avril 2006).

Autres activités

Commandant de réserve dans la gendarmerie.



— — —

LIONEL GALLIEZ

Notario en Mussidan

—

“EL DOCUMENTO NOTARIAL AL SERVICIO DE
LA SEGURIDAD DE LAS INVERSIONES”

—







“EL DOCUMENTO NOTARIAL AL SERVICIO DE LA SEGURIDAD DELAS INVERSIONES”



RESUMEN

Antes de invertir sus fondos, un inversor evalúa el rendimiento y el riesgo, los sopesa y los confronta. La escritura notarial no influye en el beneficio que obtendrá el inversor, pero le permitirá reducir y controlar los riesgos. Las aportaciones que la institución notarial hace a los inversores deben evaluarse desde la perspectiva del control de los riesgos, diferenciándola de los modelos competitivos que proponen los países de tradición anglosajona.

Estudiar la influencia que ejerce la institución notarial sobre las inversiones conduce a mezclar los planteamientos económicos y jurídicos. Si es preciso convencer a los economistas, financieros e incluso a los responsables políticos del interés que presenta la institución notarial para la inversión, incluso de su superioridad sobre los demás sistemas, no basta con una argumentación jurídica. Aquellos a los que nos dirigimos razonan y toman sus decisiones de acuerdo a otros criterios: las nociones de costes/ventajas y de riesgo/beneficios prevalecen sobre las consideraciones estrictamente jurídicas.

La finalidad del informe presentado por el notariado francés es utilizar el análisis económico del derecho para mostrar que, en un marco jurídico apropiado, la institución notarial garantiza a los inversores una seguridad jurídica óptima.

Cada uno de los aspectos de la institución notarial que contribuye a la seguridad de las inversiones se confrontará con las instituciones y reglas similares de los sistemas de la Common Law, antes de proceder a un análisis económico comparado de los dos sistemas.

Con objeto de centrarse en la actividad principal del notariado, este informe insistirá en los tres tipos de contratos que contribuyen esencialmente a la operación de inversión inmobiliaria:

- la venta, que permite realizar la inversión mediante la adquisición de un activo;
- el préstamo, que permite financiar la inversión;
- el arrendamiento, que permite obtener un beneficio.

Para evaluar las ventajas que la institución notarial proporciona a los inversores, es preciso delimitar la noción de riesgo jurídico antes de tipificar las diferentes clases de riesgos jurídicos. En efecto, un inventario y una clasificación de estos riesgos permitirán a los inversores apreciar la protección que les aporta la escritura notarial, en particular, y la institución notarial en general.

El concepto de riesgo es inherente a cualquier decisión de inversión y, de forma general, a todas las decisiones cuyas consecuencias se prolongarán en el futuro, el cual es incierto por definición. Así pues, la evaluación de los riesgos forma parte integrante de la decisión de invertir e influye en la manera en que los inversores reparten sus inversiones entre diferentes clases de activos. Por ejemplo, la adquisición o la construcción de un edificio de oficinas debe proporcionar al inversor una relación riesgos/beneficios que sea competitiva, en comparación con otras inversiones, como bonos del Estado, acciones u obligaciones.

Entre los diferentes tipos de riesgo, se encuentra el que puede calificarse de jurídico, si la amenaza que se cierne sobre el inversor resulta de una relación de derecho. La escritura notarial sólo tiene una influencia directa sobre esta clase de riesgo; en efecto, el control de los riesgos jurídicos es la actividad principal de los notarios.

Si se analiza la noción de riesgo jurídico, ya no desde el punto de vista de la causa, sino del de las consecuencias, éstas se dividen en cuatro categorías:

- pérdida o retraso de cobro de un flujo financiero;
- aumento del coste soportado por el inversor;
- depreciación del activo;
- disminución o pérdida de liquidez del activo.

Sea cual sea el riesgo, su acaecimiento se traduce en una pérdida financiera. Así pues, el inversor consciente de los riesgos

necesita soluciones para protegerse. Para medir la eficacia de la escritura notarial, hay que mostrar cómo la institución notarial previene un gran número de riesgos jurídicos y subsana los que no puede evitar.

Sin ser absolutamente incontestable, la escritura notarial es mucho más difícil de impugnar que un documento privado. Así pues, garantiza con mayor eficacia que las partes respetarán el acuerdo, ya que les será difícil e incluso arriesgado impugnar el valor del instrumento. De este modo, reduce las posibilidades de que una de las partes adopte un comportamiento oportunista y cuestione las condiciones del intercambio económico. Y, lo que es más, esta práctica incontestabilidad está constituida ab initio, sin que sea necesario confirmarla por la intervención a posteriori de un juez.

El valor probatorio protege las transacciones, ya que permite a las partes realizar anticipaciones razonables con más facilidad. Limita los riesgos de contenciosos y constituye un factor de confianza que incita a las partes a formalizar contratos. La seguridad que proporciona contribuye a eliminar la inhibición de las personas que temen un replanteamiento de los términos del intercambio una vez formalizado.

La conservación de las escrituras notariales garantiza a los inversores y a sus cocontratantes que conservarán una prueba fiable de los contratos firmados y de los compromisos adquiridos por un período que sobrepasa al de la inversión. La simple existencia del título de propiedad es un factor que valoriza el bien. Por ello, la institución notarial presta a los inversores un servicio esencial garantizándoles la conservación de las actas que han levantado.

Para que un contrato funcione con normalidad, es preciso que reine la confianza entre los actores. La intervención del notario aumenta esta confianza, ya que garantiza a las partes que un tercero verifica los términos del contrato para asegurar el equilibrio y la eficacia. Esta confianza aumenta por el hecho de que la profesión está estrictamente regulada y controlada.

La obligación de asesoramiento del notario aumenta la seguridad de la escritura notarial. El cometido del notario no se limita al de certificador: participa activamente en la eficacia

del documento que autentifica. La intervención del notario garantiza a las partes un asesoramiento cualificado e imparcial; de este modo, reequilibra parcialmente la asimetría de información que pudiera existir entre los cocontratantes.

El conjunto de las comprobaciones notariales garantiza la fidelidad de las informaciones que figuran en los registros de la propiedad. La escritura notarial contribuye a crear un entorno favorable para la inversión, ya que reduce los riesgos que implicarían las inexactitudes contenidas en el registro de la propiedad. La acción de los notarios aumenta así la transparencia del mercado inmobiliario, lo que facilita y acelera las decisiones de los inversores.

El valor ejecutivo del documento notarial proporciona al inversor o a su banquero una doble ventaja:

- La reducción de los plazos de procedimiento, ya que el acreedor puede aplicar directamente vías ejecutivas. Esta ventaja resulta aún más apreciable porque previene al acreedor contra los deudores que pudiesen verse tentados a aprovechar los plazos judiciales para organizar su insolvencia.
- La reducción de los costes de procedimiento. Puesto que dispone de un documento directamente ejecutivo, el acreedor evita todos los costes de procedimiento y los honorarios de abogado que debería desembolsar si su título se derivase de un documento privado.
- Por último, la inspección de los despachos notariales y el conjunto de los mecanismos de prevención se integran en el procedimiento global de la justicia preventiva. No se trata exclusivamente de garantizar la seguridad jurídica y la incontestabilidad de los compromisos adquiridos por las partes en el contrato, sino también de garantizar que la institución notarial, a la que el Estado confía la misión de asegurar las transacciones, tomará todas las precauciones necesarias para realizar esta tarea con exactitud. Por otra parte, el seguro de responsabilidad y la Caja de Garantía de los notarios garantizan en última instancia la seguridad de los inversores que recurren a la escritura notarial.



INTRODUCCIÓN

Inversión, riesgo y seguridad

Invertir es inmovilizar un capital para recibir una ganancia en el futuro. Así pues, invertir consiste en dirigir sus recursos financieros hacia un empleo duradero, en vez de consumirlos o distribuirlos inmediatamente. Invertir expresa una elección; por tanto, todo lo que condiciona e influye en esta elección tendrá un efecto determinante sobre la inversión.

Antes de decidirse, el inversor evalúa el rendimiento y el riesgo, los sopesa y los confronta. El factor rendimiento es la perspectiva de obtener ganancias; el factor riesgo es la posibilidad de pérdida. Ambos parámetros influyen entre sí. En efecto, el riesgo tiene un precio: frente a un aumento del riesgo, el inversor exige una renta suplementaria, una prima de riesgo.

El inversor piensa en términos de riesgos y no de seguridad. Trata de prever lo que podría poner en peligro su inversión y su rentabilidad; así pues, hace un análisis detallado de las posibilidades de pérdida. En cambio, la seguridad engloba para él todo lo que no amenaza su inversión; se trata de algo adquirido que cuestiona poco; la seguridad no es para él un problema. Háblele de seguridad, escuchará distraídamente; háblele de riesgo y aguzará el oído. Para hacerse escuchar por los inversores, hay que adaptarse a su punto de vista y presentar la institución notarial bajo el ángulo del control de los riesgos, tanto porque los previene (I) como porque los subsana (II). Efectivamente se trata de seguridad, pero de la que interesa al inversor, porque responde a sus inquietudes y resuelve sus problemas. Así es como hay que presentar el documento notarial, si se quiere mostrar sus virtudes al inversor; puesto que proporciona una seguridad activa que protege eficazmente contra muchos riesgos que puede temer. En efecto, la institución notarial no influye directamente en el beneficio que obtendrá el inversor; en cambio permite reducir y controlar los riesgos. Debemos evaluar lo que la institución notarial aporta a los inversores desde la perspectiva del control de los riesgos y diferenciarla de los modelos competidores que proponen los países de tradición anglosajona. Para evaluar las cualidades de una institución jurídica, primero hay que elaborar un criterio pertinente. Más adelante veremos en qué medida el control de los riesgos se inserta en una definición más amplia de la noción de eficiencia.

Estudiar la influencia que ejerce la institución notarial sobre la inversión conduce a mezclar los planteamientos económicos y jurídicos. Si es preciso convencer a los economistas, fi-

nancieros e incluso a los responsables políticos, del interés que presenta la institución notarial para la inversión y ver su superioridad sobre los demás sistemas, no basta con una argumentación jurídica. Aquellos a los que nos dirigimos razonan y toman sus decisiones de acuerdo a otros criterios: las nociones de costes/ventajas y de riesgo/beneficios prevalecen sobre las consideraciones estrictamente jurídicas.

Para hacerse escuchar, no basta con adoptar su punto de vista; además hay que expresarse en su idioma; hay que presentarles la institución notarial con los conceptos y los métodos de la economía y las finanzas.

Un procedimiento como éste no es nuevo; surgió en los años sesenta en los países anglosajones con el nombre de *Law and Economics*, pero sólo se desarrolló a partir de los años ochenta en los países de tradición civilista con el nombre de análisis económico del derecho. Los orígenes de esta disciplina explican el predominio de los estudios anglosajones en la materia. El análisis económico del derecho pretende esclarecer las cuestiones jurídicas utilizando los métodos y conceptos de la ciencia económica. Es posible que esta disciplina tenga mala reputación entre los notarios. En efecto, el primer encuentro del notariado con el análisis económico del derecho fue una experiencia desagradable. En esta disciplina se inspira y sustenta el informe *Doing Business* y también se basa en ella la apología, a menudo sin matices de la Common Law, efectuada por los economistas de la escuela de Chicago. Finalmente, esta disciplina puede crear temores sobre un imperialismo económico que intentaría subyugar el derecho y dictarle lo que debe ser.

Sin embargo, sería lamentable rechazar el análisis económico del derecho porque parece hostil hacia la institución notarial. El notariado se excluiría de un debate en el que sería muy beneficioso para él hacerse escuchar. Renunciaría a convencer a los economistas y a los inversores de que sirve eficazmente a la economía. Por último, sería engañarse sobre la realidad de una disciplina que está lejos de ser monolítica, ya que la principal corriente o Escuela de Chicago debe hacer frente a una pluralidad de escuelas de pensamiento, como los neoinstitucionalistas, la Escuela Austríaca, la Escuela de la Elección Pública o la Escuela de la Economía del Comportamiento.

Sin duda, entre las diferentes corrientes del análisis económico del derecho, existen enfoques y argumentos que permi-

ten responder a los detractores del notariado; en particular, la escuela neo-institucional y la teoría de los costes de transacción proyectan sobre la institución notarial un enfoque a la vez más realista y favorable que el de los indicadores del informe *Doing Business*. Un mayor conocimiento de la lógica sobre la que se ha construido el análisis económico del derecho permitiría al notariado participar en debates que le conciernen, e incluso contribuir a la ciencia económica sobre los temas en los que tiene un conocimiento de primera mano. Por tanto, la finalidad de este informe es utilizar **el análisis económico del derecho para mostrar que, en un marco jurídico apropiado, la institución notarial garantiza a los inversores una seguridad jurídica óptima.**

Tal como recomiendan los profesores Ejan Mackay y Stéphane Rousseau¹, los conceptos y los métodos del análisis económico del derecho servirán de caja de herramientas, para estudiar la institución notarial y la seguridad que proporciona a los inversores. Su obra es una de las pocas que presenta esta materia a los lectores de lengua francesa. Para tener una visión de conjunto sobre la materia bajo la óptica de la Common Law, el tratado de Richard Posner es la obra fundadora², incluso si se basa en muchos supuestos que consideramos discutibles.

Cada uno de los aspectos de la institución notarial que contribuye a la seguridad de las inversiones se confrontará con las instituciones y reglas similares en los sistemas de Common Law, antes de proceder a un análisis económico comparado de los dos sistemas.

Con objeto de centrarse en la actividad principal del notariado, este informe insistirá en los tres tipos de contratos que contribuyen esencialmente a la operación de inversión inmobiliaria:

- la venta, que permite realizar la inversión mediante la adquisición de un activo;
- el préstamo, que permite financiar la inversión;
- el arrendamiento, que permite obtener un beneficio.

Conceptos y métodos

La caja de herramientas del análisis económico del derecho está bien surtida, hay que extraer las que son adecuadas para la obra, pero la elección es delicada tal como lo demuestran los debates que han suscitado las opciones metodológicas adoptadas en el informe *Doing Business*. En efecto, los detractores de *Doing Business* adoptaron un enfoque cuantitativo y forjado indicadores que, en principio revelarían si una

normativa favorecía el desarrollo económico. Un informe de evaluación independiente encargado por el Banco Mundial puso de manifiesto numerosas insuficiencias (número muy reducido de informadores, falta de transparencia sobre el tipo y la elección de los informadores y muestras con pocos datos) que desacreditan el método³. Algunos críticos consideran que la metodología deficiente de *Doing Business* ejerce incluso una influencia negativa sobre las reformas legislativas, al predicar el simplismo, más que la simplificación⁴.

Existen muchos otros enfoques para estudiar la cuestión de los beneficios que la institución notarial proporciona al inversor. Dado que los juristas están poco familiarizados con estos conceptos y métodos, es conveniente presentarlos antes de aplicarlos al objeto del informe.

Antes de elaborar modelos, la ciencia económica formula hipótesis sobre lo que forma la base de su estudio: el comportamiento humano. Estas hipótesis constituyen por sí mismas la base sobre la que los economistas desarrollan sus conjeturas y respaldan sus demostraciones.

Así pues, la elección de las hipótesis condiciona las conclusiones a las que llega una teoría económica. Exagerando, podríamos decir que según *Doing Business*, el inversor quiere ir rápido y no le importan los riesgos. Ciertamente, existen hipótesis de comportamiento más realistas que ésta. Es indispensable evaluar el realismo de las hipótesis para apreciar la pertinencia de una teoría económica y las conclusiones que de ella se derivan. A menudo, esta crítica necesita descubrir las presunciones implícitas que se disimulan tras las afirmaciones que el economista quiere hacer aceptar sin discusión.

Para no caer en esta confusión, este informe expone las hipótesis en las que se basa, admitidas corrientemente, pero que se debatirán durante los desarrollos de la cuestión:

- el inversor siempre elige lo que le parece más favorable (hipótesis clásica de la racionalidad): a este respecto busca el beneficio más elevado;
- esta racionalidad está limitada por la ignorancia relativa del inversor que, a menudo, debe razonar mediante conjeturas y aproximaciones. En las situaciones complejas, los seres humanos reducen frecuentemente sus decisiones a un número limitado de aspectos.
- las instituciones (en el sentido económico del término, es decir el conjunto de las reglas que rigen las interacciones entre los seres humanos) orientan y facilitan las decisiones del inversor – aportan un marco para su acción;

1 - Ejan MACKAAY y Stéphane ROUSSEAU, *Analyse économique du droit*, 2ª edición (París: Dalloz, 2008).

2 - Richard POSNER, *Economic Analysis of Law* (Boston: Little, Brown and Co, 1972).

3 - Grupo independiente de evaluación - Banco mundial, *Doing Business: una evaluación independiente, Los indicadores del Banco mundial - IFC pasados a la criba* (Washington: Banco Mundial, 2008)

4 - Benito ARRUÑADA, «Will Doing Business Keep Damaging Business?» *Journal of Comparative Economics*, abril 2008.

• el inversor prefiere evitar el riesgo, es decir la eventualidad de perder lo que ha invertido, pero su tolerancia al riesgo depende de su experiencia y de la rentabilidad que espera obtener.

La ciencia económica hace del intercambio – la transferencia de un bien o el suministro de un servicio – la relación esencial entre los seres humanos, aquella mediante la cual cada uno puede enriquecerse ya que concede más valor a lo que recibe que a lo que cede. La propiedad y el contrato posibilitan el intercambio. Los notarios son profesionales del intercambio económico, ya que velan tanto por el respeto de la propiedad como por la eficacia del contrato. En términos económicos, consideramos las reglas como incitaciones; así pues, ¿habrá que preguntarse si las reglas de la institución notarial incitan positivamente al inversor?

La ciencia económica también formula varios criterios de eficiencia, lo que equivale a responder a la pregunta: ¿cuál es el resultado deseable de la acción colectiva de los seres humanos? Estos criterios se utilizan para juzgar si una economía ha mejorado después de un cambio. Según el criterio de Pareto, la eficiencia se alcanza cuando, después de un intercambio, cada parte se encuentra en una situación al menos idéntica, si no mejor, que la anterior. Existen otros criterios menos realistas, como el de Kaldor-Hicks, según el cual la eficiencia se alcanza cuando los ganadores resarcan a los perdedores. La valoración de la indemnización es el punto débil de esta teoría y la hace difícilmente aplicable.

Por último, la ciencia económica define las condiciones en las que un contrato permite alcanzar la eficiencia o, más bien, lo que le obstaculiza:

- la información incompleta o asimétrica de los participantes en una transacción;
- las externalidades negativas, es decir los costes soportados por terceros, sin contrapartida;
- las externalidades positivas, es decir las ventajas proporcionadas a terceros, sin contrapartida;
- los costes de las transacciones, es decir los gastos necesarios para formalizar el intercambio (costes *ex ante*) y los que puede conllevar el intercambio una vez formalizado (costes *ex post*).

Las siguientes ideas desarrolladas permitirán presentar con más detalle los conceptos que se acaban de mencionar. Veremos que la institución notarial corrige eficazmente varias imperfecciones del contrato y, por tanto, contribuye a su eficiencia.

Evaluación y tipología de los riesgos jurídicos

Para evaluar las ventajas que la institución notarial proporciona a los inversores, es preciso delimitar la noción de riesgo

jurídico antes de tipificar las diferentes clases de riesgos jurídicos. En efecto, un inventario y una clasificación de estos riesgos permitirán a los inversores apreciar la protección que les aporta la escritura notarial, en particular, y la institución notarial en general.

El concepto de riesgo es inherente a cualquier decisión de inversión, y, de forma general, a todas las decisiones cuyas consecuencias se prolongarán en el futuro, el cual es incierto por definición. Así pues, la evaluación de los riesgos es parte integrante de la decisión de invertir, e influye en la manera en la que los inversores reparten sus inversiones entre diferentes clases de activos. Por ejemplo, la adquisición o la construcción de un edificio de oficinas debe proporcionar al inversor una relación riesgos/beneficios que sea competitiva, en comparación con otras inversiones como bonos del Estado, acciones u obligaciones.

Los inversores deben hacer frente a riesgos de orígenes muy variados:

- *técnicos*, como, por ejemplo, el estado del subsuelo que retrasa un proyecto de construcción;
- *naturales* (terremotos, inundaciones, etc.);
- *políticos*, ya se trate de la inestabilidad del país o de evoluciones imprevistas en su legislación;
- *económicos*, para los cuales la crisis que acabamos de atravesar proporciona un buen ejemplo, al igual que la evolución de la cotización de las materias primas en el período anterior;
- *financieros*, como una evolución desfavorable de los tipos de interés o de los tipos de cambio;
- *sociales*, como una huelga imprevista de los obreros que trabajan en una obra;
- y, finalmente, *jurídicos*.

Entre estas diferentes categorías, un riesgo puede calificarse de jurídico si la amenaza que se cierne sobre el inversor se deriva de una relación de derecho. La escritura notarial sólo tiene una influencia directa sobre esta clase de riesgo; en efecto, el control de los riesgos jurídicos es la actividad principal de los notarios.

Los diferentes riesgos jurídicos pueden clasificarse, en primer lugar, según la relación de derecho que es la causa potencial de pérdida para el inversor.

El siguiente cuadro presenta, para cada tipo de riesgo, la noción jurídica en cuestión, el tipo de riesgo resultante y lo ilustra con un ejemplo:

TIPOLOGÍA DE LOS RIESGOS JURÍDICOS SEGÚN SU ORIGEN		
NOCIÓN JURÍDICA	NATURALEZA DEL RIESGO	EJEMPLO
PRUEBA	Impugnación del derecho establecido por un acta	Impugnación de una firma o de la totalidad del acta
	Impugnación del derecho establecido por un acta	Pérdida del instrumento
PROPIEDAD	Inexistencia del derecho de propiedad	Anulación de un título de propiedad debido a la falta de un título de propiedad anterior
	Inoponibilidad del derecho de propiedad	Falta o negativa de registro de un título de propiedad en los registros de la propiedad
GARANTÍA	Inexistencia o ilicitud de la garantía	Garantía anulada
	Ineficacia de la garantía	Vicio del consentimiento
CONTRATO	Nulidad del contrato	Vicio del consentimiento
	Ineficacia del contrato en caso de incumplimiento	Plazo de procedimiento para obtener un título ejecutivo

Si se analiza la noción de riesgo jurídico, ya no desde el punto de vista de la causa, sino del de las consecuencias, éstas se dividen en cuatro categorías:

- pérdida o retraso de cobro de un flujo financiero;
- aumento del coste soportado por el inversor;
- depreciación del activo;
- disminución o pérdida de liquidez del activo.

Sea cual fuere el riesgo, su acaecimiento se traduce en una pérdida financiera. Así pues, el inversor consciente de los riesgos, necesita soluciones para protegerse. Para medir la eficacia de la escritura notarial como instrumento de control de los riesgos jurídicos, hay que plantearse la pregunta “¿qué pasa si...?” y mostrar cómo la institución notarial previene un gran número de riesgos jurídicos y subsana los que no puede evitar: éste es el objeto del presente estudio.





LIONEL GALLIEZ

Notaire à Mussidan

“L’ACTE AUTHENTIQUE NOTARIAL AU SERVICE
DE LA SÉCURITÉ DES INVESTISSEMENTS”







«L'ACTE AUTHENTIQUE NOTARIAL AU SERVICE DE LA SÉCURITÉ DES INVESTISSEMENTS»



RÉSUMÉ

Avant d'engager ses fonds, un investisseur évalue le rendement et le risque ; il pèse l'un et l'autre et les confronte. L'acte notarié n'influe pas sur le profit que réalisera l'investisseur, mais il permet en revanche de réduire et maîtriser les risques. C'est à l'aune de la maîtrise des risques que l'on doit évaluer ce qu'apporte aux investisseurs l'institution notariale, et la départager des modèles concurrents que proposent les pays de tradition anglo-saxonne.

Étudier l'influence qu'exerce l'institution notariale sur l'investissement conduit à mêler les approches économiques et juridiques. S'il faut convaincre des économistes, des financiers et même les responsables politiques, de l'intérêt que présente l'institution notariale pour l'investissement, voir de sa supériorité sur les autres systèmes, une argumentation juridique ne suffit plus. Ceux à qui l'on s'adresse raisonnent et prennent leurs décisions selon d'autres critères : les notions de coûts/avantages et de risque/bénéfices l'emportent sur les considérations strictement juridiques.

Le but du rapport présenté par le notariat français est de mettre à profit l'analyse économique du droit pour montrer que dans un cadre juridique approprié, l'institution notariale garantit aux investisseurs une sécurité juridique optimale.

Chacun des aspects de l'institution notariale qui contribue à la sécurité des investissements sera mis en vis-à-vis avec les institutions et règles similaires dans les systèmes de Common Law, avant de procéder à une analyse économique comparée des deux systèmes.

Afin de se concentrer sur le cœur de métier du notariat, ce rapport insistera sur les trois types de contrats qui contribuent essentiellement à l'opération d'investissement immobilier :

- la vente qui permet de réaliser l'investissement par l'acquisition d'un actif ;
- le prêt, qui permet de financer l'investissement ;
- le bail, qui permet de réaliser un profit.

Pour évaluer les avantages que l'institution notariale procure aux investisseurs, il faut au préalable cerner la notion de risque juridique avant de faire une typologie des différentes sortes de risques juridiques. Un inventaire et un classement de ces risques permettront en effet aux investisseurs d'apprécier la protection que leur apportent l'acte notarié en particulier et l'institution notariale en général.

Le concept de risque est inhérent à toute décision d'investissement, et d'une manière générale à toutes les décisions dont les conséquences se prolongeront dans l'avenir, lequel est par définition incertain. L'évaluation des risques fait donc partie intégrante de la décision d'investir, et pèse sur la manière dont les investisseurs répartissent leurs investissements entre différentes classes d'actifs. Par exemple, l'acquisition ou la construction d'un immeuble de bureau doit procurer à l'investisseur un rapport risques/profits qui soit compétitif si on les compare à d'autres investissements tels que des emprunts d'État, des actions ou des obligations.

Parmi les différentes sortes de risques, un risque peut être qualifié de juridique si la menace qui pèse sur l'investisseur résulte d'un rapport de droit. L'acte notarié n'a de prise directe que sur cette sorte de risque : la maîtrise des risques juridiques est en effet le cœur de métier des notaires.

Si l'on analyse la notion de risque juridique non plus sous l'angle de la cause, mais du point de vue des conséquences, celles-ci se répartissent en quatre catégories :

- perte ou retard d'encaissement d'un flux financier ;
- augmentation d'un coût supporté par l'investisseur ;
- dépréciation de l'actif ;
- diminution ou perte de liquidité de l'actif.

Quel que soit le risque, sa survenance se traduit par une perte financière. L'investisseur conscient des risques a donc besoin de solutions pour se couvrir. Pour mesurer l'efficacité de

l'acte notarié, il faut montrer comment l'institution notariale prévient un grand nombre de risques juridiques et remédie à ceux qu'elle ne peut éviter.

Sans être absolument incontestable, l'acte notarié est bien plus difficilement contestable qu'un acte sous seing privé. Il garantit donc plus efficacement que les parties respecteront la convention puisqu'il leur sera difficile et même risqué de contester la valeur de l'instrument. Il réduit ainsi les chances que l'une des parties adopte un comportement opportuniste et remette en question les conditions de l'échange économique. Qui plus est, cette quasi-incontestabilité est constituée *ab initio*, sans qu'il soit besoin de la conforter par l'intervention *a posteriori* d'un juge.

La force probante sécurise les transactions, car elle permet plus facilement aux parties de faire des anticipations raisonnables. Elle limite les risques de contentieux et constitue un facteur de confiance qui incite les parties à conclure des contrats. La sécurité qu'elle procure contribue à lever l'inhibition des personnes qui craignent une remise en cause des termes de l'échange après qu'il soit conclu.

La conservation des actes notariés garantit aux investisseurs et à leurs cocontractants qu'ils garderont une preuve fiable des contrats signés et des engagements pris pour une durée qui dépasse celle de l'investissement. La simple existence du titre de propriété est un facteur qui valorise le bien. L'institution notariale fournit donc aux investisseurs un service essentiel en leur garantissant la conservation des actes qu'ils ont passés.

Pour fonctionner normalement, tout marché a besoin que la confiance règne entre les acteurs. L'intervention du notaire accroît cette confiance, car elle garantit aux parties qu'un tiers vérifie les termes du contrat pour en assurer l'équilibre et l'efficacité. Cette confiance est accrue par le fait que la profession est très strictement réglementée et contrôlée.

L'obligation de conseil qui pèse sur le notaire accroît la sécurité de l'acte notarié. Le rôle du notaire ne se réduit pas à celui de certificateur : il participe activement à l'efficacité de l'acte qu'il authentifie. L'intervention du notaire garantit aux

parties un conseil qualifié et impartial : elle rééquilibre ainsi en partie l'asymétrie d'information qui pouvait exister entre les cocontractants.

L'ensemble des vérifications notariales garantit l'exactitude des informations figurant dans les registres immobiliers. L'acte notarié participe donc à la mise en place d'un cadre favorable à l'investissement, car il réduit les risques qu'entraîneraient les inexactitudes contenues dans le fichier immobilier. L'action des notaires accroît ainsi la transparence du marché immobilier, ce qui facilite et accélère les décisions des investisseurs.

La force exécutoire de l'acte notarié procure à l'investisseur ou à son banquier un double avantage :

- le raccourcissement des délais de procédure, puisque le créancier peut mettre en oeuvre directement des voies d'exécution. Cet avantage est d'autant plus appréciable qu'il prémunit le créancier contre les débiteurs qui seraient tentés de profiter des délais judiciaires pour organiser leur insolvabilité.
- la réduction des coûts de procédure : puisqu'il dispose d'un acte directement exécutoire, le créancier évite tous les coûts de procédure et les frais d'avocat qu'il devrait engager si son titre résultait d'un acte sous seing privé.

Enfin, l'inspection des offices notariaux et l'ensemble des mécanismes de prévention s'intègrent dans la démarche globale de la justice préventive : il s'agit non seulement de garantir la sécurité juridique et l'incontestabilité des engagements pris par les parties au contrat, mais aussi d'assurer que l'institution notariale à qui l'État confie la mission de sécuriser les transactions, prendra elle-même toutes les précautions pour s'acquitter de cette tâche avec exactitude. Par ailleurs, l'assurance de responsabilité et la Caisse de garantie des notaires garantissent en dernier ressort la sécurité des investisseurs qui recourent à l'acte notarié.



INTRODUCTION

Investissement, risque et sécurité

Investir c'est immobiliser un capital pour en recevoir un gain dans l'avenir. Investir consiste donc à diriger ses ressources financières vers un emploi durable plutôt que de les consommer ou les distribuer dans l'immédiat. Investir exprime un choix : tout ce qui conditionne et influence ce choix aura donc un effet déterminant sur l'investissement.

Avant de se décider, l'investisseur évalue le rendement et le risque ; il pèse l'un et l'autre et les confronte. Le facteur rendement est l'espérance des gains ; le facteur risque est la possibilité de perte. Chaque paramètre influence l'autre. En effet, le risque a un prix : face à un surcroît de risque, l'investisseur exige un revenu supplémentaire, une prime de risque. L'investisseur pense en terme de risques et non de sécurité. Il cherche à prévoir ce qui pourrait menacer son investissement et sa rentabilité ; il fait donc une analyse détaillée des possibilités de perte. En revanche, la sécurité englobe pour lui tout ce qui ne menace pas son investissement ; il s'agit d'un acquis sur lequel il s'interroge peu ; la sécurité est pour lui un non-problème. Parlez-lui de sécurité, il écouterait distraitement ; parlez-lui de risque et il tendra l'oreille. Pour être entendu des investisseurs, il faut s'adapter à leur point de vue et présenter l'institution notariale sous l'angle de la maîtrise des risques, tant parce qu'elle les prévient (I) que parce qu'elle y remédie (II). Il s'agit bien de sécurité, mais de celle qui intéresse l'investisseur, parce qu'elle répond à ses inquiétudes, qu'elle résout ses problèmes. C'est ainsi qu'il faut présenter l'acte notarié s'il l'on veut montrer ses vertus à l'investisseur : il procure une sécurité active qui protège efficacement contre nombres des risques qu'il peut craindre.

En effet, l'institution notariale n'influe pas directement sur le profit que réalisera l'investisseur ; en revanche elle permet de réduire et maîtriser les risques. C'est à l'aune de la maîtrise des risques qu'on l'on doit évaluer ce que l'institution notariale apporte aux investisseurs, et la départager des modèles concurrents que proposent les pays de tradition anglo-saxonne.

Pour évaluer les qualités d'une institution juridique, il faut d'abord élaborer un critère pertinent. On verra plus loin dans quelle mesure la maîtrise des risques s'insère dans une définition plus large de la notion d'efficience.

Étudier l'influence qu'exerce l'institution notariale sur l'investissement conduit à mêler les approches économiques et juridiques. S'il faut convaincre des économistes, des finan-

ciers et même les responsables politiques, de l'intérêt que présente l'institution notariale pour l'investissement, voir de sa supériorité sur les autres systèmes, une argumentation juridique ne suffit plus. Ceux à qui l'on s'adresse raisonnent et prennent leurs décisions selon d'autres critères : les notions de coûts/avantages et de risque/bénéfices l'emportent sur les considérations strictement juridiques.

Pour se faire entendre d'eux, il ne suffit pas d'adopter leur optique ; il faut en plus s'exprimer dans leur langue ; il faut leur présenter l'institution notariale avec les concepts et les méthodes de l'économie, de la finance.

Une telle démarche n'est pas nouvelle ; elle a vu le jour dès les années soixante dans les pays anglo-saxons sous le nom de *Law and Economics* ; elle ne s'est développée qu'à partir des années quatre-vingt dans les pays de tradition civiliste sous le nom d'analyse économique du droit. Les origines de cette discipline expliquent la domination des études anglo-saxonnes en la matière.

L'analyse économique du droit cherche à éclairer les questions juridiques en utilisant les méthodes et les concepts de la science économique. On peut s'attendre à ce que cette discipline ait mauvaise réputation chez les notaires. En effet, la première rencontre du notariat avec l'analyse économique du droit fut une expérience déplaisante : c'est elle qui inspire et sous-tend le rapport *Doing Business* ; c'est encore sur elle que des économistes de l'école de Chicago fondent leur apologie souvent sans nuance de la *Common Law*. Enfin, cette discipline peut faire craindre un impérialisme économique qui chercherait à subjuguier le droit et lui dicter ce qu'il doit être.

Il serait cependant regrettable de rejeter l'analyse économique du droit parce qu'elle semble hostile à l'institution notariale. Le notariat s'exclurait d'un débat où il gagnerait à faire entendre sa voix. Il renoncerait à convaincre les économistes et les investisseurs qu'il sert efficacement l'économie. Ce serait enfin se tromper sur la réalité d'une discipline qui est loin d'être monolithique : le courant principal ou École de Chicago doit faire face à une pluralité d'école de pensée, telles les néo-institutionnalistes, l'École autrichienne, l'École du choix public ou l'École de l'économie comportementale.

Il y a sans doute, parmi les différents courants de l'analyse économique du droit, des approches et des arguments qui permettent de répondre aux détracteurs du notariat ; en par-

ticulier, l'école néoinstitutionnelle et la théorie des coûts de transaction projettent sur l'institution notariale un éclairage à la fois plus réaliste et favorable que ne le font les indicateurs du rapport *Doing Business*. Une meilleure connaissance de la logique sur laquelle s'est édifiée l'analyse économique du droit permettrait au notariat de participer à des débats qui le concernent, et même de contribuer à la science économique sur les sujets dont il a une connaissance de première main.

Le but de ce rapport est donc de mettre à profit **l'analyse économique du droit pour montrer que dans un cadre juridique approprié, l'institution notariale garantit aux investisseurs une sécurité juridique optimale.**

Comme le recommandent les Professeurs Ejan Mackay et Stéphane Rousseau¹, les concepts et les méthodes de l'analyse économique du droit serviront de trousse à outils, pour étudier l'institution notariale et la sécurité qu'elle procure aux investisseurs. Leur ouvrage est un des rares qui présente cette matière aux lecteurs de langue française. Pour un point de vue d'ensemble sur la matière sous l'angle de la *Common Law*, le traité de Richard Posner est l'ouvrage fondateur², même s'il repose sur de nombreux présupposés que nous jugeons discutables.

Chacun des aspects de l'institution notariale qui contribue à la sécurité des investissements sera mis en vis-à-vis avec les institutions et règles similaires dans les systèmes de Common Law, avant de procéder à une analyse économique comparée des deux systèmes.

Afin de se concentrer sur le cœur de métier du notariat, ce rapport insistera sur les trois types de contrats qui contribuent essentiellement à l'opération d'investissement immobilier :

- la vente qui permet de réaliser l'investissement par l'acquisition d'un actif ;
- le prêt, qui permet de financer l'investissement ;
- le bail, qui permet de réaliser un profit.

Concepts et méthodes

La boîte à outils de l'analyse économique du droit est bien fournie : il faut y puiser ceux qui conviennent à l'ouvrage ; mais le choix des outils est délicat comme le montrent les débats qu'ont suscités les partis pris méthodologiques du rapport *Doing Business*. Les rédacteurs de *Doing Business* ont en effet adopté une approche quantitative et forgé des indi-

cateurs sensés révéler si une réglementation favorisait le développement économique. Un rapport d'évaluation indépendant commandé par la Banque Mondiale a révélé de nombreuses insuffisances (nombres très faibles d'informateurs, absence de transparence sur le type et le choix des informateurs, échantillons trop réduits de données) qui décrédibilisent la méthode³. Certains critiques considèrent que la méthodologie déficiente de *Doing Business* exerce même une influence perverse sur les réformes législatives en prônant le simplisme, plus que la simplification⁴.

Il existe bien d'autres approches pour étudier la question des bénéfices que l'institution notariale procure à l'investisseur. Ces concepts et méthodes étant peu familiers des juristes, il convient de les présenter avant de les appliquer à l'objet du rapport.

Avant d'élaborer des modèles, la science économique formule des hypothèses sur ce qui forme la base de son étude : le comportement humain. Ces hypothèses constituent elles-mêmes le socle sur lequel les économistes développent leurs conjectures et appuient leurs démonstrations.

Le choix des hypothèses conditionne donc les conclusions auxquelles parvient une théorie économique. En forçant le trait, on pourrait dire que selon *Doing Business*, l'investisseur veut aller vite et se moque des risques. Il existe certainement des hypothèses de comportement plus réalistes que celle-là. Il est indispensable d'évaluer le réalisme des hypothèses pour apprécier la pertinence d'une théorie économique et les conclusions qui en découlent ; cette critique nécessite souvent de découvrir les présupposés implicites qui se dissimulent derrière les affirmations que l'économiste veut faire accepter sans discussion.

Pour ne pas tomber dans ce travers, ce rapport expose les hypothèses sur lequel il s'appuie, lesquelles sont communément admises, mais seront discutés au fil des développements :

- l'investisseur choisit toujours ce qui lui semble le plus favorable (hypothèse classique de la rationalité) : c'est à ce titre qu'il recherche le profit le plus élevé ;
- Cette rationalité est limitée par l'ignorance relative de l'investisseur, qui doit souvent raisonner par conjectures et approximations. Dans les situations complexes, les êtres humains limitent le plus souvent leurs décisions à un nombre limité d'aspects.
- les institutions (au sens économique du terme, c'est-à-dire l'ensemble des règles qui régissent les interactions entre les êtres humains) orientent et facilitent les choix de l'investisseur – elles donnent un cadre à son action ;

1 - Ejan MACKAAY et Stéphane ROUSSEAU, *Analyse économique du droit*, 2e édition (Paris : Dalloz, 2008).

2 - Richard POSNER, *Economic Analysis of Law* (Boston : Little, Brown and Co, 1972).

3 - Groupe indépendant d'évaluation - Banque mondiale, *Doing Business : une évaluation indépendante, Les indicateurs de la Banque mondiale-IFC passés au crible* (Washington : Banque Mondiale, 2008).

4 - Benito ARRUNADA, « Will Doing Business Keep Damaging Business? » *Journal of Comparative Economics*, avril 2008.

- l'investisseur préfère éviter le risque, c'est-à-dire à l'éventualité de perdre ce qu'il a investi, mais sa tolérance au risque dépend de son expérience et du retour sur investissement qu'il espère.

La science économique fait de l'échange – le transfert d'un bien ou la fourniture d'un service – le rapport essentiel entre les êtres humains, celui par lequel chacun peut s'enrichir, car il attache plus de valeur à ce qu'il reçoit qu'à ce qu'il cède. La propriété et le contrat rendent l'échange possible. Les notaires sont bien des professionnels de l'échange économique puisqu'ils veillent tant au respect de la propriété qu'à l'efficacité du contrat. En termes économiques, on considère les règles comme des incitations : il faudra donc se demander si les règles de l'institution notariale incitent positivement l'investisseur ? La science économique formule également plusieurs critères d'efficacité, ce qui revient à répondre à la question : quel est le résultat désirable de l'action collective des êtres humains ? Ces critères sont utilisés pour juger si une économie est améliorée à la suite d'un changement. Selon le critère de Pareto, l'efficacité est atteinte lorsqu'à la suite d'un échange, chaque partie se trouve dans une situation au moins identique sinon meilleure qu'avant. Il existe d'autres critères moins réalistes, tel celui de Kaldor-Hicks, selon lequel l'efficacité est atteinte lorsque les gagnants dédommagent les perdants. L'évaluation de l'indemnisation est le point faible de cette théorie et la rend difficilement applicable.

La science économique définit enfin les conditions dans lequel un marché permet d'atteindre l'efficacité, ou plutôt ce qui y fait obstacle :

- l'information incomplète ou asymétrique des participants à une transaction ;
- les externalités négatives, c'est-à-dire les coûts supportés par des tiers, sans contrepartie ;
- les externalités positives, c'est-à-dire les avantages procurés à des tiers, sans contrepartie ;
- les coûts de transactions, c'est-à-dire les dépenses nécessaires pour conclure l'échange (*coûts ex ante*) et celles que peut entraîner l'échange après qu'il est conclu (*coûts ex post*).

Les développements qui suivent donneront l'occasion de présenter plus en détail les concepts qui viennent d'être évoqués. On verra que l'institution notariale corrige efficacement plusieurs imperfections du marché et contribue donc à son efficacité.

Évaluation et typologie des risques juridiques

Pour évaluer les avantages que l'institution notariale procure aux investisseurs, il faut au préalable cerner la notion de

risque juridique avant de faire une typologie des différentes sortes de risques juridiques. Un inventaire et un classement de ces risques permettront en effet aux investisseurs d'apprécier la protection que leur apporte l'acte notarié en particulier et l'institution notariale en général.

Le concept de risque est inhérent à toute décision d'investissement, et d'une manière générale à toutes les décisions dont les conséquences se prolongeront dans l'avenir, lequel est par définition incertain. L'évaluation des risques fait donc partie intégrante de la décision d'investir, et pèse sur la manière dont les investisseurs répartissent leurs investissements entre différentes classes d'actifs. Par exemple, l'acquisition ou la construction d'un immeuble de bureau doit procurer à l'investisseur un rapport risques/profits qui soit compétitif si on les compare à d'autres investissements tels que des emprunts d'État, des actions ou des obligations.

Les investisseurs doivent faire face à des risques dont les sources sont très variées :

- Techniques, comme par exemple l'état du sous-sol qui retarde un projet de construction ;
- Naturels (tremblements de terre, inondation, etc.) ;
- Politiques, qu'il s'agisse de l'instabilité du pays ou d'évolutions imprévues dans sa législation ;
- Économiques, dont la crise que nous venons de traverser donne une bonne illustration, au même titre que l'évolution du cours des matières premières dans la période qui a précédé ;
- Financières, comme une évolution défavorable des taux d'intérêt ou des taux de change ;
- Sociales, telle une grève imprévue des ouvriers qui travaillent sur un chantier ;
- et enfin juridiques.

Parmi ces différentes catégories, un risque peut être qualifié de juridique si la menace qui pèse sur l'investisseur résulte d'un rapport de droit. L'acte notarié n'a de prise directe que sur cette sorte de risque : la maîtrise des risques juridiques est en effet le *coeur de métier* des notaires.

Les différents risques juridiques peuvent tout d'abord être classés selon le rapport de droit qui est la cause potentielle de perte pour l'investisseur.

Le tableau suivant, présente, pour chaque type de risque, la notion juridique mise en jeu, le type de risque qui en résulte, et l'illustre par un exemple :

TYPOLOGIE DES RISQUES JURIDIQUES SELON LEUR SOURCE		
NOTION JURIDIQUE	NATURE DU RISQUE	EXEMPLE
PREUVE	Contestation du droit établi par un acte	Contestation d'une signature ou de l'intégrité de l'acte
	Impossibilité de prouver un droit	Perte de l'instrument
PROPRIÉTÉ	Inexistence du droit de propriété	Annulation d'un titre de propriété en raison du défaut d'un titre de propriété antérieur
	Inopposabilité du droit de propriété	Défaut ou refus d'enregistrement d'un titre de propriété dans les registres fonciers
GARANTIE	Inexistence ou illicéité de la garantie	Garantie annulée
	Inefficacité de la garantie	Garantie primée par une autre garantie
CONTRAT	Nullité du contrat	Vice du consentement
	Inefficacité du contrat en cas d'inexécution	Délai de procédure pour obtenir un titre exécutoire

Si l'on analyse la notion de risque juridique non plus sous l'angle de la cause, mais du point de vue des conséquences, celles-ci se répartissent en quatre catégories :

- perte ou retard d'encaissement d'un flux financier ;
- Augmentations d'un coût supporté par l'investisseur ;
- dépréciation de l'actif ;
- diminution ou perte de liquidité de l'actif.

Quel que soit le risque, sa survenance se traduit par une perte financière. L'investisseur conscient des risques a donc besoin de solutions pour se couvrir. Pour mesurer l'efficacité de l'acte notarié comme instrument de maîtrise des risques juridiques, il faut se poser la question *que se passe-t-il si...* et montrer comment l'institution notariale prévient un grand nombre de risques juridiques et remédie à ceux qu'elle ne peut éviter : tel est l'objet de la présente étude.





❧❧❧

LIONEL GALLIEZ

Notary Public in MUSSIDAN

❧

“THE NOTARIAL ACT – AN INSTRUMENT
OF INVESTMENT SECURITY”

❧







“THE NOTARIAL ACT – AN INSTRUMENT OF INVESTMENT SECURITY”



SUMMARY

Before committing any financial resources, an investor assesses the return and the risk. He weighs them up and compares them. The notarial act does not influence the profit that an investor will make, but it does help reduce and control the risks. Risk control thus forms the basis on which to assess what the notarial profession can offer investors and to distinguish it from the competing models proposed in traditionally Anglo-Saxon nations.

Economic and legal approaches must be combined to study how the notarial profession influences investment. Legal arguments are not sufficient to convince economists, financiers and even politicians of the advantages the notarial profession can have for investments, or even of its superiority over other systems. We are trying to convince people who think and decide on the basis of different criteria: costs/advantages and risk/profits prevail over strictly legal considerations.

The report presented by the French notarial profession aims to make use of economic analysis of law to demonstrate that in an appropriate legal framework, the notarial profession guarantees investors optimal legal certainty.

Each aspect of the notarial profession which contributes to the security of investments will be compared with similar bodies and rules in common law systems, before making a comparative economic analysis of the two systems.

In order to focus on the notarial profession's core business, this report will place the emphasis on the three main types of contract that contribute to real-estate investments:

- the sale, whereby an investment is made by purchasing property;
- the loan, which enables the buyer to finance the investment; and
- the lease, which enables a profit to be made.
- To assess the advantages that the notarial profession can provide investors with, the notion of legal risk must first be

defined before establishing a typology of the different sorts of legal risks. A list and a classification of such risks would in fact enable investors to assess the protection that the notarial act in particular, and the notarial profession in general, can provide.

The concept of risk is inherent in any investment decision, and generally speaking in all decisions that will have consequences in the future, which by definition is uncertain. Risk evaluation is therefore part and parcel of the decision to invest, and influences the way in which investors distribute their investments among different classes of assets. For example, buying or building an office block must give the investor a competitive risk / profit ratio compared to other investments such as government loans, shares or bonds.

Out of the different kinds of risks, a risk can be described as legal if the threat weighing on the investor results from a legal relationship. The notarial act only has a direct influence over that sort of risk, because controlling legal risks is the core business of notaries.

If, rather than looking at the cause, we analyse the notion of legal risk in terms of consequences, four categories stand out:

- loss of or delay in collecting a flow of funds;
- increase in a cost borne by the investor;
- depreciation of the asset;
- reduction in or loss of asset liquidity.

Whatever the risk, when it arises, it results in a financial loss. The risk-aware investor therefore requires solutions to protect himself. To assess the efficiency of the notarial act, we must demonstrate how the notarial profession prevents a considerable number of legal risks and counters those it cannot avoid. Without being totally incontestable, the notarial act is much

harder to contest than a private writing. It therefore provides a more effective guarantee that the parties will comply with the agreement since it will be difficult, and even risky, for them to dispute the value of the instrument. It thus reduces the likelihood of one of the parties adopting an opportunistic attitude and calling into question the terms of the economic exchange. Furthermore, this quasi-incontestability is constituted *ab initio*, without the need to confirm it by the a posteriori intervention of a judge.

Probative value secures transactions as it makes it easier for the parties to make reasonable forecasts. It reduces the risks of disputes and is thus a factor of trust which encourages the parties to enter into agreements. The security it provides helps dispel the reluctance of people who fear that the terms of the exchange will be challenged after its conclusion.

The retention of notarial acts provides investors and their contracting parties with the assurance that they will keep reliable evidence of the contracts signed and the commitments made for a length of time that exceeds the investment. The mere existence of the title deed is a factor that adds value to the asset. The notarial profession thus provides investors with an essential service by guaranteeing the retention of the acts they have executed.

To function normally, all markets need the different players to trust one another. The notary's intervention heightens that trust, as it guarantees the parties that a third party checks the terms of the contract to make sure it is balanced and effective. That trust is further reinforced by the fact that the profession is strictly regulated and controlled.

The notary's duty to tender advice increases the certainty of the notarial act. The notary's role is not that of a mere attester; he actively contributes to the effectiveness of the act he certifies. The notary's intervention gives the parties assurance

that they receive qualified and unbiased advice: it thus partly re-balances the information asymmetry that could exist between them.

All the checks done by notaries guarantee the accuracy of information contained in property registers. The notarial act thus contributes to creating a framework favourable to investment, by reducing the risks brought about by inaccuracies contained in such registers. Notarial intervention therefore improves the transparency of the property market, which facilitates and speeds up investor decisions.

The enforceability of a notarial act provides an investor or a banker with a two-fold advantage:

- a shorter procedure, since the creditor can take enforcement measures directly. This advantage is all the more appreciable since it protects creditors against debtors who are tempted to make use of the extensive length of judicial proceedings to organise their insolvency.

- reduced costs of proceedings: as the creditor has a directly enforceable instrument, he avoids all costs of proceedings and legal fees that he would otherwise incur with a private document.

Lastly, the notarial office inspection system and all the preventive mechanisms fit into the global system of preventive justice: the aim is not solely to guarantee the legal certainty and the incontestability of the commitments made by the parties to the contract, but also to ensure that the notarial profession charged by the government to secure transactions will itself take all the necessary precautions to perform its task correctly. Furthermore, the liability insurance and the notaries' guarantee fund ultimately guarantee security for investors who use the notarial act.



INTRODUCTION

Investment, risk and security

Investing is the process of tying up capital to secure a return on it in future. Investing thus consists in channelling one's financial resources into a lasting application rather than spending or distributing them at the present time. Investing expresses a choice, and everything that conditions and influences that choice will have a decisive impact on the investment.

Before making the decision, an investor assesses the return and the risk. He weighs them up and compares them. Return is the expected gain, risk being the likelihood of sustaining a loss. Each factor influences the other, because risk comes with a price: when the risk increases, the investor expects a higher return, i.e. a risk premium.

Investors think in terms of risks rather than security. They try to anticipate the factors that could threaten their investment and its yield; the possibilities of a loss must therefore be analysed in depth. Security, on the other hand, encompasses everything that does not threaten their investment. It is taken for granted and given little thought; to investors, security is a non-problem. If you talk about security, an investor will listen with half an ear. If you talk risk, he will be all ears. To attract investors' attention, matters must be approached from their point of view and the notarial profession must thus be presented from the perspective of controlling risks, both because it prevents them (I) and because it counters them (II). Security is nonetheless the issue, but the security in which investors are interested, because it tallies with their concerns and solves their problems. That's how the notarial act must be presented to demonstrate its virtues to investors. It provides active security which efficiently protects them against many of the risks they fear.

The notarial profession does not directly affect the profit that an investor will make, but it can help reduce and control the risks. Risk control thus forms the basis on which to assess what the notarial profession can offer investors and which distinguishes it from the competing models proposed in traditionally Anglo-Saxon nations.

To assess the qualities of a legal institution, a relevant benchmark must first be developed. We will see later how risk control fits into a broader definition of the notion of efficiency. Economic and legal approaches must be combined to study how the notarial profession influences investment. Legal arguments are not sufficient to convince economists, financiers and even politicians of the advantages the notarial profession can have for investments, or even of its superiority over other systems. We are trying to convince people who think and decide on the basis of different criteria: costs/advantages and risk/profits prevail over strictly legal considerations.

Yet, to be heard by them, adopting their perspective is not enough; you have to speak their language. The notarial profession must be presented together with concepts and methods from the world of economics and finance.

This approach is nothing new. It first emerged in the 1960s in Anglo-Saxon nations under the name Law and Economics. It only developed in the 1980s in civil law countries under the name "economic analysis of law". The origins of this discipline explain the domination of Anglo-Saxon studies in the matter.

Economic analysis of law seeks to shed light on legal issues by applying methods and concepts of economics. Thus, one can rightfully expect notaries to look down somewhat on the discipline. And indeed, the notarial profession's first encounter with law and economics was disagreeable: it inspired and underpins the Doing Business Report, and it is the foundation on which Chicago school economists base their often unsubtle apology of Common Law. Lastly, the discipline can raise fears of economic imperialism seeking to subjugate the law and dictate what it should be.

It would nonetheless be regrettable to dismiss economic analysis of law because it appears hostile to the notarial profession. The profession would thus be excluded from a debate in which it would gain from being heard. It would give up trying to convince economists and investors that it efficiently serves the economy. And lastly it would be misjudging the

reality of a discipline which is far from monolithic: the main movement or Chicago School must face a plurality of schools of thought, such as the neo-institutionalists, the Austrian school, the Public Choice School or Behavioural Economics. Out of the different movements of economic analysis of law, there are no doubt approaches and arguments that can be used in response to detractors of the notarial profession. In particular, the neo-institutional school and the transaction cost theory throw a better and more realistic light on the notarial profession than the indicators of the Doing Business Report. A better understanding of the reasoning behind economic analysis of law would enable the notarial profession to partake in debates that concern it, and even to contribute to economics on subjects of which it has firsthand knowledge.

This report therefore aims to make use of **economic analysis of law to demonstrate that in an appropriate legal framework, the notarial profession guarantees investors optimal legal certainty.**

As Professors Ejan Mackay and Stéphane Rousseau¹ recommend, the concepts and methods of economic analysis of law will be used as a tool box to study the notarial profession and the security it can offer investors. Their work is one of the few to present this subject to French-speaking readers. For an overview of the topic from a common law angle, Richard Posner's book is the founding work², even though it is based on numerous presuppositions that we consider debatable.

Each aspect of the notarial profession which contributes to the security of investments will be compared with similar bodies and rules in common law systems, before making a comparative economic analysis of the two systems.

In order to focus on the notarial profession's core business, this report will place the emphasis on the three main types of contract that contribute to real-estate investments:

- the sale, whereby an investment is made by purchasing property;
- the loan, which enables the buyer to finance the investment; and
- the lease, which enables a profit to be made.

Concepts and methods

The economic analysis of law toolbox is well stocked, so we must choose the tools that are most appropriate here. That choice is however, difficult, as the controversy sparked off by

the methodological bias of the Doing Business Report shows. The writers of Doing Business indeed adopted a quantitative approach and built indicators supposed to show whether or not regulations encourage economic development. An independent evaluation report commissioned by the World Bank revealed numerous shortcomings (too few respondents, lack of transparency about the type and choice of respondents, limited data samples) which undermine the report's credibility³. Certain critics feel that the deficient Doing Business methodology even has a negative influence on legislative reforms by advocating simplism, rather than simplification⁴. There are many other approaches to study the question of the advantages that the notarial profession can offer investors. As jurists are little familiar with these concepts and methods, they shall be presented before they are applied to the subject of the report.

Before developing models, economics makes assumptions about what forms the basis of its study, i.e. human behaviour. Those assumptions themselves form the basis on which economists develop their conjectures and support their demonstrations.

The choice of assumptions thus conditions the conclusions an economic theory reaches. By exaggerating, one could say that according to Doing Business, investors want to be quick and care little about the risks. There are undoubtedly some more realistic behavioural assumptions than that. It is vital to assess how realistic the assumptions are, in order to judge the relevance of an economic theory and the conclusions drawn from it. This critique often requires revealing the implicit presuppositions concealed behind the assertions the economist is seeking to indisputably make.

To avoid making those mistakes, this report sets out the assumptions on which it is based, which are widely accepted, but will be discussed as they are developed:

- investors always opt for what they think is best (classical assumption of rationality): they therefore look to make the highest profit;
- that rationality is limited by the investor's relative ignorance, as he must often reason by conjectures and approximation. In complex situations, people most often restrict their decisions to a limited number of aspects.
- institutions (in the economic sense of the word, i.e. all the rules that govern interactions between human beings) sway and facilitate the investor's decision – they form the framework of his action;

1 - Ejan MACKAAY and Stéphane ROUSSEAU, *Analyse économique du droit*, 2nd edition (Paris: Dalloz, 2008).

2 - Richard POSNER, *Economic Analysis of Law* (Boston: Little, Brown and Co, 1972).

3 - Independent Evaluation Group – World Bank, *Doing Business: An Independent Evaluation, Taking the Measure of the World Bank-IFC Doing Business Indicators* (Washington: World Bank, 2008).

4 - Benito ARRUÑADA, "Will Doing Business Keep Damaging Business?" *Journal of Comparative Economics*, April 2008.

- investors would rather avoid the risk, i.e. the possibility of losing their investment, but their risk tolerance depends on their experience and the return they hope to achieve.

Economics makes exchange – the transfer of an asset or the supply of a service – the main relationship between people, the relationship whereby everyone can grow richer as they attach more value to what they receive than what they sell. Ownership and the contract make the exchange possible. Notaries are professionals of economic exchange since they make sure ownership is respected and the contract effective. In economic terms, rules are regarded as incentives: we must therefore ask ourselves whether the rules of the notarial profession act as a positive incentive for investors?

Economics also formulates several criteria of efficiency, which amounts to answering the following question: what is the desirable result of the collective action of human beings? These criteria are used to assess whether an economy has improved after a change. According to the Pareto criterion, efficiency is achieved when following an exchange, each party is in at least an identical, if not better situation, than before. Other, less realistic criteria exist, such as the Kaldor-Hicks criterion, according to which efficiency is achieved when the winners compensate the losers. The evaluation of the compensation is the weakness of this theory and makes it difficult to apply. Lastly, economics defines the conditions in which a market enables efficiency to be achieved, or rather the factors that prevent it:

- the incomplete or asymmetrical information of the parties to a transaction;
- negative external effects, i.e. the costs borne by third parties, for nothing;
- positive external effects, i.e. the advantages third parties obtain, for nothing;
- transaction costs, i.e. the expenses needed to conclude the exchange (*ex ante costs*) and those that the exchange can entail once it has been concluded (*ex post costs*).

The following developments will be an opportunity to present the above concepts in greater detail. We will see that the notarial profession effectively remedies several market imperfections and thus contributes to its efficiency.

Evaluation and typology of legal risks

To assess the advantages that the notarial profession can provide investors with, the notion of legal risk must first be defined before establishing a typology of the different sorts of legal risks. A list and a classification of such risks would in fact enable investors to assess the protection that the notarial act in particular, and the notarial profession in general, can provide.

The concept of risk is inherent in any investment decision, and generally speaking in all decisions that will have consequences in the future, which by definition is uncertain. Risk evaluation is therefore part and parcel of the decision to invest, and influences the way in which investors distribute their investments among different classes of assets. For example, buying or building an office block must give the investor a competitive risk / profit ratio compared to other investments such as government loans, shares or bonds.

Investors must deal with risks from a variety of sources:

- technical risks, such as the condition of the subsoil which delays a building project;
- natural risks (earthquakes, floods, etc.);
- political risks, be it the instability of the country or unforeseen changes in its legislation;
- economic risks, a good illustration of which is the crisis we have just been through, as are the variations in prices of commodities in the period running up to it;
- financial risks, such as adverse changes to interest or foreign exchange rates;
- labour risks, such as an unforeseen strike of workers employed on a building site;
- and lastly legal risks.

Out of these different categories, a risk can be described as legal if the threat weighing on the investor results from a legal relationship. The notarial act only has a direct influence over that sort of risk, because controlling legal risks is the core business of notaries.

The various legal risks can primarily be classified according to the legal relationship which is the potential cause of loss for the investor.

In the table below, each type of risk is presented with the legal notion at stake, the resulting type of risk, and an example of it:

TYPOLOGY OF LEGAL RISKS ACCORDING TO THEIR SOURCE		
LEGAL NOTION	TYPE OF RISK	EXAMPLE
EVIDENCE	Challenge of the right established by an act	Dispute over the signature or integrity of the act
	Inability to prove a right	Loss of the instrument
OWNERSHIP	Inexistence of the right of ownership	Cancellation of a title deed owing to the lack of any prior deed
	Unenforceable right of ownership	Failure or refusal to record a title deed in land registers
SURETY	Surety inexistent or illegal	Cancellation of surety
	Surety ineffective	Surety secondary to another guarantee
CONTRACT	Contract invalid	Absence of consent
	Contract ineffective in the event of non-performance	Length of legal proceedings to obtain an enforceable instrument

If, rather than looking at the cause, we analyse the notion of legal risk in terms of consequences, four categories stand out:

- loss of or delay in collecting a flow of funds;
- increase in a cost borne by the investor;
- depreciation of the asset;
- reduction in or loss of asset liquidity.

Whatever the risk, when it arises, it results in a financial loss. The risk-aware investor therefore requires solutions to protect himself. To assess the efficiency of the notarial act as a means of controlling legal risks, we must ask ourselves the question “What if ...?” and demonstrate how the notarial profession prevents a considerable number of legal risks and counters those it cannot avoid. Such is the aim of this study.



TRABAJOS ACADÉMICOS

Artículo

“ESCRITURA PÚBLICA DE PACTO ANTENUPCIAL PARA MAYORES DE SETENTA ANOS”

Artigo publicado na obra *Direito de Família em Perspectiva Interdisciplinar*, organizadores Fabrício Dani de Boeckel e Karin Regina Rick Rosa, SP: Elsevier, 2011, ISBN 978-85-352-5183-8

CV DE LA AUTORA



Karin Regina Rick Rosa



Abogada. Mestre en Derecho por la UNISINOS.
Especialista en Derecho Procesal Civil por la UNISINOS.
Professora de Derecho Civil Parte General y de Derecho
Notarial e Registral en la UNISINOS.
Professora del Instituto Brasileiro de Estudos Jurídicos.
Professora invitada da la Escola Superior da Advocacia/RS.
Professora invitada del Instituto Internacional de Ciências
Sociais (SP). Coordenadora de pos grado em Derecho
Notarial e Registral da Universidade do Vale do Rio dos
Sinos. Autora e organizadora de obras jurídicas.



RESUMEN

“ESCRITURA PÚBLICA DE PACTO ANTENUPCIAL PARA MAIORES DE SETENTA AÑOS”



KARIN REGINA RICK ROSA



El objetivo del presente estudio es analizar la posibilidad de formalización de pacto prenupcial por novios mayores de setenta años. El tema es relevante y actual. El artículo 1.641, II, del Código Civil, sufrió alteración por la Ley 12.344/2010, que aumentó de sesenta para setenta años la edad que impone el régimen de la separación de bienes a la futura pareja. La doctrina no es unánime en relación a la constitucionalidad de la exigencia. Igualmente, no hay consenso en la doctrina cuanto a la aplicación del Sumario 377 del Supremo Tribunal Federal tras la vigencia del actual Código Civil. Otro punto controvertido se refiere a la extensión de la regla restrictiva del régimen de bienes a unión estable. Además, el propio contenido del pacto prenupcial suscita opiniones diversas en la doctrina. Además de abordar, mismo que perfunctoriamente, estos asuntos, la propuesta es analizar si los novios mayores de setenta años podrán, aunque de manera limitada, ejercer la autonomía de la voluntad delante del escribano, pactando cláusulas para regular un futuro matrimonio. Inicialmente serán abordados los aspectos relativos a la existencia, validez y eficacia del pacto prenupcial, algunos puntos controvertidos involucrando la exigencia del régimen de separación de bienes y su contenido.

ESCRITURA PÚBLICA DE PACTO ANTENUPCIAL PARA MAIORES DE SETENTA AÑOS

1. Resumo

O objetivo do presente estudo é analisar a possibilidade de formalização de pacto antenupcial por nubentes maiores de setenta anos. A questão é relevante e atual. O artigo 1.641, II, do Código Civil, sofreu recente alteração pela Lei 12.344/2010¹, que aumentou de sessenta para setenta anos a idade que impõe o regime da separação de bens ao futuro casal. A doutrina não é unânime em relação à constitucionalidade da exigência. Igualmente, não há consenso quanto à aplicação da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal após a vigência do atual Código Civil. Outro ponto controvertido se refere à extensão da regra restritiva do regime de bens à união estável. Ademais, o próprio conteúdo do pacto antenupcial suscita opiniões diversas na doutrina. Além de abordar, ainda que perfunctoriamente, estes assuntos, a proposta é analisar se os nubentes maiores de setenta anos poderão, mesmo que de maneira limitada, exercer a autonomia da vontade perante o notário, pactuando cláusulas para reger um futuro matrimônio. Inicialmente serão abordados os aspectos relativos à existência, validade e eficácia do pacto antenupcial, e alguns pontos controvertidos envolvendo a exigência do regime da separação de bens e seu conteúdo.

2. Escritura pública de pacto antenupcial

A Lei 8.935/94 regulamenta as atividades notariais e de registro, nos termos do artigo 236 da Constituição da República Federativa do Brasil. O artigo 6º da Lei 8.935/94 define a competência dos notários para formalização jurídica da vontade das partes e a intervenção nos atos e negócios jurídicos a que devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, sendo pressuposto à redação dos instrumentos públicos a manifestação da vontade dos interessados.

No âmbito de classificação dos fatos jurídicos a manifestação

da vontade como elemento cerne do suporte fático é característica dos atos jurídicos, dentre os quais figuram os negócios jurídicos. O pacto antenupcial é um negócio jurídico, que tem como elemento cerne do suporte fático a vontade, a qual deverá ser manifestada de forma livre, consciente e dirigida a um fim lícito, permitindo aos manifestantes liberdade na estruturação do negócio e na escolha dos efeitos jurídicos. Assim, ao optarem pela formalização do pacto, os nubentes têm a possibilidade de estruturar o regime de bens e o modo pelo qual serão reguladas suas relações patrimoniais após o casamento². O pacto é um negócio jurídico bilateral, pois sua existência exige manifestações de vontade de ambos os interessados, de maneira recíproca, coincidente e concordante³. Na forma, o pacto é um negócio jurídico solene, pois a lei exige o instrumento público⁴. O pacto constitui uma prerrogativa para aqueles que não desejam o regime de bens determinado pela lei, que atualmente é o da comunhão parcial de bens⁵.

Ao determinar a forma pública como requisito de validade deste negócio jurídico o legislador torna imprescindível a participação do notário⁶. A liberdade de escolha do notário que redigirá o instrumento está prevista no artigo 8º da Lei 8.935/94. Assim, se por um lado os interessados estão adstritos à forma solene para validade do pacto, por outro, lhes é facultado eleger o profissional encarregado de redigi-lo, dando-lhe forma legal, conservando os originais e expedindo as cópias de seu conteúdo. Convém ressaltar que não existe vinculação entre o notário do local em que será celebrado o casamento, do domicílio do casal ou dos nubentes antes do casamento. Os interessados escolherão livremente o profissional de sua confiança para lavrar a escritura pública de pacto antenupcial. Esta liberdade é da essência da atividade notarial e remete à confiança, característica que norteia a relação notário/ interessado.

1 - "Art. 1º O inciso II do caput do art. 1.641 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com a seguinte redação:

'Art. 1.641.

...

II - da pessoa maior de 70 (setenta) anos;'

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação."

2 - "Art. 1.639. É lícito aos nubentes, antes de celebrado o casamento, estipular, quanto aos seus bens, o que lhes aprouver.

1º. O regime de bens entre os cônjuges começa a vigorar desde a data do casamento.

2º. É admissível a alteração do regime de bens, mediante autorização judicial em pedido motivado de ambos os cônjuges, apurada a procedência das razões invocadas e ressalvados os direitos de terceiros."

3 - Marcos Bernardes de Mello in Teoria do fato jurídico: plano de existência, 15ª Ed. rev., São Paulo: Saraiva, 2008, p. 205.

4 - "Art. 1.653. É nulo o pacto antenupcial se não for feito por escritura pública, e ineficaz se não lhe seguir o casamento."

5 - "Art. 1.640. Não havendo convenção, ou sendo ela nula ou ineficaz, vigorará, quanto aos bens entre os cônjuges, o regime da comunhão parcial. Parágrafo único. Poderão os nubentes, no processo de habilitação, optar por qualquer dos regimes que este código regula. Quanto à forma, reduzir-se-á a termo a opção pela comunhão parcial, fazendo-se o pacto antenupcial por escritura pública, nas demais escolhas."

6 - A respeito da exigência leciona Fabrício Zamprogna Mattiello in Código Civil Comentado, São Paulo: LTr, 2003, p. 1082: "O pacto antenupcial tem de ser confeccionado por escritura pública, que é a *conditio sine qua non* para a sua conformação e vigência no mundo jurídico. Feito noutra forma qualquer, o pacto será nulo e não produzirá os efeitos que lhe seriam peculiares;"



Por ocasião da lavratura do instrumento, além dos requisitos específicos, deverão ser observados os requisitos genéricos do instrumento público, dispostos no artigo 215 do Código Civil. Por se tratar de negócio cuja forma é solene, a previsão do artigo 183 do Código Civil, pela qual a invalidade do instrumento não induz a do negócio jurídico, sempre que este puder ser provado por outro meio, não tem aplicação ao pacto antenupcial. Neste caso o Código de Processo Civil contempla regra específica no artigo 366, relativa à prova quando o instrumento público for da substância do ato⁷.

O artigo 104 do Código Civil elenca os requisitos de validade dos negócios jurídicos em geral. A capacidade dos interessados, o objeto lícito, possível, determinado ou determinável e a observância da forma prescrita em lei deverão ser respeitados, sob pena de nulidade do pacto antenupcial.

No que concerne à capacidade, é dever do notário verificar se os interessados têm capacidade plena para prática do ato notarial. A capacidade plena é presumida a partir dos dezoito anos completos, nos termos do artigo 5º do Código Civil, e somente pode ser afastada mediante sentença judicial de interdição. Trata-se de presunção que não cessa em razão da idade⁸.

No que refere à eficácia, segundo o artigo 1.639 do Código Civil, o regime de bens começa a vigorar a partir do casamento. No caso de não se realizar o casamento, o pacto é ineficaz. Se nada pactuarem os nubentes, a partir do casamento vige o regime de bens da comunhão parcial. Optando pela formalização do pacto antenupcial, além do instrumento público

será necessário o registro da escritura no Registro Imobiliário, a fim de que lhe seja conferida a publicidade⁹. A eficácia *erga omnes* ou oponibilidade da escritura pública de pacto antenupcial somente se perfaz mediante a atuação do registrador imobiliário¹⁰. Isso, porque como destaca Paulo Lobo¹¹, o pacto antenupcial interessa ao casal, mas também aos terceiros, daí a necessidade da publicidade registral. Para Pontes de Miranda¹², “o regime matrimonial dos bens estabelece a norma dos interesses econômicos dos cônjuges, quer entre si, quer nas suas relações com terceiros.”. Considerando que as atividades notariais e de registro são regulamentadas nos Estados pelas Corregedorias de Justiça, outros requisitos eventualmente deverão ser observados por ocasião da lavratura da escritura pública de pacto antenupcial. Ademais, as normas variam de um Estado para outro, e, apenas a título exemplificativo, citamos algumas disposições relativas à averbação do pacto antenupcial em alguns Estados brasileiros. No Estado do Rio Grande do Sul, o artigo 425, da Consolidação Normativa Notarial e Registral determina que o pacto antenupcial seja noticiado à margem de todos os registros e nas matrículas em que figurarem os contraentes¹³. Redação semelhante consta no artigo 739, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina¹⁴. O artigo 809 do mesmo Código também estende a necessidade do registro para além do domicílio conjugal, sendo obrigatória no lugar da situação dos imóveis do casal ou dos que forem adquiridos no futuro¹⁵.

7 - “Art. 366. Quando a lei exigir, como da substância do ato, o instrumento público, nenhuma outra prova, por mais especial que seja, pode supri-la falta.”

8 - Neste sentido a Lei 8.842/94, que em seu artigo 10 reforça o direito de disposição do idoso, o qual somente é afastado nos casos de incapacidade judicialmente comprovada: “Art. 10. Na implementação da política nacional do idoso, são competências dos órgãos e entidades públicos: ...

1º É assegurado ao idoso o direito de dispor de seus bens, proventos, pensões e benefícios, salvo nos casos de incapacidade judicialmente comprovada. (...)”

9 - “Art. 1.657. As convenções antenupciais não terão efeito perante terceiros senão depois de registradas em livro especial, pelo ofício do Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges.”

10 - Embora o artigo 1.657 do Código Civil refira a necessidade de registro, em sentido amplo, o ato a ser praticado pelo registrador imobiliário é de averbação, consoante dispõe o artigo 167, II, 1), da Lei 6.015/73.

11 - “Ante as consequências do que ficar definido no pacto antenupcial em face de terceiros, parentes ou estranhos, ao longo da existência da união conjugal, impõe a lei a forma pública. Interessa, pois, não apenas aos nubentes, mas à sociedade, sendo razoável que se lhes exija a escritura pública. Os nubentes deverão procurar o notário de sua escolha, que lavrará a escritura pública de pacto antenupcial, segundo a estruturação por eles definida. O traslado da escritura será anexado aos documentos que instruem o processo de habilitação ao casamento, junto ao oficial e cartório correspondentes. A escritura pública é um tipo de formalidade *ad substantiam*. A consequência de sua falta é a nulidade do pacto antenupcial. Nesse contexto não tem valor

a indicação do regime de bens no termo do casamento.” (Paulo Lobo in Famílias, 2ª Ed., São Paulo: Saraiva, 2009, p. 311).

12 - Pontes de Miranda, Tratado de Direito de Família, volume II, atualizado por Wilson Rodrigues Alves, Campinas: Bookseller, 2001, p. 154.

13 - “Art. 425 - Será noticiado, por averbação, à margem de todos os registros e nas matrículas em que figurarem os contraentes, o registro de pacto antenupcial previsto no art. 167, I, 12, da Lei nº 6.015, de 31-12-73.”

http://www1.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNNR_CGJ_Janeiro_2011_Prov_02.pdf

14 - “Art. 739. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

II - a averbação: 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;” <http://cgj.tj.sc.gov.br/consultas/liberada/cncgj.pdf>

15 - “Art. 809. As escrituras antenupciais serão registradas no Livro Registro Auxiliar do cartório do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros. 1º Quando o regime de separação de bens for determinado por lei, far-se-á a respectiva averbação, incumbindo ao Ministério Público zelar pela fiscalização e observância dessa providência.

2º Com a averbação do casamento, se for o caso, será feita indicação do nome adotado pelo cônjuge, com remissão ao nome antigo, que será mantido no registro.”

A averbação obrigatória além do domicílio do casal também está presente no Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná¹⁶. No Estado de São Paulo¹⁷, o item 73, das Normas de Serviço Extrajudiciais dispõe apenas sobre a forma do pacto e a necessidade de indicação do local onde foi lavrada a escritura. No Estado do Rio de Janeiro¹⁸, o artigo 538 das Normas refere a necessidade de averbação obrigatória no local de situação dos imóveis e exige que pelo menos um dos nubentes declare expressamente ser aquele o primeiro domicílio conjugal.

Não obstante as variações de Estado para Estado, certo é que a eficácia plena do pacto, entendida esta como a eficácia obrigacional que a escritura pública opera entre seus signatários somada à oponibilidade *erga omnes*, que resulta da publicidade, depende sempre de ato registral no domicílio do casal, sendo insuficiente apenas a lavratura da escritura pública pelo notário.

3. Conteúdo do pacto antenupcial

O conteúdo do pacto antenupcial se relaciona a seu objeto, e, portanto, diz respeito à validade do negócio jurídico, nos termos do artigo 104 do Código Civil, antes citado. Também no pacto antenupcial o conteúdo deve ser lícito, possível, determinado ou determinável, sob pena de ser o negócio jurídico inválido. Conteúdo lícito é aquele que respeita os preceitos legais, não contrariando a lei, a ordem pública ou os bons costumes¹⁹. Exemplo de cláusulas inválidas por ilici-

tude do objeto seriam aquelas que hipoteticamente admitissem a infidelidade conjugal, que dispensassem os deveres de mútua assistência, respeito, sustento, guarda e educação dos filhos, ou que alterassem a ordem de vocação hereditária. Além do artigo 104, II, do Código Civil, o legislador tratou da nulidade da convenção ou de cláusula nela contida quando houver contrariedade à disposição de lei em artigo específico do Código Civil²⁰. Em decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça foi declarada a nulidade de pacto antenupcial que estabelecia o regime da comunhão universal de bens em casamento com maiores de sessenta anos²¹.

A possibilidade do objeto se refere à extensão do conteúdo do pacto, que poderá ser patrimonial e/ou extrapatrimonial. Sobre o assunto, diverge a doutrina. Há autores que admitem apenas disposições patrimoniais no conteúdo do pacto antenupcial e, mais, que limitam a manifestação da vontade apenas à escolha do regime de bens, cabendo aos interessados tão somente optar por uma das formas previstas no Código Civil. Ainda no grupo dos que consideram que o conteúdo se limita às disposições patrimoniais, há aqueles que admitem outras disposições patrimoniais, além do regime de bens²². Como exemplo destas cláusulas, temos as que prevejam ajustes na partilha em caso de separação ou divórcio, disposições sobre direitos autorais e sua comunicabilidade com o outro cônjuge, responsabilidade por dívidas relativas a negócio de risco exercido por um dos cônjuges, apenas para citar algumas. Outros autores admitem o conteúdo extrapatrimonial para pacto antenupcial²³. Neste contexto, são admitidas cláusulas relativas, por exemplo, à rotina doméstica, à disposição

16 - "16.2.24 - As escrituras antenupciais serão registradas no livro 3 da circunscrição da serventia do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no livro 2, no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos ao regime de bem diverso do legal." www.tj.pr.gov.br/cgj/Download/cn/cn.doc

17 - "73. Optando os nubentes por um regime de bens diverso do legal, sua vontade deverá ser formalizada por intermédio de escritura pública, sendo ineficaz a simples declaração reduzida a termo no processo de habilitação matrimonial.

73.1. O Oficial fará constar do assento a existência de pacto antenupcial, com menção textual da Unidade de Serviço, livro, folhas e data em que foi lavrada a respectiva escritura. O traslado ou certidão será entranhado no processo de habilitação."

<http://www.tjsp.jus.br/Download/Corregedoria/NormasExtrajudiciais/NSCGJTomoII.pdf>

18 - "Art. 538. As escrituras antenupciais serão registradas no Livro 3 - Registro Auxiliar - do Serviço relativo ao domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos aquestos adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros. 1º. É obrigatória a apresentação da certidão de casamento no ato do registro do pacto antenupcial (Livro 3 -Auxiliar).

2º. O pacto antenupcial só será registrado com a declaração expressa de um dos nubentes, do primeiro domicílio conjugal, no Registro de Imóveis ao qual pertença o imóvel declarado.

3º. A responsabilidade por essa declaração é exclusiva dos nubentes, não cabendo ao Oficial do Registro pedir qualquer documento comprobatório." <http://www.tj.rj.gov.br/cgj/legis/CNCGJ-Extrajudicial.pdf>

19 - Carlos Roberto Gonçalves. Direito civil brasileiro, volume 1: parte geral, 8ª Ed., SP: Saraiva, 2010, p. 358.

20 - "Art. 1.655. É nula a convenção ou cláusula dela que contravenha disposição absoluta de lei."

21 - REsp 402.697/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/10/2004, DJ 29/11/2004, p. 315.

22 - "A liberdade dos nubentes não se limita à eleição de um desses regimes. Os interessados não estão obrigados a seguir modelos legais, os regimes-tipos regulados no Código Civil, podendo ir além, modificando-os, combinando-os, e, até, estabelecendo um regime peculiar, um regramento atípico, imaginado e criado por eles próprios. Na França, na Bélgica e em Portugal, por exemplo, a situação é semelhante à nossa, havendo ampla liberdade para escolha do regime de bens, inclusive com a possibilidade de introdução de modificações nos tipos previstos pelo legislador. Na Alemanha, na Itália e na Suíça, ao contrário, vigora o princípio da tipicidade e os nubentes só podem eleger um dos regimes estabelecidos na lei." (Zeno Veloso in Regime matrimonial de bens in Direito de família contemporâneo, coordenador Rodrigo da Cunha Pereira, Belo Horizonte: Del Rey, 1997, p. 83)

A mesma opinião é partilhada por Luiz Edson Fachin: "O pacto tem um conteúdo eminentemente patrimonial. Recaindo sobre o patrimônio, não apenas deve constar a escolha do regime, como pode também conter outras disposições patrimoniais, a exemplo, bens que o marido doe à mulher, ou vice-versa, para efeito do casamento. Estes são chamados antifernais, doações entre marido e mulher. Não se confundem com os bens parafernais, aqueles que a mulher adquire na constância do casamento por força de doação." (Direito de família: elementos críticos à luz do novo código civil brasileiro, 2ª Ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 187)

23 - "Nada impede que os noivos disciplinem também questões não patrimoniais. Ora, se a lei impõe deveres e assegura direitos ao par, não há qualquer impedimento a que estipulem encargos outros, inclusive sobre questões domésticas. Ainda que haja possibilidade de a execução de algumas avenças ser buscada na via judicial, ao menos como acordo entre eles têm plena va-

sobre a religião dos filhos, à fixação de indenização em caso de separação ou divórcio, à nomeação de tutor, e até mesmo regras sobre a coabitação.

4. Opções de regimes de bens

Rolf Madaleno²⁴ ensina que o regime de bens “*contém normas sobre a propriedade do acervo trazido para o casamento ou para a união estável, informando quem são os proprietários dos bens adquiridos, sua administração e gozo, sua disposição e como se finaliza o regime e o destino do patrimônio, tudo com vistas às relações conjugais ou de convivência fática, passando pelos cuidados e interesses dos filhos, quando existentes, da família e dos terceiros que contratem com o casal ou individualmente com um dos seus integrantes.*”

Os seguintes regimes de bens estão previstos no Código Civil: a) o regime da comunhão parcial (art. 1.658); o regime da comunhão universal (art. 1.667); c) o regime de participação final dos aquestos (art. 1.672); d) o regime da separação de bens (art. 1.687). Cada um deles com características que lhe são peculiares, devendo o notário prestar os esclarecimentos sobre o conteúdo, a abrangência e as consequências por ocasião da lavratura do instrumento público. Não interessa neste estudo aprofundar o exame de cada um dos regimes de bens, mas em linhas gerais, temos três hipóteses: uma, pela qual os nubentes são proprietários e administram seus bens de forma autônoma (separação); outra, pela qual a integralidade do patrimônio passa a ser comum a ambos (comunhão universal); e por fim, aquele em que apenas os bens adquiridos após o

matrimônio passam a ser comuns (comunhão parcial e comunhão dos aquestos).

A doutrina tem admitido o ajuste de regimes de bens mistos, pelo qual os interessados adotam mais do que um daqueles previstos no Código Civil, criando, assim, um regramento próprio e específico destinado a regular as relações patrimoniais daquele matrimônio²⁵.

5. Regime de bens da separação obrigatória para maiores de setenta anos

Quando da vigência da Lei 10.406/02, a redação do artigo 1.641, II, determinava como obrigatório o regime da separação de bens no casamento da pessoa maior de sessenta anos. Recentemente Lei 12.344/2010 modificou o inciso II do artigo 1.641, aumentando a idade de sessenta para setenta anos. O Código Civil de 1916 fazia distinção entre as idades do homem e da mulher para estabelecer o regime obrigatório²⁶. De acordo com a doutrina, a ideia a nortear a exigência do regime de bens é proteger a pessoa que, ao atingir uma determinada idade, pode se tornar mais vulnerável e suscetível ao agir de quem tenha um interesse exclusivamente patrimonial na relação afetiva. A vulnerabilidade e a suscetibilidade justificariam a imposição de medida legal protetiva²⁷. Para Carolina Lopes Cançado e Maria Goreth Macedo Valadares o regime obrigatório da separação remete à característica patrimonialista do Código Civil de 1916, o que não justificaria sua manutenção no Código Civil atual, especialmente em de-

lidade.” (Maria Berenice Dias, Manual de direito de famílias, 6ª Ed. atual. rev. ampl., São Paulo: RT, 2010, p. 233). E a lição de Gustavo Tepedino: “De outra parte sustenta-se inexistir óbice para o ajuste de matéria extrapatrimonial, sendo esta a legítima vontade das partes. Como observado em doutrina, ‘nada impede que os noivos disciplinem também questões não patrimoniais. Ora, se a lei impõe deveres e assegura direitos ao par, não há qualquer impedimento a que estipulem encargos outros, inclusive sobre questões domésticas’. De fato, não se verifica, como linha de princípio, impedimento para que se reputem válidas cláusulas que estabeleçam regramento da vida espiritual dos cônjuges, que se valem do pacto para fixar aspectos que lhes pareçam relevantes para a vida em comum.” (Controvérsias sobre regime de bens no novo Código Civil, Revista Brasileira de Direito das Famílias e Sucessões, IBDFAM, Porto Alegre: Magister; Belo Horizonte, v. 2, fev-mar. 2008, p. 15).

24 - Repensando o direito de família, Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007, p. 39.

25 - “A liberdade de estruturação do regime de bens, para os nubentes, é total. Não impôs a lei a contenção da escolha apenas a um dos tipos previstos. Podem fundir tipos, com elementos ou partes de cada um; podem modificar ou repelir normas dispositivas de determinado tipo escolhido, restringindo ou ampliando seus efeitos; podem até criar outro regime não previsto na lei, desde que não constitua expropriação disfarçada de bens por um contra outro, ou ameaça a crédito de terceiro, ou fraude à lei, ou contrariedade aos bons costumes.” (Paulo Lôbo in Famílias, 2ª ed., São Paulo: Saraiva, 2009, p. 295).

Neste sentido, também, ensina Rolf Madaleno: “Não há maiores novidades no art. 1.640, que autoriza aos nubentes, durante o seu processo de habilitação, ausente qualquer um dos impedimentos elencados no artigo 1.641, a estipularem por escritura pública de contrato antenupcial a livre escolha de qualquer um dos regimes de bens regulados pelo Código Civil, podendo, se

preferirem, produzir uma mescla dos diferentes regimes matrimoniais, ou criar uma outra modalidade, desde que sob qualquer forma contravenham contra disposição absoluta de lei (art. 1.655).” (Repensando o direito de família, Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007, p. 41).

E Silvio Venosa: “No sistema brasileiro, os cônjuges podem optar por um dos regimes de bens disciplinados no Código e combiná-los entre si, desde que não contrariem normas de ordem pública.” (Direito Civil: direito de família, 10ª ed., São Paulo: Atlas, 2010, p. 349)

26 - “Art. 258. Não havendo convenção, ou sendo nula, vigorará, quanto aos bens entre os cônjuges, o regime da comunhão parcial.

Parágrafo único. É, porém, obrigatório o da separação de bens do casamento: ...

II - do maior de 60 (sessenta) anos e da maior de 50 (cinquenta) anos;”

27 - Pontes de Miranda, Tratado de Direito de Família, p. 219: “O maior de sessenta anos e a maior de cinquenta podem casar. Nenhum impedimento existe. Todavia, para evitar explorações, consistentes em levar-se ao casamento, para fins de comunhão de bens, mulheres em idade vulnerável, ou homens em fase de crise afetiva, a lei cortou cerce a possibilidade das estipulações convencionais de ordem matrimonial e excluiu o regime comum. É cogente o da separação de bens.”

Silvio Rodrigues in Direito civil: direito de família: volume 6, 28ª ed. rev. e atual. por Francisco José Cahali de acordo com o novo Código Civil (Lei 10.406 de 10.1.2002). São Paulo: Saraiva, 2004, p. 143. “É evidente o intuito protetivo do legislador, ao promulgar o dispositivo. Trata-se, em cada um dos casos compendiados no texto, de pessoas que, pela posição em que se encontram, poderiam ser conduzidos ao casamento pela atração que sua fortuna exerce. Assim, o legislador, para impedir que o interesse material venha a constituir o elemento principal a mover a vontade do outro consorte, procura, por meio do regime obrigatório da separação, eliminar essa espécie de incentivo.”

corrência da mudança promovida pela promulgação da Constituição Federal em 1988, pela qual “o patrimônio cede seu espaço para a pessoa humana”²⁸.

O regime da separação de bens está disciplinado nos artigos 1.687 e 1.688 do Código Civil. No entanto, não faz referência o legislador se tal regramento vale apenas para a separação pactuada ou se abrange também a separação legal, obrigatória. Por este regime, cada cônjuge administra com exclusividade o seu acervo patrimonial, podendo livremente alienar ou gravar de ônus real seus bens²⁹. O silêncio do legislador fez reacender a discussão sobre a vigência da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal, como veremos adiante.

5.1 (In)constitucionalidade da exigência

A constitucionalidade do regime obrigatório para maiores de setenta anos tem sido debatida na doutrina. Para os que sustentam a inconstitucionalidade do regime obrigatório para os maiores de setenta anos, o argumento é de que em relação aos idosos milita uma presunção de senilidade³⁰, atentatória ao princípio da dignidade da pessoa humana, por tal regra restringir a autonomia da vontade e a liberdade de contrair matrimônio³¹.

Para quem considera constitucional a exigência, os argumen-

tos são no sentido de que o direito à liberdade somente pode ser exercido dentro dos limites impostos pela própria lei, sendo que as relações afetivas apresentam diversas restrições à liberdade, como por exemplo, o dever de fidelidade que limita a liberdade sexual³².

5.2 Extensão da exigência à união estável

Outra questão polêmica diz respeito à extensão da exigência à união estável. A união estável entre homem e mulher é reconhecida como entidade familiar pela Constituição da República Federativa do Brasil, em seu artigo 226, 3º. O artigo 1.723 do Código Civil estabelece os requisitos para sua caracterização. O legislador permite que os companheiros ajustem suas relações patrimoniais, de modo semelhante ao pacto antenupcial, prevalecendo, no silêncio, o regime da comunhão parcial, como ocorre no casamento³³. Zeno Veloso, Carlos Roberto Gonçalves e Guilherme Calmon Nogueira da Gama entendem que a exigência do regime da separação obrigatória em certas circunstâncias para o casamento se estende à união estável, como se verifica em trecho em destaque de recente decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça³⁴. Para os defensores desta posição, a não aplicação da exigência nos casos de união estável estimularia

28 - “O patrimônio era o centro de toda e qualquer relação e sua manutenção era o que determinava a constituição de uma família.” (A autonomia privada e o regime obrigatório de bens para os maiores de sessenta anos in Direito civil: da autonomia privada nas situações jurídicas patrimoniais e existenciais, coordenadores César Fiuza, Maria de Fátima Freire de Sá e Bruno Torquato de Oliveira Naves, Belo Horizonte: Del Rey, 2007, p. 115).

29 - Tanto que o legislador dispensa a autorização do outro cônjuge para os atos previstos no artigo 1.647 quando o regime for o da separação de bens.

30 - “Quem pretender casar após os 60 anos tem subtraída de forma aleatória e discriminatória a plenitude de sua capacidade para eleger o regime de bens que lhe aprouver. Absurdamente é imposto o regime da separação legal de bens, que gera a total incomunicabilidade patrimonial para o passado e para o futuro. Sequer é tornado obrigatório o regime da comunhão parcial, que é o vigorante quando os nubentes nada manifestam e não convencionam diferentemente por meio de pacto antenupcial. A limitação, além de odiosa, é inconstitucional, pois, ao se falar no estado da pessoa, toda cautela é pouca. A plena capacidade é adquirida quando do implemento da maioridade e só pode ser afastada em situações extremas e por meio do processo judicial de interdição, que dispõe de rito especial (arts. 1.177 a 1.186 do CPC). É indispensável não só a realização de perícia, mas também é obrigatória audiência de interrogatório pelo magistrado. Raros processos são revestidos de tantos requisitos formais, sendo imperiosa a publicação da sentença na imprensa por três vezes. Tal rigorismo denota o extremo cuidado quando se trata da capacidade da pessoa. Frente ao casamento, no entanto, tudo isso é olvidado. Quando alguém, após atingir a idade de 60 anos, quiser casar, ainda que não esteja impedido de fazê-lo, não pode dispor sobre as questões patrimoniais e escolher livremente o regime de bens. Maria Berenice Dias in “Art. 1.641: inconstitucionais limitações ao direito de amar.” (http://www.mariaberenice.com.br/uploads/1_-_art._1641_-_inconstitucionais_limita%EF5es_ao_direito_de_amar.pdf)

31 - Paulo Lôbo in Famílias, 2ª ed., SP: Saraiva, 2009, p. 302, ensina: “Entendemos que essa hipótese é atentatória do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, por reduzir sua autonomia como pessoa e constrangê-lo a tutela reducionista, além de estabelecer restrição à liberdade de contrair matrimônio, que a Constituição não faz. Consequentemente é inconstitucional esse ônus.”

Carolina Lopes Cançado e Maria Goreth Macedo Valadares, A autonomia privada e o regime obrigatório de bens para os maiores de sessenta anos, in Direito civil: da autonomia privada nas situações jurídicas patrimoniais e existenciais, coordenadores César Fiuza, Maria de Fátima Freire de Sá e Bruno Torquato de Oliveira Naves, Belo Horizonte: Del Rey, 2007, p. 123: “Tendo em vista a liberdade e a autonomia privada, chegamos ao foco da discussão: o art. 1.641, II, do Código Civil, limitou a autonomia privada dos idosos sem nenhuma justificativa plausível ou convincente, sendo, assim, considerada uma norma restritiva de direito, a qual devemos clamar por sua revogação.”

32 - Neste sentido Regina Beatriz Tavares da Silva in MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil, v. 2. direito de família. 37ª ed. ver. e atual. por Regina Beatriz Tavares da Silva. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 217/218: “Com o devido respeito pelas posições contrárias ao regime da separação de bens e sua aplicabilidade obrigatória aos casamentos daqueles que contam mais de sessenta anos de idade, é preciso lembrar que o direito à liberdade, tutelado na Lei Maior, em vários incisos de seu art. 5º, é o poder de fazer tudo o que se quer, nos limites resultantes do ordenamento jurídico. Portanto, os limites à liberdade individual existem em várias regras desse ordenamento, especialmente no direito de família, que vão dos impedimentos matrimoniais (art. 1.521, n. I a VII), que vedam o casamento de certas pessoas, até a fidelidade, que limita a liberdade sexual fora do casamento (art. 1.566, n. I). É ainda de salientar-se que não pode o direito de família aceitar que, se reconhecidos maiores atrativos de quem tem fortuna, um casamento seja realizado por meros interesses financeiros, em prejuízo do cônjuge idoso e de seus familiares de sangue.”

33 - “Art. 1.725. Na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens.”

34 - “DIREITO DE FAMÍLIA. UNIÃO ESTÁVEL. COMPANHEIRO SEXAGENÁRIO. SEPARAÇÃO OBRIGATORIA DE BENS. ART. 258, ÚNICO, INCISO II, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. 1. Por força do art. 258, § único, inciso II, do Código Civil de 1916 (equivalente, em parte, ao art. 1.641, inciso II, do Código Civil de 2002), ao casamento de sexagenário, se homem, ou cinquentenário, se mulher, é imposto o regime de separação obrigatória de bens. Por esse motivo, às uniões estáveis é aplicável a mesma

a fraude ao princípio de proteção aos nubentes com mais de setenta anos.

Para os que entendem não ser aplicável a regra limitativa à união estável, a justificativa é no de sentido de que uma norma restritiva não pode ter interpretação extensiva³⁵.

O Enunciado nº 261, aprovado na III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, afasta o regime obrigatório quando o casamento for precedido de união estável iniciada antes da idade prevista no artigo 1.641, II, do Código Civil³⁶.

regra, impondo-se seja observado o regime de separação obrigatória, sendo o homem maior de sessenta anos ou mulher maior de cinquenta. 2. Nesse passo, apenas os bens adquiridos na constância da união estável, e desde que comprovado o esforço comum, devem ser amealhados pela companheira, nos termos da Súmula nº 377 do STF. 3. Recurso especial provido.” (STJ – REsp nº 646.259 – RS – 4ª Turma – Rel. Min. Luis Felipe Salomão – DJ 24.08.2010) – grifo nosso.

Do voto do Ministro Relator se extrai:

‘Nesse passo, a partir de uma leitura conjunta e finalística das normas aplicáveis à espécie, notadamente do art. 226, 3º, da Constituição Federal de 1988, Código Civil de 1916 e Leis ns. 8.971/94 e 9.278/96, não parece razoável imaginar que, a pretexto de se regular a união entre pessoas não casadas, o arcabouço legislativo acabou por estabelecer mais direitos aos conviventes em união estável (instituto menor) que aos cônjuges.

Deveras, o legislador não conferiu ao instituto que se quer seja convertido em casamento, mais direitos que a este. Como bem advertiu o e. Ministro Marco Aurélio, ‘no artigo 226 da Lei Fundamental, tem-se como objetivo maior a proteção do casamento’ (RE 590779, Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO, Primeira Turma, julgado em 10/02/2009).

Em outra passagem, o próprio Supremo Tribunal Federal, como intérprete maior da Constituição, apregou entendimento de que o art. 226, 3º, da Constituição Federal, ‘coloca, em plano inferior ao do casamento, a chamada união estável, tanto que deve a lei facilitar a conversão desta naquele’ (MS 21449, Relator(a): Min. OCTAVIO GALLOTTI, TRIBUNAL PLENO, julgado em 27/09/1995).

Também nesse sentido, o e. Ministro Fernando Gonçalves, na relatoria do EREsp. nº 736.627/PR, afirmara que ‘sob diversos e relevantes ângulos, há grandes e destacadas diferenças conceituais e jurídicas, de ordem teórica e de ordem prática, entre o casamento e a união estável’.

O Código Civil de 2002, por sua vez, reforça essa vontade constitucional de se emprestar à união estável status aquém do casamento.

Tal se percebe, por exemplo, da leitura do art. 1.845, que ergue o cônjuge a posição de herdeiro necessário, sem fazê-lo com o companheiro. Por outro lado, o cônjuge sobrevivente concorre apenas com descendentes e ascendentes (art. 1.829), na ausência dos quais tocar-lhe-á a totalidade da herança (art. 1.838), ao passo que o companheiro supérstite somente sucederá na totalidade dos bens deixados na ausência de parentes sucessíveis (art. 1.790, inciso IV), ou seja, se não existir nenhum colateral até o quarto grau (art. 1.839). 3.2. Desta sorte, por força do art. 258, único, inciso II, do Código Civil de 1916 (equivalente, em parte, ao art. 1.641, inciso II, do Código Civil de 2002), se, ao casamento de sexagenário, se homem, ou cinquentenário, se mulher, é imposto o regime de separação obrigatória de bens, também o deve ser às uniões estáveis que reúnam as mesmas características, sob pena de inversão da hierarquia constitucionalmente sufragada.

De fato, a lei não poderia reconhecer, no âmbito da união estável, uma situação que o legislador civil, para o casamento, entendeu por bem estabelecer restrição. Admitir assim, seria estimular a fraude ao princípio de proteção ao nubente com mais de sessenta anos engendrado pela lei civil.

Nesse sentido, é o entendimento de Zeno Veloso, que ora transcrevo: E poderá um homem com mais de sessenta anos constituir união estável com uma jovem senhora de vinte e cinco anos, por exemplo, e celebrarem os dois contrato escrito determinando, entre eles, o regime da comunhão parcial?

5.3 A Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal

A Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal foi aprovada na sessão plenária de 03/04/1964, publicada no Diário da Justiça de 08/05/1964 e dispõe: “No regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento.”

Teve como precedentes os embargos em RE 7243, o RE 9128³⁷, o RE 10951³⁸ e os embargos em RE 8984³⁹. Quando da sua edição, o regime legal de bens era o da comunhão universal de bens, ou seja, se nada pactuassem os nubentes, a partir do casamento passariam a ser proprietários em comum de todo o acervo patrimonial. Apenas em 1977, a partir da

Até para escapar de situação disparatada, absurda e injusta, minha opinião é de que o art. 1.725 não se aplica aos companheiros se eles estiverem na mesma situação dos nubentes, consoante o art. 1.641, incisos I, II e III, aplicando-se a eles, por lógica, necessidade e similitude de situação, o disposto no aludido dispositivo, ou seja, a união estável fica submetida ao regime obrigatório da separação de bens. (Código civil comentado (...).v. XVII. Alvaro Vilaça (Coord.). São Paulo: Atlas, 2003, p. 147).

Também no mesmo sentido é o magistério de Caio Mário da Silva Pereira (Instituições..., v. 5, p. 547), Guilherme Calmon Nogueira da Gama (O companheirismo: uma espécie de família, p. 345) e Carlos Roberto Gonçalves (Direito civil brasileiro: v. 5. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 576).

Como bem enfatizado por Caio Mário, a aceitação da possibilidade de os companheiros optarem pelo regime de bens, quando o varão já atingiu a idade sexagenária, estar-se-ia, “mais uma vez, prestigiando a união estável em detrimento do casamento, o que não parece ser o objetivo do legislador constitucional, ao incentivar a conversão da união estável em casamento. No nosso entender, deve-se aplicar aos companheiros maiores de 60 anos as mesmas limitações previstas para o casamento para os maiores desta idade: deve prevalecer o regime da separação legal de bens”. (Op. cit. p. 547)

Vale ressaltar, que a Terceira Turma também sufragou tal entendimento, em recente julgamento de relatoria do e. Ministro Massami Uyeda (Resp. nº 1.090.722/SP), pendente de publicação, o que, em realidade, consolida o entendimento, naquele colegiado, primeiramente firmado no Resp. nº 736.627/PR, de relatoria do saudoso Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. 3.3. Por esses fundamentos, e nessa ordem de idéias, o acórdão não pode prevalecer, devendo ser restabelecida a decisão de primeiro grau, que interpretou corretamente e em conjunto os dispositivos legais aplicáveis à espécie.”

Ver ainda: REsp 1090722/SP, Rel. Ministro Massami Uyeda, 3ª Turma, j. 02/03/2010, DJe 30/08/2010.

35 - Paulo Lobo in Famílias, 2ª ed., SP: Saraiva, 2009, p. 161: “Não se aplica à união estável o regime legal obrigatório da separação de bens, previsto no art. 1.641 do Código Civil, porque diz respeito exclusivamente ao casamento. É cediço no direito brasileiro que norma restritiva de direitos não pode ter interpretação extensiva. Consequentemente, a pessoa com mais de sessenta anos que ingressar em união estável, submete-se igualmente ao regime supletivo da comunhão parcial de bens.”

36 - “Enunciado n. 261: A obrigatoriedade do regime da separação de bens não se aplica a pessoa maior de sessenta anos, quando o casamento for precedido de união estável iniciada antes dessa idade.”

37 - RE 9128/MG, Rel. Ministro Edgard Costa, 2ª Turma, j. 23/05/1947, DJ 17/12/1948 - Ementa: “Regime de bens no casamento; a separação obrigatória e a comunicação dos adquiridos; inteligência do art. 259 do Código Civil.”

38 - RE 10951/RJ, Rel. Ministro Annibal Freire, 1ª Turma, j. 07/10/1946 - Ementa: “Recurso extraordinário – Casamento, conjugue maior de 60 anos, regime de bens, comunhão dos aquestos. – Mesmo nos casos de separação ex-vi-legis, entram na comunhão do casal os bens adquiridos na constância do casamento.”

39 - RE 8984/DF, Rel. Ministro Annibal Freire, 1ª Turma, j. 06/08/1945 - Ementa: “O regime legal da separação patrimonial não proíbe que os cônjuges se associem, e reünam os bens adquiridos por sua atividade comum.

Lei 6.515 – Lei do Divórcio -, é que o regime legal passou a ser o da comunhão parcial de bens. Portanto, a súmula foi editada quando o regime legal de bens era o da comunhão universal, limitando para pessoas que casassem a partir de certa idade que esta comunhão abrangeria apenas os aquestos, bens adquiridos após o matrimônio, não importando a que título essa aquisição tivesse ocorrido. A situação guarda semelhança com regime da comunhão parcial, com a vantagem de que pela súmula, comunicariam-se também os bens recebidos a título gratuito (herança ou doação) após o casamento.

Para Paulo Lôbo a Súmula permanece aplicável, e mais, gera uma presunção absoluta de comunhão, tornando inadmissível discussão sobre a participação efetiva de ambos os cônjuges. Afirma este doutrinador que para haver separação absoluta, é necessário o pacto antenupcial⁴⁰. Sérgio Gischkow Pereira também considera necessário o pacto para estabelecer a separação absoluta⁴¹.

Gustavo Tepedino⁴² entende aplicável a Súmula 377, porém ao analisar o espectro de incidência do enunciado a restringe aos casos previstos nos incisos I e III do artigo 1.641 do Código Civil. O autor refere ainda os princípios da solidariedade e do enriquecimento sem causa como fundamentos para a Súmula 377.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 646.259, entendeu pela aplicação da Súmula 377 do STF e por extensão da obrigatoriedade do regime da separação para o caso de união estável⁴³. No feito, a união estável iniciou quando o falecido contava com sessenta e quatro anos de idade. Os Desembargadores do Tribunal gaúcho entenderam não aplicável à união estável o regime da separação obrigatória de bens, mesmo contando os conviventes com mais de sessenta anos na época, porém fizeram referência à aplicação da Súmula 377 do STF. O espólio interpôs recurso especial, sob fundamento de ofensa ao artigo 258, parágrafo único, II, do Código Civil de 1916, e divergência jurisprudencial.

Sobre a aplicação da Súmula 377, pronunciou-se o Ministro Relator:

4. Resta o exame da questão relativa à alegada comunicação dos aquestos, no regime da súmula 377, STF, aplicada ao caso em concreto, que está assim redigida: “No regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento”.

4.1. Nesse passo, apenas os bens adquiridos na constância da união estável, e desde que comprovado o esforço comum, devem ser amealhados pela companheira, nos termos da Súmula n.º 377 do STF.

Necessário ressaltar a importância da demonstração do esforço comum, mesmo porque, a prevalecer tese contrária, estar-se-ia igualando o regime da separação legal obrigatória ao regime da comunhão parcial de bens. A partir de uma interpretação autêntica, percebe-se que o Pretório Excelso, de fato, estabeleceu que somente mediante o esforço comum entre os cônjuges (no caso, companheiros) é que se defere a comunicação dos bens, seja para o caso de regime legal ou convencional (RTJ 47/614). A propósito, confirmam o entendimento do Ministro Décio Miranda, no RE n.º 93.153/RJ: Trata-se, pois, de questão resolvida à consideração de não haver o cônjuge-mulher concorrido com o seu esforço para aquisição de tais bens, sendo assim a eles inaplicável o enunciado da Súmula 377, que segundo a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, somente concerne aos bens adquiridos, na constância do casamento, mediante esforço comum dos cônjuges, e não a todos e quaisquer bens advindos a um deles.

A decisão é recente e refere a necessidade de prova do esforço comum para a comunicação dos aquestos, o que seria o ponto distintivo entre a aplicação da Súmula e o regime legal da comunhão parcial. A necessidade de prova do esforço comum, no entanto, é matéria sobre a qual divergem os julgadores da Corte Superior.

Com efeito, se a prova do esforço comum for dispensada, então o casamento pelo regime da separação obrigatória se equivale ao casamento pelo regime legal da comunhão par-

40 - Paulo Lôbo, in *Famílias*, 2ª ed., São Paulo: Saraiva, 2009, p. 303: “Permanece aplicável a Súmula 377 do STF... Em seus efeitos práticos, a Súmula converte o regime legal da separação em regime de comunhão parcial, sem excluir os bens adquiridos por doação ou testamento. A separação patrimonial fica adstrita aos bens adquiridos antes do casamento. A presunção de comunhão da Súmula é absoluta, não se admitindo discussão sobre terem sido adquiridos os bens com a participação efetiva ou não de ambos os cônjuges, apenas possível se se tratasse de sociedade de fato. Portanto, a separação absoluta apenas ocorre quando o regime for convencionado em pacto antenupcial, alcançando os aquestos.”

Em julgado de 1990, também entendeu o Superior Tribunal de Justiça ser irrelevante o esforço comum para comunicação dos aquestos no regime da separação legal: “CASAMENTO - REGIME DE BENS - SEPARAÇÃO LEGAL - SÚMULA 377 DO STF. QUANDO A SEPARAÇÃO DE BENS RESULTA APENAS DE IMPOSIÇÃO LEGAL, COMUNICAM-SE OS AQUESTOS, NÃO IMPORTANDO QUE HAJAM SIDO OU NÃO ADQUIRIDOS COM O ESFORÇO COMUM.” (REsp 1.615/GO, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/02/1990, DJ 12/03/1990, p. 1704).

41 - “A separação só é realmente absoluta quando convencional e desde que

assim seja estipulado pelos interessados. A separação obrigatória, em face da súmula 377 do Supremo Tribunal Federal, não impede a comunicação dos aquestos (em outro tópico examinarei a sobrevivência desta súmula em face do novo Código Civil, mas adianto que sou favorável à sua permanência, com o que me é permitido usar este argumento).” (Direito de Família: aspectos do casamento, sua eficácia, separação, divórcio, parentesco, filiação, regime de bens, alimentos, bem de família, união estável, tutela e curatela, Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007, p. 133).

42 - “Em relação ao inciso II, contudo, diverso há de ser o entendimento, já que não se justifica, axiologicamente, a restrição imposta pelo dispositivo aos maiores de 60 anos, daqui resultando, por maioria de razão, a inaplicabilidade do enunciado. De fato, o dispositivo legal estabelece injustificada restrição à liberdade pessoal do sexagenário, submetendo-o a verdadeira interdição compulsória, em desapeço ao princípio da igualdade positivado no art. 5º, caput, da Carta Constitucional.” (Controvérsias sobre regime de bens no novo Código Civil, Revista Brasileira de Direito das Famílias e Sucessões, IBDFAM, Porto Alegre: Magister; Belo Horizonte, v. 2, fev-mar. 2008, p. 12 e ss.).

43 - Ver ementa da decisão REsp nº 646.259 - RS - 4ª Turma - Rel. Min. Luis Felipe Salomão - DJ 24.08.2010 em nota de rodapé acima.

cial, perdendo sentido a exigência do regime para o casamento realizado por pessoas com mais de setenta anos, pelo menos no que diz respeito aos aquestos⁴⁴.

6. Possibilidade de lavratura da escritura pública de pacto antenupcial por maiores de setenta anos

A partir das questões examinadas temos elementos suficientes para afirmar ser possível a lavratura da escritura pública de pacto antenupcial por pessoas com mais de setenta anos, sem que isso implique violação da lei. Justifica-se tal interesse aos maiores de setenta anos que desejem pactuar cláusulas patrimoniais diversas da cláusula do regime de bens, como, por exemplo, estabelecer regras não patrimoniais sobre direitos autorais e sua comunicabilidade com o outro cônjuge, sobre indenização em caso de extinção da sociedade conjugal ou do vínculo matrimonial pelo divórcio. Também há interesse quanto ao ajuste de cláusulas com conteúdo extrapatrimonial, prevendo, por exemplo, regras sobre a coabitação. Considerando, ainda, o entendimento majoritário do Superior Tribunal de Justiça acerca da vigência da Súmula 377 do STF e a divergência a respeito da prova do esforço comum, o regime da separação obrigatória, caso afastada a prova do esforço comum, não evitará a comunicação do acervo patrimonial que compõe os aquestos, podendo haver interesse dos nubentes na elaboração de pacto antenupcial para afastar a aplicação da referida Súmula, dispondo que todo o patrimônio adquirido após o casamento pertencerá exclusivamente ao cônjuge adquirente, ou ainda, que se comunicam apenas aqueles adquiridos com o esforço comum. O pacto antenupcial contendo disposições dessa natureza vai ao encontro do objetivo de proteção que originariamente motivou a edição da Súmula 377.

7. Referências

CANÇADO, Carolina Lopes e VALADARES, Maria Goreth Macedo. A autonomia privada e o regime obrigatório de bens para os maiores de sessenta anos in *Direito civil: da autonomia privada nas situações jurídicas patrimoniais e existenciais*, coordenadores César Fiuza, Maria de Fátima Freire de Sá e Bruno Torquato de Oliveira Naves, Belo Horizonte: Del Rey, 2007

DIAS, Maria Berenice. *Manual de direito de famílias*, 6ª ed. atua. rev. ampl., São Paulo: RT, 2010

Art. 1.641: *inconstitucionais limitações ao direito de amar*. (http://www.mariaberenice.com.br/uploads/1_-_art._1641_-_inconstitucionais_limita%EF5es_ao_direito_de_amar.pdf)

FACHIN, Luiz Edson. *Direito de família: elementos críticos à luz do novo código civil brasileiro*, 2ª Ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2003

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*, volume 1: parte geral, 8ª Ed., São Paulo: Saraiva, 2010

LÔBO, Paulo. *Famílias*, 2ª Ed., São Paulo: Saraiva, 2009

MADALENO, Rolf. *Repensando o direito de família*, Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007

MATIELLO, Fabrício Zamprogna. *Código Civil Comentado*, São Paulo: LTr, 2003

MELLO, Marcos Bernardes. *Teoria do fato jurídico: plano de existência*, 15ª Ed. rev., São Paulo: Saraiva, 2008

MIRANDA, Pontes. *Tratado de Direito de Família*, volume II, atualizado por Vilson Rodrigues Alves, Campinas: Book-seller, 2001

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*, v. 2. *direito de família*, 37ª ed. ver. e atual. por Regina Beatriz Tavares da Silva. São Paulo: Saraiva, 2004

PEREIRA, Sérgio Gischkow. *Direito de Família: aspectos do casamento, sua eficácia, separação, divórcio, parentesco, filiação, regime de bens, alimentos, bem de família, união estável, tutela e curatela*, Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito de família: volume 6*, 28ª Ed. rev. e atual. por Francisco José Cahali, São Paulo: Saraiva, 2004

TEPEDINO, Gustavo. *Controvérsias sobre regime de bens no novo Código Civil*, *Revista Brasileira de Direito das Famílias e Sucessões*, IBDFAM, Porto Alegre: Magister; Belo Horizonte, v. 2, fev-mar. 2008

VELOSO, Zeno. *Regime matrimonial de bens in Direito de família contemporâneo*, coordenador Rodrigo da Cunha Pereira, Belo Horizonte: Del Rey, 1997

VENOSA, Silvio. *Direito Civil: direito de família*, 10ª Ed., São Paulo: Atlas, 2010

44 - Embora a perda de sentido da exigência em relação aos aquestos, ainda se justificaria o regime obrigatório para evitar que os nubentes pactuassem o regime da comunhão universal de bens.



CIERRE DE EDICIÓN: 30 DE DICIEMBRE DE 2013
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES - BUENOS AIRES - ARGENTINA



ONPI

Institución Editora

Sede Permanente

Av. Las Heras 1833 Piso 9° CP (1024)

Dirección y Redacción

Av. Las Heras 1833 Piso 9° CP (1024)

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

República Argentina

Tels.: (0054) 11 4809-7161 / 6851

onpiuinl@onpi.org.ar

www.onpi.org.ar

Internet

www.uinl.net

onpiuinl@onpi.org.ar

Presidente UINL

Notario Jean Pauls Decorps

Francia

Dirección del Comité Editorial

Notario León Hirsch

Argentina

Coordinación Ejecutiva de Contenidos

Notaria Susana Bonanno

Argentina

Diseño y Diagramación

Cecilia Alcoba y Alina Montanaro

RIN