

Tema II

Diferencias del Notariado en los Países de Organización de Tipo Latino y en los de Sistema Anglosajón

La Comisión de Estudio del Tema II del VIII Encuentro Panamericano del Notariado Latino, intitulado “Diferencias del notariado en los países de organización de tipo latino y en los del sistema anglosajón”, informa:

a).—La Comisión estuvo integrada de la siguiente manera:

Presidente:	Fortino López Legazpi. Coordinador Internacional.
Vicepresidente:	Dr. Alberto Flórez Barrón.
Primer Secretario:	Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo. Coordinador Nacional.
Segundo Secretario:	Dr. Alberto Cabezas y Cabezas.

b).—La Secretaría dio cuenta con los siguientes trabajos de los notarios Marcelo Wilfredo Miranda, Elvira Martha Yorio, Alberto Flórez Barrón y Norma Lansky de Weinschelbaum.

Se discutieron con toda amplitud las distantes ponencias presentadas.

c).—Se designó una Comisión Redactora de las conclusiones o recomendaciones que quedó integrada por las siguientes personas:

Marcelo Wilfredo Miranda.
Alberto Flórez Barrón.
Ramón Fraguas.
Othón Pérez Fernández del Castillo.

d).—La Comisión acordó proponer el siguiente proyecto de resolución que fue aprobado por el plenario en los términos siguientes:

CONSIDERANDO :

I.—Que en el curso de los últimos años se está produciendo una penetración en los sistemas de transmisión y constitución de derechos reales inmobiliarios de tradición hispánica por normas extraídas del Derecho Anglosajón y, en particular, estadounidense, lo que implica una deformación de los sistemas jurídicos tradicionales en esta materia, con la sustitución de la seguridad jurídica que confiere la intervención notarial de tipo latino por un mero seguro de título,

II.—Que los estudios realizados en base a doctrina y jurisprudencia estadounidenses revelan el primitivismo técnico-jurídico del sistema de transmisión y constitución de derechos reales vigente en los Estados Unidos, en el que no interviene el notario de tipo latino, lo que determina la frecuencia de vicios en los negocios jurídicos que estructuran el tráfico inmobiliario,

III.—Que el seguro de título no es adecuado sucedáneo de la intervención del notario de tipo latino en la instrumentación de negocios jurídicos inmobiliarios, ya que aquel confiere una seguridad meramente patrimonial, por vía de una indemnización en dinero pero no soluciona el problema de la inseguridad jurídica, en cuanto no puede impedir, que por vía de evicción, el adquirente de un derecho real inmobiliario sea despojado del mismo,

IV.—Que paralelamente, el notariado de tipo latino, existente en nuestros países de tradición jurídica hispánica, debe tomar conciencia de la elevada función que ejerce y de la necesidad de una constante y adecuada preparación como profesionales del derecho, a fin de ejercerla, ya que el factor caracterizante fundamental del notario de tipo latino es su tarea asesora y para desempeñarla es menester contar con profundos conocimientos técnicos-jurídicos,

V.—Que la celeridad y aumento del volumen del tráfico negocial inmobiliario requieren del notariado de tipo latino una adaptación a nuevas circunstancias, sin perder por ello sus notas caracterizantes y manteniendo, en especial, su relación personal con los otorgantes, en calidad de consejero legal de los mismos,

VI.—Que ni los órganos de administración ni la comunidad tienen un adecuado conocimiento del contenido y significación de la función notarial de tipo latino y que, por ello, se le achacan a la misma los vicios de lentitud y excesivo costo.

R E S U E L V E :

I.—Recomendar, que por medio de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino, se estructure una Comisión Permanente que coordine el estudio del sistema estadounidense de transmisión y constitución de derechos reales, con el propósito de destacar sus falencias y, por oposición la perfección y perfectibilidad del vigente en nuestros países de tradición jurídica hispánica.

II.—Remitir a los Cuerpos Notariales existentes en cada Estado Latino Americano una cartilla en que se destaquen los vicios del sistema Estadounidense de transmisión y constitución de derechos reales, así como la imposibilidad de adoptar el seguro de título como paleativo de la inseguridad jurídica, con el propósito de que estos elementos informativos sean utilizados para ilustrar a órganos de gobierno y cuerpos de profesionales que, por desconocimiento de la realidad negocial estadounidense, pretenden eliminar la intervención del notario de tipo latino en la instrumentación de negocios jurídicos inmobiliarios.

III.—Recomendar a los Cuerpos Notariales de aquellos países en que se ha verificado la sanción de normas que admiten la instrumentación privada de negocios jurídicos inmobiliarios, la realización de estudios jurisprudenciales y estadísticos destinados a detectar los vicios que han generado y contar con argumentos ciertos y definitivos para esgrimirlos frente a órganos de gobierno.

IV.—Recomendar a los cuerpos notariales existentes en cada Estado Latino Americano, arbitrar los medios para ejercer sobre la comunidad una tarea informativa, a fin de que ésta tome conocimiento de la importancia y trascendencia de la función notarial de tipo latino, y en particular, de su tarea asesora y su imparcialidad frente a los contratantes, que impiden la existencia de vicios, tan dañosos como irremediables, en los negocios jurídicos inmobiliarios.

V.—Declara que, no obstante lo expuesto, sólo un notariado unido, solidario, capacitado científicamente y sensible a los imperativos

sociales y económicos del momento, justificará su existencia, por lo que es menester que los cuerpos notariales insistan en el perfeccionamiento constante de sus colegiados como profesionales de derecho, y ofrezcan a los órganos de gobierno la adecuación de los aranceles, cuando se trate de instrumentos de negocios jurídicos inmobiliarios de real trascendencia social.