NOTARIOS

LEY 140-15

AÑO 6 – No – 8 – Junio – Agosto - 2021

PUBLICACION OFICIAL
COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS

EL COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS

Elige y juramenta a la
Dra. Laura E. Sánchez Jiménez
Presidenta 2021-2023
tercera mujer en asumir
la Presidencia.

LA ESCUELA NACIONAL DE CAPACITACION NOTARIAL (ECANOT) CONTINUA A LA VANGUARDIA CAPACITANDO AL NOTARIADO NACIONAL Y A LOS ASPIRANTES A NOTARIO

COMPRA DE DOS INMUEBLES PARA LA AMPLIACION DE PARQUEO Y COOPERATIVA DE LOS NOTARIOS

SUMARIO

Editorial	1
Juramentación del Consejo Directivo 2021-2023	3
El Embargo Ejecutivo de Derecho Común y sus Incidentes	6
El Colegio de Notarios Compra Dos Inmuebles para la Ampliación del Parqueo, Comisión Disciplinaria y la Cooperativa	11
El Ejercicio de los Derechos de las Personas con Discapacidad en el Ámbito Notarial	12
Conclusiones XVIII Jornada Notarial Iberoamericana. El Ejercicio de los Derechos de las Personas con Discapacidad en el Ámbito Notarial	27
Conclusiones XVIII Jornada Notarial Iberoamericana. El Ejercicio de la Función Pública Notarial en el Ámbito Notarial	29
El Colegio de Notarios Entrega Reconocimientos a Notarios Eméritos	32
El Centenario de la Incorporación del Sistema Torrens en la República Dominicana	35
XXXIV Jornada Notarial Nacional y VII Jornada Internacional	42
La Funcion Notarial ante la Jurisdicción Inmobiliaria	43
La Función Notarial de Cara al Lavado de Activos	60
Filial Hato Mayor y la Escuela Nacional de Capacitación Notarial (ECANOT)	69
Filial El Seibo y la Escuela Nacional de Capacitación Notarial (ECANOT)	69
Filial Hermanas Mirabal -Salcedo- y la Escuela Nacional de Capacitación Notarial (ECANOT)	69
Filial Dajabón y la Escuela Nacional de Capacitación Notarial (ECANOT)	70
Filial Puerto Plata y la Escuela Nacional de Capacitación Notarial (ECANOT)	73
Filial Montecristi y la Escuela Nacional de Capacitación Notarial (ECANOT)	74
Colegio de Notarios Celebró Fiesta Navideña a los Notarios y Notarias	75
El Colegio de Notarios Celebro Almuerzo Navideño a los Presidentes de Filiales y a sus Empleados	76

Portada de la Revista Notarios No. 8

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS
LEY 140-15
Fundado el 3 de junio de 1967

Calle Danae Núm. 12
Tels. 809 687-2883
Santo Domingo de Guzmán, D.N.
República Dominicana
E-mail:
colegiodominicanodenotarios
@gmail.com
www.colegiodominicanodenotarios.com

NOTARIOS

Organo de difusión del
Colegio Dominicano de Notarios
Corporación de derecho público interno
Fundado el 3 de junio de 1967
revistanotarios@hotmail.com

CONSEJO EDITORIAL

Dra. Laura E. Sánchez Jiménez
Dra. Lidia Durán Capellán

Corrector de Estilo:
Manuel Jiménez Jiménez
Fotógrafos:
Lic. Cándido Torres Herrera
Lic. Freddy Jonás Caraballo

COLABORADORES

Dr. Wilson Gómez Ramírez
Dr. Manuel Olivero Rodríguez
Dr. José Darío Marcelino
Dra. Catalina Ferreras Cuevas
Dra. Karina Concepción
Licda. Angela María Paulino
Ing. Augusto Ventura

DIAGRAMACION E IMPRESION:
Servicios Gráficos Integrados, JVR SRL
809 688-9394

EDITORIAL

El Colegio Dominicano de Notarios acaba de arribar a su 54 aniversario de haber sido instituido con la finalidad de unir a los fedatarios dominicanos, propiciar acciones de formación académica, garantizar asistencia social y velar por un ejercicio ético de la función.

El camino ha sido largo e intrincado; no obstante, las dificultades siempre ha sido superadas y los logros son tangibles e importantes, y los mismos se pueden apreciar en las instalaciones que acogen a la Casa del Notario, adquiridas con fondos propios y cada vez más amplias, gracias a las adquisiciones inmuebles colindantes y las nuevas construcciones y remodelaciones.

La nueva normativa notarial que encierra la Ley Núm. 140-15, sobre el Colegio Dominicano de Notarios y del Notariado, de fecha 7 de agosto 2015, ha constituido un empuje de progreso trascendente en la vida de los profesionales responsables de administrar la fe pública en los negocios de la vida jurídica.

Los esfuerzos de formación de los abogados que aspiran a ser notarios y de los propios notarios, es otro punto digno de resaltarse, pues ello evidencia la preocupación de la dirigencia del Colegio Dominicano de Notarios para que sus colegiados y los profesionales del Derecho en general alcancen los mayores niveles de superación profesional.

Ahora los directivos de esta entidad hacen los mayores esfuerzos para que la referida Ley Núm. 140-15 sea cumplida por todos los sectores de la vida nacional, como deber ser, pues un Estado de Derecho implica que las disposiciones sean debidamente cumplidas.

El Colegio se propone, en particular, aplicar la ley con el mayor rigor para que haya un ejercicio de la función notarial con estricto apego a las normas éticas, que se haga el desempeño de la notaría en un marco de irreprochable dignidad.

También es un objetivo inmediato de esta corporación de derecho público, hacer que la banca nacional, es decir todas las entidades de intermediación financiera cumplan estrictamente con la ley, en especial con el principio notarial de intermediación, poniendo fin a la práctica de dar curso a expedientes sin que el Notario verifique la presencia de los firmantes del acto y compruebe y valide las firmas estampadas.

Se abrirán expedientes disciplinarios contra todos los notarios que consientan “legalizar” firmas sin cumplir con el referido principio de inmediación. Esperamos que esta conducta se abandone; de lo contrario, los que actúen de espaladas a la ley sentirán el rigor de sanciones ejemplarizantes.

CONSEJO DIRECTIVO

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS

(2021-2023)

Dra. Laura E. Sánchez Jiménez
Presidente

Dr. Luis Rafael Vílchez Marranzini
Vice-presidente

Dr. Manuel A. Olivero Rodríguez
Secretario General

Dra. Rina M. Asencio De Jesús
Tesorera

Dr. Jhon Richard Paniagua Féliz
Vice-tesorero

Dr. Pedro Rodríguez Montero
Asesor y pasado presidente

MIEMBROS DIRECTIVOS:

Dr. Antonio De Jesús Rodríguez
Dr. Marcelino De La Cruz Núñez
Dra. Ana Hilda Nova Rivas
Dra. Rufina Fior D' Aliza Jiménez
Dra. Lidia Durán Capellán
Dr.Valentín Antonio Vásquez
Dr. Luis José Cruz Ramírez
Dra. Elda Clase Brito

MISION Y VISION

DEL COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS

MISIÓN

Regular y vigilar el correcto ejercicio profesional de todos sus miembros en todo el territorio nacional, para protección de los intereses del Estado, de sus instituciones y de la seguridad jurídica de los ciudadanos.

VISIÓN

Constituirse en el facilitador del progreso académico, económico, y social de los notarios, para que compitan con éxito y garantizar la seguridad jurídica de los ciudadanos.

VALORES

- Responsabilidad
- Honestidad
- Dignidad
- Lealtad
- Probidad
- Integridad
- Confidencialidad
- Legalidad
- Solidaridad

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS

JURAMENTACIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO 2021-2023

TOMA DE POSESIÓN DE LA DRA. LAURA E. SÁNCHEZ JIMÉNEZ

TERCERA MUJER EN ASUMIR LA PRESIDENCIA

A:
Los miembros del Consejo Directivo.
Los Presidentes y Presidentas de las Filiales.
La Comisión Electoral y las subcomisiones electorales.
Las personalidades e invitados especiales.

A los Notarios y Notarias dominicanos.

Permítanme darles las gracias ante todo a Dios Todopoderoso que es mi guía, en todo momento, y a mi familia, que es mi razón de ser.

Quiero agradecer a todos los notarios y notarias por la confianza depositada en mí, que a pesar de la pandemia Covid-19, me dieron su voto, para que hoy día pueda asumir la presidencia del Colegio Dominicano de Notarios, consciente de la responsabilidad que tengo frente al notariado dominicano.

La función notarial está investida de la fe pública, otorgada por el Estado, por lo que el notario tiene la autoridad del Estado, por lo que el notario tiene la autoridad, la cual es ejercida de forma imparcial e independiente.

El notariado es la institución de mayor transcendencia en la vida social e institucional de nuestros pueblos; por ello, el notariado tiene que trabajar coordinadamente con las ramas del poder público -el Legislativo, el Ejecutivo y el Judicial-; hago un

llamado a los jueces, a los registradores de títulos, a los senadores y diputados, a los ministros, viceministros, directores, consultores jurídicos, a la banca, y a todas las instituciones, tanto públicas como privadas, para que trabajemos unidos, respetando nuestra Ley 140-15, del Notariado.

El Notario está constituido en un soporte, en un medio de ayuda y de colaboración para los operadores de la justicia, es decir, para nuestros magistrados y nuestros jueces; el Notario es un colaborador de la justicia.

Los notarios estamos comprometidos y obligados/as a preservar los más altos y claros principios y transparencia de la ética y la moral y con el fortalecimiento de la seguridad jurídica.

La fe pública delegada por el Estado al notario es plena respecto a los hechos y en el ejercicio de nuestra actuación.

Seguridad jurídica. Los notarios, investidos de fe pública y apegada al principio de legalidad, procuran en el ejercicio de sus funciones dotar de seguridad jurídica las actuaciones en las que participen para el bien y la transparencia de la actividad económica y el desarrollo de las actividades legales en la República Dominicana;

El Notario es quien le garantiza al ciudadano que los acuerdos en su beneficio se cumplan; por eso, el mejor aliado del ciudadano y de las instituciones del Estado, es el Notario.

El Notario es un funcionario público y jurista, servidor de la administración y del ciudadano, aplicador y controlador de la legalidad, y consejero también; son cualidades que configuran la identidad propia del notario. El notario continúa jugando un papel preponderante en la vida social, política y económica de nuestros continentes y países.

Prometemos un trabajo unido, solidario, en bien del país; prometemos rescatar la jurísdiccionalidad del Notariado, de defender nuestros derechos y promover la dignidad y el respeto en nuestra función notarial; cumpliré con la ayuda y colaboración de cada uno de ustedes en:
La Ley de Competencia Notarial y Asuntos No Contenciosos o Jurisdicción Voluntaria¨

⇨ La ley de competencia Notarial tiene como función principal contribuir con la desjudicialización de los asuntos no contenciosos, o sea, descongestiona el ámbito judicial, sin competir con ella; una forma de cumplir la función social del notario, una forma de hacer que el servicio sea de fácil acceso, ahorro de costos para el Estado, y celeridad en el proceso.

⇨ La defensa de la Ley 140-15 y sus honorarios.

⇨ El fortalecimiento de las filiales.

⇨ La compra de dos inmuebles para la ampliación de parqueo y cooperativa.

⇨ La continuidad de la capacitación a través de nuestra Escuela Nacional de Capacitación Notarial y la Maestría en Derecho Notarial y Registral con la Universidad Notarial Argentina (UNA).

⇨ Gestionar ante el Poder Ejecutivo la aprobación del reglamento de los trabajos del Estado y su aplicación.

⇨ Gestionar fondos estatales para el aumento y ampliación del programa de ayudas, pensiones y jubilaciones de los notarios.

⇨ Promover y aprobar el código de Ética Notarial.

⇨ Actualización de datos biométricos y carnetización de todos sus miembros.

Finalmente, quiero agradecerles la oportunidad que me han brindado de dirigir nuestro honorable Colegio Dominicano de Notarios.

¡Qué el Altísimo nos proteja a todos y a cada uno!

¡¡MUCHAS GRACIAS!!
Dra. Laura E. Sánchez Jiménez
(2021-2023)

El Colegio Dominicano de Notarios juramentó a su presidenta Dra. Laura E. Sánchez Jiménez, y al Consejo Directivo 2021-2023. La Dra. Laura Sánchez Jiménez, es la tercera mujer en asumir la presidencia del Colegio de Notarios. Los directivos que les acompañarán: Dr. Luis Rafael Vílchez Marrazini, Dr. Manuel Olivero Rodríguez, Dra. Rina Asencio De Jesús, Dr. Jhon Richard Paniagua, Dr. Pedro Rodríguez Montero, Dr. Antonio Rodríguez, Dr. Marcelino De La Cruz, Dra. Ana Hilda Novas Rivas, Dra. Rufina Fior D´ Aliza Jiménez, Dra. Lidia Durán Capellán, Dr. Valentín Antonio Vásquez, Dr. Luis José Cruz Ramírez y la Dra. Elda Clase Brito. El Dr. Pedro Rodríguez Montero, presidente saliente, recibe Reconocimiento por su ardua labor en defensa de los Notarios/as, y de la institución. Los notarios - notarias y personalidades que asistieron al acto de juramentación, cumpliendo con el protocolo establecido, debido a la pandemia Covid 19.

EL EMBARGO EJECUTIVO DE DERECHO COMÚN Y SUS INCIDENTES

Prof. Dr. José Darío Marcelino

Abogado, Notario Público, Intérprete Judicial, Consultor Jurídico Empresarial, Catedrático Universitario y Locutor. Doctorado en Derecho, Maestría en Derecho Empresarial y Legislación Económica , Maestría en Derecho Penal y Especialidad en Procedimientos Judiciales. Profesor de Grado y Postgrado de la UASD, Coordinador de Maestría de la UASD. Ha Sido electo Profesor y Coordinador de Postgrado del año en la UASD. Fue Secretario General del Colegio Dominicano de Abogados y Secretario de Organización de la Asociación Dominicana de Abogados. Autor de las obras : Los Principales Embargos, El Proceso Civil y Los Recursos en materia civil. Es Profesor de la Escuela de Capacitación Notarial del Colegio Dominicano de Notarios. Fue Reconocido Por el Colegio Dominicano de Abogados por su ejercicio profesional con Dignidad, Capacidad y Decoro.

Requisitos Para Trabar Un Embargo Ejecutivo.

Para trabar un Embargo Ejecutivo, fundamentalmente se le exigen al acreedor dos requisitos:

1ero.: Que esté provisto de un título ejecutorio, y

2do.: Que notifique antes del embargo un mandamiento de pago.

Primero, debemos entender por TITULO EJECUTORIO un documento con fuerza ejecutoria, que contenga:

a) Un Pagaré Notarial Instrumentado por Notario Público en forma auténtica que tenga obligaciones de pagar sumas de dinero en época vencida.

b) Una Sentencia que haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

c) Una sentencia que se beneficie de la ejecución provisional.

d) Un auto de aprobación de un estado de gastos y honorarios a favor de un abogado o de un Notario Público, que se haya hecho irrevocable, y

e) El ajuste de cuentas, levantado como motivo de una incautación a raíz de la Ley 483, sobre Venta Condicional de Bienes Muebles.

EL PAGARE NOTARIAL.

Nos referimos ahora al principal título ejecutorio que sirve de base a la gran mayoría de los embargos ejecutivos; todos los abogados y notarios públicos sabemos, por experiencia en el ejercicio profesional, lo difícil y el largo tiempo que se toma obtener una sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada que sirve de base como título ejecutorio para un embargo ejecutivo, muy distinto al pagaré notarial

que puede ser redactado por el notario, registrado, inscrito en el libro índice y expedirse una copia certificada o compulsa notarial en cuestión de horas o de un día para otro.

Este pagaré notarial debe ser instrumentado como toda acta notarial o instrumento público, de conformidad con las previsiones de los artículos 30 y siguientes de la Ley 140-15, sobre el Notariado, en nuestro país. Lo primero que queremos señalar es que el notario debe ser en principio de la jurisdicción del deudor, quien comparece ante él y los testigos que asisten al notario para la instrumentación del acto, también deben ser de la jurisdicción del notario; el acta se instrumenta en forma auténtica, sin espacios, ni intervalos, al anverso y al reverso o a doble cara, donde el notario hace constar que estando acompañado o asistido de los dos testigos cuyas generales hace constar, compareció de manera personal, libre y voluntaria el compareciente, con sus generales de ley, quien se declara deudor del acreedor, cuyo nombre completo se hace constar, por el total de la suma adeudada y se compromete a pagar en la forma y fecha comprometida, que también consta en el acta; finalmente, el notario lee el documento al compa-

reciente, en presencia de los testigos y como manifestación de que son sus propias declaraciones; este procede a firmarlo ante el notario y los testigos, quienes también firman, al igual que el notario, el acta notarial. Luego de instrumentado el acta o pagarénotarial, el notario procede a registrarlo ante el registro civil de la alcaldía del municipio o distrito nacional, donde se instrumentó; luego de registrarlo, lo inscribe en su libro índice, haciendo constar un extracto del acta o pagarénotarial, luego procede a elaborar y expedir la primera copia certificada o compulsa notarial, la cual legaliza en la Procuraduría General de la República, y es precisamente este título ejecutorio que sirve de base para el procedimiento de embargo ejecutivo que explicamos a continuación.

PROCEDIMIENTO DEL EMBARGO EJECUTIVO DE DERECHO COMUN.

Lo primero que tiene que hacer un acreedor que posea título ejecutorio es notificar a la persona o al domicilio del deudor un Mandamiento de Pago.

En cuanto al MANDAMIENTO DE PAGO, este deberá ser notificado por acto de alguacil y debe contener, so pena de nulidad, lo siguiente:

a) Nombre, profesión y domicilio del acreedor (generales);

b) Mención de título ejecutorio en virtud del cual se procederá al embargo;

c) Constitución de abogado del acreedor;

d) Elección de domicilio, en el lugar, donde se llevará a cabo el embargo; y

e) Intimación de pagar el crédito al acreedor más los intereses, más los gastos procesales, más los honorarios al abogado del acreedor.

Luego amenaza que, si no hiciere el pago de la totalidad adeudada en el plazo de un día franco, se procederá al embargo ejecutivo de todos sus bienes muebles y, en adición a estas formalidades, las demás menciones de los actos de alguacil.

2da. Fase: El Acta De Embargo Ejecutivo: toda vez transcurrido el plazo de un día franco

concedido al deudor por el acreedor por el mandamiento de pago, el acreedor `procederá por ministerio de Alguacil a trabar el embargo en el domicilio del deudor o en el lugar donde se encuentran los bienes a embargar, siempre y cuando estén en posesión del deudor.

El Alguacil, en virtud de lo que establece el Código de Procedimiento Civil en sus artículos 583 y siguientes, comparecerá a dicho lugar acompañado de dos testigos y preferiblemente acompañado de la fuerza pública. EL agente de la ejecución (Alguacil Actuante) deberá estar provisto del título ejecutorio, en virtud del cual procederá al embargo; y como es natural, en las prácticas, deberá portar el acto de embargo instrumentado por él, a requerimiento del acreedor, acto que deberá contener, so pena de nulidad:

a) Constitución de abogado.

b) Generales del acreedor.

c) Elección de domicilio por parte del acreedor en el lugar de la ejecución.

d) Una reiteración del mandamiento de pago.

e) Mención del título ejecutorio en virtud del cual se procederá

al embargo.

f) La designación de un guardián que deberá ser hecha por el alguacil actuante debiendo requerir al embargante que le sugiera un guardián y, en caso de este (guardián sugerido), no inspirarle confianza, el ministerial podrá designar otro.

g) La mención de que el Alguacil actuante se ha hecho acompañar de dos testigos, quienes deberán firmar el acta de embargo. Y las demás menciones propias de los Actos de Alguaciles.

b) 3era. Fase:La venta en Pública Subasta de los Bienes Embargados: Toda vez que se haya trabado el Embargo, de conformidad con las prescripciones legales de los artículos 583 al 625 del Código de Procedimiento Civil; el embargante deberá, dentro de un plazo, no menor de ocho (8) días francos a partir del embargo, proceder a la venta en pública subasta de los bienes embargados.

c) Esto no puede ser posible sin que antes el acreedor dé cumplimiento al siguiente régimen de publicidad:

d) 1ero.: Deberá hacer publicar en un periódico de circulación nacional un aviso de venta en pública subasta de los bienes embargados, a más tardar un día franco antes de la fecha de la venta. La venta deberá efectuarse en el mercado más próximo al lugar del embargo, en horas de mercado y en días de mercado; para tales fines, el embargante deberá citar al embargado para que comparezca el día señalado para la venta; citación que pueda ser hecha tanto en el acta de embargo como en el acto de alguacil posterior al embargo.
Luego de publicado, el alguacil procederá a instrumentar y colocar cuatro edictos que deberán estar encabezados por un recorte del periódico de aviso de venta en pública subasta; los edictos se colocan en los siguientes lugares:

a) En la puerta del juzgado de paz del lugar de embargo.

b) En la Alcaldía o ayuntamiento del lugar del embargo.

c) En el mercado donde se efectuará la venta.

d) En el lugar donde se encuentran los bienes embargados.

El día de venta el alguacil trasladará los bienes embargados al mercado y procederá a venderlo al mejor postor y último subastador.

Las ofertas deberán hacerse en efectivo mediante sobre cerrado y el alguacil deberá fijar precio a cada uno de los objetos. Deberá levantar acta de los bienes subastados y para que los licitadores o compradores puedan ser declarados adjudicatarios de los mismos, deberán pagar, además del precio de un 10% del valor, de los cuales el 50% irá al Tesorero Publico (R.I.), y el otro 50% lo cobrará el alguacil, en su calidad de vendutero público.

INCIDENTES DEL PROCEDIMIENTO DEL EMBARGO EJECUTIVO.

Hasta ahora hemos visto el Embargo Ejecutivo, que es un embargo extrajudicial con procedimiento simple y poco costoso, si no surgen incidentes. Nos toca analizar los incidentes. Estos pueden provenir de tres partes: 1ero. Del embargado; 2do. De terceros; 3ro. De otros acreedores.

INCIDENTES PROVENIENTES DEL DEUDOR: Se dividen en dos fases:

1ero. Incidentes previos al embargo, y 2do. Incidentes posteriores al embargo.

Los previos al embargo son los siguientes:

a- La Oferta Real del Pago,

b- Oposición al Mandamiento de Pago.

c- Nulidad de Mandamiento de Pago, y

d- El Plazo de Gracia.

LA OFERTA REAL DE PAGO:

Esta consiste en que el deudor, para detener el embargo, oferte por acto de alguacil al acreedor las sumas debidas y, en caso de que este se negare a recibirla, la consignará en el tesorero público (Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y demandará la validez de la misma ante el Juzgado de Primera Instancia del domicilio del acreedor.

OPOSICIÓN AL MANDAMIENTO DE PAGO:

En caso de que el deudor entienda que no debe la suma requerida, podría oponerse al mandamiento de pago mediante emplazamiento o demanda en la octava franca al acreedor.

NULIDAD DEL MANDAMIENTO DE PAGO:

Consiste en demandar la nulidad del mismo, si han sido violadas algunas de las prescripciones establecidas, so pena de nulidad, a las cuales nos hemos referido anteriormente.

Plazo de Gracia: El deudor puede acudir ante el juez de los Referimientos y solicitarle un plazo de gracia para efectuar el pago de lo debido.

En todo caso se recomienda que estas cuatro demandas incidentales estén acompañadas, por instancia distinta de una demanda en Referimiento en suspensión del procedimiento de embargo ejecutivo o en suspensión de los efectos del mandamiento de pago.

INCIDENTES POSTERIORES AL ACTA O PROCESO VERBAL DE

EMBARGO EJECUTIVO.

Luego de practicado el embargo, los principales incidentes que puede incoar el embargado son:

1ero. Demanda en Nulidad del Acta de Embargo:

Esta demanda se incoa por vía principal, en la octava franca de la ley, por ante el tribunal de primera instancia del domicilio del acreedor, y consiste en plantear la nulidad del acta de embargo por haberse violado una de las disposiciones sustanciales que esta debe contener. Por ejemplo, si no se hace mención al título ejecutorio que sirve de base al embargo, o si no se ratificó el mandamiento de pago previo al embargo o si el embargo fue practicado por un Notario Público o si el Alguacil que los practicó no tenía competencia, entre otros.

2do. Una Demanda en Referimiento en suspensión de la venta en pública subasta hasta que sea decidida la Demanda en Nulidad.

Esta demanda se lleva a cabo en la forma establecida por la ley para la demanda en referimiento, en fiel cumplimiento de los artículos del 101 al 112 de la Ley 834, del 15 de julio del 1978. Y tiene por objeto que el juez de los Referimientos suspenda provisionalmente la venta en pública subasta hasta que el juez apoderado de la Demanda Principal falle la misma.

INCIDENTES PROVENIENTES DE TERCEROS:

Los Terceros, como en el embargo conservatorio, que se consideren propietarios de los bienes embargados, deberán demandar en la 8va. Franca de conformidad con el artículo 608 del Código de Procedimiento Civil, la distracción de los bienes embargados, denunciado el guardián (el emplazamiento) y citando en justicia al embargante y al embargado, con la obligatoriedad, por parte de los terceros, de aportar al momento de notificar la demanda, la prueba del derecho de propiedad de los bienes embargados so pena de nulidad de la demanda.

Como se trata de un Embargo Ejecutivo y existe la amenaza de que los bienes embargados se han vendido en pública subasta, el tercero debe demandar ante el juez de los Referimientos la suspensión de la venta en pública subasta.

INCIDENTES PROVINENTES DE OTROS ACREEDORES:

Como se explicó, en el Embargo Conservatorio, cuando al momento del embargo el Alguacil actuante se encontrare con un embargo anterior, deberá levantar un acta de comprobación y luego de verificar el acta de embargo anterior y los bienes que se encuentran en el lugar de la ejecución, podrá embargar válidamente los bienes que no han sido embargados, en el supuesto caso de que todos los bienes que se encuentren en el lugar del embargo hayan sido previamente embargados, el acreedor deberá notificar un acto haciendo oposición al precio de la venta, e intimar al embargante anterior para que proceda a la venta en pública subasta, de los bienes embargados, dentro de ocho (8) días francos, y si dicho acreedor no procediera a vender, el segundo acreedor se subrogará en la persona del primero y procederá a efectuar la venta en pública subasta, procediendo ulteriormente a la distribución aprorrata entre los acreedores.

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS 1967

EL COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS

COMPRA DOS INMUEBLES PARA LA AMPLIACIÓN DEL PARQUEO, COMISIÓN DISCIPLINARIA Y LA COOPERATIVA

El Colegio Dominicano de Notarios adquirió dos inmuebles para la ampliación del Parqueo, Comisión Disciplinaria y la Cooperativa. La presidenta Dra. Laura E. Sánchez Jiménez y el Dr. Manuel Olivero, Secretario General, acompañado de los vendedores señores: Dr. Pablo César De Jesús Smester Baéz y Margarita Rosa López Navarro de Smester, al momento de firmar el contrato de compra de la casa Núm.16, de la calle Danae, del sector Gazcue.

El Colegio Dominicano de Notarios adquirió la casa Núm.14. La presidenta Dra. Laura E. Sánchez Jiménez, Dr. Manuel Olivero, Secretario General y el Dr. Marcelino De la Cruz, directivo, acompañado del vendedor, señor Dr. Darío De Jesús, al momento de firmar el contrato de compra de la casa Núm.14, de la calle Danae, del sector Gazcue. Ambos inmuebles son colindantes al Colegio y formarán parte de la ampliación del patrimonio de nuestro honorable Colegio Dominicano de Notarios.

EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL ÁMBITO NOTARIAL

Lic. Manuel A. Olivero Rodríguez

Licenciado en Derecho, egresado de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), 1987. Post-Grado en Derecho Empresarial, Universidad Apec, 1989. Maestría en Derecho Civil y Comercial, de la Universidad Autónoma de Santo Domingo, 1993; Post-Grado en Derecho de la Propiedad Intelectual, de la Organización Mundial de Propiedad Intelectual, 2001; Post-Grado en Derecho Procesal Penal, 2005. Como abogado, ha trabajado en varias empresas e instituciones de reconocida solvencia: Director General de la Oficina Nacional de Propiedad Industrial. Jefe de la Delegación dominicana ante la Mesa de Negociaciones de Propiedad Intelectual del Tratado de Libre Comercio de América (ALCA), (2000 – 2001). Experiencia docente: Catedrático Universitario de Derecho Civil, Derecho Penal Especial y Ética de la Diplomacia, en la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), Universidad Católica de Santo Domingo y en la Escuela Nacional de Capacitación Notarial (Ecanot). Conferencista en múltiples talleres nacionales e internacionales sobre Propiedad Intelectual. Actualmente, presidente del Bufete Olivero Rodríguez y Asoc. y Secretario General del Colegio Dominicano de Notarios.

CHARLA PREPARADA POR:

LIC. MANUEL OLIVERO RODRIGUEZ

XVIII JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA

DEL 19 AL 22 DE OCTUBRE DEL 2021
SAN JUAN, PUERTO RICO

1. El régimen de la Capacidad Jurídica de la Persona Humana plasmado en los sistemas clásicos, basados en la sustitución de la voluntad de las personas con discapacidad. Transición a un sistema de toma de decisiones con apoyo y el reconocimiento de la capacidad jurídica universal, propuesto por la CDPD.

2. Discernimiento. Calificación notarial. Capacidad jurídica. Capacidad mental. Todo en el marco de la CDPD.

3. Apoyo como institución jurídica. Funciones. Responsabilidad. Formas de implementación. Competencia notarial. La dinámica de la participación del apoyo y sus implicancias en la función notarial. El notario como apoyo institucional.

4. Necesidad de adecuar la legislación civil y las leyes notariales en los estados que ratificaron la CDPD. Propuestas. Avances de la jurisprudencia.

5. Implementación de la Guía de Buenas Prácticas notariales aprobadas por la UINL en la Asamblea celebrada en la Ciudad de Yakarta, Indonesia, en noviembre de 2019. Recepción por los notariados del Área Iberoamericana con independencia de que los países hayan ratificado la CDPD o reformado su derecho interno

I.- INTRODUCCIÓN

Debemos iniciar obligatoriamente por definir que comprende las discapacidades. Para la Organización Mundial de la Salud, la discapacidad es 'toda restricción o ausencia debido a una deficiencia, de la capacidad de realizar alguna actividad en la forma o dentro del margen que se considera normal para un ser humano'. Es decir, se define como limita-

ción para llevar a cabo ciertas actividades provocadas por una deficiencia física o psíquica.

Las discapacidades pueden dividirse en:

1.- Físicas, que afectan a los movimientos del cuerpo como la espina bífida, síndrome post-polio, parálisis cerebral, mal de Parkinson.

2.- Sensoriales, que afectan uno o más sentidos, como la privación sensorial visual, auditiva, muda, por discapacidad de nacimiento o por lesión, o por vejez.

3.- Cognitivas, como el autismo o el síndrome de down, los accidentes cerebro vasculares o la Arterosclerosis, que producen la muerte de células en el cerebro o la llegada del oxígeno al cerebro.

4.- Psiquiátricas, como trastornos depresivos, trastornos de ansiedad, déficit de atención e hiperactividad, bipolaridad y las esquizofrenias, son las enfermedades más comunes.

En la antigüedad no existía ningún tipo de tratamiento para los enfermos mentales y personas con discapacidad física, tampoco se establecían procedimientos o normas que contemplaran un trato diferenciado a personas en condiciones de desigualdad. No obstante, actualmente, aún con mayores posibilidades se siguen detectando situaciones de discriminación o exclusión, falta de medios de atención a las personas que la sufren y sus familias. En el antiguo Derecho Romano solo existían dos figuras jurídicas la tutela y la curatela, que buscaban proteger al menor no emancipado y al menor emancipado. En ambos casos esto suprimía la voluntad del menor, quien no tiene capacidad para disponer de sus bienes, y por tanto estas figuras jurídicas no deben ser las apropiadas para aplicar a personas con discapacidades que no limitan totalmente su capacidad de discernimiento.
En la antigüedad la Ley solo contemplaba las figuras del tutor y del curador para representar y proteger al incapaz; para garantía y defensa de los derechos del supuesto incapaz, la declaración de incapacidad es producto de un procedimiento contradictorio y judicial. Todavía en nuestra legislación este proceso largo y tedioso requiere varias etapas tanto ante el juez civil y ante el Procurador Fiscal, presentando informes médicos que demuestren la incapacidad de la persona para poder expresar su voluntad.

En la medida en que la ciencia ha avanzado, identificando enfermedades, diagnosticando tratamientos, mejorando la conducta humana para aceptar aquellos que no son iguales a la mayoría, independientemente del tipo de limitación que les afecte, se presenta cada vez con mayor frecuencia personas que están limitadas en su capacidad para realizar actos civiles y los notarios como oficiales públicos debemos brindar nuestro servicio, asistencia y asesoría para cumplir con los mandatos tanto de las convenciones internacionales, nuestra Constitución y las leyes; que nos exigen dar trato no discriminado a todas las personas y de manera especial a aquellos que sufren alguna discapacidad.
Otro aspecto que motiva el abordamiento de este tema son los avances de la ciencia de la salud que han ganado años a la vida, aumentando la población envejeciente, con su secuela de trastornos de salud, el Mal de

Parkinson, las isquemias cerebrales, los accidentes cerebro vasculares, la arterosclerosis, y muchas otras enfermedades de los envejecientes, que producen la perdida de la visión, la sordera, la pérdida del habla, y las facultades mentales en general. Este aumento de la población envejeciente presenta múltiples situaciones de discapacidad pero que nuestros Códigos con su lentitud procesal no ofrecen un tratamiento individualizado, y el notario tiene el deber y la obligación de determinar si la persona tiene capacidad de discernimiento o formas de expresar su voluntad.El notario no puede condenar a una persona a la muerte civil, al no permitirle disponer de sus bienes.

La necesidad social de esta población, que demanda asistencia legal oportuna para poder disponer de sus bienes o realizar actos de la vida civil, choca con la rigidez de nuestros textos legales, según el cual: 'Nadie puede ser declarado incapaz sino por sentencia judicial, en virtud de las causas establecidas en la Ley'.

En la actualidad cada vez es más frecuente el Alzheimer, que es un tipo de demencia que causa problemas con la memoria, el pensamiento y el

comportamiento. Los síntomas generalmente se desarrollan lentamente y empeoran con el tiempo, hasta que son tan graves que interfieren con las tareas cotidianas. Otra enfermedad que afecta a la población envejeciente es el mal de Parkinson, esta es una enfermedad progresiva del sistema nervioso que afecta el movimiento. Los síntomas comienzan gradualmente. A veces, comienza con un temblor apenas perceptible en una sola mano. Los temblores son habituales, aunque la enfermedad también suele causar rigidez o disminución del movimiento.

En las etapas iniciales de estas enfermedades el rostro puede tener una expresión leve o nula. Es posible que los brazos no se balanceen cuando camina. El habla puede volverse incomprensible, lo que limita o impide la expresión verbal de la voluntad o que la firma no coincida con los documentos de identidad de la persona. Los síntomas de la enfermedad de Parkinson se agravan a medida que esta progresa con el tiempo. Esta enfermedad de Parkinson no tiene cura.

II.- CONVENCIÓN INTERNACIONAL SOBRE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y PROTOCOLO FACULTATIVO DE NACIONES UNIDAS.

El Código Civil Dominicano, influido por los códigos napoleónicos y la tradición española no contemplaron la multiplicidad de situaciones que a diario se presentan, y solo es con la aprobación. El 13 de diciembre de 2006, en Nueva York, Estados Unidos de América, de LA CONVENCIÓN INTERNACIONAL SOBRE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y PROTOCOLO FACULTATIVO DE NACIONES UNIDAS (en lo adelante CIDPD), cuando se materializa la necesidad de nuestros Estados de modificar su normativa interna para adecuar su legislación a dicha Convención Internacional. República Dominicana ha ratificado la CIDPD, pero muchas de las legislaciones adjetivas mantienen barreras u obstáculos, no se adaptan a las nuevas necesidades y acuerdos internacionales que reclaman

un trato digno a las personas con discapacidad.

Esta Convención no establece nuevos derechos, sino que prevé las medidas, tanto de no discriminación como de acción positiva, que los Estados deberán implantar para garantizar que más de 650 millones de personas con discapacidad en el mundo puedan disfrutar de sus derechos humanos en igualdad de condiciones con las demás personas sin discapacidad, y promoverá su participación, con igualdad de oportunidades, en los ámbitos civil, político, económico, social y cultural.

En adición, el Artículo 12 de la Convención CIDPD establece que: "1. Los Estados Partes reafirman que las personas con discapacidad tienen derecho en todas partes al reconocimiento de su personalidad jurídica. 2. Los Estados Partes reconocerán que las personas con discapacidad tienen capacidad jurídica en igualdad de condiciones con las demás en todos los aspectos de la vida. 3. Los Estados Partes adoptarán las medidas pertinentes para proporcionar acceso a las personas con discapacidad al apoyo que puedan necesitar en el ejercicio de su capacidad jurídica. 4. Los Estados Partes asegurarán que

en todas las medidas relativas al ejercicio de la capacidad jurídica se proporcionen salvaguardias adecuadas y efectivas para impedir los abusos de conformidad con el derecho internacional en materia de derechos humanos. Esas salvaguardias asegurarán que las medidas relativas al ejercicio de la capacidad jurídica respeten los derechos, la voluntad y las preferencias de la persona, que no haya conflicto de intereses ni influencia indebida, que sean proporcionales y adaptadas a las circunstancias de la persona, que se apliquen en el plazo más corto posible y que estén sujetas a exámenes periódicos por parte de una autoridad o un órgano judicial competente, independiente e imparcial. Las salvaguardias serán proporcionales al grado en que dichas medidas afecten a los derechos e intereses de las personas. 5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente artículo, los Estados Partes tomarán todas las medidas que sean pertinentes y efectivas para garantizar el derecho de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, a ser propietarias y heredar bienes, controlar sus propios asuntos económicos y tener acceso en igualdad de condiciones a préstamos bancarios, hipotecas y otras modalidades de crédito financiero, y velarán porque las personas con discapacidad no sean privadas de sus bienes de manera arbitraria."

Este último párrafo del artículo 12 de la Convención define claramente la obligación de los notarios para buscar que en todas nuestras actuaciones debemos procurar que las personas afectadas de una discapacidad tengan en igualdad de condiciones acceso a recibir sus bienes, a disponer de ellos, a recibir a título oneroso o gratuito, acceso a acredito bancario, a suscribir contratos y otros actos de la vida privada que le permitan su mejor desarrollo. No podemos discriminar o impedir que una persona pueda realizar esos actos. Debemos orientar, asistir, asesorar y cumplir plenamente con nuestro deber.

Desde el año 2001 la República Dominicana había ratificado mediante Resolución número 50-01, la Convención Interamericana para la Eliminación de todas Formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad de la Organiza-

ción de Estados Americanos (OEA), promulgada en fecha 15 de marzo del año 2001, Gaceta Oficial Núm. 10077.

Que en fecha 6 de junio del año 2006, en la cuarta sesión plenaria de la Organización de los Estados Americanos (OEA), celebrada en la República Dominicana, fue adoptada la Declaración del Decenio de las Américas por los Derechos de las Personas con Discapacidad (2006-2016), aprobada en Panamá AG/RES.2339.

La República Dominicana ratificó mediante Resolución número 458-08, la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su Protocolo Facultativo, promulgada en fecha 30 de octubre del año 2008, y publicada en la Gaceta Oficial Núm. 10495.

Para el 26 de enero del año 2010, fue promulgada la Constitución de la República Dominicana, que, en su Artículo 39, Capítulo I sobre los Derechos Fundamentales, Sección I, sobre los Derechos Civiles y Políticos, enuncia que todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, reciben la misma protección y trato de las instituciones, autoridades y demás personas y gozan de los mismos derechos, libertades y oportunidades, sin ninguna discriminación por razones de género, color, edad, discapacidad, nacionalidad, vínculos familiares, lengua, religión, opinión política o filosófica, condición social o personal.

La Constitución de la República Dominicana, en su Artículo 58, por primera vez establece taxativamente la obligación del Estado de promover, proteger y asegurar el goce de los derechos humanos, libertades fundamentales y ejercicio pleno de las capacidades de las personas con discapacidad.

Ciertamente hemos incorporado el término "discapacidad" en nuestro lenguaje jurídico, pero todavía nuestra legislación positiva nacional supone que toda legislación está dirigida y pensada hacia el logro del disfrute igualitario de bienes y servicios por parte de toda la población, así como el respeto a los derechos de las personas, sin tomar en consideración otra cosa que su condición de ser humano.

El Estado dominicano y sus instituciones han promulgado legislaciones que contienen avances sustantivos en beneficio de las personas con discapacidad, pero esos avances no se han materializado de forma eficiente, y se mantienen tratos desiguales que no son compatibles con el marco jurídico nacional e internacional de las personas con discapacidad.

Para el año 2000, la República Dominicana promulgo la Ley 42-2000, sobre la Discapacidad, del 29 de junio de 2000, pero esta ley no cumplía con los estándares y acuerdos internacionales suscritos, por lo que en el año 2013 se promulgó la Ley 05-13, sobre la Discapacidad en la República Dominicana, para ajustar nuestra legislación local a los acuerdos internacionales.

A pesar de estos avances, debemos reconocer que todas las actividades y, de manera particular, la función notarial tiene el deber de dar un trato igualitario, con dignidad humana a toda persona que tenga una discapacidad de cualquier naturaleza. Debemos profundizar más allá de una simple declaración de principio y materializar esta igualdad en los actos de la vida diaria de los ciudadanos.

III.- RÉGIMEN ACTUAL DE LA DISCAPACIDAD EN RD.

Debemos ir derribando los obstáculos formales y materiales que impiden la plena participación en la sociedad de la población con discapacidad, en razón de que son seres humanos con derechos fundamentales inherentes a su condición, que merecen respeto de su dignidad, ejercer sus prerrogativas y recibir protección legal en igualdad de condiciones que los demás.

Los principios que fundamentan la Ley 05-13 sobre la Igualdad de Derechos para las Personas con Discapacidad son: 1) Respeto a la dignidad inherente a la condición humana. 2) No discriminación. 3) Igualdad de derechos. 4) Equidad. 5) Solidaridad. 6) Justicia social. 7) Integración e inclusión. 8) Participación. 9) Accesibilidad. Estos principios fundamentales de todos los seres humanos tienen una dimensión especial cuando se trata de personas afectadas por algún tipo de discapacidad que les limita no solo de manera física, sensorial, cognoscitiva o psiquiátrica.

Se castiga todo tipo de discriminación por motivo de discapacidad y se define esta discriminación como cualquier distinción, exclusión o restricción por motivos de discapacidad que tenga el propósito o el efecto de obstaculizar o dejar sin efecto el reconocimiento, goce o ejercicio, en igualdad de condiciones, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, cultural, civil o de otro tipo.

Que analizado desde la concepción histórica que arrastran nuestras leyes, una persona que padece algún tipo de discapacidad está afectada de una incapacidad para actuar, para dar, hacer o recibir, lo que constituye claramente una barrera en el entorno de una persona que, cuando están presentes limitan su capacidad de actuar, decidir o disponer libremente, hechos que constituyen un muro a la libertad de la persona si esta actúa con capacidad de discernimiento.

Nuestra legislación contempla

planes especiales de salud, de educación, planes para fomentar el trabajo o empleo, accesibilidad universal para liberarlos de las limitaciones de acceso a lugares, pero de manera especial el artículo 23 de la Ley 05-13 establece claramente que "El Estado tiene la obligación de asegurar que las personas con discapacidad disfruten y gocen de capacidad jurídica en igualdad de condiciones con las demás personas en todos los aspectos de la vida; garantizar que las medidas relativas al ejercicio de esta capacidad proporcionen salvaguardias apropiadas, efectivas para impedir los abusos, de conformidad con lo establecido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Convención Interamericana para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad, la Declaración del Decenio de las Américas: por los Derechos y la Dignidad de las Personas con Discapacidad 2006-2016, la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, la Constitución de la República y cualquier otra normativa correlativa de carácter nacional o internacional adoptada por el país".

IV.- DISTINCIÓN ENTRE DISCAPACIDAD E INTERDICCIÓN.

DISCAPACIDAD. Es importante distinguir entre una discapacidad producto de limitaciones físicas o sensoriales, como son parálisis motora, sensorial, tales como visual o sonora, intelectual cuando las personas tienen dificultades en las habilidades cognitivas, es decir, todas aquellas relacionadas con el procesamiento de la información: atención, percepción, memoria, resolución de problemas, comprensión, establecimiento de analogías, el autismo, etc., o discapacidad psíquica cuando se presentan alteraciones, de forma permanente e intensa, en la conducta adaptativa o de relación. Generalmente están derivadas de trastornos mentales como la depresión, la esquizofrenia, el trastorno bipolar, trastornos de personalidad.

Uno de los mayores problemas asociados para lograr la integración social de este colectivo es la estigmatización social de la discapacidad, tanto por las dificultades de reconocimiento y aceptación como por los miedos infundados en torno a los mismos.Cada persona posee capacidades diferentes, sean psicológicas, físicas o emocionales que nos hacen llevar vidas distintas y únicas. Sin embargo, en algunos casos puede que alguna de estas capacidades no

se haya desarrollado o que se haya perdido y, en estos casos, hablamos de discapacidad.

La clasificación más usual la divide en tres grandes áreas: motora, cuando el órgano afectado es el aparato locomotor; psíquica, cuando la afectación se da en las cualidades intelectuales; y sensoriales, cuando las limitaciones afectan alguno de los cinco sentidos.

Aunque existen discapacidades ligadas a unos síntomas o manifestaciones bien definidas también existen las denominadas genéricamente como invisibles,es decir, que no son apreciables a simple vista. Suele ocurrir con discapacidades intelectuales,que únicamente se identifica el síndrome de Down, a pesar de que existe un gran espectro de otras discapacidades intelectuales.

INTERDICCIÓN. Por su parte, la interdicción es una figura jurídica creada para definir el "Estado de la persona mayor de edad que ha sido privada de la disposición y administración de sus bienes, por sentencia que verificó su estado habitual de imbecilidad, demencia o furor, y que se halla colocado bajo la tutela." Esta definición designa tanto un procedimiento judicial que es necesario agotar para declarar la incapacidad de la persona para actuar y realizar actos de la vida civil, en virtud de su estado mental. También designa el estado de la persona, en virtud de la sentencia que lo ha declarado incapaz de gobernar su persona y sus bienes.

La interdicción legal se produce como consecuencia de una condenación penal principal, que imposibilita la disposición de la persona y los bienes, como sanción que busca excluir a la persona de la vida jurídica. La interdicción judicial es la consecuencia principal de la comprobación por parte de un tribunal de la condición habitual de demencia o furor de una persona que le impide administrar su persona y sus bienes. En ambos casos a la persona se le creará un Consejo de Familia y se le designara un tutor y un protutor. En ambos casos la persona pierde la capacidad para el ejercicio de los derechos y la libre disposición

de sus bienes.

La figura del tutor y del protutor buscan proteger al incapaz; para garantía y defensa de los derechos del supuesto incapaz, la declaración de incapacidad es producto de un procedimiento contradictorio y judicial. La rigidez de esta función no aplica a todos los casos de discapacidad donde la persona no está en estado permanente de incapacidad y sus limitaciones no impiden su capacidad de discernimiento al momento de gestionar sus bienes. La discapacidad no es una condenación a la persona y no puede convertirse en una condena social por una limitación parcial sea esta motora, sensorial o intelectual.

V.- DISCERNIMIENTO. CALIFICACIÓN NOTARIAL. CAPACIDAD JURÍDICA. CAPACIDAD MENTAL.

El notario, de manera habitual al momento de redactar cualquier tipo de acta, debe verificar la capacidad de actuar de las personas que comparecen ante el para suscribir un acto. En algunos países de una manera sencilla se utiliza la expresión "personas hábiles", sin que ninguna disposición legal lo exiga, para expresar que el

compareciente tiene capacidad legal para el otorgamiento de ese acto. En otros países, incluyendo la República Dominicana, los notarios utilizamos la expresión "mayor de edad" para expresar que la persona posee capacidad legal para disponer de sus bienes, que no es menor de edad ni interdicto.

Estas expresiones lacónicas expresan un brevísimo juicio de capacidad para disponer de bienes, pero que abarca un simple análisis de apariencia de que la persona tiene la edad legal requerida para actuar y disponer; que la persona posee lucidez mental y capacidad de discernimiento para otorgar dicho acto. Así lo expresan tratadistas como Pelosi y Orelle en el Derecho Notarial Argentino. El notario deberá siempre velar por cumplir con el principio de inmediatez, validar la identidad de la persona y determinar la capacidad de discernimiento de quien suscribe un acto. Cuando el acto lo realiza una persona con discapacidad, esta obligación del notario alcanza mayor importancia, independientemente del tipo de discapacidad de que se trate.

El notario no está sólo para redactar una escritura, tiene el deber de verificar que las partes comprendan el alcance y consecuencias del acto a firmar. Por esta misma razón, el notario debe verificar, primero, si la persona tiene capacidad de discernimiento, si puede expresar su voluntad de alguna forma. No puede negarse el notario a redactar un acta si la persona otorgante es sordomuda, está afectada de algún tipo de discapacidad para el habla, u otra discapacidad similar. Solamente cuando existe una incapacidad total de grado tal que impide a la persona expresar su voluntad, deberá el notario exigir la designación de un tutor o curador, que asista para la redacción del acta, y velar porque esta persona comprenda el alcance del documento a firmar.

El notario está en la obligación de verificar la edad de la persona otorgante del acto, y su capacidad de discernimiento, no solo de saber si es mayor de edad, sino también si tiene capacidad legal para disponer y si tiene capacidad intelectual para comprender la naturaleza y consecuencia del acto que va

a suscribir.

Nuestro Código Civil establece LAS CONDICIONES ESENCIALES PARA LA VALIDEZ DE LAS CONVENCIONES. El articulo expresa claramente: Art. 1108.- Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención: El consentimiento de la parte que se obliga; Su capacidad para contratar; Un objeto cierto que forme la materia del compromiso; Una causa lícita en la obligación.

VI. NECESIDAD DE ADECUAR LA LEGISLACIÓN CIVIL Y LAS LEYES NOTARIALES EN LOS ESTADOS QUE RATIFICARON LA CDPD. PROPUESTAS. AVANCES DE LA JURISPRUDENCIA.

En la Republica Dominicana nuestra anterior legislación, Ley 301 sobre el Notariado del 25 de septiembre del año 1964, solamente contemplaba como discapacidad "cuando las partes no sepan o no puedan firmar". En estos casos el Articulo 31 de la Ley 301 establecía que el Notario debía estampar las huellas digitales de las partes con tinta indeleble, de las yemas de los dedos pulgares de ambas manos y en caso de que no tuviere pulgares, la impresión de cualesquiera otros dos dedos de las manos, y si esto fuere imposible, el notario debía hacer la mención de esa circunstancia y la causa del impedimento. En todos los actos que se estampen huellas digitales o que la persona no sepa o no pueda firmar, el notario debía hacerse asistir de dos testigos aptos.

La otra circunstancia que contemplaba en la Ley 301 sobre el Notariado, en su artículo 26, era cuando la parte compareciente no supiera hablar el español, y exigía al notario asistirse de dos testigos que conozcan el o los idiomas de las partes, quienes declararían haber leído y explicado en el idioma de los comparecientes el contenido del acto otorgado. Debe el notario hacer constar todas las circunstancias en el acta y la conformidad de los comparecientes.

Con la nueva Ley 140-15, del Notariado, de fecha 07 de agosto del año 2015, el legislador dominicano, ratificó las disposiciones para los casos de las personas que no sepan o no puedan firmar, teniendo en consideración que el no saber o poder firmar pueden ser consecuencias de discapacidad motora o intelectual. También conservó las disposiciones respecto de aquellas personas que no supieren hablar español, teniendo claro que esta no es una discapacidad, pero puede constituir una desventaja en comprender totalmente el contenido y la consecuencia del acto a suscribir, y el notario debe en ambos casos asistirse de dos testigos libres tachas, haciendo constar las incidencias en el acta y la conformidad de las partes comparecientes.

Como novedad de la Ley 140-15, en el párrafo II del artículo 33 se incluyó los casos de las personas no videntes, y en este caso el notario asistido de dos testigos procederá a dar lectura del acta en alta y clara voz, circunstancia que se hará constar en el documento. El legislador no consideró necesario en este párrafo señalar que el no vidente deberá expresar su conformidad con la totalidad del texto leído y lo firmará en señal de aprobación, frase que usualmente se utiliza en estos tipos de actos.

Otra novedad que trajo la Ley 140-15, del Notariado, en el Párrafo III del artículo 33, fueron los casos de actos donde intervengan personas sordomudas y que no sepan leer o escribir en el sistema común, igualmente el notario deberá hacerse asistir de dos testigos quienes darán fe de que el acto les fue explicado a la persona con discapacidad

en el lenguaje que le permitiera comprender el contenido total y las consecuencias del acto a otorgar, y que de todas esas circunstancias se hará constar en el acta a levantar.

Nuestra Ley 140-15 sobre el Notariado, ha mostrado avances significativos, que plantean soluciones legales para permitir a los discapacitados poder ejercer a plenitud sus derechos sobre su persona y sus bienes. Se buscan soluciones sencillas y prácticas para que estas personas no sean excluidas o discriminadas. Se recomienda siempre que el notario aproveche las ventajas que ofrece las nuevas tecnologías para permitir que personas con discapacidad puedan ejercer plenamente sus derechos, comprender a cabalidad los actos de su vida civil que van a suscribir o estampar. Dando oportunidad para que personas con discapacidad puedan ejercer en plena libertad y en igualdad de condiciones, todos los actos de la vida civil, ser propietarios, heredar bienes, controlar sus asuntos económicos y tener acceso en igualdad de condiciones a créditos bancarios, suscribir contratos, asumir obligaciones y disponer de sus bienes a título oneroso o gratuito sin mayor dificultad que asistirse de los testigos necesarios para suscribir esos actos. El notario deberá velar por que las personas con discapacidad tengan pleno conocimiento y no sean abusados o privadas de sus bienes de manera arbitraria, o sujetos a interdicción judicial cuando estas personas tengan plena capacidad intelectual y capacidad de discernimiento de sus actos.

VI. NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UN PLAN NACIONAL DE DIVULGACION DE LA GUIA DE BUENAS PRACTICAS NOTARIALES DE LA UNIL.

El Colegio Dominicano de Notarios ha dado seguimiento a los esfuerzos de la UINL para la aprobación de la "Guía de Buenas Prácticas Notarial en materia de Discapacidad", que es el fruto del arduo trabajo realizado por su Comisión de Derechos Humanos, con el objetivo de proporcionar unas directrices al notariado internacional respecto a la necesidad de adaptación a la Convención de la ONU sobre los derechos de las personas con discapacidad.

Este esfuerzo logro que,en abril de 2018, en Ginebra, en la sede de las Naciones Unidas, con asistencia de representantes de más de 50 países, se debatió sobre el impacto del tratado internacional en la función notarial, y fruto de ese rico debate internacional se elaboró la Guía de Buenas Prácticas, destacando el rol del notario como asesor, autoridad, y apoyo institucional para dar soluciones legales a las personas con discapacidad y sus familias.

En la Guía de Buenas Prácticas, se cita el Convenio sobre la Protección Internacional de los Adultos Mayores del 2000 y la Recomendación del Comité de Ministros del Consejo de Europa a los Estados miembros, adoptada el 23 de Febrero de 1999 sobre "Los Principios referentes a la protección jurídica de los mayores incapacitados", donde se afirma que:

1.- Es necesario que las legislaciones nacionales prevean un marco legislativo suficientemente flexible para admitir varias respuestas jurídicas, correspondiendo a aquéllas definir la selección de los medios elegidos.

2.- La legislación debe ofrecer medidas de protección u otros mecanismos jurídicos simples y poco onerosos.

3.- Deben arbitrarse medidas que no restrinjan necesariamente la capacidad jurídica

de la persona en cuestión o a una intervención concreta, sin necesidad de designar un representante dotado de poderes permanentes.

4.- Convendría considerar medidas que obliguen al representante a actuar conjuntamente con el mayor y tenerlo en cuenta, así como medidas que prevean la designación de más de un representante.

La Guía resalta, de forma especial, el Artículo 8 de la Convención donde se resalta la "toma de conciencia" sobre la discapacidad, traduciéndolo en obligaciones para los Estados Parte, ya que estos se comprometen a adoptar medidas inmediatas, efectivas y pertinentes para:
a) Sensibilizar a la sociedad, incluso a nivel familiar, para que tome mayor conciencia respecto de las personas con discapacidad y fomentar el respeto de los derechos y la dignidad de estas personas.
b) Luchar contra los estereotipos, los prejuicios y las prácticas nocivas respecto de las personas con discapacidad. Incluidos los que se basan en el género o la edad, en todos los ámbitos de la vida.
c) Promover la toma de conciencia respecto de las capacidades y aportaciones de las personas con discapacidad.

La Guía nos recuerda que en el artículo 12, párrafo 3, de la Convención se reconoce el derecho de las personas con discapacidad a recibir apoyo en el ejercicio de su capacidad jurídica. Los Estados no deben negar a las personas con discapacidad su capacidad jurídica, sino que deben proporcionarles acceso al apoyo que puedan necesitar para tomar decisiones que tengan efectos jurídicos.

El apoyo en el ejercicio de la capacidad jurídica debe respetar los derechos, la voluntad y las preferencias de las personas con discapacidad y nunca debe consistir en decidir por ellas.

Sobre el artículo 12, párrafo 4, que describen las salvaguardias con que debe contar un sistema de apoyo en el ejercicio de la capacidad jurídica. La Guía nos explica cómo debe interpretarse en conjunción con el resto del artículo 12 y toda la Convención. Exige a los Estados crear salvaguardias apropiadas y efectivas para el ejercicio de la capacidad jurídica. El objetivo principal de esas salvaguardias debe ser garantizar el respeto de los derechos, la voluntad y las preferencias de la persona. Para lograrlo, las salvaguardias deben proporcionar protección contra los abusos en igualdad de condiciones con las demás personas.

El párrafo 5 del artículo 12, explica que obliga a los Estados a adoptar medidas (entre otras, legislativas, administrativas, judiciales y otras medidas prácticas), a fin de garantizar los derechos de las personas con discapacidad en lo que respecta a las cuestiones financieras y económicas, en igualdad de condiciones con las demás. Tradicionalmente se ha negado a las personas con discapacidad el acceso a las finanzas y la propiedad en función del modelo médico de la discapacidad. Ese criterio de negar a las personas con discapacidad la capacidad jurídica para las cuestiones financieras debe sustituirse por el apoyo para ejercer la capacidad jurídica, de acuerdo con el artículo 12, párrafo 3. De la misma manera que no se puede utilizar el género como base para discriminar en las esferas de las finanzas y la propiedad, tampoco se puede usar la discapacidad."

La Convención es una disposición de vanguardia que impone obligaciones a los Estados, que, en su gran mayoría, deberán reformar la legislación doméstica sobre capacidad jurídica, reformas en las que el tradicional modelo basado en la "sustitución" de la persona, debe dar paso al modelo de derechos humanos basado en la dignidad intrínseca de todas las personas que recoge la Convención, y que aboga por un sistema de "apoyo". Son escasas las legislaciones nacionales adaptadas a día de hoy a los mandatos de la Convención, con carácter general todas las legislaciones a través del procedimiento de incapacitación y el nombramiento de tutor privan del ejercicio de la capacidad jurídica a las personas con discapacidad en base a lo que el Comité denomina " capacidad mental" es decir, la aptitud para tomar decisiones que lógicamente varía de una persona a otra, pero que varía no solo por la existencia de una discapacidad, sino también por factores.

No podemos decir que la legislación dominicana se haya adecuado a todos los requerimientos que estableceLA CONVENCIÓN INTERNACIONAL SOBRE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y PROTOCOLO FACULTATIVO DE NACIONES UNIDAS, pero podemos señalar que nuestra Ley 140-15, sobre el Notariado, ha contemplado varias de las situaciones que el notario debe tomar en consideración para dar acceso a las personas con discapacidad para disponer de sus bienes, sin necesidad de tener que recurrir a uno de los modelos tradicionales de sustitución de la voluntad de la persona con discapacidad por otra como puede ser un tutor o un curador, que lesionan la dignidad de la persona.

El hecho de que nuestra Constitución del año 2010 haya incorporado la protección a las personas con discapacidad, representa un gran avance y que motiva la adecuación de las demás legislaciones que deben ser actualizadas, en especial el Código Civil y el código de Procedimiento Civil. En su oportunidad estas legislaciones deberán recoger tanto los tratados internacionales como las disposiciones constitucionales que consagran la protección a las personas con discapacidad como derechos fundamentales e intrínsecos con la personalidad.

La Guía resalta que la Relatora de Naciones Unidas en su Informe presentado a la Asamblea General en diciembre de 2017 se refiere al Notariado como autoridad, a la importancia del juicio de capacidad notarial y a la necesidad de formación, en concreto señala expresamente en su punto 77 que "En el ejercicio de sus funciones, los notarios evalúan la capacidad de las personas que entablan una relación jurídica". Añade que el notariado debe conocer el reconocimiento del ejercicio de la capacidad jurídica y el paradigma de apoyo introducido por la Convención "para que su labor no se traduzca en una restricción de facto de la capacidad jurídica".

Sabemos que en la práctica, cuando una persona con discapacidad menor, no incapacitada judicialmente, pretende concluir un negocio jurídico para el que necesitaría dicha asistencia o apoyo y esta situación es detectada por un operador jurídico, generalmente el Notario, prácticamente la única salida que ofrecen los ordenamientos jurídicos nacionales es que para valerse de dicha asistencia sea previamente incapacitada,

se produce de facto esa restricción a la capacidad jurídica, pues en vez de recibir asistencia y apoyo para el ejercicio de su capacidad, se ve privada de esa misma capacidad que se pretende asistir y apoyar.

El Notariado de raíz latinogermánica o, como dice la relatora, de "tradición jurídica romanista" es, ante todo, un elemento de seguridad jurídica preventiva, una autoridad que actuando como un profesional del Derecho, asesora, aconseja e informa a los particulares en el ámbito de sus relaciones jurídicas privadas, configura y da forma documental a los actos o contratos que regulan esas relaciones, convirtiéndoles en auténticos gracias a la fe pública que ostenta por delegación del Estado y dotándolos de una especial fuerza probatoria, en juicio y fuera de él, y un valor ejecutivo.

La autoridad notarial se configura, pues, en las leyes de esos países, como un profesional del Derecho dotado de fe pública que, por tanto, es un instrumento de seguridad en las relaciones jurídicas entre los ciudadanos o, si se prefiere utilizar la terminología hoy predominante, entre los consumidores y ello con independencia de la condición social, cultura, sexo, edad, etnia, formación y demás condiciones personales que tenga la persona que requiere sus servicios.

Finalmente, la Guía presenta las recomendaciones al Notariado Latinoamericano sobre el rol del notario como prestador de apoyo institucional a la persona con discapacidad.

1. Potenciar la figura del notario como prestador de apoyo institucional a la persona con discapacidad.

2. Reforzar el juicio de capacidad o juicio de discernimiento que realiza el notario en cada acto notarial que autoriza como medio para garantizar el ejercicio de derechos por parte de las personas con discapacidad.

3. Reforzar la figura del notario como autoridad que vela por la existencia de salvaguardias que impidan abuso e influencia indebida y que, a su vez, garanticen el respeto a la voluntad y preferencias de la persona con discapacidad.

4. En la recepción de información, la labor de asesoramiento y consejo, y en la emisión de una voluntad libre e informada el notario ejerce de prestador de ajustes razonables, es fundamental la comunicación directa con el notario de ahí que deba garantizarse la accesibilidad física y jurídica promoviendo el uso de las nuevas tecnologías para que esa comunicación directa sea viable y real.

5. Promover reformas legislativas que reconozcan el ejercicio de la capacidad jurídica en los términos de la Convención: a este respecto apela a la creatividad jurídica del notario para elaborar nuevos instrumentos jurídicos que respondan a la nueva realidad social tal y como ha pasado en otros ámbitos como el aprovechamiento por turnos o la propiedad horizontal en el ámbito inmobiliario, o como el patrimonio protegido o el poder preventivo por lo que conciernen a los derechos relativos a la persona. El notariado ve la nueva problemática de la sociedad y podemos dar respuesta jurídica.

6. La intervención notarial puede garantizar el ejercicio de derechos por parte de las personas con discapacidad en condiciones de igualdad pues para que esto se dé en la realidad es necesario no solo que tengan efecto frente a tercero, sino que se reconozca la validez y eficacia de los derechos ejercitados y de los actos otorgados de ahí que sea imprescindible reforzar el juicio de capacidad o discernimiento que realiza el

notario.

7. Difusión en el notariado a través de la UINL: congresos, jornadas, premio de investigación jurídica, publicaciones e instaurar un día dentro de la UINL para la concienciación a este respecto.

8. Valorar en su caso la elaboración de recomendaciones, protocolos de actuación e indicadores de la existencia de abusos o conflicto de intereses.

9. Formación a los notarios de los elementos claves del mecanismo y del uso de los apoyos, acordes con la Convención. A ello se refiere el punto 60 del informe de la Relatora. Por ejemplo, en la Universidad Notarial.

10. Elaborar un plan de actuación conjunto de la UINL con la Relatora de Naciones Unidas y el Comité de Seguimiento. A este respecto resalta el compromiso de la relatora en participar en el fórum internacional sobre esta temática.

11. Detectar las normas jurídico-privadas que limitan la autonomía de la voluntad en el diseño de sistemas de autorregulación, o normas discriminatorias para el ejercicio de derechos por parte de las personas con discapacidad.

12. Se propone a cada notariado que contacte a nivel nacional tanto con sus respectivos gobiernos como con las organizaciones del tercer sector para brindar la colaboración en la aplicación de la Convención bajo el prisma de la llamada "neutralidad sistémica" y garantizando así el ejercicio de derechos en condiciones de igualdad.

La Guía nos presenta las Recomendaciones para Accesibilidad Jurídica que deben implementar los Estados para lograr los objetivos de la Convención, a saber:

1.- Capacitar al notario y al personal de la notaría.

2. Asegurar la efectiva comunicación entre el notario y la persona con discapacidad, que permita garantizar cabal entendimiento del acto y sus consecuencias.

3. Utilizar un lenguaje sencillo, un formato que facilite la lectura, adecuado a la discapacidad de la persona a quien se le presta el servicio.

4. Ubicarse en el campo visual de la persona o usuario del servicio.

5. Proporcionar asesoría básica sobre derechos y obligaciones. Este es un deber fundamental de todo notario.

6. Solicitar al usuario la forma que requiere o prefiere recibir la información.

7. Consultar si el usuario necesita algún tipo de apoyo y de que tipo.

8. Manejarse con neutralidad, evitando tratar a la persona con discapacidad como si fuera un niño.

9. Evitar utilizar un lenguaje, palabras o frases, estigmatizadoras, dar un trato respetuoso o cordial al usuario.

10. Comunicación directa con el usuario y no poner un intermediario, salvo que sea absolutamente necesario para lograr una comunicación efectiva.

11. Evitar toda invasión corporal o contacto inapropiado.

12.Implementar medidas que garanticen la accesibilidad física al lugar de la notaría. De manera que no haya obstáculos que impidan su acceso.

13. garantizar la confidencialidad de todas las consultas y asesoría que requiera la per-

sona con discapacidad, esta obligación del notario adquiere mayor trascendencia cuando se asiste a una persona con una discapacidad.

Los principios del Derecho civil establecen que los actos humanos, para que produzcan efectos, deben ser voluntarios y consentidos. La voluntad requiere una comprensión básica de su significado y consecuencias. Por lo tanto, la perfección del contrato debe basarse en el consentimiento y, si el negocio está siendo autorizado por una autoridad o funcionario, éste debe valorar que hay consentimiento suficiente para el acto concreto. Así pues, el notario apreciará la capacidad, el consentimiento dado por las partes, con arreglo a las normas generales, también cuando intervengan personas con discapacidad.

Del mismo modo, cuando la persona con discapacidad requiera además del apoyo institucional del notario el uso de otros apoyos, que hayan sido establecidos previamente por resolución judicial o ante la propia autoridad notarial, el notario requerirá la intervención de otra u otras personas que le presten ese apoyo establecido. En ese caso, el notario también tiene que valorar que la persona que preste apoyo comprenda el negocio y sus consecuencias jurídicas, incluso asegurarse que comprende bien la naturaleza y la responsabilidad de su actuación como apoyo a la persona con discapacidad. Todas esas voluntades sumadas, la de la persona con discapacidad y la del que presta el apoyo, ya sea este voluntario, obligatorio o institucional, integran una sola parte que permiten a la primera ejercer sus derechos en condiciones de igualdad.

La presidenta del Colegio Dominicano de Notarios, Dra. Laura E. Sánchez Jiménez, acompañada de la Dra. Cristina Noemí Armella, presidenta de la Unión Internacional del Notariado -UINL-, de directivos y notarios, durante el XVIII Jornada Notarial Iberoamericana, celebrada en Puerto Rico del 19 al 21 de octubre de 2021.

UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO
Comisión de Asuntos Americanos

XVIII JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA

Celebrada en Puerto Rico del 19 al 22 de octubre 2021

EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL ÁMBITO NOTARIAL

CONCLUSIONES

PRIMERA:

Renovar el compromiso del notariado de ejercer la función de apoyo como institución jurídica frente a la atención de los derechos de las personas en situación de discapacidad, con la consideración de entender su eventual diferencia en condiciones de igualdad, respeto a la dignidad, la inclusión y la participación plena y efectiva en la sociedad, la autonomía individual, la igualdad de oportunidades, la libertad de tomar sus propias decisiones, ponderar sus preferencias, su independencia y la no discriminación.

SEGUNDA:

Los notarios debemos asumir con suficiente responsabilidad y verdadero compromiso social el importante rol que cumplimos como aplicadores normativos, en cuanto al reconocimiento pleno de la capacidad jurídica de las personas en situación de discapacidad, eliminando la barrera del temor a hacerlo ante la alta responsabilidad que sobre nosotros recae.

TERCERA:

En la atención del servicio de la persona con discapacidad, se debe actuar con estricta sujeción a lo consagrado legalmente, agotando a plenitud los ajustes razonables, utilizando todas las salvaguardias posibles, acudiendo a la mediación lingüística, haciendo uso de las tecnologías de la información y la comunicación cuando la situación lo amerite y dejando constancia precisa en el instrumento que se formalice de todo lo actuado, como garantía de haber sido acogidas y respetadas las preferencias de aquellos que ya no se denominan incapaces y que se encuentran definidos en la ley como personas mayores de edad, cuya voluntad se manifiesta en un acto jurídico determinado.

CUARTA:

En el ámbito del ejercicio de la función notarial, propender a que no se excluya o limite el acceso en condiciones de igualdad a personas en razón de su discapacidad, quienes tienen derecho a realizar sus planes de vida, tomando sus propias decisiones, dándole prevalencia al postulado fundamental de la presunción de su capacidad que se convierte en una regla general y que es a su vez, el objeto, razón y fin de lo establecido en la Convención de las Naciones Unidas Sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

QUINTA:

El notario tiene la obligación de impulsar el acceso al servicio notarial de todos los ciudadanos y, en forma especial, a

las personas en situación de discapacidad, prestando medidas de accesibilidad y ajustes razonables para la atención de las personas en situación de vulnerabilidad.

SEXTA:

El notariado debe familiarizarse con esta institución jurídica y actuar conforme a las competencias legales establecidas, evitando dilaciones innecesarias que no implica adoptar las medidas de transparencia y seguridad necesarias. La manera en que asumimos el compromiso legal con las personas en situación de discapacidad, no debe tomarse como un acto de caridad pues se trata del reconocimiento de sus derechos en igualdad de condiciones con igual reconocimiento pleno de su capacidad legal dentro del modelo social acogido por la Convención y de los principios generales que consagra la misma.

SÉPTIMA:

Equilibrar la situación de las personas con discapacidad que comparecen ante los despachos notariales en contacto con otros que requirieren del servicio, actuando con creatividad en la atención del caso concreto, en cuya virtud es exigible el respeto y estricto cumplimiento del principio de inmediación notarial.

OCTAVA:

En tanto en los países miembros no se reforme la legislación civil y notarial que establezca el nuevo régimen legal aplicable en materia de capacidad jurídica, los notarios deben efectuar un juicio de discernimiento en términos del nuevo Derecho de la capacidad jurídica, considerando en forma especial la aplicación de los principios y valores de los derechos humanos, así como hacer constar que al juicio del notario los comparecientes tienen capacidad legal, permitiendo a las personas que cuenten con habilidad de discernimiento suficiente que lo requieran, los apoyos y salvaguardias que permitan interpretar su voluntad y preferencias para ejercer su capacidad jurídica por sí mismas.

NOVENA:

Las personas con discapacidad que a juicio del notario cuenten con habilidad de discernimiento suficiente y que tengan la aptitud de ejercer sus derechos o cumplir sus obligaciones por sí mismas y aquellas personas con discapacidad que cuenten con habilidad de discernimiento suficiente y que voluntariamente requieran y cuenten con los apoyos y salvaguardias que permitan interpretar su voluntad y preferencias, podrán ejercer su capacidad jurídica por sí mismas en igualdad de condiciones que las demás personas y, en consecuencia, ejercitar los derechos que la Convención Sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y la legislación les reconoce y/o atribuye

DÉCIMA:

Como institución, debemos reforzar el acercamiento a las demás autoridades involucradas en el compromiso común de atender en forma debida el cumplimiento y protección de los derechos de las personas con discapacidad. A la vez, socializar y sensibilizar con estas autoridades, principalmente con el Poder Judicial y organismos de investigación, los alcances de la función del notario, como protagonista en el acompañamiento y apoyo para los fines de garantizar la protección de la voluntad manifestada por las personas con discapacidad, estableciéndose directivas, protocolos o convenios de cooperación interinstitucionales que signifiquen el respaldo a la labor social notarial, evitando adopción de medidas de coerción o sanción que implican desvirtuar la trascendencia de la fe pública de la que se encuentra investido el notario.

San Juan, Puerto Rico.
22 de octubre de 2021.

UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO
Comisión de Asuntos Americanos

XVIII JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA

Celebrada en Puerto Rico del 19 al 22 de octubre 2021

EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA NOTARIAL EN EL ÁMBITO VIRTUAL

CONCLUSIONES

El notario es un profesional del Derecho que ejerce una función pública y que desarrolla su actividad en permanente contacto con las personas que requieren su servicio y que se ponen bajo su protección.

Los medios para el desempeño de tan delicada e importante función han experimentado una evolución vertiginosa en los últimos años. Tras un largo período, muy estable, de escritura con medios manuales, el siglo XX aporta la máquina de escribir y en sus postrimerías, empieza a aparecer la ofimática y, junto a ella, casi a la vez, la criptografía centralizada.

Hoy, la sociedad a la que el notario sirve se ha incorporado a las tecnologías de la información y de las comunicaciones con un catalizador tan potente como una pandemia, declarada a nivel mundial, que forzó la comunicación por videoconferencia online.

En este momento histórico se plantea la necesidad de dilucidar hasta qué punto el notariado puede ejercer su función con medios nuevos, de modo que, reunidos en un entorno mixto, con ponentes y moderadores indistintamente presenciales y virtuales, se dan cita los notariados de once de aquellos que integran la Unión Internacional del Notariado.

Tras un dinámico y enriquecedor debate, se proponen las siguientes conclusiones:

Primera. Las tecnologías de la información y de la comunicación son medios para el desarrollo de la función notarial, que no alteran su esencia, bajo los principios de neutralidad tecnológica y jurídica.

Segunda. Los principios notariales que fundamentan el notariado latino permanecen plenamente vigentes. La verificación de identidad de los otorgantes, el juicio de discernimiento -antes de capacidad- así como la redacción del instrumento y el control de legalidad de su contenido se desarrollan indistintamente en el ámbito presencial y en el telemático.

Tercera. La inmediación en el ámbito virtual es posible siempre que los canales de comunicación sean suficientemente seguros.

Para la identificación del otorgante en el ámbito virtual se pueden utilizar distintos medios, aun telemáticos, pero ninguno de ellos sustituye el juicio

del notario interviniente.

En el caso de que el notariado pueda otorgar certificados electrónicos a los requirientes para la utilización en el ámbito virtual, la actividad presencial originaria (enrolamiento) se impone y mantendrá su acreditación para lo sucesivo y durante su vigencia.

Los juicios de discernimiento y de ausencia de vicios de la voluntad, así como el asesoramiento notarial, se desarrollan en la vía telemática de modo semejante a como se realizan en la analógica. Compete al notario valorar las circunstancias y, en aplicación de las reglas deontológicas, negar su actuación en caso de duda o sospecha. La identificación biométrica y la propia visualización en pantalla son herramientas de apoyo a la insustituible actuación del notario.

Cualquier sistema de comunicación ha de permitir la exhibición del documento en pantalla y la comunicación bidireccional, en condiciones de seguridad y privacidad.

Cuarta. La plataforma que sustenta las comunicaciones ha sido tema central del debate ya que constituye el medio indispensable para el ejercicio de la función pública notarial en el ámbito virtual.

El control efectivo de una plataforma de comunicación solo se puede garantizar cuando aquella es de titularidad del Notariado y, en ese sentido, es necesario hablar de plataformas notariales en los respectivos territorios.

Es esencial, además, que todos los notarios estén integrados en la red de la corporación y que todos dispongan de los mismos o parecidos medios telemáticos.

Dicho desiderátum implica la decisión de invertir tiempo, recursos y medios materiales y humanos en la creación y sostenimiento de las plataformas corporativas destinadas a la función pública.

A su vez, dichas plataformas deberían cumplir los requisitos y condiciones que posibiliten la interoperabilidad, de modo que la circulación del documento sea fluida y no se dificulte por la tecnología utilizada.

Todo ello sin perjuicio de avanzar en la apostilla electrónica y en el reconocimiento transnacional de las comunicaciones entre notarios, como Autoridades de Derecho Público.

Quinta. El otro punto cardinal de la jornada ha sido la territorialidad y su conexión con la deontología notarial.

Muchas de las exposiciones han puesto de relieve las grandes diferencias existentes entre la población que habita las grandes ciudades y la que lo hace en zonas más desfavorecidas, con muy distintas posibilidades de acceso a redes de telecomunicaciones avanzadas.

Es forzoso concluir que la vía telemática no excluye la presencial, ya que la función pública debe prestarse de modo homogéneo a los que tienen acceso a medios digitales y a los que no, con la consiguiente capilaridad del notariado y el mantenimiento de su dispersión territorial característica.

Sexta. En este sentido, las posibilidades que la tecnología ofrece deben resultar moduladas por la deontología notarial y por el respeto a las normas sustantivas.

En todo caso es indispensable contemplar y regular la vinculación de los otorgantes y/o del objeto sustantivo del acto jurídico al territorio en el que el notario tiene jurisdicción, estableciendo puntos de conexión lógica, funcional u objetiva. Asimismo, se debe atender a las peculiaridades de cada país

y a sus normas sustantivas de organización territorial.

En otros, como señaladamente en países organizados conforme a sistema federal, existen demarcaciones territoriales autónomas, incluso con legislaciones distintas, lo que obliga a considerar a la geolocalización como una herramienta de cumplimiento de la competencia territorial.

Séptima. Los avances tecnológicos han dado lugar a la coexistencia del tradicional protocolo notarial en soporte papel en el mundo analógico y el protocolo notarial electrónico en soporte digital, siendo que éste último puede tener su reflejo en soporte papel.

Nada obsta a que los testimonios o primeras copias de todos los actos protocolares en papel puedan extenderse en soporte digital y viceversa.

La adopción del protocolo electrónico requiere una evolución completa en varias fases por razón de seguridad e interoperabilidad.

Es recomendable que la evolución del protocolo notarial electrónico acabe poniendo al servicio de la función notarial las posibilidades de explotación, manejo y transmisión del dato que la tecnología posibilita, creando un protocolo dinámico e interoperable, lo que, a su vez, depende de una plataforma segura en las condiciones ya vistas.

Octava. Del mismo modo, la firma electrónica notarial, siempre del más alto nivel de seguridad disponible en el ordenamiento jurídico aplicable al notario, debe amoldarse a los estándares técnicos más avanzados en cada momento, ya que, en última instancia, es la garantía tecnológica de la seguridad, secreto y trazabilidad de las comunicaciones frente a los riesgos y amenazas que la propia evolución de la tecnología plantea en la práctica.

Se deben promover las condiciones para que la totalidad de los integrantes de la UINL tengan acceso a sistemas de firma que cumplan con dichos requisitos.

San Juan, Puerto Rico.
22 de octubre de 2021.

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS 1967

NOTARIO
Apoya la Ley de Jurisdicción Voluntaria
COMPROMISO DE TODOS

Escuela Nacional de Capacitación Notarial (ECANOT)
NOTARIO - NOTARIA:
Intégrate a nuestro gremio, y participa en los Cursos-Talleres que realiza tu Escuela de Capacitación Notarial.
Entérate de los beneficios que ofrece tu Colegio, y cumple con el pago de tu membresía anual de dos mil pesos

EL COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS ENTREGA RECONOCIMIENTOS A NOTARIOS EMÉRITOS

El Colegio Dominicano de Notarios entregó Reconocimientos a varios notarios, en mérito a su destacada labor profesional digna y transparente de Notario Público, a favor de los mejores intereses del Notariado y del Estado. Estos fedatarios dedicaron parte de su vida profesional a las diferentes instituciones privadas, públicas y descentralizadas del Estado dominicano, cumpliendo y honrando con responsabilidad la fe pública delegada por el Estado a cada uno de ellos. La presidente del Colegio de Notarios, Dra. Laura E. Sánchez Jiménez y el Consejo Directivo en el momento de la entrega de los Reconocimientos a los Notarios.

UN CENTENARIO DE LA INCORPORACIÓN DEL SISTEMA TORRENS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

Dr. Wilson Gómez Ramírez

Doctor en Derecho, egresado de la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). Notario Público del Distrito Nacional. Especialidad en Derecho Registral, Universidad Ramón LLull-Esade, Barcelona, España. Curso Especial de Derecho Inmobiliario Registral, Escuela Nacional de la Judicatura. Especialidad en Derecho Constitucional, Universidad Castilla- La Mancha, Toledo, España. Curso Especial de Derecho Constitucional y Administrativo, Universidad de Salamanca, España. Especialidad La Tutela de los Derecho Constitucionales en las Democracias Actuales, Universidad de Salamanca, España. Curso Especial de Derechos Fundamentales y Globalización, Universidad Complutense, Madrid, España. Especialidad Tradición y cambio en un mundo globalizado: una respuesta desde el Derecho Administrativo, Universidad de Salamanca, España. Curso Especial de la Instituciones de Derecho Administrativo, Universidad de Salamanca, España. Ex-presidente de la Asociación Dominicana de Abogados (ADOMA), 1988-90 (dos períodos). Ex-presidente del Colegio de Abogados de la República, 1990-93 (dos períodos). Ex-presidente de la Federación de Colegios y Agrupaciones de Centroamérica y el Caribe, 1991-92. Ex-presidente del Tribunal Disciplinario del Colegio de Abogados, 1996-97. Ex-Miembro titular de la Junta Electoral del Distrito Nacional, Elecciones Nacionales, Congresuales y Municipales de 1994. Técnico en Periodismo, Trigésima Primera Promoción del Instituto Dominicano de Periodistas (IDP). Registrador de Títulos del Distrito Nacional, 1996-2001. Coordinador Nacional de los Registradores y Registrador de Títulos de San Cristóbal, 2001-2006. Director Nacional de Registro de Títulos, 2006-2011. Ex-profesor de las Universidades Tecnológica de Santiago (UTESA), APEC y O & M Dominicana. Invitado a maestrías y diplomados de las universidades Autónoma de Santo Domingo (UASD) e Iberoamericana (UNIBE). Profesor Internacional invitado por el Colegio de Registradores de España en los cursos de Derecho Registral para los Registradores de Iberoamérica, Universidad Autónoma de Madrid. Distinguido con la "Medalla de Honor del Colegio de Registradores de España, 2008. Declarado Hijo Distinguido Ayuntamiento Municipal de Barahona. Actual Magistrado Juez del Tribunal Constitucional de la República Dominicana. Presidente de la entidad patriótica Instituto Duartiano. Secretario General de la Sociedad Bolivariana de la República Dominicana. Autor de los libros: Derecho Inmobiliario Registral", "Ética del Profesional del Derecho", "Simbología Patriótica de la República Dominicana", "Efemérides Barahoneras" y "Manual de Derecho Inmobiliario Registral".

La denominada Ley de Tierras, promulgada bajo la Orden Ejecutiva núm. 511, de fecha 1° de julio de 1920, y publicada en la Gaceta Oficial núm. 3138, del 31 de julio de 1920, viabilizó la incorporación del sistema Torrens a la vida jurídica de nuestro país; sin lugar a duda de ninguna especie, este se constituyó en una garantía para el titular de un derecho inmobiliario, toda vez que otorgó certeza al negocio con la tierra y puso en manos del dueño del derecho de propiedad un certificado respaldado por una fuerte fe pública y dotado de imprescriptibilidad. Se recuerda que hubo una versión de esta normativa en idioma inglés, la cual se publicó en la Gaceta Oficial núm. 3147, de fecha 1° de septiembre de 1920.

En las justificaciones presentadas por los norteamericanos, como han advertido algunos tratadistas de la materia inmobiliaria, entre los que figura J.A. Bonilla Atiles, se profieren ofensas innecesarias e inmerecidas contra el pueblo dominicano, toda vez que la alegada confusión en

los títulos, el fraude, el chantaje a gran escala y los despojos de los terrenos a propietarios era una cuestión universalizada, de ahí que era una ignominia atribuir la misma como algo singular o propio de nuestro país.

Todo quedó al descubierto cuando los propios interventores norteamericanos, en fecha 2 de enero de 1921, restablecieron las leyes que habían derogado y juzgado como deficientes, emitiendo para ello la Orden Ejecutiva núm. 590.

No podemos ocultar que este portentoso sistema nos llega en el marco de una intervención militar, manifestación política cargada de groserías y abusos; no obstante, ello no puede obnubilarnos y no ver sus méritos y trascendencia, de manera que con su arribo se logró el inicio de la depuración de los derechos como única fórmula para que un inmueble pueda mutar del sistema de registro ministerial francés (Conservaduría de Hipotecas) hacia el sistema Torrens.

Tal depuración encontraría como nombre saneamiento, sanear, en término común es limpiar, depurar; jurídicamente podría referirse a las condiciones de sanidad, certeza y seguridad que deben existir para que una propiedad inmobiliaria pueda ser objeto de

una efectiva garantía para beneficiarse del crédito territorial. El saneamiento es un proceso de orden público que tiene que agotar las etapas catastral, judicial y registral, en esta última etapa se produce la inmatriculación o primer registro que culmina con la expedición del certificado de título a favor del adjudicatario surgido de dicho proceso.

Conviene recordar que el sistema Torrens al ser integrado a la vida jurídica dominicana encontró en ejecución plena la Ley sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas, que databa del 21 de junio de 1890, disposición de manufactura francesa que no establecía la obligatoriedad de transcripción de los actos relativos a los derechos sobre inmuebles, aunque 31 años después, o sea el 5 de junio de 1931, por medio de la Ley núm. 133.

No obstante, las marcadas diferencias entre estos sistemas, tanto el ministerial francés o Conservaduría de Hipotecas como el tipo Torrens, han podido coexistir durante estos últimos cien años, desde 1920 al 2020; pese a que en el ministerial se hacela transcripción, se copia de modo íntegro el acto, tiene un efecto declarativo y solotoma en cuenta el nombre de la persona que afecta; en este no se pone en práctica la función calificadora, es decir, no se examinan los actos, sus formas y demás circunstancias. Esta es una oficina de un manejo complicado.

En lo que concierne al sistema tipo Torrens, la inscripción produce un efecto constitutivo, en este se toma en consideración el inmueble al cual le corresponde una matrícula única, antes de hacer la inscripción se manifiesta el efecto de la función calificadora, y sólo si se cumplen los presupuestos establecidos en las leyes se materializa la calificación positiva y, en consecuencia, se origina el asiento de registro.
Conviene destacar, de manera

general, el sistema Torrens, conocido en el mundo como Real PropertyAct, Acta de Torrens o Australiano, fue el resultado de un esfuerzo humano que surgió de la experiencia y perseverancia de su creador, Robert Richard Torrens (1814-1884), un hombre público irlandés, residente en Australia, quien consiguió autoridad en la materia al desempeñar importantes cargos públicos, como los de director de aduanas y director general del registro de la propiedad, esta última posición en 1852.

Torrens hizo conciencia con respecto a las debilidades existentes en el sistema del registro de la propiedad, tomó en cuenta las situaciones vividas con ocasión del procedimiento seguido para la transferencia de buques y el pago de los tributos;y, al escogérsele como diputado por la ciudad de Adelaida, capital del Estado de Australia Meridional, tras haber agotado la campaña electoral bajo la consigna de que era necesario ordenar la propiedad inmobiliaria para evitar cargas ocultas e inseguridades, dar a conocer su estado jurídico y fomentar los negocios y el crédito hipotecario. Fue así que presentó e impulsó su proyecto registral.

Sin embargo, estudios e investigaciones dadas a conocer por el tratadista y experto en Derecho Registral, doctor Nicolás NoguerolesPeiró, quien es, además, Registrador de la Propiedad y Mercantil de Barcelona, y catedrático de la Universidad PompeuFabra de Barcelona, dan cuenta de que Torrens hace figurar en sus escritos nombres de personas que le ayudaron en la redacción de la ley, con aquellas intercambió al respecto, así como en relación a los modelos que se constituyeron en referentes. Este investigador reveló estos hallazgos en el marco del XVII Congreso Internacional de Derecho Registral (CINDER), efectuado en Lima, Perú, en el 2010, y aseguró que un jurista de Alemania UltrichHübbe es quien levanta la idea relativa a la fuerte fe pública de la publicidad material del sistema, aseverando que:"Lo que está en el Registro afecta a todos (...) se presume la exactitud, salvo fraude o error (...)".

El propio doctor NoguerolesPeiró le reconoce a Robert Richard Torrens arrojo y determinación para vencer las dificultades y los pesimismos de los tiempos. El proyecto sometido por Torrens

fue aprobado en fecha 27 de enero de 1858, se inauguró con la Real PropertyAct.

El doctrinario dominicano Bonilla Atiles en su libro "Legislación de Tierras Dominicana" asevera que, tras Torrens haber sido elegido diputado, presentó su proyecto de ley que fue vigorosamente atacado, especialmente por los hombres de leyes. Gracias a una feliz circunstancia fue aprobado en Australia. En el momento en que se discutía en la colonia, se daba lectura en la Cámara de los comunes de Londres a un informe favorable sobre el sistema.

Esta lectura en Londres tuvo su eco en Australia y la Cámara de Diputados aprobó el proyecto 19 a 7 votos de un total de 26 votantes. La segunda Cámara (Consejo Legislativo) fue aprobado dicho proyecto;el mismo fue promulgado por el Gobernador en fecha 27 de enero de 1858, para ser aplicado el 2 de julio del mismo año, con el nombre de Real PropertyAct". En la trascendental investigación se concluye que Torrens conecta la idea registro-transmisión de la propiedad, tiene en cuenta la idea de derecho con la propiedad y que el Estado garantiza la seguridad y lo concerniente al tercero registral.

El doctor NoguerolesPeiró, en su

"Estudio Introductorio: El Establecimiento del Sistema Torrens en Australia del Sur y sus Orígenes", señala que Robert Richard Torrens manifiesta que, cuando todo tan solo era una idea, él solicitó a Ch. Cooper y a W. Belt sus opiniones al respecto; luego articuló el proyecto y lo presentó a Anthony Forster, quien era propietario y editor del periódico South AustralianRegister, el medio de comunicación que más apoyo le ofreció a la empresa; lo mismo hizo con otras personas de las que recibió colaboraciones que fueron tomadas en cuenta para el texto de la proyectada Ley.

El doctor UltrichHübbe, un jurista alemán estudioso de la materia, que ejerció la profesión de abogado en Hamburgo, Alemania, y emigró a Australia del Sur en 1842, puso en manos de Torrens importantes contribuciones de carácter jurídico-intelectual que tuvieron incidencia en la creación del sistema, y las cuales no figuran acreditadas, toda vez que Robert Richard Torrens no quería presentar nada que revelara vínculo alguno con Alemania, debido a los prejuicios y la tirantez que existía entre la Australia de aquellos tiempos y los germanos.

En el señalado estudio se revelan los antecedentes del sistema y los principios que se infieren de los escritos de Torrens: a) El antiguo sistema de censos, mezclado con instituciones feudales. b) Los sistemas de algunos Estados europeos como las ciudades hanseáticas, Prusia, Holanda, Baviera e, inclusive, en América. c) La Ley Inglesa de buques, de 1854. d) El informe de la Comisión de Registro de Derechos de 1857.

Al respecto, el tratadista y registrador español Nogueroles, apunta: "Sin embargo, entre sistemas registrales en el derecho comparado, el autor muestra una predilección por el sistema de Hamburgo, al que considera notablemente superior a todos los demás y con una vigencia de más de seiscientos años. Llama poderosamente la atención esta preferencia, pues Hübbe, al que Torrens no menciona, proviene de Hamburgo y en el ámbito de los sistemas registrales el modelo de referencia, en la época de tramitación de Ley, era Prusia". En su citado trabajo, publicado en 2011, NoguerolesPeiró, refiere que Torrens agradeció una vez más el asesoramiento de W. Belt, en el marco de la última sesión de las enmiendas de la Ley, en 1859, y señala: "Sin embargo, en ningún momento nos desvela quiénes eran aquellos caballeros ni en ningún escrito menciona a UltrichHübbe, de quien hay testimonios de su participación".

Precisa que, en el 2008, con ocasión 150° aniversario de la legislación Torrens, fue celebrado en la Universidad de Adelaida, ciudad capital de Australia Meridional, un simposio sobre la polémica Torrens-Hübbe, dando

lugar a la publicación especial 150 thAnniversary of Torrens Title en AdelaideLawRevieu, Volumen 30, Número 2, 2009, págs. 195-328, de esta se hace eco NoguerolesPeiró al preciar que Greg Taylor intentó demostrar que cuando Torrens entró en contacto con Hübbe ya tenía elaborado un borrador de la Ley que contenía todos los principios, excepto uno que posteriormente recogería el texto definitivo. Para ello pretendió fijar cronológicamente el momento en el que aparecen los artículos de Hübbe en los periódicos, la impresión del borrador y el encuentro del irlandés con el alemán. Todo lo anterior para concluir que Hübbe no es la principal fuente a través de la llegan los principios del sistema Torrens. Taylor, G., "The Torrens SystemDefinitelynot German", págs. 195-212.

Según Horst K. Lücke, referido por NoguerolesPeiró, la tesis de que Hübbe es el único autor del Acta no puede defenderse, pero reconoce que la contribución de Hübbe en el segundo borrador fue determinante y sin su ayuda el sistema no se hubiera podido poner en marcha. Lücke, H.K., "UltrichHübbe and the Torrens System", págs. 213-244. Para Raff Murray las ideas de Torrens eran muy generales y, como ha demostrado Robinson, cambiaron durante la tramitación legislativa del sistema. El principio de inatacabilidad formulado por Torrens es el mismo que regía en Hamburgo y ello no puede ser explicado como una simple coincidencia. Entiende Murray que existe acuerdo en el hecho de que, durante la segunda lectura, noviembre de 1857, Torrens modificó el texto inicial y esto se debió a la influencia de Hübbe.
El proyecto sometido por Torrens fue aprobado en fecha 27 de febrero de 1858 y se puso en vigencia al año siguiente (1859), tanto en Australia como en otras colonias inglesas. Sufrió modificaciones en los años 1886 y 1893. Antonio Manzano Solano y María del Mar Manzano Fernández citan a José María Casado Pallarés, al señalar que "Hacia mediados del siglo XIX, un Oficial del ejército de la India compró una considerable extensión de monte, susceptible de convertir en tierra de cultivo, y gastó todos sus ahorros en mejorarlo; pero, un fallo descubierto en el título de la persona a quien compró, le llevó a perder la tierra y las más de 20,000 libras invertidas en mejoras, quedando sumido en la miseria. Los principios del sistema australiano, instaurado por Sir Robert Richard Torrens, del que toma su nombre, podrían haber sido formulados con la idea de impedir la repetición del infortunio de aquel Oficial".

En este sistema el principio de publicidad es cardinal, este permite la instauración de una estructura que hace posible que las personas conozcan la historia jurídica-registral y la situación actualizada de un inmueble determinado (publicidad formal), así comoel otorgamiento de la fe pública en relación con la presunción de exactitud del derecho registrado, salvo el error, fraude o nulidad (publicidad material).

El establecimiento del Registro de Títulos tuvo como propósito fundamental la obtención de seguridad jurídica para la actividad inmobiliaria, otorgar certeza y viabilizar la publicidad, de manera que los terceros pudieran tomar pleno conocimiento del estado jurídico de la propiedad. Si el Registro no existiera, no habría las más mínimas condiciones ni posibilidades para el fomento de la inversión en los negocios inmobiliarios; la falta de seguridad y la incertidumbre impedirían el desarrollo y crecimiento de la economía de todos los países.

El principio de publicidad impide que se pueda ocultar la existencia de cargas, gravámenes, Litis, limitaciones, etc., y que se pueda producir más de una transferencia con relación a un mismo inmueble.
El artículo 131 del Reglamento

General de Registros de Títulos dice que "La información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo el que tenga interés en conocer el estado jurídico de un inmueble".

En verdad se deberá tratar de un interés legítimo, la información registral siempre ha de ser cuidada no solo para su preservación y evitar la sustracción, deterioro o adulteración del documento, sino, además, para impedir un uso indebido de la información, tal es el caso de la falsificación documental extra registral, la que se hace tomando como base la información que publicita el Registro.Pero, también es menester proteger el derecho a la privacidad o intimidad que tienen las personas, se benefician de la protección de datos.

La publicidad formal que consiste en el establecimiento de una estructura dispuesta por el Registro en interés de que todas las personas que tengan algún interés legítimo puedan conocer la situación de los inmuebles en él inscritos. Esta publicidad procurar informar acerca del inmueble, sus titulares, las cargas y gravámenes que le afectan, o sobre la inexistencia de estas.
Es merced a este tipo de publicidad que se posibilita la obtención de las diferentes certificaciones, historiales, informes y copias auténticas o literales certificadas de documentos inscritos, así como el acceso físico y virtual directo a las informaciones dispuestas a través de Sala de Consulta.

En sentido general las certificaciones atienden a diferentes motivos, por tanto, se clasifican: a) de existencia de gravámenes, b) de no existencia de gravámenes, también llamadas de libertad c) de inscripción o de no inscripción, e) de propiedad. f) copias certificadas o literales, g) historiales o reflejo de tracto, y, h) informes. En nuestro país las certificaciones inmobiliarias esenciales son: de estado jurídico, de inscripción, de registro de derechos accesorios, de registro de acreedores y con reserva de prioridad.

La publicidad material está definida como los derechos que otorga la inscripción: a) la presunción de la existencia de los derechos y son propiedad de la persona que figura como titular en el asiento registral; y b) la oponibilidad frente a un tercero no inscrito. Los actos registrables que no se inscriban no producen efecto con respecto a los terceros.

López de Zavalía es citado por Américo Atilio Cornejo, cuando dice que "la publicidad es material en la medida en que la inscripción influya sobre la relación jurídica".
Esta publicidad se apoya en la presunción de exactitud que depara la fe pública registral en este sistema. Se ha dicho que en los casos de estos sistemas de fuerte eficacia se consagra una doble presunción: (a) que la persona que figura como titular registrado se entiende realmente titular; y, (b) que lo que figura cancelado en el Registro, no existe, "no está en el mundo". La persona cree en lo que le dice el Registro, confía y hace sus inversiones bajo su presunción de exactitud, de ahí la protección que brinda esta fe pública registral al tercero adquiriente de buena fe y a título oneroso.

Al cumplirse el centenario de la presencia del registro tipo Torrens en nuestro país, tenemos que convenir en que el mismo ha logrado, como se dice hoy, reinventarse y se ha afianzado, no solo con la precisión que formula la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, al decir:"Que el Sistema Torrens es la base y pilar de nuestro derecho de registro inmobiliario, y por lo tanto debe reforzarse su aplicación (...)", sino que, además, con el advenimiento de la Constitución Política del Estado de 2010, seresalta su importancia al insertar la calificación de propiedad inmobiliaria titulada, promoviendo

con ello la jerarquía registral dominicana en el marco de los artículos 51 y 59 de la Norma Suprema.

CONCLUSIÓN

La Ley de Tierras, promulgada bajo la Orden Ejecutiva núm. 511, dictada por el Gobierno de Ocupación Militar (1916-1924), de fecha 1° de julio de 1920, y publicada en la Gaceta Oficial núm. 3138, del 31 de julio de 1920, viabilizó la incorporación del sistema Torrens a la vida jurídica de nuestro país. En la ocasión se profirieron ofensas innecesarias e inmerecidas contra el pueblo dominicano, toda vez que la alegada confusión en los títulos, el fraude, el chantaje a gran escala y los despojos de los terrenos a propietarios era una cuestión universalizada.

Coexisten dos sistemas, uno comprendido por la Ley sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas, del 21 de junio de 1890, de origen francés, que establece la transcripción de los actos relativos a los derechos sobre inmuebles, tiene un efecto declarativo, no se hace calificación y solo toma en cuenta el nombre de la persona que afecta. En el otro,tipo Torrens, la inscripción produce un efecto constitutivo, en este se considera el inmueble, a este se le asigna una matrícula única, y antes de inscribir se realiza la función calificadora.

El autor del sistema Robert Richard Torrens manifiesta que, cuando todo tan solo era una idea, él solicitó a Ch. Cooper y a W. Belt sus opiniones al respecto; luego articuló el proyecto y lo presentó a Anthony Forster, quien era propietario y editor del periódico South Australian-Register. Investigaciones refieren que el doctor UltrichHübbe, un jurista alemán estudioso de la materia, que ejerció la profesión de abogado en Hamburgo, Alemania, y emigró a Australia del Sur en 1842, también puso en manos de Torrens importantes contribuciones.

El registro tipo Torrens ha logrado fortalecerse con la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, la cual establece: "Que el Sistema Torrens es la base y pilar de nuestro derecho de registro inmobiliario, y por lo tanto debe reforzarse su aplicación (...)",así como con la versión de la Constitución Política del Estado de 2010, la cual promueve el interés de que las personas se beneficien de lapropiedad inmobiliaria titulada, habiendo promovido con ello el sistema a la jerarquía constitucional, cuestión que se desprende del contenido de los artículos 51 y 59 de la Norma Suprema.

BIBLIOGRAFÍA

ATILIO CORNEJO, Américo: "Derecho Registral"; Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, 1994.

BONILLA ATILES, José A.: "Legislación de tierras dominicana, el sistema Torrens", segunda edición, Librería Dominicana, Santo Domingo, 1974.

GÓMEZ, Wilson: "Derecho Inmobiliario Registral, Introducción a su Estudio", cuarta edición; Impresora Amigo del Hogar, Santo Domingo, D.N., 2017.

MANZANO SOLANO, Antonio; y, MANZANO FERNÁNDEZ, María del Pilar: "Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario", Impresora J. San José, S.A., Madrid, España, 2008.

NOGUEROLES PEIRÓ, Nicolás: "El Establecimiento del Sistema Torrens en Australia del Sur y sus Orígenes", Editorial Aranzadi, S.A., Navarra, España, 2011.

RUIZ TEJADA, Manuel Ramón: "Estudio de la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana", Editora El Caribe, Santo Domingo, República Dominicana, 1952.

XXXIV JORNADA NOTARIAL NACIONAL Y VII JORNADA INTERNACIONAL

Celebrada en el Hotel Catalonia, Punta Cana, los días 27, 38 y 29 de agosto de 2021

El Colegio Dominicano de Notarios celebró la XXXIV Jornada Notarial Nacional y VII Jornada Internacional. en el Hotel Catalonia, Punta Cana, los días 27, 28 y 29 de agosto de 2021, con los temas: La Función Notarial ante la Jurisdicción Inmobiliaria, expositora Mag. Catalina Ferreras, y La Función Notarial de Cara al Lavado de Activos, expositora Mag. Karina Concepción. La Dra. Laura E. Sánchez Jímenez, presidenta del Colegio Dominicano, estuvo acompañada del Consejo Directivo, presidentes de filiales, notarios y notarias.

PONENCIA JURISPRUDENCIAL DE LA MAG. CATALINA FERRERAS CUEVAS
EN LA XXXIV JORNADA NOTARIAL NACIONAL Y VII JORNADA INTERNACIONAL
CELEBRADA EN BAVARO, PUNTA CANA, HIGÜEY

La función notarial ante la Jurisdicción Inmobiliaria

Mag. Catalina Ferreras Cuevas

Dra. En Derecho. Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). Maestría en Derecho Empresarial y Legislación Económica. Pontificia Universidad Madre y Maestra de Santo Domingo (PUCMM). Máster en Derecho Constitucional y Derecho Público; Universidad de Castilla La Mancha. Maestría en Derecho de Género: Dimensiones Jurídicas y Tutela Jurisdiccional; Universidad de Jaén, España. Especialidad en Formación Judicial Especializada para Integrantes de los Poderes Judiciales y otros operadores jurídicos de Iberoamérica. Escuela Judicial del Consejo del Poder Judicial de España. Especialidad en Redacción Expositiva y Argumentación de decisiones Judiciales; Escuela Nacional de la Judicatura. Especialidad en Derecho de Autor y Derechos Conexos. Escuela Nacional de la Judicatura (año 2006). XVI Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano (CADRI 2016). Titulación por la Universidad Autónoma de Madrid (UAM), y Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Cursos Especiales: El Registro de la Propiedad como instrumento para el desarrollo integral de las ciudades y del mundo rural y para la conservación del patrimonio histórico, cultural y natural (junio-julio 2020). Los Registros de Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles como instrumentos de identificación de propietarios beneficiarios en la política contra el blanqueo de capitales (Montevideo, Uruguay) La Colaboración de los Registros de Propiedad en la Administración Tributaria; Cartagena de Indias (Colombia) Diplomados variados y en Derecho Constitucional: Fideicomiso, Mercado de Valores y Titularización. Riesgos y Mejores Prácticas Fiduciarias. Titulación por el Programa de Formación Fiduciaria Internacional, y la Asociación de Fiduciarias de Colombia-Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra. Metodología de la Investigación en el Ámbito Judicial. Escuela Nacional de la Judicatura. Derecho Procesal Constitucional. Escuela Nacional de la Judicatura. Experiencia Laboral: Juez presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este (Corte Inmobiliaria-actual). Juez miembro del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, Sala I, del Tribunal Superior de Tierras (Corte Inmobiliaria). Años 2013-2017. Jueza Coordinadora del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional y Titular de la IV Sala del mismo Tribunal de Primera Instancia: Julio 2006-2012. Juez de Paz, noviembre 2004-julio 2006. Docencia Académica: Maestrías en Derecho Inmobiliario, Derecho Civil y Procesal Civil. Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). Módulo Derecho Inmobiliario: Formación Continua de Jueces; Formación de Aspirantes a Jueces de Paz, y Maestrías en Derecho Judicial y Justicia Especializada. Escuela Nacional de la Judicatura. Maestría en Derecho Inmobiliario. Universidad Federico Henríquez y Carvajal (UFHEC). Maestría en Derecho Inmobiliario, y docente grado en la carrera de licenciatura en Derecho. Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM).

1. A modo de introducción.

En la actualidad, la función notarial se encuentra regulada por la Ley 140/2015, del Notariado, e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, Gaceta Oficial número 10809, de fecha 12 de agosto de 2015, la que, a su vez, derogó las leyes 301-64 y 89-05, y también modificó el artículo 9, parte capital, de la Ley Núm. 716-44, sobre Funciones Públicas de los Cónsules Dominicanos.

Esta Ley 140/2015 ha sido objeto de múltiples controversias desde su promulgación, primeramente, por el mismo sector notarial, y, en segundo lugar, por la comunidad económica activa, a saber: la banca comercial, el sector de corretaje inmobiliario y el de la construcción, sin detrimento del usuario no cotidiano que eventualmente se ve en la necesidad de solicitar los servicios de estos profesionales.

La Ley fue atacada en inconstitucionalidad por la vía difusa ante la Primera Sala de la Corte Civil del Distrito Nacional, en cuanto a su artículo 51, nu-

merales 2 y 3, que facultaban con carácter de exclusividad al notario para instrumentar actas de embargos de cualquier naturaleza, desalojos, protesto de cheques y puesta en posesión del administrador judicial provisional en un inmueble, entre otras competencias. Dicha Corte emitió la Sentencia Núm. 026-02-2016-SCIV-00423, del 24 de mayo de 2016, donde los jueces plantearon que las disposiciones del artículo 51 de la ley de notariado son contrarias al principio de racionalidad y constituyen un obstáculo considerable a la tutela judicial efectiva y la oportuna ejecución de los títulos ejecutorios, entre otros razonamientos; esta sentencia se convirtió en un primer referente respecto a las excesivas competencias del notario, pero no tenía efectos vinculantes, sino interpartes.

Posteriormente, esta ley fue atacada en inconstitucionalidad por la vía principal, específicamente contra los artículos 18, 22.5, 22.6 y 22.7, bajo el predicamento de que estos violentaban el derecho a la igualdad, el principio de razonabilidad, el libre desarrollo de la personalidad y la libertad de empresa, acción que fue rechazada, con algunos votos particulares, según la Sentencia TC 0368/19, de fecha 19 de septiembre .

En ese mismo sentido, se interpuso una acción directa en inconstitucionalidad contra el artículo 51, numerales 2 y 3, de la indicada ley, la cual ocasionó la apertura del expediente número TC-01-2016-0005, que aún no ha sido decidido.

Finalmente, la Ley 140-2015, del Notariado, sufrió su primera modificación mediante la Ley número 396-19, que regula el otorgamiento de la fuerza pública para llevar a cabo las medidas conservatorias y ejecutorias; dispone: "Artículo 33.- Derogación. Esta ley deroga los numerales 2 y 3 del artículo 51 de la Ley No. 140-15 del 7 de agosto del 2015, del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios ". Con la derogación de este artículo, en sus numerales 2 y 3, es evidente que carece de objeto el fallo sobre la acción principal en inconstitucionalidad que se encuentra pendiente ante el Tribunal Constitucional.

La ley del notariado cuenta con una aplicación transversal, prácticamente en todo lo que es la vida económica activa sustentada en las obligaciones y los contratos convencionales, y otras derivadas de la ley, incluyendo aspectos puramente procesales, tal es el caso del Código Civil dominicano, del Código de Procedimiento Civil dominicano, de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario y su normativa complementaria, la Ley 5038-58, de Condominios, la Ley 18-88, sobre Impuestos a la Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos no edificados, la Ley 25-69, sobre Sucesiones y Donaciones y sus modificaciones, la Ley 399-68, sobre Bien de Familia, la Ley Núm. 596-41, que establece un sistema para las ventas condicionales de inmuebles, entre otras.

2. Consagración del Notario como Funcionario Público.-

Notario es aquel funcionario habilitado por la ley para recibir todos los actos y contratos a los cuales las partes quieran o deban darle carácter de autoridad pública o autenticidad para asegurar las fechas de los mismos, los que deben ser conservados en el protocolo para expedir copias y dar testimonio cuando sea requerido; de ahí que la función notarial hemos de precisarla como una actividad reglada que cumple el profesional del derecho que ha sido investido

por el Estado para ejercer dicha función pública, con miras a garantizar la seguridad jurídica en las relaciones interpersonales y entre estos y el Estado.

La función notarial comprende la teoría formal del instrumento público que alcanza a la escritura pública, el acta, el testimonio, la fotocopia autenticada, legalizaciones, el protocolo y otras actuaciones, es decir, que el Notario no es un funcionario público ordinario, sino que ha sido investido de una fe pública especial por ser el depositario de la fe pública notarial en representación del Estado, frente a este, e interpersonales.

Al respecto, el Tribunal Constitucional de la República Dominicana se pronunció en el sentido siguiente: ("...los actos contratos, declaraciones y comprobaciones de hechos que personalmente los notarios redactan deben mantener un alto nivel de profesionalismo e imparcialidad, al estar investidos de fe pública, y así brindar seguridad y certeza jurídica en todas sus actuaciones, por lo que podemos concluir que la norma cumple con el fin buscado, que es el de garantizar el correcto ejercicio del notariado...este tribunal constitucional reitera que el notario es un oficial público instituido por el Estado para recibir, interpretar y redactar actos, contratos, declaraciones y hacer comprobaciones de hechos que personalmente ellos ejecutan, a los cuales les otorga la autenticidad inherente a los actos de la autoridad pública y los dota de fecha cierta; por tanto, el ejercicio de esta función regulada por ley no puede ser considerada como un oficio o una actividad de comercio, como si se tratara de una empresa con propósitos meramente económicos de carácter privado...".

De este modo, el artículo 1 de la Ley 140-15, establece quela ley es de orden público e interés social y tiene por objeto regular el notariado y la función de los notarios. Como podemos notar, el legislador declaró que esta ley es de orden público e interés social, lo cual implica, en primer lugar, que tiene un carácter imperativo para todo el mundo, y en segundo lugar, que sus disposiciones se fundamentan y se justifican en razón de la naturaleza de las regulaciones en ella contenidas.

La ley se afianza en una serie de principios rectores que, a

su vez, constituyen la fuente orientadora del presente estudio y nos van a permitir entender el fenómeno jurídico que es el derecho notarial y sus competencias, conforme en lo adelante se analiza, partiendo del artículo 2 de la ley citada, que contempla los siguientes principios:

• Fundamentos del notariado. Las actuaciones notariales se asimilan y fortalecen mediante los principios, leyes, normas y costumbres del notariado de tipo latino, integrándose a las orientaciones que surjan de la Unión Internacional del Notariado (UINL), como organización que aglutina a los fedatarios de una gran parte del mundo.

• Actuación notarial. Los notarios están comprometidos con el fortalecimiento de la seguridad jurídica, por tanto, sus actuaciones se caracterizan por la imparcialidad, confiabilidad, eficiencia, eficacia y apego irrestricto a las normas que integran el ordenamiento jurídico nacional.

• Instrumentos notariales. Las actas auténticas recogerán las actuaciones de los notarios de manera regular y como expresión de una mayor y mejor seguridad jurídica, mientras que los

actos bajo firma privada serán la excepción para los asuntos de menor transcendencia.

• Control notarial. Se erige el Colegio Dominicano de Notarios, el cual tiene la misión de vigilancia permanente para garantizar el cumplimiento de los principios éticos, morales y legales en todas las actuaciones notariales, y la Suprema Corte de Justicia ejercerá la más alta función de sanción disciplinaria.

• Institucionalidad notarial. Los notarios deben asumir como asunto de alta prioridad el desarrollo y fortalecimiento de la institución notarial, además de promover y preservar la unidad de todos, con prohibición expresa de realizar proselitismo de carácter político-partidario dentro del Colegio.

• Rectitud notarial. Los notarios están comprometidos a observar los principios constitucionales y las normas de carácter ético, tanto en sus actuaciones profesionales, como en su vida pública y privada.

• Igualdad. Se prohíbe la discriminación por razones de raza, religión, ideología, color, género y cualquier otra condición.
• Seguridad jurídica. Los notarios, investidos de fe pública y apegados al principio de legalidad, procuran en el ejercicio de sus funciones dotar de seguridad jurídica las actuaciones en las que participen para el bien y la transparencia de la actividad económica y el desarrollo de las actividades legales en la República Dominicana.

• Impulso de la función notarial. Es obligación del Colegio Dominicano de Notarios procurar e impulsar el ejercicio de la función notarial en las instituciones públicas y privadas.

3. Otros principios notariales propios de la función.-

En adición a estos principios expresos en la ley, hemos de indicar que dichos funcionarios oficiales también están llamados a cumplir los siguientes:

• Rogación. Entendido como la petición o requerimiento que hacen las partes al notario para recibir la prestación de sus servicios, ya que una actuación oficiosa carece de fe pública.
• Inmediación. Esto quiere decir que el notario debe requerir la

presencia física, directa e inmediata de las personas, así como hacer presencia física en la comprobación de las cosas sobre las cuales generará carácter de autenticidad de la declaración, acto o contrato. Como es sabido, la función notarial no tiene carácter coercitivo, sino que se trata de jurisdicción voluntaria, la cual se fundamenta en la autonomía privada, entonces, la función notarial sólo se ejerce a solicitud de parte privada, con excepción de la instrucción que imparten los jueces en caso de ser necesario.

• Fe de comparecencia y conocimiento. El notario debe dar fe de conocer a los comparecientes, ya que no puede dar fe de la actuación de alguien a quien no conoce, y en este aspecto se entiende por conocer el hecho de que el notario vea a la persona, que se cumpla con el principio de inmediación.

• Fe de Identidad. Al dar fe de que el compareciente es hombre o mujer, la mayoría de edad, la nacionalidad, estado civil, ocupación, si entiende o no el idioma, capacidad legal para actuar, libertad, conocimiento y domicilio, y con tal finalidad puede el notario pedir al compareciente cualquier documento que estime conveniente para establecer su identidad.

• Unidad Formal del Acto. Este principio es la materialización de los requisitos formales solemnes del acto que se refiere a la instrumentalidad de la declaración, acto o negocio, su contenido formal, su unidad concentrada en la presencia de todos los intervinientes y testigos.

• Protocolo o Matricidad. Es la conservación celosa del protocolo notarial y las matrices de sus actuaciones.

• Legalidad. El notario debe cumplir con los requisitos formales en la instrumentación de sus actos, según el tipo de instrumentación que esté realizando, la comprobación personal de las comparecencias, de la identidad y generales de los comparecientes, en fin, corresponde, al notario impartir el consejo que sea necesario para redactar el instrumento cumpliendo con la legalidad de los instrumentos notariales o la actividad notarial.

• Consentimiento. En nuestro ordenamiento jurídico, la autonomía de la voluntad es fuente constitutiva de las relaciones entre personas, siempre que se cumpla con las previsiones del código civil; por tanto, el consentimiento manifestado mediante una declaración o

comportamiento predeterminado por el ordenamiento crea las relaciones privadas, según el sentido de la expresión de voluntad.

• Fe Pública o Autenticidad. La autenticidad no es más que la calidad de auténtico; en tanto que "auténtico " es acreditado de cierto y positivo por los caracteres, requisitos o circunstancias que en ello concurran. Dicho principio se encuentra establecido en el artículo 16 de nuestra ley, el cual dispone que "Los notarios son oficiales públicos instituidos por el Estado para recibir, interpretar y redactar los actos, contratos, declaraciones y hacer comprobaciones de hechos que personalmente ellos ejecutan, a los cuales les otorga la autenticidad inherente a los actos de la autoridad pública y los dota de fecha cierta, de conformidad con la ley. Párrafo I.- Corresponde al notario expedir la primera y subsiguientes copias auténticas relativas a los actos que él instrumenta, enumerándolas, con apego a lo que establece la presente ley y su reglamento complementario. Párrafo II- El notario podrá dar carácter de autenticidad a las firmas que hayan sido otorgadas ante él mediante un acto bajo firma privada".

• Buena Fe. El principio de buena fe notarial consiste en la disposición del notario de actuar convencido de que quien realiza un acto o negocio jurídico, en su presencia, lo hace exponiendo la verdad, de manera lícita y justa. La buena fe es un atributo que debe presumirse en el desarrollo de las actividades normales del ser humano, incluso en aquellos hechos que deben producir efectos jurídicos.

4. Principios internacionales que rigen la función notarial

En adición a todos los principios ya expuestos, hemos de indicar que la Unión Internacional del Notariado Latino (UINL), organización a la que pertenecemos a través del Colegio de Notarios de la República Dominicana, ha elaborado un conjunto de principios que deben ser observados, y que, según esta organización, constituyen la esencia de la institución notarial y el modelo al que todos los Notariados deben aspirar:

a) Documentos notariales. Su autenticidad comprende, entre otros aspectos, la autoría,

firmas, fecha y contenido, de donde se deducen los siguientes subprincipios:

• Su conservación comprende. Resguardo clasificado por orden cronológico.

• Su redacción. Que comprende actuar en todo momento conforme a la ley, interpretar la voluntad de las partes y adecuarla a las exigencias legales, dar fe de la identidad, calificar la capacidad y legitimación de los otorgantes.

• Control de legalidad. Implica asegurarse de que la voluntad de las partes, que se expresa en su presencia, haya sido libremente otorgada.

• Indelegabilidad. La función notarial es indelegable, ya que el notario es el único responsable de la redacción de sus documentos.

• Autenticación. Las copias auténticas tienen el mismo valor que el original.

b) Organización notarial:La ley nacional es la que debe determinar el área de competencia de cada notario y el número que corresponda, así como las condiciones de acceso a la función y los requisitos.

c) Deontología Notarial: La ley determinará el régimen disciplinario de los notarios, el cual velará porque estos ejerzan su función con lealtad e integridad frente a quienes solicitan sus servicios, frente el Estado y frente a sus compañeros, con eficiencia, que guarden el secreto profesional, que sean imparciales.

d) Contenido de la Función Notarial:La actuación del notario en ejercicio de la función notarial tiene, en esencia, el siguiente contenido: atender a las solicitudes y ser receptor de la voluntad de las partes, asesorarlas técnica y legalmente, para determinar su verdadera voluntad, instrumentar correctamente el acto, conservar en archivo el instrumento otorgado (protocolo), a fin de que cualquiera que sea el tiempo transcurrido, las partes puedan acceder al conocimiento de su contenido, expedir copias del instrumento para acreditar su existencia y contenido, dar autenticidad a los documentos privados, dar autenticidad y fe pública a hechos que las personas naturales o jurídicas quieran hacer constar en instrumento público, garantizar la seguridad jurídica contratantes o comparecientes.

5. La función notarial ante la Jurisdicción Inmobiliaria

Después de una revisión general, respecto al alcance de la función notarial y sus principios rectores, tanto en la ley nacional como en el reglamento internacional, es necesario pasar al análisis de la función notarial ante la Jurisdicción Inmobiliaria que es específicamente nuestro tema central de estudio.

Partiendo de las disposiciones contenidas en la normativa inmobiliaria y las principales leyes afines a la materia, incluyendo el Código Civil, vemos que la función notarial respecto a la autenticación y legalización de actos inscribibles ante la jurisdicción es abundante, según en lo adelante se expone, sin ser limitativas:

5.1. Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario y Reglamento de los Tribunales.

El artículo 55, párrafo, de la ley, dispone que la solicitud de partición amigable debe acompañarse del acto auténtico o bajo firma privada debidamente

legalizado por un notario, en el cual todos los copropietarios, coherederos o copartícipes, de común acuerdo, pongan de manifiesto su voluntad, así como la forma en que desean dividir amigablemente el inmueble; y en caso de partición material técnica, deben incluir el proyecto de subdivisión de tales derechos.

Igualmente, para la materia de partición, el artículo 140 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria (Modificado por la Resolución Núm. 1737-2007, del 12 de julio de 2007), prevé que copropietarios, coherederos y/o copartícipes deben elaborar una propuesta de partición de común acuerdo, la cual puede ser instrumentada por acto auténtico o bajo firma privada debidamente legalizadas las firmas por Notario Público.

También, con la finalidad de confirmar la calidad de los solicitantes del proceso de partición amigable, el reglamento contiene la posibilidad de aportar un acto de notoriedad, para los fines correspondientes, conforme dispone en su artículo 142, literal (e).

En materia de saneamiento, pueden ser aportados como medios de pruebas los siguientes: a)contratos de compra venta; b) de cesión de derechos; c) de garantía hipotecaria; d) de reconocimiento de lugar, entre otros; igualmente, el artículo 127 establece que, cuando se trate de inmuebles registrados, sólo podrán anotarse a nombre de terceros las mejoras permanentes que cuenten con el consentimiento expreso y por escrito del dueño del terreno mediante acto auténtico o legalizadas las firmas por ante Notario Público, es decir, que el consentimiento debe ser expreso, mediante instrumento auténtico o bajo firma privada, para que pueda dar lugar a la inscripción amigable del derecho de mejora. En materia procesal inmobiliaria, las actuaciones notariales son recurrentes también para sustentar documentos registrables y actos de comprobación, entre otras actuaciones.

5.2. Reglamento de Registro de Títulos Núm.2669/2009, de fecha 10 de septiembre 2009.

El artículo 35 de dicho reglamento contempla los requisitos

de forma de los documentos que sustentan las actuaciones ante el órgano registral, donde el notario tiene un rol muy importante casi en todas las actuaciones, pero, de manera puntual en este aspecto, vemos que para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, los actos convencionales que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles, podrán redactarse en forma auténtica o bajo firma privada, pero debiendo observar los requisitos siguientes:

a) Se redactarán en castellano, con letras claras, sin abreviaturas, interlíneas, raspaduras ni blancos; debiendo expresarse con toda claridad y concisión su objeto, así como todo cuanto ellos hayan pactado y convenido; indicará el lugar, día, mes, año de su otorgamiento; los nombres, profesión, ocupación, nacionalidad, estado, nombre del cónyuge, domicilio y residencia y demás datos relativos a la cédula de identidad y electoral de las partes, y si se trata de extranjero, es menester depositar pasaporte e identificación nacional o del país de origen, como segundo documento oficial; también se hará referencia del Certificado de Título y a la Designación Ca-

tastral del inmueble de que se trata, y siempre se empleará en la determinación de las medidas el sistema métrico decimal.

b) Los errores que se cometan o las adiciones que se convengan hacer, se expresarán en el margen y se salvarán copiándolas íntegramente al fin del acto. La nota al margen será firmada por las partes.

c) Cuando el acto sea hecho bajo escritura privada, las firmas serán necesariamente legalizadas por un Notario o cualquier otro funcionario competente.

d) Si el acto engendra obligación, traspaso o descargo y sus autores o uno de ellos no supiere o no pudiere firmar, podrán poner sus marcas o impresiones digitales, siempre que se haga ante dos testigos y que el acto sea jurado ante un Notario u oficial público competente.

Pasando de lo que es la revisión formal, a los requisitos de fondo de los actos, entonces nos encontramos con las disposiciones del artículo 36 del mismo reglamento, y es que, para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, los actos convencionales que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles registrados, deben consignar lo siguiente:

a) Tratándose de personas físicas: nombres y apellidos completos, tal como constan en la Cédula de Identidad y Electoral, número de Cédula de Identidad y Electoral o del pasaporte, según corresponda; nacionalidad; mayoridad o minoridad; domicilio; estado civil, nombres, apellidos y demás generales del cónyuge y Cédula de Identidad y Electoral o pasaporte, y el régimen matrimonial en caso de corresponder.

b) Tratándose de personas jurídicas, su nombre completo según conste en el Registro Mercantil, su número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), si corresponde, domicilio, nombres y apellidos y demás generales de su representante legal, y copia certificada del poder de representación o del acta de asamblea o consejo de administración que lo otorga, según lo disponga el estatuto social.

c) En el caso de organismos públicos, la representación se hará de conformidad con la legislación vigente.

d) Calidad del solicitante, o de los intervinientes.

e) Descripción de la propiedad y su número de certificado de título o constancia anotada, incluyendo el municipio y la provincia.

f) Cuando se trate de una porción de un inmueble soportada por constancia anotada, se deberá identificar, además de la designación catastral y matrícula, su propietario y su extensión superficial.

g) Cuando se trate de una unidad de condominio soportada por constancia anotada, se deberá identificar, además de la designación catastral y matrícula, la identificación de la unidad funcional, su propietario y su extensión superficial.

h) Tipo de inscripción, anotación o certificación solicitada, indicando expresamente los actos sometidos, es decir, el objeto en sí del contrato.

Continuando con el estudio del mismo reglamento, hemos de destacar que el artículo 48, relativo a la calificación de los actos, prevé que el Registrador de Títulos debe verificar las formalidades y legalidad de los documentos y de la operación que le es solicitada, así como la

competencia del funcionario o notario que autorice, legalice o ante el cual se instrumentó el acto.

En relación con el procedimiento por pérdida, (...) el artículo 83 establece que la solicitud de expedición de un Duplicado o Extracto de un Certificado de Título por Pérdida, Deterioro o Destrucción, debe estar acompañada como requisito esencial de una declaración jurada instrumentada con motivo de la pérdida, deterioro o destrucción, la cual deberá hacerse mediante acto auténtico instrumentado ante Notario, haciendo constar las circunstancias en que ocurrió el evento, pero también da fe de que no ha realizado ninguna operación que afecte el inmueble con persona o institución alguna.

Para la constitución del Régimen de Condominio, el artículo 110 prevé que la solicitud de constitución del régimen deberá estar acompañada, además de las documentaciones propias de este tipo de inscripción, del acta de constitución del consorcio, el acta declaratoria de condominio y el reglamento del régimen de condominio aprobados, todos debidamente firmados y legalizadas las firmas por ante Notario Público. En cuanto a las construcciones en proceso, previstas en el artículo 111, igualmente la solicitud deberá estar acompañada de estos documentos antes indicados, en la misma forma.

Si lo que se requiere es la modificación del régimen de condominio, la solicitud debe estar acompañada de un acta emitida por el consorcio de propietarios, donde se decide la modificación del condominio, así como el reglamento del régimen de condominio resultante de las modificaciones aprobadas, debidamente firmados y legalizadas las firmas ante Notario Público, según el artículo 116.

Igualmente, es necesaria la actuación del notario en el procedimiento de extinción o disolución del condominio, conforme lo establecen los artículos 118 y 119, donde el acta de la asamblea del consorcio de copropietarios que aprobó la extinción o disolución, debe estar firmada por todos los condóminos y legalizadas las firmas por ante Notario Público, y en caso de que existan cargas y gravámenes sobre alguna de las unidades, se requiere el consentimiento del o los acreedores o de los beneficiarios para poder extinguir o disolver el régimen, lo que se realizará por declaración expresa y legalizada la firma por ante notario.

En adición a estas disposiciones del reglamento general de Registro de Títulos, es necesario observar las normas técnicas dictadas por la Dirección Nacional de Registro, en especial la número DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo, en sus artículos 14 y 15, que reproduce los requisitos generales de los actos notariales auténticos y reproduce los generales de actos bajo firma privada, de conformidad con la ley del notariado.

5.3. Reglamento de Mensuras Catastrales Núm. 2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018.

Al analizar este reglamento técnico, nos encontramos con varias actuaciones donde es necesario que intervenga el notario público, comenzando por las documentaciones que sustentan las operaciones de deslinde y transferencia, ya sea total o parcial, pero en cuanto a los procedimientos allí contenidos, si en una operación técnica fuere necesario subsanar defectos en un expediente técnico, el artículo 31 dispone que el propietario y el agrimensor tienen derecho a: desistir de la solicitud, presentando una instancia con sus firmas legalizadas por ante notario, a la Dirección Regional de Mensuras

Catastrales correspondiente. Igualmente, el artículo 35, en su numeral 5, y el párrafo 1 del mismo artículo señala que la solicitud de autorización para trabajos de mensuras debe contener la indicación de la fecha del contrato entre el o los solicitantes y el agrimensor, y el nombre del Notario interviniente con su respectivo número de colegiatura.

El artículo 36 del mismo reglamento también establece que toda representación debe ser otorgada a través de un Notario Público. En otro orden, el artículo 199 dispone que en la solicitud de aprobación de la división para constitución de condominio, debe contener las firmas legalizadas (...) por notario, o quien haga sus veces.

5.4. Ley 18-88, sobre el Impuesto a la Vivienda Suntuaria y Solares no Edificados, de fecha 5 de febrero del 1988, modificada por la Ley 288-04.

El artículo 11 de la indicada ley contiene una prohibición expresa a que los notarios públicos o quienes hagan sus veces, instrumenten actos relativos concernientes a inmuebles sujetos al pago de este impuesto, incluyendo las particiones y liquidaciones de cualquier naturaleza, enajenaciones, comunidades, sucesiones, arrendamientos, hipotecas, entre otros; si no tienen a mano el recibo que acredite que el inmueble se encuentra al día en los impuestos, dicha constancia será devuelta al interesado titular, pero en el contrato debe dejarse constancia de esta observación o comprobación; de allí que el órgano registral está impedido de inscribir algún tipo de derecho sin observar esta disposición legal.

5.5. Ley 25-69, modificada por la Ley 288-04, de Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones.

El artículo 24 de la citada ley pone a cargo del notario la realización de la declaración jurada escritita en quintuplicado, disponiendo taxativamente cuáles son los requisitos y menciones indispensables que debe contener: 1.- Nombre y apellido de la persona fallecida, indicación de su último domicilio, y lugar y fecha del fallecimiento; 2.- Nombre, apellido, edad, profesión, domicilio y cédula personal de identidad de cada declarante, y grado de parentesco con el difunto; 3.- Enumeración de los presuntos herederos y legatarios y grado de parentesco de cada uno de estos con el difunto; 4.- Naturaleza de la sucesión, esto es, si es testamentaria o abintestato; 5.- Si esta ha sido o no aceptada, y si la aceptación ha sido pura y simple o a beneficio de inventario, ésta deberá estar acompañada de los documentos siguientes:

a.- Certificación del acto de aceptación de la sucesión, si la hubiere; b.- Certificación de cualquier acto de renuncia, si lo hubiere; c.- Inventario auténtico o privado, en quintuplicado, y avalúo de los bienes de la sucesión, con indicación de la naturaleza y situación de estos, y de todos los datos que puedan servir para identificarlos, en relación con las deudas activas y pasivas de la sucesión, con nómina de los deudores y acreedores, y sus domicilios y residencias. 6.- Original o copia certificada del testamento, si lo hubiere, acompañado de cuatro copias.

Dicha ley, en su artículo 36, también impone una prohibición a que los notarios públicos instrumenten o legalicen actos de enajenación sobre bienes sujetos a estos impuestos sin tener prueba de que éstos hayan sido pagados, o que la transmisión hereditaria o por donación entre vivos de los bienes ha sido declarada no sujeta a dichos impuestos o una autorización de la Dirección General del

Impuestos Internos para que se instrumente olegalice el acto mediante las condiciones y garantías expresadas en la autorización o la constancia de no existir interés fiscal, y como dispone la ley notarial, los archivos y protocolos de los Notarios Públicos podrán ser también consultados y examinados cuando así lo requieran las partes.

5.6. Ley 596-41, de fecha 31 de octubre 1941, que establece un sistema para las ventas condicionales de inmuebles, modificada por la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario.

El artículo primero de esta ley define el contrato de venta condicional como aquel en que se conviene que el derecho de propiedad no es adquirido por el comprador mientras no se haya pagado la totalidad o determinada porción del precio, o cumplido alguna condición señalada en el contrato. Este contrato únicamente puede ser convenido sobre inmuebles urbanos y rurales registrados de conformidad con la ley inmobiliaria, y sobre los cuales no existan gravámenes convencionales, ya que su publicidad provoca un bloqueo registral . Este contrato puede ser bajo firma privada, legalizadas las firmas por el Notario Público o por funcionario competente, cuando cualquiera de las partes contratantes o ambas partes no sepa/n firmar, el documento tendrá que ser un acto auténtico.

El registrador de títulos califica este expediente, y si procede su inscripción, el documento quedará archivado en el Registro de Títulos, conjuntamente con los demás documentos necesarios, el registrador hará la inscripción correspondiente, indicando: a) Número de orden de la inscripción; b) Nombre, residencia, y datos relativos a la Cédula Personal de Identidad del vendedor; c) Nombre, residencia, y datos relativos a la Cédula Personal de Identidad del comprador; d) Indicación de que el inmueble vendido está libre de gravámenes convencionales; e) Descripción catastral del inmueble vendido; f) Precio de la venta, y g) Condiciones de la venta, de acuerdo con el contrato.

Una vez registrado este documento, se expedirá el duplicado del Certificado de Títulos a favor del vendedor, el cual se anexa al

expediente registral y quedará archivado en el Registro de Títulos, entregando a las partes constancia de dicha inscripción. Los Registradores de Títulos deben llevar dos índices alfabéticos para vendedores y compradores; igualmente, al dorso del original del acto de venta, que conservará el comprador, ese le certifica la inscripción, indicando: la fecha y hora del depósito, el número y folio de la inscripción, el número y valor del sello de rentas internas.

Una vez realizada esta publicidad registral, su cancelación puede ser solicitada por el vendedor, sin necesidad de expresar motivos, cuando se haya consolidado la venta; igualmente, pueden solicitarlo el comprador o sus causahabientes, mediante la prueba de que han sido cumplidas las condiciones estipuladas en el contrato, y de que, por lo tanto, el comprador ha adquirido el derecho de propiedad definitivo del inmueble, o de que el vendedor consiente en la cancelación.

Siempre que el Registrador de Títulos tenga dudas acerca de la prueba que presenten las partes, en especial el comprador o sus causahabientes para solicitar la cancelación, debe solicitar la aquiescencia del vendedor. Esta cancelación se

anotará conforme corresponda y la solicitud deberá quedar archivada.

De conformidad con el artículo 10 de esta ley, todo acto de venta, traspaso, cesión, hipoteca, y, en general, todo acto de disposición, sobre inmuebles objeto de venta condicional, será nulo, ya que los contratos de venta condicional registrados son oponibles a terceros, pudiendo el vendedor o el comprador, según los casos, reivindicar los inmuebles en manos de estos; igualmente, los embargos o secuestros hechos por deudas del comprador son nulos respecto del vendedor o de cualquier otro interesado.

En definitiva, el interés de que los notarios observen esta norma legal radica en el hecho de que la ley es muy clara al especificar los requisitos taxativos del título inscribible, en especial cuando existe algún impedimento de las partes para firmar, es decir, que esta ley especial de venta condicional habla de la naturaleza en sí del título y hace la distinción al respecto de cuándo podrá ser instrumentado como un acto bajo firma privada y cuando por obligación en acto auténtico, lo cual no se suple con las disposiciones del artículo 31, párrafo V, de la ley notarial: "Cuando los compare-

cientes no sepan o no puedan firmar estamparán sus huellas digitales o dactilares. Se entiende por éstas, para los fines de esta ley, la impresión con tinta indeleble de las yemas de los dedos pulgares de ambas manos, si fuere imposible, las yemas de otros dos dedos de la mano; si fuere imposible imprimir las huellas digitales, el notario hará constar en acta la causa del impedimento. En todos estos casos este oficial público se asistirá de por lo menos dos testigos, libres de tachas y excepciones de ley", sino que se complementan.

En segundo lugar, es de interés porque todo acto de venta, traspaso, cesión, hipoteca, y, en general, todo acto de disposición sobre inmuebles, será nulo, si recae sobre un bien afectado de venta condicional; en consecuencia, es indispensable que siempre se solicite la certificación de cargas y gravámenes para constituir cualquiera de los derechos citados.
Finalmente, es menester tener en cuenta que si el vendedor no quiere que el comprador entre en inmediato goce y posesión de la propiedad, así debe ser expresamente contemplado.

5.7. Ley Núm. 716-44, sobre las Funciones Públicas de los Cónsules Dominicanos, de fecha 19 de octubre de 1944.

Esta ley establece, en su artículo 22, que la inscripción de los actos que envuelvan bienes inmuebles registrados, instrumentados por los funcionarios consulares, se efectuarán en el Registro de Títulos correspondiente, pero además, que este funcionario debe cumplir con todas las formalidades de la ley inmobiliaria, a fin de garantizar su ejecutoriedad. Esta es una disposición legal sumamente importante en la práctica, ya que es muy frecuente el hecho de que estos funcionarios desconocen la normativa inmobiliaria y no le dan cumplimiento a los criterios de especialidad indispensables para su inscripción, lo cual provoca su rechazo.

5.8. Ley 5038-58, sobre Condominios, de fecha 21 de noviembre del año 1958.

La ley que regula el sistema de condominios contempla el procedimiento a seguir con respecto a su constitución, su modificación y su disolución, pero además, regula el procedimiento a seguir para la

solución de los conflictos entre condóminos por violación a las áreas comunes, el cobro de cuotas por mantenimiento, así como la interpretación de los reglamentos y estatutos que lo rigen.

Conforme a esta ley, desde el momento de su conformación, hasta el momento de su disolución, la figura del notario resulta indispensable, tal y como he indicado en otra parte de este breve escrito, en razón de que está llamado a legalizar toda solicitud que pretenda modificar o afectar el régimen, las actas que se levantan, sus reglamentos, sus actas de comprobación, el acta de asamblea tendente al cobro de las cuotas en caso de mora, el poder de autorización al administrador para representación en justicia, la distribución de las hipotecas entre las unidades funcionales, los contratos de compra venta, en fin, todo acuerdo registrable al cual arriben las partes.

5.9. Ley 189-11, sobre Fideicomiso, promulgada en fecha 16 de julio del año 2011.-

Esta ley de Fideicomiso prevé, en sus artículos 12 y 13, los requisitos, de forma y de fondo, del acto de constitución del fideicomiso como instrumento destinado a crear importantes

efectos jurídicos patrimoniales, expresando de manera textual "El fideicomiso puede ser constituido por acto auténtico instrumentado por ante un notario público o acto bajo firma privada, requiriéndose en este último caso que las firmas sean legalizadas por notario público. Serán nulos y carecerán de efectos los fideicomisos verbales o aquellos que se establecieren sin las formalidades descritas en la presente ley".

Son requisitos cuyo incumplimiento genera la nulidad del acto instrumentado por el notario actuante, entre otros:

a) La declaración expresa de voluntad.

b) La declaración jurada de que los bienes transferidos tienen procedencia legítima, indicando su estado jurídico, con mención expresa de las cargas y gravámenes que pudiesen estarlos afectando.

c) Que el acto que crea el fideicomiso no adolece de causa u objeto ilícito y que no se constituye con la intención de defraudar derechos de acreedores del o de los fideicomitentes o de terceros.

d) Los nombres, profesión, ocupación, nacionalidad, estado civil, nombre del cónyuge o pareja en unión libre y sus generales tal y como constan en la cédula de identidad o pasaporte de estos últimos, y el régimen matrimonial en caso de corresponder.

e) Domicilio y residencia y demás datos relativos a la cédula de identidad o de pasaporte del o de los fideicomitentes, igualmente las generales de sus representantes o tutores legales, en los casos en que el fideicomitente sea persona física.

f) En aquellos casos en que el fideicomitente sea persona jurídica, la razón o denominación social, según conste en el Registro Mercantil, número de Registro Nacional de Contribuyente(RNC), si corresponde, domicilio, nombres, apellidos y demás

g) Generales de su representante legal y referencia al acto, en virtud del cual ejercen dicho poder, según lo dispongan los estatutos sociales.

h) La designación del o de los

fiduciarios, incluyendo su razón o denominación social, según conste en el Registro Mercantil, número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), si corresponde, domicilio, nombres y apellidos y demás generales de su representante legal y referencia al acto, en virtud del cual ejercen dicho poder, según lo dispongan los estatutos sociales.

i) La designación del o de los fideicomisarios. En caso de que el o los fideicomisarios no fueren designados al momento de la constitución del fideicomiso, las reglas que permitan su designación posterior.

j) Individualización de los bienes objeto del fideicomiso. En caso de que dicha individualización no sea posible a la fecha de constitución del fideicomiso, el acto deberá expresar la forma y los requisitos necesarios que deberán reunir dichos bienes, a fin de su individualización futura.

k) Plazo o condición a que se sujeta el fideicomiso.

l) Inclusión del requerimiento de efectuar la notificación a los acreedores de los bienes de que se trate para su traspaso al fideicomiso, en el caso de que los mismos bienes se encuentren afectados de embargo, cargas o gravámenes.

m) Indicación de la irrevocabilidad del fideicomiso, cuando aplique o la posibilidad de la revocación por parte del o los fideicomitentes, derecho que deberá estar taxativamente expresado.

Las demás cláusulas y contenido del acto son puramente facultativas, es decir, no acarrean su nulidad, entre ellas, el procedimiento y condiciones para la modificación de los términos del fideicomiso en los casos en que el derecho a su modificación haya sido reservado al o a los fideicomitentes, para fideicomitentes adherentes, en caso de que proceda, la aceptación del o de los beneficiarios o fideicomisarios, a los derechos o créditos, la designación de los sustitutos del o de los fiduciarios, si los hubiere, o de los mecanismos y criterios a ser empleados para dicha sustitución, etc.

Son cláusulas prohibidas, entre otras, aquellas que signifiquen la imposición de condiciones abusivas e ilegales, y que desnaturalicen el negocio fiduciario, desvíen su objeto original, o se traduzcan en menoscabo ilícito de algún derecho ajeno, previsiones que disminuyan las obligaciones impuestas al fiduciario mediante la presente ley o cualquier otra legislación, o a los derechos legales de los fideicomitentes o de los fideicomisarios, las que conceden facultades al o a los fiduciarios para añadir nuevas cláusulas o modificar unilateralmente el contenido de una o algunas cláusulas del acto constitutivo.

Este contrato debe ser aceptado por la fiduciaria que se encargaría de su administración; así lo prevé el artículo 16, la fiduciaria debe ser otorgada en forma escrita, en el propio acto constitutivo del fideicomiso o en acto separado, pero cumpliendo con todas las formalidades que fueren seguidas para la instrumentación del acto constitutivo.

Una vez formalizado el contrato de fideicomiso que envuelva bienes inmuebles, para que pueda ser oponible a los terceros y surta todos los efectos que contempla la Ley 108-05, sobre Registro inmobiliario y sus reglamentos complementarios, debe ser inscrito en el Registro de Títulos, cumpliendo con las formalidades requeridas por esta ley también.

El traspaso de derechos registrables se perfecciona, de acuerdo con esta ley, luego de la inscripción del cambio de titular en el registro correspondiente, mientras que la transmisión de los demás bienes se

perfeccionará con la tradición o entrega, el endoso o la notificación al deudor cedido, según corresponda.

Finalmente, hemos de indicar que expresamente el artículo 154 de la ley contempla la obligación de inscripción del mandamiento por ante el Registro de Títulos o el Conservador de Hipotecas, con la finalidad de iniciar el procedimiento de ejecución forzosa, es decir, que el acto constitutivo de hipoteca debe cumplir con los requisitos de la Ley 108-05 y el reglamento registral.

5.10. Ley Núm.339, sobre Bien de Familia, de fecha 23 de agosto del año 1968.

Esta ley contempla, en su artículo 1, que los edificios destinados a viviendas, ya sean del tipo unifamiliar o del tipo multifamiliar, que el Estado transfiera en propiedad a los particulares, tanto en las zonas urbanas como en las rurales, mediante los planes de mejoramiento social puestos en práctica por los organismos autónomos del Estado, o directamente por el Poder Ejecutivo, quedan declarados de pleno derecho Bien de Familia. En ese sentido, el artículo 4 también establece que los Notarios Públicos y Registradores de Títulos, en los actos que instrumenten en relación con los inmuebles señalados involucrados, harán constar que los mismos quedan, de acuerdo con la presente ley, declarados de pleno derecho, Bien de Familia, sin ninguna otra formalidad.

Aquí vemos que esta ley pone a cargo de los notarios y de los registradores la responsabilidad de hacer constar en el documento que instrumente el acto constitutivo del derecho, hacer constar de manera expresa dicha afectación, la cual a su vez genera un bloqueo registral legal, conforme dispone el artículo 98 de la ley inmobiliaria.

5.11. Ley 1024, sobre Constitución de Bien de Familia, de fecha 24 de octubre de 1928, y sus modificaciones.

El artículo 6 de la ley contempla que la constitución de un bien de familia resultante de una declaración recibida por un notario, de un testamento, de una donación debe contener los requisitos siguientes:

Las generales de ley del constituyente o peticionario, su estado civil, el tipo de trabajo que ejerce, si ejerce labor pública que pueda ocasionar una hipoteca legal, las generales de ley del beneficiario de la constitución del bien de familia, la descripción detallada de la propiedad inmobiliaria, cumpliendo con el principio de especialidad inmobiliaria, la declaración y constancia de que el inmueble está libre de cargas y gravámenes, ya sean legales, convencionales o judiciales.

Si la constitución del bien de familia resulta de un testamento y este acto no contenga las indicaciones exigidas en este artículo, el beneficiario está obligado a producirlas en una declaración adicional realizada ante el notario público dentro del mes que siga a la apertura del testamento.

Igualmente, en caso de que la constitución de un bien de familia se sustente en un contrato de matrimonio o en un acto de donación, el constituyente o los beneficiarios están obligados a proceder conforme el artículo 6 de la ley, respecto a las formalidades que debe contener, así como a las demás reglas propias de este tipo de actos notariales.

La sustitución voluntaria de un bien de familia por otro es posible realizarla, pero debe suscribirle mediante una declaración jurada ante el Notario Público, lo mismo que la renuncia.

6. Aspectos generales de las actas notariales, según la Ley 140-15.

Después de realizar una revisión relativa a diversas leyes afines a la jurisdicción inmobiliaria, respecto a la función notarial, podemos entender la importancia y la relevancia de estos oficiales en el negocio jurídico inmobiliario.

De este modo, sabemos que los artículos del 31 al 35 contemplan las formalidades que deben contener las actas notariales, las que deben observar, además, las reglas específicas previstas en las distintas leyes analizadas, así como las previstas en la normativa inmobiliaria, ya que el artículo 35 es expreso al establecer que "en cuanto a los requisitos de forma, las actas notariales relativas a inmuebles o derechos registrados se regirán por las disposiciones establecidas por la Ley de Registro Inmobiliario, el Reglamento General de Registros de Títulos y las normas complementarias".

Respecto a la competencia territorial de los notarios, prevista en el artículo 19 de la ley, vemos que pone a cargo del notario la obligación de establecer un único estudio u oficina en la demarcación geográfica para la cual fue nombrado y todos los actos que instrumente tienen que estar enmarcados y deben referirse a su ámbito de competencia territorial, incluyendo los actos que afecten los derechos inmobiliarios, los cuales deberán ser instrumentados por un notario de la jurisdicción territorial donde esté radicado el inmueble de que se trate. Ahora bien, el artículo 19 contempla las reglas de competencia territorial del notario, no las reglas de competencia material de la función notarial en cuanto a sus facultades exclusivas, las que se deducen del artículo 51 de la ley, numeral 1 , mediante el ejercicio de su fe pública, respecto de todos aquellos actos en los que haya o no controversia judicial de carácter privado y los interesados le soliciten que haga constar bajo su fe y asesoría los acuerdos, hechos y situaciones.

De lo anterior hemos de construir el criterio de que la violación a las reglas de competencia del notario, ni la violación a una u otra regla de fondo conllevan la sanción de nulidad, sencillamente porque la ley no lo establece y, en razón de que las sanciones a la violación a esta disposición legal, lo que acarrea son sanciones administrativas personales contra el oficial público; en consecuencia, el notario da fe del acto levantado, aún sea fuera de su competencia territorial.

En ese sentido, cuando estudiamos las sanciones que contempla la ley que rige los notarios respecto a las reglas de competencia, nos encontramos con las sanciones siguientes:

a) Amonestación por trasladar su oficina o estudio fuera de la jurisdicción o del municipio asignado.

b) Multas de quince (15) a veinte (20) salarios mínimos del sector público por instrumentar actas relativas a negocios jurídicos que escapan de la jurisdicción o municipio de su competencia.

c) Suspensión temporal de seis

(6) meses a dos (2) años, se impondrá por establecer oficinas para prestar servicios fuera de su jurisdicción o municipio.

d) Respecto a la función notarial en sí, deducida de las reglas de competencia material de la función notarial en cuanto a sus facultades exclusivas, la ley contempla las siguientes sanciones relacionadas con la instrumentación de actos inscribibles ante la jurisdicción inmobiliaria:

a) Amonestación por descuidar la redacción de las actas cometiendo errores inexcusables u omisiones, aunque éstas fueran subsanables.

b) Multas de quince (15) a veinte (20) salarios mínimos del sector público por transgredir las disposiciones de la presente ley cuando éstas entrañen la nulidad de la escritura, acta o testimonio.

c) Suspensión temporal de seis (6) meses a dos (2) años, por instrumentar actos que involucren inmuebles registrados, de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario sin proveerse de la correspondiente certificación de estado jurídico y del Certificado de Título o Constancia Anotada.

d) Destitución por dar fe de que una persona ha comparecido ante él sin esto haber ocurrido, o certificar que se ha procedido a firmar un determinado acto en su presencia sin esto haber sucedido.

Las sanciones legales así previstas están llamadas resguardar el buen ejercicio de la función notarial, deducida de la fe pública delegada por el Estado, la cual es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su actuación, personalmente ejecute y compruebe, así como de todos los actos jurídicos de su competencia, la cual se materializa en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se exprese.

Todo lo anterior, nos lleva nuevamente a encaminarnos por el razonamiento de que es indispensable que el notario observe las leyes aquí estudiadas, ya que muchas de ellas sí contienen menciones a pena de nulidad, lo mismo que nuestro código civil.

Finalmente, es bueno recordar que las actas auténticas del notario únicamente son impugnables por la vía de la inscripción en falsedad, ya sea principal o incidental; la primera es competencia de los tribunales penales de derecho común, mientras que la incidental es competencia del tribunal que esté juzgando la causa donde se quiera hacer valer el acta. Los documentos notariales gozan de una doble presunción de legalidad y de exactitud de su contenido y no pueden ser contradichos más que por la vía judicial, conforme el tipo de instrumentación de que se trate, y en ese mismo sentido, el párrafo del artículo 20 establece que todo instrumento notarial público o auténtico tiene fuerza probatoria hasta inscripción en falsedad, en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación, es decir, que el hecho de que un documento sea otorgado ante notario y cumpla con los requisitos formales, no lo hace necesariamente indubitable, pues el consentimiento puede fallar o estar viciado, lo cual afectaría su validez de fondo, a manera de ejemplo; un documento puede estar emitido de conformidad con la ley y cumplir con todos los requisitos legales en apariencia, pero el consentimiento falta.

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS
1967

La función notarial de cara al lavado de activos

Mag. Karina Concepción Medina

Licenciatura en Derecho, Cum Laude, Universidad Autónoma de Santo Domingo, (UASD), 2003. Notario Público de los del Número para el municipio de Santo Domingo Oeste. Maestría en Derecho administrativo y municipal, Universidad Castilla La Mancha (UCLM), 2020-2021. Maestría en Derecho de los Negocios Corporativos. Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), 2009. Especialidad en procedimiento administrativo. Especialidad en Ciencias Penales aplicadas al Ministerio Público, Escuela Nacional del Ministerio Público (ENMP), 2006. Tutora para la formación en ambientes virtuales. 2020. Tutora virtual, Taller "Theory and Tools of the Harvard Negotiation Project". Harvard University Cambridge, Massachusets. Estados Unidos. 2012. Procuradora Fiscal del Distrito Nacional. 2006-2020. Abogada litigante. Parra Báez y asociados. 2003-2005. Gerente de Capacitación. Escuela Nacional del Ministerio Público. 2013. Árbitro. Centro de Resolución Alternativa de Controversias. Consultora/Investigadora. Escuela Nacional del Ministerio Público. Noviembre 2012. Experiencia docente: Docente Maestría Derecho Administrativo y Tributario. Universidad APEC. 2020-actual. Docente Maestría Anti lavado y extinción de dominio. Universidad UASD, actual. Docente Maestría Derecho Penal y Procesal Penal, Universidad UASD. 20014-actual. Docente Maestría Derecho Penal y Procesal Penal. Universidad APEC. Noviembre 2013-actual. Directora de Publicaciones. Centro de Estudios de Derecho Constitucional y Administrativo de la Universidad Católica Santo Domingo. 2013. Profesora titular. Facultad de Ciencias Jurídicas. Universidad Católica de Santo Domingo UCSD. 2011-actual. Expositora. Asociación Dominicana de Fiscales de Carrera (ADOFIC). 2011. Idiomas: Ingles. Francés, italiano y portugués. Publicaciones. Libro: "El abuso de la Personalidad Jurídica y el Levantamiento del Velo Corporativo, Experiencia Nacional y Comparada". (Inédito). Diversos artículos de opinión en revistas especializadas, tales como: "Gaceta Judicial", "Ritmo Económico" y "Fiscalía en acción".

¿Sabes qué es el lavado de activos y cómo prevenirlo?

Consecuencias negativas del lavado de activos

- Pasivo criminal.
- Lesión a la economía, a la balanza de pagos y a la estabilidad de los precios.
- Proliferación del comportamiento anticompetitivo del comercio o la practica de la competencia desleal.
- Corrupción.
- Influencia negativa en el buen desempeño y la sostenibilidad de las actividades comerciales.
- Afectación de la buena imagen personal, comercial y del país.
- Limitaciones en las posibilidades de realizar negocios internacionales.

Notario publico. Concepto.

Los notarios son oficiales públicos instituidos por el Estado para recibir, interpretar y redactar los actos, contratos, declaraciones y hacer com-

probaciones de hechos que personalmente ellos ejecutan, a los cuales les otorga la autenticidad inherente a los actos de la autoridad pública y los dota de fecha cierta, de conformidad con la ley.

Artículo 16, Ley 140-15

Lavado de activos. concepto

Es el proceso mediante el cual personas físicas o jurídicas y organizaciones criminales, persiguen dar apariencia legítima a bienes o activos ilícitos provenientes de los delitos precedentes señalados en la legislación.

Artículo 2.15 Ley 155-17

Activos/Bienes

Se entiende por activos o bienes el dinero, valores, títulos, billetes o bienes de todo tipo, tales como, pero sin limitarse a, bienes muebles e inmuebles, tangibles o intangibles, recursos naturales, como quiera que hayan sido adquiridos, los documentos legales o instrumentos en cualquier forma, incluyendo electrónica o digital, que evidencien la titularidad de, o la participación en, tales fondos u otros bienes.

Articulo 2.1 Ley 155-17

Infracción precedente o determinante

Es la infracción que genera bienes o activos susceptibles de lavado de activos.

1. Tráfico ilícito de drogas y sustancias controladas,
2. Cualquier infracción relacionada con el terrorismo y el financiamiento al terrorismo,
3. Tráfico ilícito de seres humanos (incluyendo inmigrantes ilegales),
4. Trata de personas (incluyendo la explotación sexual de menores),
5. Pornografía infantil,

6. Proxenetismo,
7. Tráfico ilícito de órganos humanos,
8. Tráfico ilícito de armas,
9. Secuestro,
10. Extorsión (incluyendo aquellas relacionadas con las grabaciones y fílmicas electrónicas realizadas por personas físicas o morales),
11. Falsificación de monedas, valores o títulos,

Estafa contra el Estado,
Desfalco,
Concusión,

15. Cohecho,
16. Soborno,
17. Tráfico de influencia,
18. Prevaricación y delitos cometidos por los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones,
19. Soborno trasnacional,
20. Delito tributario,
21. Estafa agravada,
22. Contrabando,
23. Piratería,
24. Piratería de productos,
25. Delitos contra la propiedad intelectual,
26. Delitos contra el medio ambiente,
27. Testaferrato,
28. Sicariato,
29. Falsificación de documentos públicos,
30. Falsificación y adulteración de medicamentos, alimentos y bebidas,
31. Tráfico ilícito de mercancías, obras de arte, joyas y esculturas,

32. Robo agravado,
33. Delitos financieros,
34. Crímenes y delitos de alta tecnología,
35. Uso indebido de información confidencial o privilegiada,
36. Manipulación del mercado.

Asimismo, se considera como infracción precedente o determinante, toda infracción grave sancionable con una pena punible no menor de tres (3) años.

Infracción grave

Aquella que, por su acentuado grado de daño personal o social, es sancionada con una pena imponible no menor de tres (3) años de prisión y genera recursos ilícitos susceptibles de lavado de activos;

Artículo 2.12 Ley 155-17.

Etapas del lavado de activos

Tipología del lavado de dinero

La persona que convierta, transfiera o transporte bienes, a sabiendas de que son el producto de cualquiera de los delitos precedentes, con el propósito de ocultar, disimular o encubrir la naturaleza, el origen, la localización, la disposición, el movimiento o la propiedad real de bienes o derechos sobre bienes.

Sanción:

A. Pena de diez a veinte años de prisión mayor

B. Multa de doscientos a cuatrocientos salarios mínimos,
C. Decomiso de todos los bienes ilícitos, valores, instrumentos y derechos sobre ellos,
D. Inhabilitación permanente para desempeñar funciones, prestar servicios o ser contratado por entidades de intermediación financiera, participantes del mercado de valores, y entidades públicas;

Artículo 3.1 Ley 155-17

La persona que oculte, disimule, o encubra la naturaleza, el origen, la localización, la disposición, el movimiento o la propiedad real de bienes o derechos sobre bienes, a sabiendas de que dichos bienes provienen de cualquiera de los delitos precedentes.

Sanción:

A. Diez a veinte años de prisión mayor,

B. Multa de doscientos a cuatrocientos salarios mínimos,
C. Decomiso de todos los bienes ilícitos, valores, instrumentos y derechos sobre ellos,
D. Inhabilitación temporal por un período de diez años para desempeñar posiciones, prestar servicios o ser contratado por entidades de intermediación financiera, participantes del mercado de valores, y entidades públicas;

Artículo 3.2 Ley 155-17

La persona que adquiera, posea, administre o utilice bienes, a sabiendas de que proceden de cualquiera de los delitos precedentes.

Sanción:
A. Pena de diez a veinte años de prisión mayor,
B. Multa de doscientos a cuatrocientos salarios mínimos,
C. Decomiso de todos los bienes ilícitos, valores, instrumentos y derechos sobre ellos,
D. Inhabilitación temporal por un período de diez años para desempeñar posiciones, prestar servicios o ser contratado por entidades de intermediación financiera, participantes del mercado de valores, y entidades públicas;

Artículo 3.3 Ley 155-17

Tipologias asociadas al lavado relativas a los notarios publicos

Los notarios públicos, registradores públicos, incluyendo los registradores mercantiles, que sin constancia fehaciente del medio de pago participen, instrumenten o registren cualquiera de las operaciones en efectivo prohibidas en la legislación.
Sanción: A. pena de seis meses a un año de prisión menor.
B. Revocación de la investidura como oficial público, en el caso de los notarios.

Artículo 4.11 Ley 155-17

Supervisión con enfoque basado en riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Proceso mediante el cual se adoptan medidas de prevención o supervisión acorde con la naturaleza de los riesgos en materia de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, a fin de focalizar sus esfuerzos de manera más efectiva, lo cual implica que mientras mayor sea el riesgo se requiere de la aplicación de mayores medidas para mitigarlos

Artículo 2.25 Ley 155-17

Sujetos obligados. Concepto

Persona física o jurídica que, en virtud de la legislación, está obligada al cumplimiento de obligaciones destinadas a prevenir, detectar, evaluar y mitigar el riesgo de lavado de activos, y la financiación del terrorismo y otras medidas para la prevención de la financiación de la proliferación de armas de destrucción masivas;

Artículo 2.24, Ley 155-17

Sujetos obligados financieros y Sujetos obligados no financieros

Sujetos obligados no financieros

Las personas físicas o jurídicas que ejerzan otras actividades profesionales, comerciales o empresariales que por su naturaleza son susceptibles de ser utilizadas en actividades de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Artículo 33, Ley 155-17

Los abogados, notarios, contadores, y otros profesionales jurídicos, cuando se disponen a realizar transacciones o realizan transacciones para sus clientes, sobre las siguientes actividades:

1. Compra, venta o remodelación de inmuebles;
2. Administración del dinero, valores u otros bienes del cliente;
3. Administración de las cuentas bancarias, de ahorros o valores;
4. Organización de contribuciones para la creación, operación o administración de empresas;
5. Creación, operación o administración de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas, y compra y venta de entidades comerciales;
6. La constitución de personas jurídicas, su modificación patrimonial, por motivo de aumento o disminución de capital social, fusión o escisión, así como la compra venta de acciones y partes sociales;
7. Actuación como agente de creación de personas jurídicas;
8. Actuación (o arreglo para que otra persona actúe) como director o apoderado de una sociedad mercantil, un socio de una sociedad o una posición similar en relación con otras personas jurídicas;
9. Provisión de un domicilio registrado, domicilio comercial o espacio físico, domicilio postal o administrativo para una sociedad mercantil, sociedad o cualquier otra persona jurídica o estructura jurídica;
10. Actuación o arreglo para que una persona actúe como un accionista nominal para otra persona.

Artículo 33. e, Ley 155-17.

Organo supervisor

Cuando el sujeto obligado sea una sociedad, empresa individual o persona física que se dedique a una actividad comercial para la cual no existe un organismo regulador estatal específico, incluyendo las sociedades fiduciarias que no ofrecen servicios a entidades financieras o de oferta pública, serán supervisados por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

Artículo 2.17, Ley 155-17.

Obligaciones generales de los notarios como sujetos obligados en el Sistema la/ft/padm

a. Estar debidamente inscritos en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC).
b. Diseñar e implementar un Sistema Integral de Prevención y Control que le permita identificar el origen, propósito y destino de los fondos invertidos por sus clientes o gestionados en favor de sus clientes, en los términos exigidos en la normativa jurídica conforme a su estructura.
c. Contar con políticas y procedimientos para evaluar los riesgos en materia de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva y mitigarlos.
d. Contar con una persona con nivel gerencial designado como Oficial de Cumplimiento, con capacidad técnica, encargado de vigilar la estricta observancia del Programa de Cumplimiento, quien servirá de enlace del Sujeto Obligado con la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y la DGII.
e. Realizar la debida inscripción del Sujeto Obligado ante la Unidad de Análisis Financiero (UAF).
f. Establecer un código de ética.

g. Aplicar todas las medidas razonables para identificar a sus clientes, el beneficiario final de las transacciones y el origen de los fondos invertidos o gestionados en favor de sus clientes.

h. Aplicar procedimientos que aseguren un alto nivel de integridad del personal que labora para el Sujeto Obligado con un sistema para evaluar antecedentes personales, laborables y patrimoniales.

Artículo 5, Norma núm. 01-2018, 2018.

i. Aplicar un plan continuo de capacitación a todo el personal, e instruirlos en cuanto a las responsabilidades señaladas en la Ley, sus reglamentos y normativas.

j. Reportar a la UAF todas las transacciones en efectivo iguales o superiores a los quince mil dólares estadounidenses (US$15,000.00), o su equivalente en moneda nacional, según la tasa de cambio del Banco Central de la República Dominicana, dentro de los primeros diez (10) días calendario subsiguientes. (Artículo 53)

k. Comunicar a la UAF, a través del Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS), las operaciones sospechosas en un plazo de cinco (5) días hábiles, después de realizada o intentada la transacción u operación. (Articulo 55).

l. Conservar documentos por un período de diez (10) años contados a partir de la terminación de la transacción o de la relación comercial. (Artículo 53)

m. La implementación de auditorías externas, a fin de verificar la idoneidad y eficacia de los controles establecidos.

n. Disponer de un régimen de sanciones internas.

o. Responder los requerimientos de información que la Unidad de Análisis Financiero (UAF) les solicite en un plazo a lo sumo de diez (10) días laborables

(Art. 25 del Decreto 408-17).

El programa de prevención contra el LA/FT/PADM debe comprender, como mínimo:

Procedimientos para el proceso de Debida Diligencia de Clientes al momento de vincularse con sus clientes.

Identificación del origen de los fondos y la identificación del beneficiario final.

Al menos una capacitación anual a disposición de la DGII.

Respecto a las funciones del Oficial de Cumplimiento, estas recaen sobre ellos mismos, debiendo registrarse con dicha calidad ante la UAF .

Señales de alerta sugeridas

Operaciones que por sus características resultan sospechosas y que se constituyen en una potencial alerta de la ocurrencia de una actividad ilícita que podría estar relacionada a PLA/FT/PADM:

a. Transacciones solicitadas por el cliente (requirente) que no guarden relación con su perfil económico.

b. Cuando el cliente (requirente) trate de evitar o evadir cumplir con los requisitos de información estipulados en la normativa nacional.

c. Incoherencias e inconsistencias en cuanto a los datos e informaciones proporcionadas por el requiriente durante el proceso de identificación y verificación de su identidad.

d. Entrega de informaciones falsas al realizar el acto.

e. Cliente (requiriente) se niega a sustentar el origen de los fondos.

f. Realización de transacciones u operaciones a nombre de terceros que desconocen de las mismas.

g. Los sujetos involucrados en la operación rehúsan ser relacionados con la misma.

h. La operación es liquidada a través de una transferencia internacional proveniente de un país considerado de alto riesgo, o sin que el perfil del cliente

(requiriente) lo justifique.
i. Compra y venta de bienes con importes significativamente superiores/inferiores al valor de mercado actual cuyos pagos son realizados en efectivo.
j. Transacciones sucesivas de compra y venta de una misma propiedad en un corto tiempo con cambios injustificados en su valor.
k. Operaciones donde participan múltiples organizaciones, como son las sociedades sin fines de lucro, cooperativas, fundaciones, organizaciones no gubernamentales, entre otras, que les permite mantener un perfil bajo y unos cuantiosos recursos aparentemente propios de la actividad y que son consideradas a nivel internacional como de alto riesgo para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva.
l. Compra de bienes ejecutadas en forma sucesiva, las cuales son transferidas en el corto plazo.
m. Alto número de adquisiciones de bienes inmuebles por personas determinadas.
n. Las partes involucradas intentan sobornar o extorsionar con el propósito de realizar un acto de forma irregular.
o. Clientes (requirentes) con informaciones públicas negativas vinculadas al lavado de activos, financiamiento del terrorismo y sus delitos precedentes.
p. Cliente (requirente) que adquiere un bien en efectivo y solicita que figure en el contrato otro medio de pago.
q. Cliente (requirente) que solicita la constitución de compañías a nombre de terceros, manteniendo éste el control de las mismas, con las que pasa a manejar su patrimonio.
r. Adquisición de bienes y solicitud de traspaso de estos a nombre de terceros sin que exista vínculo o justificación para este proceso. Adquisición de bienes e inmuebles suntuosos a nombre propio y de tercero sin procedencia justificada.
s. Cliente que en un corto período aparece como dueño de importantes y nuevos negocios y/o activos.

Fuente: UAF

Secreto professional en notarios?

Las disposiciones legales relativas al secreto o reserva bancaria y al secreto profesional no serán impedimento para el cumplimiento de las obligaciones de los sujetos obligados.
Los sujetos obligados deben suministrar la información que le sea requerida por la Unidad de Análisis Financiero (UAF), el Ministerio Público y los tribunales penales de la República, sin limitantes ni demora.

Artículo 57, Ley 155-17

Prohibición a notarios públicos instrumentación de operaciones en efectivo

Los notarios públicos se abstendrán de instrumentar o registrar cualquiera de las operaciones en efectivo prohibidas en el articulo 64 sobre liquidaciones o pagos, a menos que se les entregue, para fines de conservación, constancia fehaciente del medio de pago.

Artículo 64, párrafo II Ley 155-17

Operaciones prohibidas de liquidaciones o pagos

Se prohíbe a toda persona, física o moral, liquidar o pagar, así como aceptar la liquidación o el pago de actos u operaciones mediante el uso de efectivo, monedas y billetes, en moneda nacional o cualquier otra, así como a través de metales preciosos, según los siguientes umbrales:

a. Constitución o transmisión de derechos sobre inmuebles, por un monto superior a un millón de pesos dominicanos (RD$1,000,000.00);

b. Constitución o transmisión de derechos sobre vehículos de motor, aeronaves y embarcaciones, por un monto superior a quinientos mil pesos dominicanos (RD$500,000.00);

c. Transmisiones de propiedad de relojes, joyas preciosas, ya sea por pieza o por lote, y de obras de arte, por un monto superior a cuatrocientos cincuenta mil pesos dominicanos (RD$450,000.00);

Operaciones prohibidas de liquidaciones o pagos

d. Adquisición de boletos para participar en juegos con apuesta, concursos o sorteos, así como la entrega o pago de premios por haber participado en dichos juegos con apuesta, concursos o sorteos, por un monto superior a doscientos cincuenta mil pesos dominicanos (RD$250,000.00);

e. Para participar o jugar en casinos, loterías y otros juegos de azar, por un monto superior a doscientos cincuenta mil pesos dominicanos (RD$250,000.00);

f. Transmisión de propiedad o constitución de acciones o partes sociales, por un monto superior a doscientos cincuenta mil pesos dominicanos (RD$250,000.00);

g. Constitución de derechos de uso o goce sobre cualquiera de los bienes a que se refieren los literales a) , b) y e), por un monto superior a doscientos cincuenta mil pesos dominicanos (RD$250,000.00).

Artículo 64 Ley 155-17

Sanciones administrativas

Los Sujetos Obligados, así como sus funcionarios y empleados, serán pasibles de sanciones administrativas por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa

Artículo 66, Ley 155-17

Muy graves: Ejemplo:

a. El incumplimiento del deber de comunicación o reporte de operaciones sospechosas a la Unidad de Análisis Financiero (UAF);

Artículo 69.a Ley 155-17.

b. El incumplimiento de lo establecido en el artículo 64 de la presente Ley sobre liquidaciones y pagos (Artículo 69.i)

c. El incumplimiento de obligaciones de identificación final de clientes, titular real o beneficiario final de los bienes u operaciones, con el debido respaldo documental, conforme a lo dispuesto en esta ley y sus reglamentaciones (Artículo 69.j)

d. El incumplimiento de realizar la debida diligencia a los clientes, conforme lo dispuesto en esta ley y sus reglamentaciones

(Artículo 69. Ley 155-17)

e. El incumplimiento de la obligación de conservación de los documentos.

Sanciones administrativas

Graves.

Ejemplo: A. El incumplimiento de la obligación de identificar los riesgos de cada cliente, operación, producto, servicio, mercado o jurisdicción, canal de comercialización conforme a lo dispuesto en esta ley y sus reglamentaciones. (70.a)

Leves:

Ejemplo. a) Presentar retrasos en la entrega de la información requerida por la Autoridad Competente (71.a)

Cuantia sanciones administrativas sujetos obligados no financieros

a) Para las infracciones muy graves: Multa de dos millones un peso dominicanos con 00/100 (RD$2,000,001.00) a cuatro millones de pesos dominicanos (RD$4,000,000.00);
b) Para las infracciones graves: Multa de un millón un peso dominicanos (RD$1,000,001.00) a dos millones de pesos dominicanos (RD$2, 000,000.00) ;
c) Para las infracciones leves: Multa de trescientos mil pesos dominicanos (RD$ 300,000.00) a un millón de pesos dominicanos (RD$1, 000, 000.00) .

Artículo 75, Ley 155-17

Exencion de responsabilidad

Los sujetos obligados, así como sus empleados, funcionarios, directores u otro representante autorizado, no incurrirán en responsabilidad civil, administrativa y penal, cuando, en cumplimiento de las obligaciones que pone a su cargo la legislación, presenten reportes de operaciones sospechosas y transacciones en efectivo a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) o suministren información a las autoridades competentes.

Artículo 58, Ley 155-17.

NOTACOOP

NOTARIO:

Inscríbete en tu Cooperativa y recibe los beneficios que ofrece a todo socio

INFORMACION:

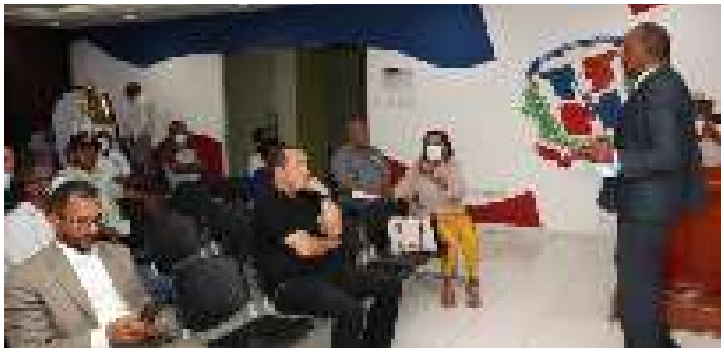
809 221-5150

Correo electrónico:
cooperativacolegiodenotarios@hotmail.com

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS

FILIAL HATO MAYOR

Y LA ESCUELA NACIONAL DE CAPACITACION NOTARIAL (ECANOT)



La presidente del Colegio Dominicano de Notarios, Dra. Laura E. Sánchez Jiménez, acompañada de la Dra. Rina Asencio De Jesús, el presidente de la Filial de Hato Mayor, Dr. Arístides Castillo Severino y el expositor Dr. José Darío Marcelino Reyes, en la impartición del taller "Rol del Notario en el Derecho Civil", a los notarios de Hato Mayor, los cuales actualizaron sus datos biométricos y se carnetizaron.

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS
FILIAL EL SEYBO

Y LA ESCUELA NACIONAL DE CAPACITACION NOTARIAL (ECANOT)

La presidente del Colegio Dominicano de Notarios, Dra. Laura E. Sánchez Jiménez, acompañada de la Dra. Rina Asencio De Jesús, el presidente de la Filial del Seybo, Dr. Jorge Enrique Reyes Silvestre y el expositor Dr. José Darío Marcelino Reyes, en la impartición del taller ¨Rol del Notario en el Derecho Civil¨, a los notarios del El Seybo, los cuales actualizaron sus datos biométricos y se carnetizaron. También, se juramentó la directiva de dicha filial y se le entregó reconocimiento al Dr. José Joaquín Paniagua Gil, por su destacada labor profesional, digna y transparente de Notario Público, a favor de los mejores intereses y en beneficio del Notariado Dominicano.

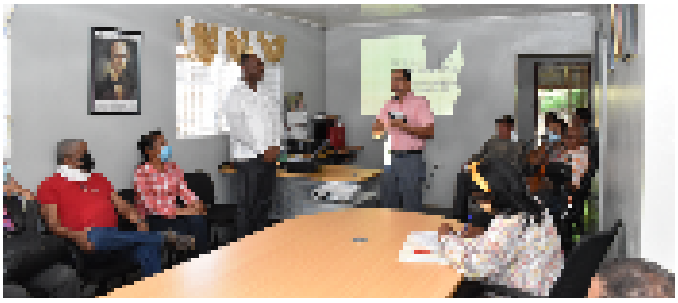
COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS
FILIAL HERMANAS MIRABAL -SALCEDO-

Y LA ESCUELA NACIONAL DE CAPACITACION NOTARIAL (ECANOT)

La presidenta del Colegio Dominicano de Notarios, Dra. Laura E. Sánchez Jiménez, acompañada de la Dra. Rina Asencio, el Dr. Luis Martín Rodríguez Reynoso, presidente de la Filial Hermanas Mirabal, y el profesor Dr. Manuel Olivero Rodríguez, en la capacitación a los notarios y notarias de la Filial Hermanas Mirabal.

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS

FILIAL DABAJÓN



La presidente del Colegio Dominicano de Notarios, Dra. Laura E. Sánchez Jiménez, acompañada de la Dra. Rina Asención, el Dr. Juan Agustín Zapata, presidente de la Filial Dajabón, y el profesor Dr. Juan Bautista Castillo Peña, en la capacitación a los notarios y notarias de la Filial Dajabón

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS
FILIAL PUERTO PLATA

Y LA ESCUELA NACIONAL DE CAPACITACION NOTARIAL (ECANOT)

La presidenta del Colegio Dominicano de Notarios, Dra. Laura E. Sánchez Jiménez, acompañada de la Dra. Rina Asencio, la Dra. Olga Burgos López, presidenta de la Filial Puerto Plata, y el profesor Dr. José Darío Marcelino, en la capacitación a los notarios y notarias de la Filial Puerto Plata y reconocimiento a la Dra. Carmen Peniche por sus méritos como notaria.

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS
FILIAL MONTECRISTI

Y LA ESCUELA NACIONAL DE CAPACITACION NOTARIAL (ECANOT)

La presidenta del Colegio Dominicano de Notarios, Dra. Laura E. Sánchez Jiménez, acompañada de la Dra. Rina Asencio, el Dr. Santiago Rafael Caba Abreu, presidente de la Filial Montecristi, y el profesor Dr. Juan Baustista Castillo, en la capacitación a los notarios y notarias de la Filial Montecristi, y reconocimiento a notarios por sus méritos profesionales.

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS CELEBRÓ
UNA FIESTA NAVIDEÑA A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

El Colegio Dominicano de Notarios celebró su fiesta navideña a los notarios y notarias en un ambiente de confraternidad. La presidenta Dra. Laura E. Sánchez Jiménez estuvo acompañada del Consejo Directivo. Compartieron un buffet, terminando con una noche bailable.

EL COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS CELEBRÓ CON UN ALMUERZO NAVIDEÑO A LOS PRESIDENTES DE FILIALES Y A SUS EMPLEADOS

El Colegio Dominicano de Notarios, celebró su fiesta navideña en un ambiente de armonía y confraternidad, la presidenta Dra. Laura E. Sánchez Jiménez, estuvo acompañada del Consejo Directivo, los presidentes de filiales y todos sus empleados, a quienes les entregaron canastas navideñas y compartieron un buffet.

https://colegiodominicanodenotarios.org.do/

NOTARIO

Visita nuestra página web
y entra con nosotros al mundo en línea

SIGUENOS EN:

cdnotariosrd

@colegionotarios

cdnotariosrd

Directorio de Notarios

Papel Notarial de Seguridad

Transparencia Notarial

NOTACOOP

https://colegiodominicanodenotarios.org.do/

COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS
1967