



LEY DE NOTARIOS Y ALGUNOS EFECTOS EN LOS NEGOCIOS

Conforme al análisis moderno del Derecho, las leyes deben ser redactadas tomando en consideración, entre otros, sus efectos. David Friedman indica en una de sus obras que las normas legales deben valorarse por la estructura de incentivos que establecen y las consecuencias para las personas que alteran su comportamiento en respuesta a estos incentivos.

En esencia, una norma puede alterar el comportamiento de una sociedad e

influir en lo que se hace, se deja de hacer o reducir la actividad reglada por dicha norma como resultado de sus exigencias, incentivos o impactos.

Recientemente, en República Dominicana se han promulgado leyes que afectan el ordenamiento económico. Algunas, como la de Lavados de Activos, por necesidades y compromisos globales, mientras que otras por iniciativa y obra de nuestros legisladores como

la del Colegio de Abogados y la Ley 140-15 del Notariado y Colegio de Notarios (la "Ley"). En el presente artículo enunciaremos algunas de las previsiones de la Ley con posibles repercusiones en el ámbito de los negocios.

En 2015 el Congreso Nacional la aprobó, derogando expresamente la ley 301 y otras relacionadas. Desde su publicación, ha generado controversia en los distintos segmentos de la economía, incluidos el financiero, jurídico y turístico, pues su

puesta en vigencia fue sin previo consenso con estos sectores, y sin que mediara ningún argumento socioeconómico o legal que justificara su aprobación de urgencia, razones que han dado lugar a ciertas impugnaciones y sometimientos de recursos de inconstitucionalidad.

La Ley dispone numerosos cambios en el ejercicio de la notaría en el país, algunos de los cuales pudieran resultar perniciosos para la actividad empresarial y turística. A saber:

La Ley califica de menor trascendencia los actos bajo firma privada, al hacer una distinción con las actas auténticas, que son las instrumentadas ante y por el notario para actos que ameritan cierta solemnidad y asesoramiento del notario a las partes en caso que no se hagan asistir de un abogado. Por ejemplo, los actos de estipulaciones y convenciones en los procesos de divorcio. Pero la realidad es que hoy día se ejecutan transacciones por valores inimaginables con simples actos bajo firma privada y la legalización de firmas dadas las implicaciones formales y económicas de tener que hacer un acto auténtico.

La Ley, sin embargo, no solo pretende relegar los actos bajo firma privada a la excepcionalidad, sino que los equipara en precio a los actos auténticos. Lo anterior es un desacierto, pues la intervención notarial en la redacción y el asesoramiento de los actos auténticos se supone más costosa que en uno privado en el cual el notario se limita a legalizar las firmas de las partes. Es pues aconsejable discernir qué tipo de intervención notarial conviene ante la equidad en el costo.

2 El aumento considerable en las tarifas fijas de remuneración por los servicios de notarización. Las tasas actuales van desde RD\$ 2.000 por acto con valor indeterminado a un mínimo de RD\$ 200.000 por una transacción de hasta RD\$ 150 millones. Para ilustración, un contrato que involucre un financiamiento o compra de un inmueble de RD\$ 6 millones paga RD\$ 40.000. Estas tasas pudieran denotar un aislamiento de nuestros legisladores con nuestro entorno social y mutar en un incentivo a la evasión del cumplimiento de la norma.

3

Las transacciones con los inmuebles, y cualquier otra clase de activos que se encuentren dentro de una circunscripción territorial, solo podrán ser legalizados o instrumentados por notarios de esa circunscripción. Es decir, los notarios no pueden “instrumentar actos, contratos, recibir declaraciones y hacer comprobaciones respecto de asuntos que escapen a su competencia territorial”; y no es que se trascienda la competencia territorial del notario que siempre ha existido y que dispone que un notario no puede salir de su territorio para ejercer sus funciones, sino la de que no pueda, dentro de su territorio, actuar como notario de operaciones que involucren activos que se encuentren fuera de su territorio.

De esta manera, si un comprador de un inmueble en Punta Cana quiere cerrar una operación no lo puede hacer ante notario en Santo Domingo, sino que debe desplazarse a Punta Cana. Lo mismo que un extranjero en Estados Unidos que quiere firmar un contrato para comprar un inmueble en Casa de Campo desde su lugar de residencia en Nueva York o si un banco está otorgando un préstamo con garantía hipotecaria de varios inmuebles localizados en circunscripciones turísticas diferentes, tendría que redactarse y legalizarse contratos diferentes, lo que multiplica los gastos de abogados y notarios por la cantidad de contratos redactados. Este requerimiento es una traba innecesaria al turismo inmobiliario.

4

Tampoco pueden los notarios instrumentar actos que involucren inmuebles registrados sin una certificación de estado jurídico y del Certificado de Título o Constancia Anotada.

5

Además, a partir de 2017, en aplicación de la Ley 140-15, el Consejo del Poder Judicial habilita, por la Resolución 23-17, un registro adicional específicamente para los actos que constituyan un poder y los actos auténticos contentivos de testamentos, ante la Cámara Civil de la Corte de Apelación correspondiente, o de los Juzgados de Primera Instancia donde no haya corte de apelación, gravado con una tarifa de registro adicional.

En 2018 el Consejo del Poder Judicial emite la Resolución 21-18, en la que se mantiene dicho registro, mas se establece un lenguaje generalizado respecto a su alcance, dado que, en lugar de referirse de manera limitada a los actos arriba indicados, de conformidad con la Ley 140-15, establece que están sujetos a



6

este registro todos los actos notariales y equivalentes. No obstante, en la práctica solo se sujetan a ese registro los actos que constituyan un poder y los actos auténticos contentivos de testamentos.

En efecto, los actos auténticos, los de bajo firma privada que certifique el notario público, y los poderes, estarán sujetos a uno o varios de los registros, según sea el caso:

5.1. Registro Civil y Conservaduría de Hipoteca, el cual debe presentarse dentro de los ocho días hábiles a partir de su firma;

5.2. Registro en la Cámara Civil de la Corte de Apelación correspondiente, o de los Juzgados de Primera Instancia donde no haya corte de apelación, que debe formalizarse dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la firma del acto; y,

5.3. Registro en la Unidad de Análisis Financiero (UAF), cuando el acto involucre el monto de quince mil dólares (US\$ 15.000) o su equivalente en moneda nacional, y dentro de los cinco (5) días hábiles después de realizada o intentada la operación.

Por último, se establecen sanciones bastante rigurosas en contra de los notarios que no apliquen los montos establecidos en la citada Ley, además de ser sujeto a nulidad el acto por medio del que se reducen las tarifas, componente final que puede generar inseguridad jurídica a las transacciones en caso de negociación de tarifas notariales.

En razón de las reiteradas críticas y observaciones públicas realizadas a esta ley, que sin duda alguna es controversial además de sus notables implicaciones al quehacer empresarial y dentro de este el turístico, es prudente que este año, declarado de la innovación y competitividad, la misma sea revisada y ajustada a las necesidades de nuestra sociedad, con apego al orden constitucional, respecto a nuestro principio de estado de derecho progresista y promotor de la estabilidad jurídica y competitividad para así evitar mayores afectaciones al clima de negocios. ■



MUSEO NUMISMÁTICO Y FILATÉLICO

La colección más completa y valiosa de la región del Caribe se exhibe en el Museo Numismático y Filatélico del Banco Central de la República Dominicana, ubicado en la Avenida Pedro Henríquez Ureña esq. Leopoldo Navarro, Gazcue.
Usted puede visitarlo de lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 4:00 p.m.



Para información adicional:

Apartado postal 1347, Santo Domingo, R. D.

Teléfono: (809) 221-9111 ext. 3788, 3643 y 3665 para servicio de información y venta de monedas.

ext. 3665 y 3657 para visita guiada. • E-mail: museo@bancentral.gov.do • <https://www.bancentral.gov.do/museo/>