

2. CANADÁ

Lic. Lorena Chávez Azpeitia

2.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Un Notario Público es un oficial legal con la autoridad específica judicial o un oficial público designado bajo la autoridad de ley con el poder de administrar o comisionar juramentos y afirmaciones, certificar declaraciones juradas, declaraciones u otros documentos, tomar reconocimientos, protestas de decir verdad o testimonio.

Los notarios públicos preparan testamentos, hipotecas, y otras actas legalizadas.

Los notarios públicos registran los asuntos de importancia judicial, así como transacciones privadas o acontecimientos en los que un registro oficialmente auténtico o un documento escrito manifiestan la capacidad profesional o requirieron el conocimiento.

2.2. FACULTADES

Expresamente, las funciones de los notarios públicos incluyen la certificación de documentos y certificación de su ejecución prevista, administración de juramentos, declaraciones juradas de decir verdad y declaraciones estatutarias, certificación de documentos de copia, acción de tomar protesta de letras de cambio y la preparación de las protestas de los barcos.

Los notarios proporcionan la autenticación oficial de la firma, certifican un documento como una copia verdadera, proporcionan declaraciones juradas del documento perdido, cambios del nombre, certificados notariales y autentifican los documentos jurídicos notariales originales duplicados con un sello oficial.

Los documentos certificados por los notarios públicos conllevan mayor confianza y poder que otros. Cada notario público sella y registra los documentos que certifica; el propio notario es quien mantiene el registro. Se conocen como "actos notariales". Los actos notariales y los certificados se reconocen en países de la

Mancomunidad Británica de Naciones (Commonwealth of Nations) y algunos otros países sin la necesidad de cualquier certificación más otra del ministerio extranjero respectivo o de las misiones diplomáticas extranjeras. Tales como:

- Toma un juramento o una afirmación solemne, llamada affidavit.¹
- Certifica una copia de un documento.
- Transcribe una declaración jurada o una declaración estatutaria.
- Elabora la carta de invitación para solicitar la visa de un visitante canadiense.
- Aplicación para el Pasaporte, el cual incluye la certificación de la foto del aspirante, la declaración del garante y la certificación de los documentos que apoyan los usos.
- Tramita la tarjeta de residente permanente, el cual incluye la certificación de la foto del aspirante, la declaración del garante y la certificación de los documentos que apoyan la identidad del aspirante para viajar.
- Arregla documentos que otorgan el consentimiento para viajar: transcripción y formalización, por ejemplo, en el caso de que un niño viaje sin padres y éstos expresen sus facultades ante el notario.

Los notarios públicos en Canadá no realizan apostillas a documentos. El equivalente canadiense consiste en certificar el documento ante notario autorizado por el gobierno, y después ser legalizado por la embajada extranjera.

El autenticar implica la autorización de una organización del gobierno, pudiendo ser el Departamento Federal de Asuntos Exteriores o de la Secretaría del Consejo de Administración del Gobierno de Notario, el cual certifica que el sello y la firma que aparece en un documento certificado ante notario público son auténticos. La legalización implica la certificación por parte de la embajada extranjera de un documento ya certificado ante notario público para el uso en el país inmigrante. Las embajadas requerirán generalmente que los documentos sean primero autenticados por el Departamento de Asuntos Exteriores.

Un notario público tiene y puede ejercitar la facultad de transcribir, de pasar, de mantener y de publicar todos los hechos y contratos, los acuerdos de partes

¹ AFFIDÁVIT. Documento el cual contiene una declaración que el deponente jura como verdadera de su conocimiento. El comisionado firma como la confirmación de que el juramento o la afirmación fueron correctamente administrados, y que el deponente firmó el documento después de prestar juramento. En vez de un comisionado, un notario público u otro oficial del tribunal pueden administrar juramentos o afirmaciones y de similar manera firmar la confirmación.

y otras transacciones mercantiles, además de autenticar todos los instrumentos comerciales que se puedan traer ante él para la protesta abierta; y de otra manera, de actuar al igual que en la oficina del notario público, ya que puede exigir, recibir y tener todos los derechos, beneficios y emolumentos legítimos relacionados y pertenecientes al nombramiento del notario público.

2.3. NOMBRAMIENTO DE NOTARIO PÚBLICO

El Procurador General puede designar a quienes considere adecuados para obtener el nombramiento como notarios públicos en la provincia en la que esté interesado obtener el nombramiento.

2.4. EXAMINACIÓN

Cualquier individuo, con excepción de un abogado (barrister) y de un abogado (solicitor), siendo un ciudadano canadiense, que es deseoso de ser designado o reconsiderado un notario público, está conforme a la examinación o a la re-examinación, de acuerdo con las circunstancias, en vista de su calificación para la oficina de un juez del Tribunal de Justicia superior en el área en la cual él o ella reside, o por la otra persona tal como puede ser designado en que no se designará ni reconsiderará el favor bajo acto del servicio público, y a ninguna persona a notario público sin un certificado de tal juez, o tal otra persona que examinado o reexaminado a aspirante y lo encuentra calificado para la oficina, y en su opinión lo considera con aptitudes para ser notario público y necesario para la conveniencia pública en el lugar en donde el aspirante reside y se propone continuar el negocio.

2.5. RESTRICCIONES

Donde designan o reexaminan a una persona, con excepción de un abogado (barrister) y de un abogado (solicitor), un notario público, las restricciones se pueden imponer en la cita que limita el territorio y los casos en los cuales tal persona puede utilizar y ejercitar sus facultades.

2.5.1. VENCIMIENTO DE LOS REEXÁMENES

La cita de cada notario público, con excepción de un abogado (barrister) y de un abogado (solicitor), que se designa vigente o después del 1 de julio de 1963, expira tres años después del día en el cual lo designaron.

2.6. RECONSIDERACIÓN

Cualquier persona que cita expira bajo lo previamente señalado, puede ser reconsiderada por un período de tres años para elaborar un certificado nuevo.

2.7. INDICACIÓN DEL VENCIMIENTO DE CITAS

Cada notario público a quien esta sección se aplica indicará, por medio de una estampilla aprobada por el Procurador General o por su delegado y puesta debajo de la firma del notario, la fecha en la cual expira su cita y las limitaciones en cuanto a territorio y los propósitos que se contengan en la cita.

2.8. FALTAS COMETIDAS POR LOS NOTARIOS

Cada notario público que en el desempeño de sus facultades realiza cualquier función o actúa en cualquier manera que no sea autorizada por este acto o para la que no esté autorizado por la ley, es culpable de una ofensa y en la convicción es obligado a una multa por la cantidad de \$2.000. En caso de ser culpable de una ofensa y en la convicción es obligado a una multa de no más que mil dólares canadienses.

Cualquier persona que se desempeñe como notario público o que se manifieste como tal, no siendo autorizado por la ley; realice cualquier función de un notario público sin nombramiento de la subsistencia bajo este acto o ningún precursor de este acto, es culpable de una ofensa y en la convicción es obligada a una multa de no más que diez mil dólares canadienses.

2.9. SUSPENSIÓN

El notario público es un miembro de la sociedad de la ley de Canadá al que, si por cualquier razón deje de ser considerado miembro de la sociedad o se le suspenda dicha calidad, el nombramiento como notario público se suspende hasta que su calidad de miembro en la sociedad se restaure o deje de estar en la suspensión.

2.10. REVOCACIÓN DEL NOMBRAMIENTO POR INCURRIR EN FALTA

El Procurador General puede revocar el nombramiento de un notario público por incurrir en falta contra este acto o por cualquier otra conducta que en la opinión del Procurador General sea inadecuada para desempeñar el cargo de notario público.

2.11. CARACTERÍSTICAS DE COMPRA DE INMUEBLES EN CANADÁ

Para la adquisición de un bien, el Gobierno de Canadá hace la siguiente distinción:

- Persona que permanezca en Canadá por seis meses o menos por año, será considerada no residente, como tal tendrá derecho a abrir una cuenta bancaria y comprar inmuebles, entre otros.
- Persona que planea vivir en Canadá por más de 6 meses por año, será considerado inmigrante.

Sin embargo, es importante observar, que si bien la mayoría de las Provincias (British Columbia, Ontario, Québec, Nueva Escocia, Terranova, New Brunswick) no tiene ninguna restricción para la adquisición de propiedad por extranjeros de las propiedades inmobiliarias en Canadá, no obstante, limita la cantidad de inmuebles y/o terrenos que un no residente pueda comprar.

En Prince Edward Island, los compradores no residentes deberán realizar el trámite ante la *Island Regulatory and Appeals Commission* para los terrenos de tamaño mayor que 5 acres, o el terreno con una superficie frontal de la orilla mayor de 165 pies.

En Manitoba, previenen a los no residentes de poseer tierras de labrantío a

menos que planeen realmente moverse allí en el plazo de 2 años. Los no residentes están impedidos para poseer tierras con más de 10 acres de tamaño en Saskatchewan, mientras que en Alberta pueden solamente poseer hasta 2 diagramas de tierra que no exceden 20 acres en total.

El comprador elegirá un realtor, esto es, un intermediario para llevar a cabo la transacción; la asegurará en hipoteca. Se hace una oferta y una vez aceptado, el depósito será pagadero.

Al comprar una casa en Canadá, se debe hacer una oferta en la escritura para delimitar todos los aspectos de la transacción claramente dentro del ofrecimiento. Firmado el documento por el comprador, llega a ser legalmente obligatorio.

Si el comprador se retira de la oferta en esta etapa, podrá tanto perder su depósito como ser demandado.

El acuerdo que resulta de la compra y la venta indicará el precio de la primera y el depósito. Éste se pone en una cuenta de fideicomiso y se acredita el precio de compra una vez que la oferta haya sido aceptada por el vendedor y el comprador y la transacción esté completa.

La hipoteca para el residente canadiense obtendrá normalmente un financiamiento disponible de 75% del precio de compra para una residencia primaria sobre el término de 25 años. Para un no residente, el cociente es hipoteca por lo general y el 35% del 65% como límite.

El prestatario requerirá los servicios de un abogado o de un notario público que prepare los documentos y el registro de la hipoteca en la oficina de los títulos de tierra.

2.12. IMPUESTOS APLICABLES A LA TRANSMISIÓN DE INMUEBLES

Un no residente que realice venta de inmuebles en Canadá, deberá pagar la cantidad resultante de impuestos a cualquier ganancia sobre el capital.

Las imposiciones fiscales canadienses normales serán aplicadas hasta el 50% del aumento. Sin embargo, requieren a un no residente pagar una estimación

del impuesto antes de la venta, una cantidad igual hasta el 25% del aumento. Esta cantidad debe ser conservada por el abogado del vendedor hasta que se reciba un certificado de separación de la agencia del rédito de Canadá (CRA) en relación con la venta del inmueble.

Sobre el pago, el CRA publicará un certificado de transmisión al vendedor; pero no mientras no haya existido un contrato de la compra-venta con todas las condiciones establecidas.

El plazo para la entrega del certificado es generalmente de seis a ocho semanas. Si no se obtiene el certificado, requerirá al comprador retener, de los ingresos de la venta, un porcentaje del precio de ésta, el cual es generalmente de 25 a 50%.

El vendedor no residente debe tramitar el pago de impuesto sobre la renta del canadiense por el año, en el cual, la venta ocurre y debe esperar recibir un reembolso de una proporción de los impuestos pagados.

Los impuestos de las propiedades inmobiliarias canadienses dependen de cuál sea el uso de la propiedad: para casa habitación, negocio activo o alquiler.

Si se utilizan como alquiler, el no residente deberá enterar un impuesto de 25% en el alquiler neto que un arrendatario paga.

La declaración de impuestos deberá realizarse antes del 30 de junio y permite demandar costos contra esa renta y solicitar, en su caso, un reembolso.

2.13. IMPUESTOS

Los no residentes de Canadá pagan impuesto sobre la renta recibida de ingresos en Canadá. El tipo de impuesto y el requisito para tramitar devoluciones del que es sobre la renta, dependen del tipo de ésta que se recibe. Canadá tiene tratados del impuesto con muchos países, entre ellos los Estados Unidos y el Reino Unido, con el fin de evitar la doble tributación a la gente que de otra manera se vería en trance de pagar un impuesto sobre la misma renta en dos naciones.

El impuesto de transmisión de inmuebles y predios se calcula entre 0.5% al 2%

del valor total de la propiedad. Esto no es aplicable en las provincias de Alberta, Nueva Escocia o Saskatchewan, lugares donde será generalmente el 1% de los primeros doscientos mil dólares canadienses del valor y el 2% del resto. Desde el presupuesto provincial 2005, queda exento del impuesto de transmisión de propiedad (PTT) todo individuo que compra su primera casa habitación mientras cumpla con las siguientes características:

1. Que sea un ciudadano canadiense o un residente permanente y nunca haya poseído una casa habitación en ninguna parte del mundo;
2. Que haya vivido en la provincia por lo menos un año antes de la compra;
3. Que haya ingresado dos declaraciones de impuestos canadienses en el plazo de los seis años pasados;
4. Que debe ocupar dicha propiedad como su residencia principal por el primer año de haberla adquirido.
5. Si la propiedad es tierra vacante, la casa se debe construir en el plazo de un año de cierre y el comprador debe vivir en la casa por un año al menos.

BIBLIOGRAFÍA

<http://www.canlaw.com/notaries/notary.htm>

<http://www.capitalnotary.com/?gclid=CKz3l9rM7o4CFTyKOAodVBrxEg>