



ANOTA

BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.
APARTADO 62, HATO REY, PUERTO RICO 00919-0062

NUMERO 6

AÑO 1

junio - julio 1987

STATUS DEL CASO DE MANDAMUS CONTRA REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

A continuación se transcribe la RESOLUCION Y ORDEN dada en San Juan, Puerto Rico, el 15 de junio de 1987, por el Hon. Eduardo Alvarez de la Vega, Juez Superior, en relación con el recurso de Mandamus instado por la San Juan Abstract Co, Inc. y en el que la Asociación de Notarios intervino como Amicus Curiae:

CIVIL NUM. PE 87-663

** RESOLUCION Y ORDEN **

El presente recurso fue instado por la San Juan Abstract Co., Inc. Compañía Aseguradora de Títulos debidamente autorizada para hacer negocios en Puerto Rico, de ahora en adelante denominada la demandante.

La Asociación de Notarios pidió intervención en el pleito y le fue concedida, siendo representada por el Lcdo. Sergio Domínguez Wolff.

El demandado lo es el Lcdo. Wilfredo Muñoz Rivera, Registrador de la Propiedad, quien dirige la Sección Tercera del Registro de la Propiedad de San Juan, en adelante denominado el demandado.

Como consecuencia de una Orden dada por el demandado en su Registro se les prohibió a los examinadores de títulos que trabajan para la demandante y/o otros bufetes el examinar los documentos y escrituras públicas pendientes de inscripción.

El 21 de mayo de 1987 el Tribunal concedió una orden provisional, pendiente solamente a la prestación de una fianza fijada que fue aceptada al siguiente día.

El miércoles, 27 de mayo de 1987 compareció un investigador de títulos de la demandante y el demandado no le permitió el estudio hasta el próximo lunes en las dos últimas horas de la mañana y sólo cuando estuviera presente el demandado en su oficina.

Ante esta situación la demandante acude ante este Tribunal y solicita que se cite al demandado para mostrar causa por la cual no deba ser castigado por desacato al no darle cumplimiento a la orden del 21 de mayo de 1987, donde se le ordenaba dejar inspeccionar los documentos presentados al registro pendientes de inscripción. La vista para mostrar causa fue señalada para el día 4 de junio de 1987.

En moción radicada el 2 de junio de 1987, el demandado asegura haber dado cumplimiento a la orden del Tribunal. En dicha moción el demandado explica que los documentos bajo su custodia estarían para inspección todos los lunes y que dicha inspección se verificaría en su presencia.

En la vista celebrada el 4 de junio de 1987, esta aseveración sufrió un cambio ya que como cuestión de hecho y así el señor Registrador lo aceptó, el demandado permitía la inspección los lunes de 10:00 a 12:00 de la mañana, pero solamente en su presencia.

La demandante y la parte interventora como amicus curiae para récord manifestaron su inconformidad con dicho horario. Enfatizó el demandante y la parte interventora que la inspección debería estar disponible a los investigadores y partes interesadas todo el horario regular de operaciones del Registro.

El Tribunal concedió al Registrador hasta el día 11 de junio para que revisara el horario y le ordenó que en el interín agregara una hora adicional de 2:00 a 3:00 de la tarde todos los días hasta el día 11 de junio en que el Tribunal habría de resolver el Mandamus. A este nuevo horario el demandante y la interventora se opusieron.

El demandado fue claro para el récord al aceptar que si no expandía más el horario de inspección era porque de buena fe entendía que él no podía delegar en ningún funcionario de la oficina el supervisar la inspección de los documentos. Agregó además que podría delegar en otros oficiales del Registro la supervisión de la inspección de los documentos si se le daba una orden por el Tribunal competente y/o por la jerarquía administrativa correspondiente, a saber: la Directora General de los Registros y pidió que se le concediese hasta el 11 de junio para hacer la consulta.

Al comenzar la vista el día 11 de junio el demandado por conducto de su representación legal manifestó que su moción de desestimación radicada el día 19 de mayo no había sido resuelta por el Tribunal.

Escuchadas las partes sobre el particular el Tribunal resolvió en corte abierta declarando NO HA LUGAR a la Moción de Desestimación por entender que desde el 22 de mayo de 1987 en que se emitió la Resolución y Orden emitida por el Hon. Angel Hermida éste implícitamente la declaró SIN LUGAR, al citar con autoridad por ser de estricta aplicación el caso de Narváez vs. González, 16 D.P.R. 191, página 196-197 (1910). Sobre el particular el Honorable Tribunal Supremo se expresa de la manera siguiente:

Los Libros del registro de la propiedad están abiertos al público y al hacerse el examen de títulos preliminar a toda compra de terreno, el interesado tiene derecho a investigar si hay alguna hipoteca presentada en espera de inscripción y el registrador está obligado a informarle sobre el particular y permitirle que la examine, si se encuentra bajo su custodia. A todo comprador se le supone conocedor de toda hipoteca anterior que se encuentre presentada para inscripción, aunque en realidad no se haya inscrito en la fecha en que verificare su compra. Subrayado nuestro.

La anterior norma se consolida más en el caso de Dávila vs. Superintendente de Elecciones, 82 D.P.R. 264, 279 (1960), cuando sobre los documentos públicos se expresa el Honorable Tribunal Supremo de la manera siguiente:

Para que el derecho a la inspección de documentos pueda reclamarse por mandamus, no precisa una ley que expresamente imponga deber alguno de permitir la inspección, como una obligación comprendida en las atribuciones de un cargo. Basta que el derecho a la inspección que se reclama exista para que ipso facto surja el deber impuesto implícitamente de permitir tal inspección.

Resolvemos además que el derecho a inspección de los documentos no es incompatible con el deber de garantizar la seguridad de los mismos. Dejamos en efecto la norma del Hon. Angel Hermida en el presente caso el 22 de mayo de 1987 donde resuelve:

"Se ordena al demandado Registrador de la Propiedad de la Sección Tercera de San Juan que permita a los investigadores de título de la parte demandante el inspeccionar cualquier documento que haya sido presentado para inscripción en el Registro de la Propiedad y que esté pendiente de calificación e inscripción, junto con todo documento complementario sometido junto con el mismo. El Registrador podrá, si así lo desea, mostrar fotocopia de los anteriores documentos en lugar de los documentos certificados presentados, siempre y cuando le garantice a los investigadores de la parte demandante que las fotocopias son genuinas y completas. El Registrador podrá además establecer aquellos otros mecanismos que estime necesarios para el buen funcionamiento del Registro, incluyendo el requerir debida identificación a los investigadores de la parte demandante, siempre y cuando no impida ni obstaculice indebidamente el derecho de dichos investigadores de inspeccionar los documentos en cuestión."

3

Por las explicaciones dadas por el señor Registrador por sí y por conducto de su representación legal se deja sin efecto la Orden de mostrar causa del 22 de mayo de 1987.

El horario para efectuar las inspecciones aquí autorizadas se extenderá de 8:30 A.M. a 12:00 M. y de 1:30 P.M. a 3:00 P.M.

REGISTRESE Y NOTIFIQUESE.

DADA en San Juan, Puerto Rico, a 15 de junio de 1987.

(COPIA)

(FDO.) Eduardo Alvarez de la Vega
Juez Superior

HON. RAFAEL HERNANDEZ COLON FIRMA NUEVA LEY NOTARIAL

El Gobernador de Puerto Rico, Hon. Rafael Hernández Colón, firmó el Proyecto Sustitutivo al P. De la C. 203, convirtiéndolo en Ley el pasado jueves, 2 de julio de 1987, a las 3:00 p.m. Asistieron a la firma del Proyecto miembros de la Asociación de Notarios representada por su Presidente, Lic. Enrique Godínez Morales, miembros del Ilustre Cuerpo de Registradores de Puerto Rico, del Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico, el Hon. José Varela Fernández, Presidente de la Comisión de lo Jurídico Civil de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, el Hon. Rolando Silva y otras personalidades del Gobierno. Como nota interesante, cabe mencionar la presencia del padre de nuestro Honorable Gobernador, el Ex Juez del Tribunal Supremo de Puerto Rico, Lic. Rafael Hernández Matos.

Le incluimos copia de la Ley Notarial. El Colegio de Abogados ofrecerá un seminario sobre la misma el día 21 de agosto de 1987 a la 1:00 p.m.

III JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA - PALMA DE MALLORCA, ESPAÑA

Una delegación de ocho miembros de la Asociación de Notarios y sus acompañantes asistió a la Jornada celebrada el pasado mes de junio en Palma de Mallorca. La actividad resultó muy lucida, destacándose la participación de nuestra compañera Lic. Cándida Rosa Urrutia en los trabajos sobre Actas Notariales.

La Asociación ofreció un coctel para los Presidentes de las Asociaciones Notariales de Norte, Centro y Sur América, el Caribe y países europeos. También se invitó a miembros destacados de la Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España, anfitriones de la Jornada.

Se estudiaron los siguientes temas:

TEMA I: CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES AJUSTADAS A LA DEVALUACION MONETARIA.

TEMA II: SOLUCIONES NOTARIALES AL FENOMENO DE LA LLAMADA MULTIPROPIEDAD O PROPIEDAD A TIEMPO COMPARTIDO.

TEMA III: CUESTIONES DE TECNICA NOTARIAL EN MATERIA DE ACTAS.

FORO : SEGURIDAD SOCIAL NOTARIAL

Tenemos copia de las ponencias presentadas durante la Jornada. Los interesados en el Derecho Comparado pueden examinar y estudiar las mismas en nuestras oficinas, Calle Sergio Cuevas Bustamante 519A, 2do Piso, Hato Rey, P.R.

NUEVAS OFICINAS DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO

Nos es grato comunicarles que, efectivo el 15 de julio de 1987, las nuevas oficinas de la Asociación estarán abiertas al servicio de nuestros miembros en:

Calle Sergio Cuevas Bustamante 519A, 2do Piso
Urb. Parque Central (Al lado del Hospital del Maestro)
Hato Rey, Puerto Rico

Tel. 758-2773

Horario de servicio: 9:30 a.m. - 12:00 m.
2:00 p.m. - 5:00 p.m.

CONFERENCIA SOBRE LOS CAMBIOS MAS IMPORTANTES DE LA LEY NOTARIAL

Almuerzo Informativo Bimestral de agosto de 1987

El miércoles 19 de agosto, a las 11:30 a.m., se efectuará el almuerzo informativo bimestral de la Asociación en el Club de Oficiales de la Guardia Nacional en la Pda. 3, Puerta de Tierra.

En esta ocasión tendremos con nosotros a la compañera Cándida Rosa Urrutia de Basora, Profesora de Derecho Notarial de la Escuela de Derecho de la Universidad Interamericana, quien analizará los cambios más importantes de la nueva Ley Notarial.

Esperamos la mayor asistencia de todos dada la importancia de este tema. El costo por persona será de \$20.00 Favor de confirmar su asistencia llenando y enviando el formulario que se incluye en el presente Boletín.

CONFIRMACION ASISTENCIA A CONFERENCIA-ALMUERZO BIMESTRAL

Asociación de Notarios de Puerto Rico, Inc.
Apartado 62
Hato Rey, Puerto Rico 00919

Estimado compañero:

Confirmando mi asistencia al almuerzo-informativo que se efectuará el miércoles 19 de agosto de 1987, de 11:30 a 2:00 de la tarde en el Club de Oficiales de la Guardia Nacional de Puerto Rico, Pda. 3, Puerta de Tierra.

Acompaño cheque por la cantidad de \$ _____ para cubrir el costo de _____ personas.

Nombre

Firma

****BOLETIN ANOTA****

Tenemos disponibles copias del Boletín ANOTA. Si le interesa adquirirlos, favor de enviar cheque o giro postal a nombre de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, Apartado 62, Hato Rey, P.R. 00919-0062, para cubrir el importe de la copia y el franqueo.

ANOTA NUM. 1	enero 1987	\$ 3.00
2	febrero-marzo 1987	3.50
3	marzo-abril 1987	3.50
4	abril-mayo 1987	3.50
5	mayo-junio 1987	3.50

TRABAJOS DE COMISIONES

El logro de los objetivos de nuestra Asociación depende de la labor que realizan sus comisiones de carácter permanente. Nos complace anunciar la constitución de las siguientes Comisiones:

COMISION DE LEGISLACION

Presidente: Lic. Jaime Díaz Castañer	Lic. Aida Martínez González
Hon. Rolando Silva	Lic. Ernesto González
Hon. José R. Varela	Lic. Francisco Díaz
Lic. Cándida R. Urrutia	Lic. Angel L. Alicea
Lic. Angel Marrero	

COMISION DE ASAMBLEA, ELECCIONES Y ESCRUTINIO:

Presidenta: Lic. Ivonne Aguilú	Lic. Carmen D. Conde Torres
Lic. Wanda I. Medina	Lic. Nancy Pujals Estremera
Lic. Iraida Latoni	

COMISION DE EVENTOS PUBLICOS Y SOCIALES

Presidente: Lic. Enrique Umpierre	Lic. Fanny Auz Patiño
Lic. Eduardo Morales Coll	Lic. Antonio J. Amadeo
Lic. René Muñoz Padín	Lic. Hilda E. Colón
Lic. Elisa Rivera Negrón	Lic. Casilda Umpierre
Lic. José L. Purcell	Lic. Myrna López Colón
Lic. Ivette Pérez Coll	Lic. Sigrid López

COMISION DE REGLAMENTO

Presidente: Lic. José R. Gómez Alegría	Lic. Luis Dávila Alemán
Lic. Arturo Aponte Parés	Lic. Judy Roda
Lic. Antonio Bennazar, Consultor	

COMISION DE PUBLICACIONES

Presidenta: Lic. Leila Sánchez	Lic. Ana Olivencia
Lic. Zoraida Cruz Torres	Lic. Jorge L. Guerrero
Lic. Paulita Maldonado	Lic. Arturo Aponte Parés

En nombre del Notariado Puertorriqueño y de la Asociación de Notarios de Puerto Rico le damos las más expresivas gracias a todos estos compañeros que han aceptado formar parte de nuestras Comisiones permanentes.

*****RECORDATORIO*****

1. Almuerzo-informativo bimestral el 19 de agosto de 1987, a las 11:30 a.m., en el Club de Oficiales de la Guardia Nacional de Puerto Rico, Pda. 3, Puerta de Tierra. Conferencia sobre los cambios más importantes de la Ley Notarial. **¡¡NO FALTES!!**
2. Nuevas oficinas de la ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, Calle Sergio Cuevas Bustamante 519A, 2do Piso, Hato Rey, P.R. Tel. 758-2773.
3. Boletines ANOTA disponibles.

¡¡ALMUERZO-INFORMATIVO: miércoles, 19 de agosto, 11:30 am!!

¡¡NO FALTES!! ¡¡NO FALTES!!

MATERIAL PRACTICO: FORMULARIO DE ESCRITURA DE ACTA NOTARIAL PARA SUBSANAR ERRORES MATERIALES, LAS OMISIONES Y LOS DEFECTOS DE FORMA CONTENIDOS EN LAS ESCRITURAS NOTARIALES INTERVIVOS EN LA QUE NO INTERVIENE NINGUNA OTRA PERSONA SINO EL NOTARIO.

Dentro de la gama de Actas Notariales, el Acta Notarial que suscribe el propio Notario, por su propia iniciativa, es de gran importancia práctica en la corrección de faltas. La nueva Ley Notarial contempla esta actividad en el párrafo segundo del Artículo Artículo 29 que transcribimos a continuación:

"Si se dejase de hacer constar por el notario algún dato o circunstancia dispuesto por esta Ley, o si se tratase de error en el relato de hechos presenciados por el notario que corresponda a éste consignar, podrán estas faltas ser subsanadas por el notario autorizante a sus expensas, por propia iniciativa o a instancia de cualesquiera de las partes, por medio de acta notarial en que se haga constar el defecto o error, su causa y la declaración que lo subsana."

El problema fundamental consiste en determinar en qué casos el Notario puede suscribir este tipo de Acta. Hay una diferencia entre las Escrituras y las Actas, aunque ambas se reconozcan como instrumentos públicos en diferentes jurisdicciones, incluyendo a Puerto Rico. Véase, Inspector de Protocolos v. Dubón, 107 D.P.R. pág. 61 (1978) y Artículo 13 de la nueva Ley Notarial.

Nuñez Lago hace la distinción en la siguiente forma:

"1) Escrituras: Contienen declaraciones de voluntad, negocios jurídicos (contratos, testamentos, etc.). En general recogen consentimientos.

2) Actas: Narran hechos, vistos por el Notario (actas de presencia, de depósito, etc.); oídos por el Notario; (declaraciones de Notoriedad)." Véase, Rafael Nuñez Lago, ESTUDIOS DE DERECHO NOTARIAL, (1986) TOMO II, pág. 83.

La mayoría de las Actas Notariales son rogadas, o sea a instancia de un requirente (actas de requerimiento y notificación; actas de presencia y comprobación; actas de protocolización, actas de depósito y consignación, etc.)

Las actas que nos ocupan en este artículo son aquéllas en que no interviene ninguna otra persona sino el Notario. Estas se conocen también como actas de subsanación o certificados notariales.

Las mismas proceden cuando se trate de hechos cuya certeza conste directamente al Notario y bastará la afirmación de éste de que el hecho es cierto y le consta así de propio conocimiento. El Notario responderá de la falsedad de su afirmación. Véase, Antonio Rodríguez Adrados, Cuestiones de Técnica Notarial en Materia de Actas, (1987) III Jornada Notarial Iberoamericana, pág. 226 y 227.

Citando a Fernández Casado, nuestro Tribunal Supremo ha dicho que siendo la intervención notarial de tanta trascendencia, el Notario deberá proceder al redactar las actas con la imparcialidad más absoluta, "no aseverar hechos de que no esté completamente cierto, y limitarse a los hechos sensibles, sin inducir causas ni deducir consecuencias." Véase, Ponce Real Estate Corp. v. Registrador, 87 D.P.R. pág. 215 y pág. 222 (1963).

En cuanto al valor probatorio de las actas, a menos que demuestre satisfactoriamente su falsedad, éstas constituyen prueba plena, incluso contra terceros, de los hechos presenciados o actos realizados por el Notario en tal carácter, incluyendo la fecha del documento, y es admisible en evidencia, sin que sea necesaria la comparecencia del Notario como testigo. Véase, Colón v. Shell Co., (1939) 55 D.P.R. 592 y Emilio Menéndez, Lecciones de Derecho Notarial, 1967, pág. 63. "El acta notarial constituye prueba prima facie de lo que se dice. No es prueba de la veracidad del contenido de la manifestación." Pueblo v. Mangual (1981) 111 D.P.R. 136.

1987 (2) #1

314-1

A continuación relacionamos varios hechos que entendemos el Notario puede consignar en un acta notarial sin la intervención de ninguna otra persona, siempre y cuando no se afecte el negocio jurídico que recoge una escritura matriz:

1- Datos aclaratorios de bienes inmuebles que surjan de un plano, título a cualquier otro documento fehaciente que haya servido para la descripción de los mismos en la escritura matriz, cuidando que no se alteren las declaraciones de voluntad de las partes contenidas en la misma.

2- La existencia, identidad, capacidad legal y comprobación de firmas de personas identificadas por el Notario. (Si se tratara de alteraciones en nombres de otorgantes, deberán comparecer todos en el Acta).

3- Hechos materiales como la existencia o inexistencia de una edificación.

4- Cotejo de documentos.

5- La existencia y detalles de planos, fotografías y otros documentos fehacientes.

6- Las fechas y entrega de documentos o valores.

7- En general, toda clase de hechos, abstenciones, estados, situaciones y cosas que puedan ser apreciados objetivamente por el Notario.

Se incluye como ANEJO I de este Boletín un Formulario de Escritura de Acta Notarial donde únicamente interviene el Notario, en la cual se subsanan algunos errores materiales, omisiones o defectos de forma de una escritura anterior otorgada intervivos.

-----NUMERO

-----ACTA NOTARIAL-----

---En la Ciudad de , Estado Libre ---
Asociado de Puerto Rico, a los

-----COMPARECE-----

--- Abogado y Notario-----
Público de Puerto Rico, con residencia en la Muni---
cipalidad de , Puerto Rico y estudio
abierto en , y-

-----CERTIFICA-----

---PRIMERO: Que mediante la escritura número
sobre Compraventa y Primera
Hipoteca otorgada ante el suscribiente Notario el
día de de mil novecientos
por Don Fulano de Tal y Doña
Fulana de Tal como Vendedores y por Doña Juana del
Pueblo, viuda, como Compradora y Deudora Hipotecaria
se procedió a vender por el precio de CIENTO
CINCUENTA MIL DOLARES (\$150,000.00) y a hipotecar la
propiedad inmueble que en la misma se describe. La
hipoteca se constituyó en garantía de un pagaré a la
orden de los Vendedores por la suma de CIEN MIL
DOLARES (\$100,000.00). -----

---SEGUNDO: Con fecha de de
mil novecientos , el suscribiente
Notario ha recibido una Notificación del Registro de
la Propiedad donde el Honorable Registrador notifica
lo siguiente: -----

-----(1) Que no se expresa en el documento el
número de affidavit del pagaré que garantiza la
hipoteca que se constituyó. -----

-----(2) Que el balance del precio de venta fue

514-3

1987(16) #3

2.

recibido por los Vendedores con anterioridad al acto del otorgamiento por lo cual existe una presunción de que dicho balance pudiera provenir de fondos gananciales (Defecto de los Viudos o Divorciados).--

------(3) Que se omitió la descripción de la propiedad por la colindancia Oeste. -----

------(4) Que en la escritura se hace constar por los Vendedores que sobre el inmueble éstos construyeron una edificación, la cual describen y valoran y solicitan se inscriba dicha edificación sin que el notario de fé de la existencia de la misma.-----

------(5) Que no se indica el nombre completo con los dos apellidos de la Compradora. -----

---TERCERO: El Notario que suscribe certifica mediante esta Acta Notarial lo siguiente: -----

------(1) Que el número de affidavit correspondiente al pagaré hipotecario que garantiza la hipoteca que se constituyó es el número
 fechado el día de de mil nove--
 cientos ante este Fedatario. -----

------(2) Que el balance del precio de compraventa, o sea, la suma de CINCUENTA MIL DOLARES (\$50,000.00) fue recibida por los Vendedores con anterioridad al acto del otorgamiento, pero en el mismo día del otorgamiento. -----

------(3) Que según consta del plano certificado por la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico, el cual se encuentra archivado en ese Registro y éste fedatario ha tenido a su vista, la propiedad colinda por el Oeste con la calle Laberinto. -----

------(4) El Notario que suscribe hace constar que en el mismo día del otorgamiento de la referida escritura de Compraventa e Hipoteca éste se personó

514-4

1987(6) p.4

a la dirección del inmueble objeto de la misma y verificó personalmente la existencia de la edificación a que se hace referencia en dicha escritura. -----

----- (5) El Notario compareciente hace constar que el nombre completo de la compareciente Compradora Doña Juana del Pueblo es el que se indica en dicha escritura y que ésta no tiene segundo apellido por ser hija natural y desconocerse quien es su padre, por lo cual fue inscrita con el apellido de su madre únicamente, todo lo cual constató este notario al examinar la copia certificada del Certificado de Nacimiento de dicha compareciente. -----

-----ACEPTACION-----

---TAL es la escritura que certifica el compareciente por constarle de propio conocimiento por lo que el aquí Fedatario FIRMA, SIGNA, SELLA y RUBRICA la presente bajo su FE NOTARIAL. -----

(ADVERTENCIA: ESTE MODELO ES SOLAMENTE UNA
 GUIA PARA LA REVISION, ADAPTACION Y
 APROBACION DEL NOTARIO)

514-5

1987 (c) p-5

