



# ANOTA

BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.  
APARTADO 62, HATO REY, PUERTO RICO 00919-0062 - TEL. (809) 758-2773

NUMERO 2

AÑO 2

FEBRERO - MARZO 1988

**TRIBUNAL SUPREMO CONFIRMA RESOLUCION Y ORDEN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE SAN JUAN QUE ORDENA AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, SECCION TERCERA DE SAN JUAN, A MOSTRAR LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE INSCRIPCION.**

En resolución fechada 11 de febrero de 1988, el Honorable Tribunal Supremo, con la intervención de la Asociación de Notarios de Puerto Rico como amicus curiae, dictó la siguiente resolución en el Caso Núm. PE 87-663, seguido por San Juan Abstract, Co. Inc. vs. Wilfredo Muñoz Román, Registrador de la Propiedad, Sección Tercera de San Juan:

"Examinadas las distintas comparecencias de las partes y del amicus curiae y en vista de la corrección y procedencia de la resolución y orden dictada por el ilustrado Tribunal de instancia con fecha 15 de junio de 1987, no ha lugar a la solicitud de certiorari."

La resolución y orden confirmada se había basado fundamentalmente en los siguientes dos casos:

Narváez vs. González, 16 DPR 191, 196-197 (1910).

"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 la compra."

Dávila vs. Superintendente de Elecciones, 82 DPR 264,279 (1960).

"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."

En vista de lo anterior, entendemos que queda disipada cualquier duda en cuanto a que los documentos presentados y pendientes de inscripción en el Registro de la Propiedad están disponibles al público para su examen.

- 2 -

TRABAJOS DE COMISIONES

La Junta de Directores de la Asociación de Notarios se complace en anunciar los siguientes nombramientos para presidir Comisiones Permanentes:

COMISION DE JURISPRUDENCIA

Lic. Demetrio Latoni, Presidente  
Tel. 785-0878

COMISION DE LEGISLACION

Lic. Jaime Díaz Castañer, Presidente  
Tel. 751-1005

Lic. Héctor Aponte Ortiz, Presidente  
Subcomisión Ley Hipotecaria  
Tel. 758-5535

Lic. Ernesto González Piñero, Presidente  
Subcomisión Arancel del Registro de la Propiedad  
Tel. 763-4157

COMISION DE ASUNTOS REGISTRALES

Lic. Raúl Tous Bobonis, Presidente  
Tel. 782-9000

Lic. Dennis Martínez Colón  
Relaciones Públicas con el Registro  
Tel. 767-6157

COMISION DE MEDIOS Y FINANZAS

Lic. Herman Cestero, Presidente  
Tel. 756-7150

COMISION DE RELACIONES PUBLICAS

Lic. Ercilia Fournier, Presidenta  
Tel. 785-8468

COMISION CASA DEL NOTARIO

Lic. José Garrido Monge, Presidente  
Tel. 753-0077

COMISION DE EDUCACION CONTINUA

Lic. Angel R. Marrero, Presidente  
Tel. 759-9292

Lic. Nancy Pujals  
Lic. Lourdes Bobé  
Lic. Margarita García Cárdenas  
Lic. Ramón Rivera Iturbe  
Lic. Juan Soto Solá  
Lic. Leila Sánchez  
Lic. Antonio Adrover  
Lic. Cándida Rosa Urrutia  
Lic. Marisol Benítez Corujo

COMISION DE RELACIONES INTERNACIONALES

Lic. José Garrido Monge, Presidente

COMISION DE EVENTOS PUBLICOS Y SOCIALES

Lic. Ivette Coll Pérez, Presidenta  
Tel. 721-3825

Todos los compañeros interesados en pertenecer a una de estas Comisiones, favor de comunicarse con su Presidente a los teléfonos arriba indicados.

"Nada ni nadie debe frenar nuestra fe en nosotros mismos, nuestra fe en la historia milenaria y en la misión del notariado y del instrumento público. El escepticismo es un pecado; la actitud negativa, un suicidio. Nuestro deber es proseguir, no renegar de nuestras tradiciones. Hay que alentar la investigación sobre el Derecho notarial: hay que estudiar y hacer estudiar; escribir y hacer escribir. Bien sé cuál es la dificultad del Derecho notarial científico: los que lo pueden hacer (catedráticos, científicos, etc.) no lo saben ver; y los que lo pueden ver (notarios prácticos) no lo saben hacer (salvo excepciones). Pero con constancia y esfuerzo el notario puede y debe superar esa dificultad."  
Rafael Núñez Lagos, Estudios de Derecho Notarial, Tomo I (Madrid, 1986).

#### NOTA DE LA OFICINA DE INSPECCION DE NOTARIAS

Recuerden los notarios que los originales y copias de escrituras llevan cuatro (4) sellos notariales de 25c ó un sello notarial de \$1.00. El Registro de Poderes y Testamentos está teniendo dificultades con algunos notarios que no está cumpliendo con este requisito. Muchos le están cancelando un sello de 25c.

**RECUERDEN:** (4) cuatro sellos notariales de 25c ó un sello notarial de \$1.00 en originales y copias de escrituras.

#### **MATERIAL PRACTICO: MODELOS DE INSTANCIAS PARA LA INSCRIPCION DE BIENES HEREDITARIOS Y PARA CORREGIR FALTAS CONSENTIDAS.**

Los principios hipotecarios son los elementos fundamentales de la estructura del Derecho Hipotecario.

Nuestro sistema se rige por el principio de rogación o voluntariedad. La inscripción en el Registro de la Propiedad es un acto voluntario. La solicita el interesado entregando personalmente los documentos que desea que se registren. Este principio también se conoce por instancia o petición.  
30 L.P.R.A. sec. 2154, 2251.

Hay casos en que se requiere que al solicitar al Registrador que inscriba determinados títulos mediante su presentación, se acompañen los documentos con una instancia.

#### **Ejemplos:**

Artículo 50.1 del Reglamento Hipotecario, 30 L.P.R.A. sec. 2003-50.1. -- Derecho hereditario; forma de inscripción.

Artículo 50.2 del Reglamento, 30 L.P.R.A. sec. 2003-50.2. Ejecutoria e instancia necesarias para inscribir el derecho hereditario.

"Será necesario para la inscripción del derecho hereditario la presentación de ejecutoria donde se declare la existencia de los herederos y las circunstancias personales de éstos que la Ley y este Reglamento exigen se hagan constar en las inscripciones, o el testamento debidamente certificado por el Registro de Poderes y Testamentos acompañado del certificado de defunción del testador.

En todo caso se acompañarán los títulos a inscribirse con una instancia dirigida al Registrador y firmada ante notario por los herederos interesados, o por notario que señale los herederos que hayan autorizado a solicitar la inscripción de su derecho, donde se describan las fincas o derechos pertenecientes al causante y se informe el número de finca con que aparecen registrados así como el de su folio y tomo." Subrayado nuestro.

Artículo 88.3, 30 L.P.R.A. sec. 2003-88.3.

El asiento que a juicio del interesado no le reconoce al documento todo el efecto y valor legal debidos--Solicitud de rectificación; recurso gubernativo contra denegatoria del Registrador.

"En caso de que el documento presentado haya sido registrado, pero el interesado considere que en el asiento practicado no se le ha reconocido todo el efecto legal que comprende el documento, podrá solicitar del Registrador que rectifique el asiento practicado y reconozca todo el valor y efecto legal comprendido en el documento dentro del mismo término que el escrito de recalificación.

El Registrador de no conceder lo pedido denegará la solicitud de lo cual podrá recurrir el interesado a tenor con lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento sobre recursos gubernativos."

Artículo 88.4 del Reglamento 30 L.P.R.A. sec 2003-88.4.  
Solicitud de rectificación; forma y contenido

"La solicitud al Registrador que contempla la sección anterior se hará mediante instancia suscrita ante notario por el interesado o por el presentante acompañando el documento concernido, en cuya instancia se expresará en qué consiste la deficiencia en el asiento practicado y la actuación que interesa."

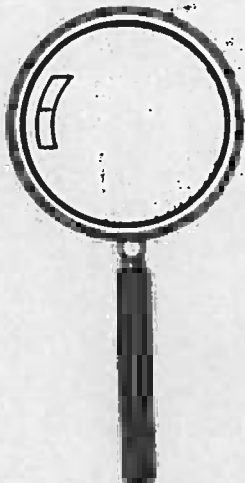
Artículo 88.5 - Instancia; presentación y procedimiento

"Esta instancia será presentada en el Diario y se seguirá respecto a la misma el procedimiento establecido en la Ley y este Reglamento para los demás documentos presentados."

Cuando el Registrador notifica faltas (Artículo 69 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec 2272 y Artículos 82.6 y 82.7, 30 L.P.R.A. 2003-82.6 y 2003-82.7 del Reglamento) y las mismas son consentidas por el presentante o interesado, entonces podrá radicar dentro del término improrrogable de 60 días siguientes a la fecha de notificación, una instancia acompañada de los documentos que corrigen la falta. Si el Registrador entendiese que dicho documento no corrige la falta señalada procede una nueva notificación del Registrador. El plazo de caducidad se comenzará a contar a partir de la última notificación.

Se incluye como ANEJO I modelo de Instancia ilustrando los Artículos 50.1 y 50.2 del Reglamento Hipotecario, para la inscripción de bienes hereditarios.

Se incluye como ANEJO II un modelo de instancia para corregir faltas consentidas.



**TODO SOBRE LEGISLACION, LEYES  
Y REGLAMENTOS AL INSTANTE**



**ESCRUTINIO LEGISLATIVO**

**MONA L. GORDON, PRES.**

1-349

INSTANCIA AL REGISTRADOR PARA LA INSCRIPCION DE BIENES HEREDITARIOS

SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SECCION

, PUERTO RICO

DOÑA FULANA DE TAL, mayor de edad, soltera, ama de casa y vecina de , como apoderada de DOÑA SUTANA , mayor de edad, casada con don , empleada y vecina de , Puerto Rico; de DOÑA mayor de edad, soltera, empleada y vecina de , Puerto Rico y de DON

FULANO DE TAL, mayor de edad, viudo y vecino de , Puerto Rico respetuosamente solicita del Honorable Registrador de la Propiedad, Sección de , Puerto Rico, que proceda a inscribir en ese Registro a favor de éstos, en una proporción de una tercera parte para cada uno de ellos habidas a título de herencia testada en el inmueble que se relaciona a continuación:

(DESCRIPCION DEL INMUEBLE INCLUYENDO NUMERO DE FINCA QUE APARECE REGISTRADO, SU FOLIO Y TOMO.)

Se acompaña con la presente Instancia copia certificada de la Escritura de Testamento Abierto Número ( ) otorgada por la causante DOÑA el día de de , ante el notario ; Certificación del Tribunal Supremo haciendo constar que dicho Testamento se encuentra vigente; Certificado de Defunción de la causante Doña y Certificación de Cancelación de Gravamen del Departamento de Hacienda seguida en el caso Núm. .

En San Juan, Puerto Rico, a de de .

Affidavit Número: \_\_\_\_\_

Suscrita ante mí por Doña Fulana de Tal, quien es mayor de edad, soltera, ama de casa y vecina de Puerto Rico, a quien doy fe de conocer personalmente.

En San Juan, Puerto Rico, hoy día de de 198 .

NOTARIO PUBLICO

Anejos

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

INSTANCIA

HON.  
Registrador de la Propiedad  
Sección  
San Juan, Puerto Rico

Re: Notificación #88-\_\_\_\_\_  
de de enero de  
en relación con las  
escrituras Núm. \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_ otor-  
gadas ante el subscri-  
biente el día de  
de 198 .

En relación a la Notificación de referencia tenemos gusto  
en incluirle los siguientes documentos:

1. Comprobante por \$ \_\_\_\_\_ Núm. \_\_\_\_\_ para cubrir los  
derechos de las liberaciones.
2. Escritura Núm. \_\_\_\_\_ sobre Acta Aclaratoria y  
Ratificación otorgada el día de \_\_\_\_\_ de 198 , ante  
el Notario Público \_\_\_\_\_, la cual corrije el  
defecto número 2 de la Notificación.

POR TODO LO CUAL, muy respetuosamente solicitamos del  
Honorable Registrador de la Propiedad se sirva dejar sin efecto  
la Notificación de referencia y proceda con la inscripción de  
los documentos notificados.

En San Juan, Puerto Rico, a de \_\_\_\_\_ de 198 .

\_\_\_\_\_  
NOTARIO

Anejos

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

**Las siguientes firmas han hecho posible, con sus anuncios,  
la publicación del Boletín Informativo ANOTA:**

HATO REY TITLE INSURANCE AGENCY, INC.

THE FEDERAL SAVINGS BANK OF PUERTO RICO

H & F MORTGAGE BANKERS

WESTERN FEDERAL SAVINGS BANK

FIRST TITLE CLOSING CORPORATION

R & G MORTGAGE CORPORATION

REAL TITLE CORPORATION OF PUERTO RICO

CITIBANK, N. A. (CONSUMER MORTGAGE UNIT)

APEX TITLE INSURANCE AGENCY, INC.

DORAL MORTGAGE CORPORATION

PONCE FEDERAL SAVINGS BANK OF PUERTO RICO

**\*\*\*AMSTERDAM\*\*\*    \*\*\*21 AL 27 DE MAYO DE 1989\*\*\*    \*\*\*AMSTERDAM\*\*\***

**XIX CONGRESO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO**

Esta reunión internacional se celebrará del 21 al 27 de mayo de 1989 en AMSTERDAM: importante ciudad turística en Europa y además un foco de actividades económicas situada en el centro de la Comunidad Europea Económica.

Le informaremos más detalladamente sobre este Congreso en los próximos Boletines. Reserve esta fecha para que se una a la delegación de la Asociación de Notarios de Puerto Rico.

\*\*\*\*\*

**EDUCACION CONTINUA**

La Comisión de Educación Continua anuncia la próxima actividad educativa:

**ABRIL**

**SEMINARIO INTENSIVO: LAS FALTAS MAS COMUNES QUE PRESENTAN  
LOS DOCUMENTOS NOTIFICADOS Y COMO CORREGIRLAS**

Salón Corte, Facultad de Derecho  
Universidad Interamericana  
Ave. Fernández Juncos, Pda. 24  
Santurce, P. R.

viernes, 22 de abril de 1988    1:00 p.m. a 5:00 p.m.

Separe esta fecha. Detalles en el próximo Boletín ANOTA.