



ANOTA

BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.
APARTADO 62 HATO REY, P. R. 00919-0062 FAX: 759-6703 TEL. (809) 758-2773

NUMERO 6

AÑO 4

AGOSTO 1990

CANDIDATOS A LA PRESIDENCIA DEL COLEGIO DE ABOGADOS

La Junta de Directores invitó a los licenciados A. J. Bennazar Zequeira y José M. Sagardía Pérez, candidatos a la presidencia del Colegio de Abogados, para que expresaran qué consideración daban en su programa de trabajo a la política institucional del Colegio hacia la Asociación de Notarios y los problemas del notariado puertorriqueño en general.

A continuación publicamos los comentarios de los candidatos:



"Presento mi candidatura con gran entusiasmo y fe en el porvenir de nuestra institución, con plena conciencia de la responsabilidad que asumo, de los retos que habré de enfrentar y del compromiso que me impone la decisión tomada."

Lic. A. J. Bennazar Zequeira

Compañeras y compañeros:

Las campañas por la presidencia del Colegio crean en la matrícula unas enormes expectativas que en muchas ocasiones se ven frustradas por las limitaciones de recursos, la presente estructura organizativa del Colegio, la apatía de algunos y la tradicional resistencia del ser humano a los cambios. Uno de los grandes retos de todo aspirante a la presidencia es la incorporación de las abogadas y abogados del país a la vida institucional y la ampliación de los servicios que el Colegio presta a sus miembros. Mi compromiso con ustedes es enfrentar ese reto mediante una amplia reestructuración del Colegio, que lo haga más representativo de los variados componentes de la abogacía puertorriqueña. A continuación expongo, en forma esquemática, algunos de los puntos sobresalientes de mi programa de trabajo.

Estoy comprometido con la más vigorosa defensa de la colegiación. La colegiación integrada o compulsoria no es un fin. Debe verse como un mecanismo para atender las necesidades del grupo y proteger sus legítimos intereses; promover la más alta calidad de la labor profesional, las normas éticas y las relaciones fraternales entre todos los miembros de la clase; brindar orientación a la comunidad y coadyuvar a las ramas del gobierno en la formulación, aplicación e interpretación de las normas del derecho.

La reestructuración de los organismos directivos del Colegio es inaplazable. Debe ampliarse la composición de la Junta de Gobierno para que sea representativa de la totalidad de los distintos sectores de nuestro desempeño profesional, tales como

abogados en el servicio público, servicio de indigentes, el ministerio público, la judicatura, penalistas, notarios, la práctica federal, de quiebras y la academia, para mencionar sólo algunos. Hay organizaciones bona fide de profesionales del derecho, como lo es la Asociación de Notarios, que deben tener representación oficial, con voz y voto, en la Junta de Gobierno del Colegio.

Para cumplir con la obligación legal que tiene el Colegio de defender los derechos e inmunidades de los abogados, propongo establecer una oficina permanente con un funcionario a tiempo completo que actúe como Procurador del Abogado. Una especie de "ombudsman" que pueda recibir querrelas de los abogados y notarios, o de las delegaciones del Colegio, con relación a problemas prácticos que confronten en el ejercicio de su profesión con Tribunales, Registros, agencias del gobierno, etc. Entre las tareas que pueden asignarse a dicho funcionario estarían las de investigar a aquellas personas o entidades que sin ser abogados, prestan servicios propios de la abogacía y la notaría, incurriendo en competencia desleal con los profesionales del derecho.

Ante la opinión pública. El Colegio tiene la obligación moral y gremial de desarrollar un diligente programa de divulgación y orientación a la comunidad sobre las funciones del abogado y del notario. Grandes sectores de la población no están conscientes de que en comparación con otras profesiones de servicios, la abogacía, y sobre todo la notaría, son las más estrictamente supervisadas, disciplinadas y sancionadas. Contrario a la noción generalizada, los abogados y notarios del país (por ejemplo, los que trabajan en el servicio público) se encuentran en una situación económica modesta, y algunos hasta precaria. Debemos combatir la noción de los enemigos de la profesión de que el ministerio de hacer justicia está reñido con las justas expectativas de todo ser humano de procurar para su familia decoro y bienestar económico mediante el ejercicio de la profesión.

Hay que atender con prioridad las necesidades de los colegiados. No podemos conformarnos con los servicios tradicionales que presta el Colegio: seguro de vida, opiniones del Tribunal Supremo, publicaciones y seminarios de educación continua. Se hace impostergable la búsqueda de planes grupales de salud, pólizas de incapacidad y seguros para reclamaciones por impericia. Me comprometo a continuar vigorosamente con los esfuerzos que en esa dirección ya han comenzado.

La Junta Administrativa del Fondo Especial de la Fianza Notarial, a la cual me honro en pertenecer, es un organismo de la Junta de Gobierno del Colegio de Abogados. Dicha Junta Administrativa tiene siete miembros, nombrados por la Presidencia del Colegio. Debido a la importancia que tiene para el notariado puertorriqueño el Fondo Especial, estoy proponiendo que se modifique la composición de la Junta Administrativa para incluir por lo menos un representante de la Asociación de Notarios, con voz y voto. Así garantizamos una representación institucional de la Asociación de Notarios en dicho organismo, sin tener que depender exclusivamente de la buena voluntad de futuros presidentes.

Varios procedimientos de jurisdicción voluntaria que actualmente congestionan los calendarios de las salas de nuestro Tribunal de Primera Instancia podrían tramitarse u otorgarse ante notario. Ellos redundaría en beneficio de la comunidad y ayudaría a aliviar un poco las enormes presiones sobre nuestro sistema judicial. Además, se proveen fuentes adicionales de ingreso al notariado puertorriqueño. Ya existen estudios muy serios sobre la viabilidad de esta idea. Como presidente del Colegio de Abogados habré de brindarle todo mi apoyo para gestionar las enmiendas legislativas que sean necesarias.

No quiero cerrar estas líneas sin agradecer a la Asociación de Notarios, a su Junta Directiva y a su Directora Ejecutiva la gentil invitación de dirigirme a ustedes por conducto de esta valioso medio que es el Boletín ANOTA. Estoy a sus gratas órdenes.

MENSAJE DEL LIC. JOSE M. SAGARDIA



Lic. José M. Sagardía Pérez

A LOS COMPAÑEROS DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO:

Me complace comunicarme con los miembros de la Asociación de Notarios de Puerto Rico a través de este Boletín Informativo, ANOTA.

El pasado 5 de julio, a las 7:30 de la noche, comparecí ante la directiva de esta Asociación y expuse algunas ideas sobre el Notariado Puertorriqueño. Manifesté entonces mi interés en que, de estimarlo ustedes conveniente, hacer una comparecencia ante la matrícula en pleno. Lo haría con sumo gusto en deferencia y respeto al deber de la Asociación de ofrecer orientación a sus socios sobre todo asunto que les interese o pueda afectarlos. Mi ofrecimiento está en pie.

Quiero comenzar por hacer un reconocimiento a la labor que ha realizado y realiza la Asociación en todo aquello que incide sobre el ejercicio del Notariado Puertorriqueño. Sus comparecencias a la Legislatura de Puerto Rico a deponer en torno a determinados proyectos de ley; su intervención como amigos de la Corte en ciertos casos; el editar un Boletín Informativo tan jurídicamente prestigioso y tan sustancialmente instructivo como es ANOTA, son evidencia inexpugnable de una labor de excelencia.

Como candidato a la presidencia del Ilustre Colegio de Abogados de Puerto Rico valido desde ya mi compromiso personal y el de nuestro Colegio con la Institución del Notariado Puertorriqueño. Este compromiso se reafirmó recientemente al designarse la Comisión de Derecho Notarial y Registral. Fue reiterado en nuestra pasada Asamblea Anual, mediante la aprobación de su Resolución Número 2 la cual crea, como mandato suyo, la Comisión del Notariado y el Registro de la Propiedad. Este organismo de trabajo celebrará conferencias notariales; proyecta la fundación de una Academia Notarial con la cooperación del Instituto de Derecho Notarial así como la creación de una biblioteca especializada para el uso de los notarios.

El Fondo Especial de la Fianza Notarial es administrado por la Junta de Gobierno del Colegio de Abogados de Puerto Rico. Esta creó, como organismo asesor en la administración de dicho Fondo, una Junta Administrativa. Al presente, ya existe un reglamento que establece las normas de administración necesarias e igualmente se aprobó el presupuesto para este año. Este Fondo es un recurso extraordinario que debemos usar con la mayor eficacia posible.

En relación con lo anterior señalo que, una vez establecida la reserva del Fondo Especial, quedará un balance que puede ser utilizado en diversos fines de mejoramiento y servicio a los miembros de la profesión legal, la educación jurídica, la calidad de la profesión de abogado, etc. Para estos y otros propósitos germanos pueden utilizarse también los ingresos por concepto de intereses de certificados de depósitos que se encuentran en varias instituciones bancarias.

l
f

Con este Fondo de Fianza Notarial se ha aprobado un Programa de Becas con el propósito de ofrecer oportunidades de estudios avanzados en materia del derecho. La Asociación de Notarios puede hacer propuestas para obtener fondos de este Programa.

Se ha aprobado un Programa para Promover Actividades afines con la Ley. Se ha dispuesto una partida de \$40,000 para auspiciar la celebración de actividades o proyectos que promuevan, entre otras cosas, la formación profesional del abogado y del notario. Esta Asociación puede radicar la propuesta que estime pertinente de suerte que se le asigne la cantidad de dinero que corresponda.

Igualmente, se aprobó una partida para contribuir en la realización de aquellos estudios necesarios para modernizar el sistema de los Registros de Propiedad y ayudar en la difusión y orientación en torno al uso del nuevo sistema.

Los criterios para cualificar y obtener asignaciones de este Fondo Especial de la Fianza Notarial han de permitirle a la Asociación de Notarios confeccionar incontables propuestas que le permitirán solidificar su contribución a sus miembros y a la profesión legal.

En mi agenda de trabajo, tiene una gran prioridad el fortalecimiento de las relaciones entre el Colegio y la Asociación de Notarios. Debemos establecer una coordinación especial para bregar con asuntos de la Comisión de Etica del Colegio cuando éstos se relacionan con aspectos notariales. De igual manera, debemos coordinar esfuerzos para crear solidaridad en las comparecencias que sea conveniente hacer como amigos de la Corte en casos en que estén envueltos aspectos notariales. Esta colaboración conjunta debe estar igualmente presente en la gestión de agilizar el trámite para promulgar el Reglamento Notarial. Así debe ser también respecto a las enmiendas de que está siendo objeto el Reglamento Hipotecario.

Estimo que resultaría conveniente coordinar seminarios para jueces envolviendo en ello a la Administración de Tribunales y a la Asociación de Notarios y al Colegio. Estos seminarios estarían expresamente orientados a la discusión de aquellas áreas del derecho notarial y registral que permitan a los jueces mantener frescos y al día todo lo relacionado con estos aspectos del derecho y que puedan serle de utilidad en la adjudicación de controversias.

Limitaciones de espacio imposibilitan que comparta con ustedes ideas adicionales. No obstante no quiero terminar sin recordar que es misión de todos cumplir a cabalidad con lo que se nos impone al calificar a los notarios como "testigos prácticamente inapelables de la verdad". Notarios y abogados somos uno y todos integramos nuestro Colegio. Mantengamos agendas comunes y propiciemos la unidad de los profesionales del derecho. Al vigorizar la Institución del Notariado Puertorriqueño, fortalecemos nuestro Colegio. Consolidemos JUNTOS su base.

COMENTARIOS EN TORNO A LA ESCRITURA DE ADHESION
Por la Lcda. María Luisa B. Fuster

Escritura de adhesión

La escritura de adhesión, Art. 33 de la nueva Ley Notarial de 1987, aparece por primera vez en el P. de la C. 511 de 8 de febrero de 1978, Art. 26 y rezaba de la manera siguiente:

"Artículo 26. - Podrá una parte, en un negocio jurídico, comparecer en escritura pública y efectuar una oferta a ser aceptada por otra parte en distinto documento, que podría ser otorgado en otra fecha y lugar, y ante otro Notario.

En este caso la escritura principal, contendrá también las circunstancias personales de la parte que luego comparecerá en la escritura de adhesión, como sean éstas informadas por la parte compareciente, así como texto íntegro del negocio jurídico, sin que falte detalle a ser añadido por la escritura de adhesión. Deberá fijar también el plazo dentro del que habrá de otorgarse la escritura de adhesión, sus requisitos y las causas de revocación o caducidad de la oferta de haberlas.

En la escritura de adhesión, además de cumplirse con los requisitos impuestos por esta ley a los instrumentos públicos, deberá determinarse con precisión y exactitud la escritura principal a la que se refiere la adhesión, y la declaración del compareciente de que conoce, entiende y acepta la oferta hecha en dicho documento.

El Notario ante quien se otorgue la escritura de adhesión, en caso de ser uno distinto al autorizante de la escritura principal, notificará a este último de dicho otorgamiento bajo su fe notarial, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo con copia de dicha escritura por correo certificado con acuse de recibo. Deberá ser puesta nota al margen o al final de la escritura principal señalando la existencia de la escritura de adhesión, identificando a ésta por su número, fecha y nombre del notario autorizante. Cumplido este requisito se entenderá que el oferente conoce la aceptación de su oferta.

De ser aceptada la oferta fuera de Puerto Rico el notario autorizante de la escritura principal cumplirá con lo aquí mandado al recibir la aceptación en documento auténtico y debidamente hecha.

La adhesión puede también efectuarse mediante diligencia en la misma escritura principal, posterior al otorgamiento y autorización, siempre cumpliendo con lo aquí ya dispuesto para la escritura de adhesión. (Subrayado nuestro).

Toda copia que se expida de la escritura principal deberá contener la nota donde conste la adhesión."

(Aparentemente hay un error de redacción en el párrafo cuarto, pero lo hemos copiado tal y como aparece en el proyecto).

El Art. 33 de la Ley Notarial vigente dispone:

"Podrá una parte, en un negocio jurídico, comparecer en escritura pública y efectuar una oferta a ser aceptada por otra parte en distinto documento que podrá ser otorgado en otra fecha y lugar, y ante otro notario.

En este caso la escritura principal [en la cual se efectúa la oferta,] contendrá también las circunstancias personales de la parte que luego comparecerá en la escritura de adhesión, como sean éstas informadas por la parte compareciente, así como el texto íntegro del negocio jurídico, sin que falte detalle a ser añadido por la escritura de adhesión. Deberá fijar también el plazo dentro del que habrá de otorgarse la escritura de adhesión, sus requisitos y las causas de revocación o caducidad de la oferta, de haberlas.

En la escritura de adhesión, además de cumplirse con los requisitos impuestos por esta ley a los instrumentos públicos, deberá [relacionarse] con precisión y exactitud [o unírsele copia certificada de] la escritura [de oferta] a la que se refiere la adhesión y la declaración de compareciente de que conoce, entiende y acepta la oferta hecha en dicho documento.

El notario ante quien se otorgue [o protocolice] la escritura de adhesión en caso de ser uno distinto al autorizante de la escritura principal, [enviará a este último bajo su fe notarial, copia certificada de dicha escritura] personalmente o por correo certificado con acuse de recibo, [y deberá, además, notificar al oferente de la aceptación por correo certificado con acuse de recibo.] [El notario,] deberá hacer constar mediante nota al margen o al final de esta escritura principal, la existencia de la escritura de adhesión, identificando a ésta con su número, fecha y nombre del notario autorizante. Cumplido este requisito se entenderá que el oferente conoce la aceptación de su oferta.

De ser aceptada la oferta fuera de Puerto Rico, el notario autorizante de la escritura [de oferta,] cumplirá con lo aquí mandado al recibir la aceptación en documento auténtico y debidamente hecha, [cumpliendo además, con el requisito de protocolización del Artículo 38 de esta ley.]

La adhesión puede, también, efectuarse mediante diligencia en la misma escritura [donde conste la oferta, y toda otra información que facilite la identificación y localización del notario autorizante.]"¹

cambiar "podría por "podrá ser otorgado"

añade "en la cual se efectúa la oferta"

añade "el texto"

cambia "determinarse" por "relacionarse"

añade "o unírsele copia certificada de"

añade "o protocolice"

cambia "notificará" por "enviará...etc."

añade "el notario"

se elimina "señalando la existencia"

añade "de oferta" para decir "escritura de oferta"

añade "cumpliendo además con el requisito de ... etc." elimina el último párrafo.

¹ Los paréntesis encierran los cambios con relación al art. 26 del proyecto de 1978. A nuestro juicio, como cuestión de claridad, no se debió haber eliminado en el art. 33, párrafo 6, la indicación de que la adhesión es posterior al otorgamiento y autorización, como decía el párrafo 6 del art. 26 (1978).

Al leer la redacción de ambos artículos podemos notar que ésta última que se plasmó en la ley vigente de 1987, sufrió ciertas modificaciones de menor importancia. Y aunque tienen en ambas redacciones el mismo contenido, las lagunas en su expresión por bregarse con algo que no es de nuestra práctica consuetudinaria,² las dudas de si era juiciosa su adopción, de si había necesidad alguna de su reglamentación - vis a vis nuestra disposición sobre otorgamiento sucesivo en la Ley 99 de 1975, efectiva 1957, art. 13;³ y la confusión en cuanto a su utilidad y armonía con nuestro ordenamiento civil, siguen presentes.

Antes de hacer juicio sobre el contenido del artículo entendemos prima hacer un poco de su historia según los proyectos desde el año (1972-1978 al 1987), seis años sin gestarse y nueve años de gestación. Gestación solamente en el proyecto, pues nada había que requiriera su alumbramiento en el entorno notarial.

Este artículo sobre la escritura de adhesión no aparecía en el P. del S. 1182 del 9 de marzo de 1972 que con sus 90 artículos es el proyecto que realmente inicia la "pretendida" reforma notarial.⁴

Tampoco aparecía en el P. de la C. 975 del 26 de marzo de 1974, básicamente el mismo proyecto 1182, pero conteniendo 92 artículos.

La escritura de adhesión se injerta en el P. de la C. 511 del 8 de febrero de 1978, como el artículo 26 de éste, según antes expresáramos.

El proyecto 511 traía varias modificaciones, cambiaba la Exposición de Motivos y se reducía a 78 artículos. Contenía la escritura de adhesión la que sigue apareciendo en los subsiguientes proyectos notariales: P. del S. 534 del 11 de marzo de 1982 y el P. del S. 101 del 8 de febrero de 1985, con el mismo número 26 y en el P. de la C. 203 que se convirtió en la Ley Notarial de 1987 ya como el art. 33. En este último se modifica la redacción del último párrafo. (Véase sobre el historial de estos proyectos nuestra Ponencia escrita al Senado de P. R. sobre el P. del S. 101, presentada en las vistas públicas celebradas el 13 de marzo de 1985, ante la Comisión de lo Jurídico Civil del Senado).

En la referida ponencia, por acuerdo de la Junta de Directores del Instituto de Derecho Notarial y Registral de

² En nuestro quehacer jurídico lo que conocemos común y corrientemente es la escritura de ratificación.

³ Art. 13, Ley 99 de 1957: "Toda escritura, salvo lo que dispone la Sec. 27 de esta Ley en casos especiales, podrá ser autorizada por el notario, sin la presencia de testigos; y no será necesario que los que en ella intervengan la firmen en el mismo momento. Por el contrario, el notario podrá recibir personalmente sus firmas en cualquier tiempo, siempre que sea dentro del mismo día natural...".

⁴ Véanse Ponencias: 1) Puntos de Vista y Comentarios al P. del S. 534 del 11 de marzo de 1982, presentada en las vistas de la Comisión de lo Jurídico del Senado el 5 de abril de 1982; 2) Comentarios al P. del S. 534 del 11 de marzo de 1982, de acuerdo a su versión final, presentada ante la Comisión de lo Jurídico Civil de la Cámara de Representantes el 21 de julio de 1983, donde se analizan las disposiciones del proyecto notarial y se acompaña una tabla de equivalencia con el Reglamento Notarial español de donde se desprende que 18 arts. de los 76 que traía el proyecto eran copiados casi textualmente de dicho Reglamento, y que los Arts. 5, 16, 25 y 26 de la Ley 99 de 1956, efectiva 1957, se dividen estos artículos en dos, tres y cinco artículos.

Puerto Rico, compuesta por notarios de experiencia, recomendamos la eliminación del art. 26. Este se copiaba fundamentalmente de los arts. 176, segundo párrafo, y 178, tercer párrafo del Reglamento Notarial español del que también se copiaba fundamentalmente la reforma notarial de P.R., por algunas buenas razones, pero en cuanto a esta disposición, en particular entendíamos que la experiencia en España con esa escritura de adhesión no aplicaba en Puerto Rico. (Véase a la página 24 del escrito antes citado donde abundamos sobre otras razones).⁵

La experiencia en España

Los arts. 176 y 178 del Reglamento Notarial español de donde copiamos "la escritura de adhesión", dicen como sigue:

Art. 176, 2do. párrafo:

"La aceptación de la oferta a que se refiere el art 1,262 y de la estipulación a favor de tercero del art. 1,257, la ratificación del párrafo segundo del art. 1,259, todos del Código Civil y, en general, la adhesión a todo negocio jurídico, cuando en las escrituras matrices no aparezca la nota que las revoque o desvirtue y la Ley no exigiere expresamente el requisito de la unidad de acto, podrán formalizarse mediante diligencia de adhesión en dichas matrices, autorizada dentro de los sesenta (60) días naturales a contar desde la fecha de su otorgamiento, o en escritura independiente, sin sujeción a plazo." (subrayado nuestro). Legislación Notarial, Publicación de la Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España, Consejo General del Notariado, 1987, pág. 119.

En primer lugar, el Reglamento Notarial español llama escritura de adhesión no solo a aquellas en donde hay la aceptación de la oferta, sino también a aquellas en las que el tercero acepta la estipulación a su favor y en la que el contratante ausente ratifica el contrato que se hizo a su nombre.

Las escrituras de adhesión son aquellas en las que se incorpora el consentimiento de una persona ausente "a posteriori" pero perfectamente determinada en la reserva de puesto. Es decir se adquiere la cualidad de parte ex post facto en acto e instrumento distintos y posteriores al instrumento principal. O en el mismo instrumento principal, pero en acto y contexto (diligencia) sucesivos, posteriores y diferenciados. Núñez Lagos, Estudios de Derecho Notarial, Tomo II (1986), pág. 44.

"La escritura de adhesión está centrada exclusivamente en los problemas generales de Derecho civil de unidad de acto y contratación entre ausentes..." (Id. pág. 45.) Resumiendo dice Núñez Lagos que positivamente la adhesión es válida en todo el ámbito que el Derecho sustantivo permita la contratación entre ausentes y la ratificación de negocios jurídicos, y negativamente la adhesión es inválida en todos aquellos casos en los que el

⁵ En la referida ponencia dejamos como referencia al Artículo 26 solicitando se eliminara de la ley: desde 1978, fecha en que se incorporó esa enmienda al proyecto original, la experiencia de los notarios ha sido que no ha habido la necesidad de hacer ese contrato de adhesión no hemos sabido de notario alguno que en estos siete años 1978-85 haya utilizado luego lo que conlleva esa disposición. Si revisamos la Ley, es para, entre otras cosas, incorporar lo que en la práctica se viene usando. No para intercalar disposiciones de medidas que se usan en otros países, pero que sería en nuestro país letra muerta. Id. pág. 25.

derecho sustantivo exige la unidad de acto solemne como requisito formalista esencial para el negocio jurídico bajo pena de nulidad insubsanable.

Los arts. 1,262, 1,257 y 1,259 del Código Civil español corresponden exactamente a los arts. 1,214, 1,209 y 1,211 (Tit. 31, Sec. 3376) de nuestro Código Civil y tratan sobre el consentimiento manifestado por el concurso de la oferta y la aceptación, y la aceptación por carta; el contrato con estipulación a favor de tercero, y la ratificación por la persona a cuyo nombre se celebró el contrato.

La escritura de adhesión pues, no es cosa nueva en nuestro derecho notarial. No se está acuñando en la Ley Notarial de 1987. En Puerto Rico es de común conocimiento la escritura de ratificación y de uso muy común. También la escritura de aceptación del hecho de la estipulación a su favor. Lo que sí estamos acuñando es el término adhesión, pero mal entendido por limitarlo a la aceptación de la oferta.

En segundo lugar, la adhesión por diligencia o nota al final del documento, en España, tiene un plazo de sesenta (60) días (2 meses). Y siempre que en las escrituras no aparezca nota que las revoque o desvirtue y siempre de que se trate de una escritura donde no se exigía la unidad de acto.

La adhesión cuando se hace por escritura independiente no tiene plazo. Así era y es en España. Así es en Puerto Rico.

Por otro lado, el art. 178 del Reglamento Notarial Español dispone:

Art. 178. Se hará constar al final o al margen de la escritura matriz, por medio de nota, que deberá ser transcrita en cuantas copias de cualquier clase sean libradas en lo sucesivo:

1. ...
2. ...
3. Las de adhesión a que se refiere el párrafo segundo del art. 176 anterior, cuando aquella conste en escritura independiente.

El notario que autorice alguna de las escrituras comprendidas en los tres primeros números anteriores lo comunicará por medio de oficio al notario en cuyo poder se encuentre esta matriz, quien lo hará constar al margen por nota indicativa de la fecha de la segunda escritura y el nombre y residencia del notario autorizante."

Nótese que el art. 178 dispone sobre la adhesión por escritura independiente. Esto era lo único que sobre escritura de adhesión disponía el Reglamento Notarial español, hasta el 1967 en que se enmienda el artículo 176 del Reglamento para disponer sobre lo que los comentaristas del derecho notarial llaman el otorgamiento sucesivo, patrocinado por Azpitarte, Vazquez Campo y Giménez Arnau. (Chico Ortiz, José M. y Ramírez Catalino, Temas de Derecho Notarial y Calificación Registral del Instrumento Público, ed. 1972, Editorial Moncorvo, pág. 134). El art. 178 del Reglamento Notarial español contenía hasta el 1967 el contrato de adhesión sólo por escritura independiente.

El otorgamiento sucesivo

Cuando en el otorgamiento de una escritura las partes prestan simultáneamente su consentimiento hay otorgamiento con "unidad de acto."

A diferencia, cuando las partes prestan su consentimiento en el mismo instrumento, pero en momentos diferentes hay otorgamiento sucesivo. Dijimos que en España cuando la adhesión se hace dentro de los dos meses, o sea, dentro de los sesenta (60) días del otorgamiento de la escritura en los supuestos de los artículos 1,262, 1,257 y 1,259 del Código Civil español, puede hacerse por diligencia de adhesión.

La diligencia de adhesión es un nuevo acto de autorización notarial mediante nota puesta al final o al margen de la misma escritura, (repito, en los supuestos de los tres artículos del Código Civil antes citado) que necesariamente ha de ser por el mismo notario autorizante, el que debe además consignar los requisitos del lugar, fecha, juicio de capacidad, fe de conocimiento, reservas, advertencias, lectura, otorgamiento y autorización. Id. Chico, José M., págs. 134-137.

Este acto posterior, sucesivo, es lo que los comentaristas españoles acuñan como otorgamiento sucesivo, tema que causó mucha discusión no habiendo sido aceptado por notarios de gran talla, prefiriendo ellos seguir con la adhesión (ratificación) por escritura independiente.

El otorgamiento sucesivo en Puerto Rico

Ya indicamos que la Ley Número 99 de 1957 derogada por la actual Ley Notarial, Número 75, contenía el otorgamiento sucesivo dentro del mismo día natural en su art. 13. Desde 1957 nuestra ley elimina el requisito de la presencia de testigos, y el requisito de unidad de acto, dejándolo sólo para los casos especiales que la propia ley señale.

Esta innovación del otorgamiento sucesivo es obra del prestigioso notario puertorriqueño Don Félix Ochoteco, Q.E.P.D. redactor de la Ley Notarial de 1957. Pero Don Félix, cuya amistad íntima con notarios ilustres de España me consta de propio conocimiento,⁶ se adelanta a depurar nuestra Ley notarial y limita el otorgamiento sucesivo al mismo día natural diez años antes⁷ que en España se adoptara (1967), con un término de sesenta (60) días para tomar la firma, o sea, el consentimiento a posteriori del contratante ausente.

La desarmonía de esta disposición en nuestra nueva Ley actual

Nuestra nueva Ley Notarial deja subsistente el otorgamiento sucesivo en el art. 28, segundo párrafo.

"Si no hubiere testigos, será innecesario que los comparecientes firmen el documento todos juntos en presencia del notario, sino que éste podrá recibir personalmente sus firmas en cualquier tiempo dentro del mismo día natural del otorgamiento."

Y dispone además en el art. 33, en su último párrafo, "que la adhesión puede también efectuarse mediante diligencia en la misma escritura donde conste la oferta, [y toda información que facilite la identificación y localización del notario autorizante".] La última parte de este párrafo no le encontramos sentido alguno. Pero su primera parte dispone la adhesión a la

⁶ Don Félix me presentó a los notarios españoles y éstos me presentaron a los Registradores españoles, heredando yo, en parte, esa amistad que cultivo desde el 1963. Gracias, Don Félix.

⁷ Hago esta cita para indicar que el Lcdo. Ochoteco estaba bien informado no solo de los problemas notariales de España, sino también de los países del Notariado Latino. Dignamente él nos representó en el Primer Congreso Internacional del Notariado Latino celebrado en Buenos Aires en 1948, donde se fundó la Unión Internacional del Notariado Latino.

oferta, firmando posteriormente en la escritura principal, es decir, luego de ésta haberse firmado, sin término alguno. Es decir, se copia de España, algo que en España algunos notarios han aceptado con reluctancia con la modificación de no ponerle término. Resultado que en Puerto Rico, en cualquier tiempo, el notario podrá completar la escritura por diligencia, por nota al final o-al margen.

Tenemos entonces dos artículos inarmónicos: el día natural bajo el art. 28; sin término bajo el art. 33. El art. 33, en cuanto a poder "modificar, completar o enmendar", la escritura posteriormente a su otorgamiento es una puerta muy peligrosa que se abre para el notariado puertorriqueño.⁸ Nuestro notariado no es un notariado cerrado, como lo son los de los países del Notariado Latino. En Puerto Rico, en este momento, 5,055 notarios no cuentan con un colegio notarial que pueda ejercer la vigilancia adecuada.

Tómese en consideración que la oferta y la aceptación puede referirse a cualquier clase de venta, hipoteca, arrendamiento, etc.

Hasta la aprobación de esta nueva ley, el notario puertorriqueño cierra la escritura con la firma de los otorgantes y su firma. De haberse quedado algo puede hacerlo en el momento de la firma añadiéndolo al final de la escritura antes de firmar. Modificar una escritura después de haberla otorgado, en cualquier tiempo posterior sería asunto que conllevaría disciplinar al notario, hasta el punto de poder llegar a su separación de la profesión. No creo que nuestros inspectores de protocolos vayan a aceptar esta diligencia que es contraria a los principios vigentes en nuestro derecho notarial y que el versado notario Don Félix Ochoteco anticipó la garantía de su pureza con la técnica notarial del otorgamiento sucesivo dentro del mismo día natural, 10 años antes que la ley española, en 1957.

En España se trató de eliminar el otorgamiento sucesivo encubierto dándole un plazo de sesenta (60) días: la diligencia adhesiva dentro de los sesenta (60) días. Se trató de eliminar la posibilidad de falsedad al decir que había unidad de acto cuando el otorgamiento había sido en momentos diferentes.

Con la reforma del art. 176 en 1967, distinguen dos formas de llevar a cabo la adhesión: (1) por diligencia dentro de los sesenta (60) días y (2) por escritura de ratificación en cualquier tiempo.

En Puerto Rico, al igual que España, siempre hemos tenido la escritura de ratificación. Pero en Puerto Rico nos adelantamos a España en 1957 con el otorgamiento sucesivo dentro del mismo día.

El contenido del Art. 33

El contenido del art. 33 tanto para la escritura principal como para el instrumento de adhesión se copia de los comentarios que hace José María Chico, a las págs. 135 y 136 en la obra ya citada, quién a su vez cita a Núñez Lagos. Dice así:

"Como requisitos de la adhesión debemos distinguir los que se refieren a la escritura principal y al instrumento de adhesión.

⁸ Ya en Puerto Rico hemos tenido una triste experiencia con el fraude en las escrituras. En 1985 se dieron numerosos casos en donde una persona haciéndose pasar notario, valiéndose de testaferreros, copiaron del Registro de la Propiedad la inscripción de la finca, la vendieron sujeta a hipoteca para financiar la venta, se inscribió en el Registro, y es cuando se va a ejecutar por falta de pago que sale a relucir el fraude. Esta situación fue informada a la Legislatura, para que se tomara acción legislativa para lo cual dimos recomendaciones.

a) Instrumento principal.

-En cuanto a las personas, debe hacerse constar no sólo las circunstancias de las que comparecen, sino las que en su momento comparecerán en la adhesión.

-En cuanto a los elementos reales, ha de contener el texto íntegro del negocio jurídico, sin que falte nada, ya que sobre ella ha de prestar el consentimiento la otra parte.

-Como elemento formal, ha de contener la reserva de puesto, fijando plazo y requisitos de la futura adhesión y causas de la posible revocación o caducidad del instrumento principal.

b) Instrumento adhesivo.

-En los elementos personales sólo comparece la parte que se adhiere.

-En los reales se debe contener, con precisión y exactitud, la determinación del instrumento principal al que se refiere la adhesión.

-Como requisitos formales se contienen: la lectura del instrumento principal, la declaración del compareciente de quedar enterado y de que acepta el contenido del instrumento principal, pasando a ser parte del negocio, lectura y consentimiento de la escritura de adhesión."

Una lectura a estos requisitos enumerados por Chico, nos lleva a encontrarlos en el segundo y tercer párrafo del art. 33. En cuanto a otros requisitos complementarios que señala Chico, también fueron tomados en cuenta para el requisito de notificación.

Pero la redacción del art. 33 es a veces confusa y de difícil lectura.

El primer párrafo del art. 33 aparentemente no contempla el caso de la persona ausente que ratifica por diligencia el mismo documento ante el mismo notario dentro de los sesenta (60) días (ej. cuando comparece el poderdante a firmar el documento dentro de los sesenta (60) días).

Tampoco contemplaría la ratificación por escritura separada ante el mismo notario porque no es otro notario.

En el segundo párrafo señala ya la escritura principal o escritura de oferta y la escritura de adhesión que es la de aceptación pero no la llama así.

El cuarto párrafo, después de leerlo varias veces, no se sabe con certeza a quién es que el notario que otorgue o protocolice la escritura de adhesión va a enviar copia certificada de "dicha escritura" ¿la de adhesión o la principal?, "a éste último", ¿el notario de la escritura de adhesión o al autorizante de la escritura principal...?, por su redacción oscura.

Entra en juego además algo distinto. "Protocolizar" la escritura de adhesión, cuando la oferta es aceptada fuera de Puerto Rico. ¿Qué implicaciones de derecho internacional privado tiene esta oferta aceptada fuera de Puerto Rico?, no es parte de las reflexiones contenidas en este escrito, pero nos preocupan. Tampoco "la aceptación en documento auténtico"...¿Documento auténtico notarial, no público, como el affidavit?

Ya apuntamos que la adhesión por diligencia no tiene término, cosa que también nos preocupa. No sabemos a qué se refiere la parte que dice "y toda otra información que facilite la identificación y localización del notario autorizante."

En cuanto a las enmiendas a nuestro Código Civil que pueda conllevar esta Ley Notarial a los principios de oferta y aceptación de los contratos, art. 1214, nos referimos a lo expresado por la Lcda. Cándida Rosa Urrutia en el Boletín Anotado número 5, mayo-junio 1988, pág. 10. Dice ella que la discrepancia surge cuando el legislador traslada el momento de la perfección del contrato al momento en que el notario autorizante de la escritura de oferta hace constar mediante nota de la existencia de la adhesión; que no teniendo término o plazo el notario para cumplir ese requisito, quedaría en suspenso la perfección del contrato hasta que eso suceda con las consecuencias que esto conllevaría.

La Lcda. Urrutia indica que esta situación merece la más pronta atención legislativa. En eso estamos de acuerdo, pero no solo para aclarar el punto por ella señalado sino todos los extremos que cubrimos en este escrito.

En cuanto a su recomendación sobre la participación de la Comisión para la Redacción del Reglamento Notarial, como miembro de la misma, recomiendo a base de lo aquí discutido, no disponer reglamentación alguna hasta tanto haya acción legislativa.

Arancel notarial y sellos de rentas internas

La escritura de oferta o principal, como la escritura de adhesión o aceptación, ambas cancelarían los correspondientes sellos de rentas internas y honorarios a base de la cuantía envuelta en la transacción, pero si la escritura principal ya tiene el precio, y en la de aceptación lo que se hace es aceptar el precio, ¿se va a pagar dos veces por la misma cantidad? ¿A quién le toca sufragar estos gastos de dos escrituras para una misma transacción? ¿Qué si la escritura de oferta no es aceptada, se pagará también los honorarios a base de la cantidad envuelta, o sea, el precio no recibido?

Bueno, vamos primero a ver como quedaría esta "escritura de adhesión" cuando la Legislatura tome acción sobre ella y luego nos preocuparemos por los gastos de dos escrituras para una misma transacción y los honorarios.

Mientras tanto, le damos un consejito a los notarios. "Espera a ver qué pasa y no te precipites a otorgar esta "escritura de adhesión". Sigue haciendo tus escrituras de ratificación como hasta ahora.

Sin embargo, es necesario reconocer que el concurso de la oferta y la aceptación, y el perfeccionamiento del contrato será asunto a ser revisado, al revisar y modernizar nuestro Código Civil y el de Comercio, a la luz de los métodos modernos de comunicación y de intercambio de documentación, a través de las llamadas telefónicas televisadas y del envío de contratos por fax. ¿Qué otra función le espera al notario, profesión de tradición y futuro?