



ANOTA



BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.
APARTADO 62, HATO REY, P.R. 00919-0062 TEL. (809) 758-2773 FAX: 759-6703
NUMERO 5 JUNIO - 1992 AÑO 6

MIEMBRO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

RECONOCIMIENTO INTERNACIONAL A NOTARIO PUERTORRIQUEÑO



UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT LATIN

Le Président
GILLES DEMERS

425, boul. de Maisonneuve Ouest, bureau 1700
Montréal (Québec) Canada H3A 3G5
Téléphone: (514) 288-2010
Télécopieur: (514) 288-7692

Montreal, May 21, 1992

Mrs. Delia Castillo de Colorado, President
ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO
P.O. Box 62
Hato Rey
PUERTO RICO 00919 0062

Mrs. President,

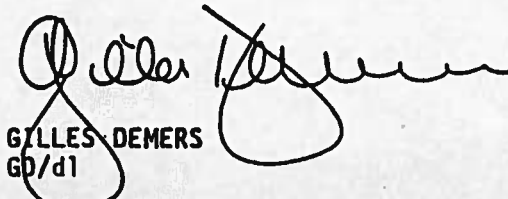
I am pleased to officially confirm that at the occasion of the XX International Congress of Latin Notariat held at Cartagena de Indias, Colombia, April 28 to May 2 last, the Assembly of Notariat-Members has, unanimously, elected Mr. Enrique Godínez Morales, notary at San Juan and a former President of the Asociacion de Notarios de Puerto Rico as Vice-President for North America, Central America and Carribe of the International Union of Latin Notariat. As such, Mr. Godínez will also seat as an executive member of the Permanent Council, the Governing Body of the I.U.L.N. His mandate will start January 1st, 1993 to last until December 31, 1995.

Truly this election corresponds to the wish; of Puerto-Rican notariat which proposed the candidacy of Mr. Godínez. But it also acknowledges the importance given by the notariats of the whole world to the presence of a notary from Puerto Rico seating at the Governing body of their Union due to the active role played by your notariat in the promotion of our profession and more specifically in that part of the world.

I have been personally pleased with the support that the Asociacion de Notarios de Puerto Rico has always given to the I.U.L.N. and of being conscious that we could always count on it whenever needed. At the same time, it is also a pleasure to know that the great personal, professional and intellectual qualities of Mr. Godínez shall benefit our Union at the highest level.

You will find herein included copy of a letter that I just sent to the President of the Supreme Court of Puerto Rico, advising him of this event, which, once again, I deem to be very significant.

Please accept, Mrs. President, my best regards and the assurance of my consideration.


GILLES DEMERS
GD/d1

*** EDUCACION CONTINUA ***

Compañeros socios:

Constantemente nos hacen consultas relacionadas con diferentes artículos de la Ley Notarial, la Ley Hipotecaria y otras ramas del derecho. Por la urgencia de la mayoría de ellas, se contestan inmediatamente por teléfono. Para beneficio de todos, publicaremos periódicamente la información recopilada sobre las mismas.

Nos gustaría saber qué temas en especial les interesa que se analicen y discutan en el Boletín. Con mucho gusto les complaceremos.

Leila Sánchez
Leila Sánchez, Directora Ejecutiva

Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987. LEY NOTARIAL - Artículos 15 (e) y 17 (a), (b) y (c).

FE DE CONOCIMIENTO

LA IDENTIFICACION DE LOS COMPARECIENTES U OTORGANTES.

Datos históricos

Los antecedentes históricos de la necesidad de que el Notario afirme bajo su fe del conocimiento de los otorgantes lo encontramos en la Escuela de Bolonia, en el siglo XIII. Más tarde España lo incorpora en el Fuero Real, Libro I, Título VIII, Ley 1, al disponer, "Cómo el Escribano debe conocer a los que ante él otorgaren alguna cosa. Ningún Escribano público no faga carta entre ningunos homes, menos de los conoscer, e de saber sus nombres, si fueren de la tierra; e si no fueren de la tierra, los testigos sean de la tierra, e homes conocidos..." y en La Prágmática de Alcalá del 7 de junio de 1503, Cap. 2, "...si, por ventura, el tal escribano NO CONOSCIERE A ALGUNA DE LAS PARTES, que quisiere otorgar el tal contrato o escritura, que no lo haga ni reciba; SALVO si las dichas partes que así no nosciere presenten dos testigos que digan que los noscen;...".

Estado de Derecho en Puerto Rico

Esta doctrina se recogió en la Ley del Notariado español del 28 de mayo de 1862 y en otras leyes y reglamentaciones posteriores. Nuestra vigente Ley Notarial, prolongación de la Ley y Reglamento Español de 1862, conserva este requisito de fe de conocimiento.

Los artículos 15 (e) y 17 (a), (b) y (c) del TITULO III - Deberes del Notario - de la Ley Notarial disponen:

Artículo 15 (e).- "La fe expresa del notario de su conocimiento personal de los otorgantes o en su defecto de haberse asegurado de su identidad por los medios establecidos por esta ley, de que a su juicio éstos tienen la capacidad legal necesaria para otorgar el acto o contrato de que se trata y haberles leído a ellos y a los testigos, en su caso, la escritura o de haber permitido que la leyesen a su elección antes de firmarla, o de la renuncia al derecho que tienen de así hacerlo."

Artículo 17.- Serán medios supletorios de identificación, en defecto del conocimiento personal del notario:

(a) La afirmación de una persona, que conozca al otorgante y sea conocida por el notario, sienda aquella responsable de la identificación y el notario de la identidad del testigo.

(b) La identificación de una de las partes contratantes por la otra, siempre que de esta última dé fe de conocimiento el notario.

(c) La identificación por documento de identidad con retrato y firma, expedido por las autoridades públicas competentes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, de los Estados Unidos, o de uno de los estados de la Unión, cuyo objeto sea identificar a las personas o por pasaporte debidamente expedido por autoridad extranjera.

Los testigos de conocimiento serán responsables de la identificación de los otorgantes, igualmente lo será el otorgante que testifique sobre la identidad de otros otorgantes no conocidos por el notario y el notario lo será del conocimiento de tales testigos."

Como se puede apreciar, en nuestro Derecho se sigue utilizando lo preceptuado desde las Partidas: la identificación inmediata o directa por el Notario y lo que llaman la identificación mediata, por los medios supletorios. Nuestra nueva Ley Notarial recoge sustancialmente lo resuelto en varios casos relacionados con problemas en la identificación-- In re Cancio Sifre, 106 DPR 386 (1977); In re Olmo Olmo, 113 DPR 441 (1982); In re Echevarría González, 116 DPR 423 (1985); In re Nieves Rivera, 89 JTS 92, (1989); Pueblo vs Flores Betancourt, 89 JTS 99 (1989) y In re Cruz Cruz, 90 JTS 75 (1990).

El conocimiento personal del notario está reconocido como el más idóneo para la identificación. La dificultad que presenta esto es cuándo puede decir el notario que conoce personalmente.

Nuestro Honorable Tribunal Supremo, en In re Cancio, supra, dijo: "...La Ley no exige el conocimiento "personal" de otorgantes por el notario en el concepto de una relación previa a su llegada a la notaría. Basta el conocimiento que el notario deriva de su observación de los otorgantes identificándose mutuamente en las etapas preliminares del acto jurídico notarial, toda vez que, con rarísimas excepciones en que dos partes se ponen de acuerdo para defraudar, los otorgantes tienen tanto interés como el notario en la trasmisión de un título válido, y debe suponerse que en los contratos bilaterales el que contrata con una persona obligándose a su favor y estipulando derechos, le conoce perfectamente..."

La transformación de nuestra economía, el incremento poblacional concentrado en grandes ciudades sin duda hacen más laboriosa para el notario la identificación de otorgantes, pero no justifican degradar la fe pública y el valor de legitimación que tan pesadamente descansan en esa dación de fe de conocimiento de las personas y de haberse el notario asegurado de su identidad..."

Si el notario no puede identificar directamente a los otorgantes, lo hará constar en el instrumento y entonces puede utilizar los medios supletorios enumerados en el artículo 17 de la Ley Notarial: a) afirmación de una persona, que conozca al otorgante y sea conocida del notario; b) identificación de una de las partes contratantes por la otra, siempre que esta última la conozca el notario (testigos de conocimiento); c) identificación por prueba documental.

a) El testigo de conocimiento es responsable de la identificación del otorgante y el notario, de la identificación del testigo. El notario tiene que conocer al testigo y conocer además su solvencia moral. La responsabilidad civil, penal y disciplinaria del notario depende de ese juicio y de su grado de diligencia en asegurarse de sus cualidades básicas de moral. In re Olmo Olmo, supra.

Un solo testigo de conocimiento es suficiente para la identificación y como requisito adicional, hay que recordar que cualquier testigo debe tener solvencia moral; si no, no cualifica.

b) Otro de los medios supletorios es la identificación de una de las partes contratantes por la otra. (Hay que señalar que son las partes contrarias en el contrato.) Esta última debe ser conocida por el notario. En este supuesto también debe tomarse en consideración la solvencia moral de la parte identificada por el notario.

c) El artículo 17 (c) también admite la identificación por medio de documentos con retrato y firma, expedidos por autoridades públicas competentes de Puerto Rico, los Estados Unidos o uno de los estados de la Unión. Ej. Licencia de conducir con retrato y firma, pasaporte (aunque esté vencido) o la tarjeta electoral.

Les recordamos que el uso de la tarjeta electoral para identificar a los otorgantes solo es posible si la ofrecen voluntariamente. La Ley Electoral, 16 L.P.R.A. 3061, dispone: "Queda expresamente prohibido que se exija la tarjeta de identificación electoral para cualquier fin público o privado que no sea de naturaleza electoral. Se autoriza el uso de la tarjeta de identificación cuando el elector voluntariamente la enseñe."

El notario es responsable de revisar y asegurarse de la concordancia entre el retrato, datos personales y firma en el documento de identidad con las del otorgante. Debe ser muy riguroso en el cotejo de estos detalles que le llevan al convencimiento de la identificación. Expresó el Honorable Tribunal Supremo en In re Olmo: "...En el Puerto Rico contemporáneo, la licencia de conducir, la tarjeta de identificación electoral, el pasaporte--documentos que contienen datos sobre las características físicas de la persona (edad, estatura, ojos, otras señas) con una fotografía--constituyen medios preferentes y aceptables que, unidos al prudente trabajo investigativo del notario previo y coetáneo al otorgamiento, permiten viabilizar la dación de fe notarial bajo un estado de convicción anímica razonable." Subrayado nuestro.

Si el notario tuviera dudas sobre la identificación de los otorgantes lo más recomendable es no autorizar el instrumento público.

La dación de fe del notario de su conocimiento personal de los otorgantes o de haberse asegurado de la identidad por cualquiera de los medios supletorios, debe consignarse expresamente en el instrumento público. Aunque no es necesario que la fe se de en cada cláusula si al final se da fe de todo lo contenido en el documento, para la fe de conocimiento se requiere dación de fe expresa.

Debemos recordar que, a falta del conocimiento personal, el notario solamente utilizará un medio supletorio de identificación. Uno solo basta.

Actas Notariales

"Es de suma importancia destacar que en el acta, no importa de la naturaleza que sea, no es necesario dar fe del conocimiento personal de compareciente alguno, pues en este tipo de instrumento, lo importante es lo que el Notario manifiesta bajo su fe pública notarial. Como no se trata precisamente de negocios jurídicos, que en su mayoría son contratos, sino de meras declaraciones de hechos que tienen o no que ver con el derecho de las partes, el Notario es la figura principal y la única que realmente importa en el documento. La forma de las actas difiere mucho de la forma en una escritura." Cándida Rosa Urrutia, Las Actas Notariales, Anota Núm. 3, Año 6 (abril 1992).

Borrador del Reglamento Notarial ante la consideración del Honorable Tribunal Supremo. (Aún no ha sido aprobado.)

En el borrador de Proyecto de Reglamento Notarial se dispone lo siguiente en relación con los medios de identificación:

Regla 30. - Conocimiento personal de los comparecientes

El Notario tiene el deber primario de asegurarse de su conocimiento personal de los comparecientes. De conocerlos, tiene el deber de dar fe expresamente de dicho conocimiento en el instrumento. A estos efectos, basta el conocimiento que el Notario deriva de su juicio crítico a través de su relación y observación de los comparecientes en las etapas preliminares al otorgamiento.

De no conocer personalmente a los comparecientes, el Notario así lo hará constar y entonces podrá utilizar los medios supletorios de identificación que establece la Ley Notarial.

Regla 31. - Medios supletorios de identificación

(A) El testigo de conocimiento tendrá como función identificar a los comparecientes a quienes el Notario no conozca personalmente. El Notario será responsable del conocimiento del testigo de conocimiento.

(B) Podrán ser testigos de conocimiento los parientes y empleados del Notario autorizante y los parientes de los comparecientes sin importar el grado de consanguinidad o de afinidad.

(C) Cualquiera parte contratante que fuere conocida del Notario puede ser testigo de conocimiento de la otra parte contratante.

(D) Cuando el Notario utilizare uno de los documentos de identidad que establece el Artículo 17 (c) de la Ley Notarial para identificar a los comparecientes, bastará con que denomine el documento sin necesidad de describirlo o relacionarlo.

Esta regla aclara quiénes pueden ser testigos de conocimiento. El artículo 22 de la Ley Notarial dispone que no podrán ser testigos instrumentales los empleados del notario autorizante, ni los parientes del notario o de las partes interesadas, dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Muchas veces se confundía la prohibición para estos testigos instrumentales con los de conocimiento, que no tienen la limitación.

El testigo instrumental podrá ser testigo de conocimiento. Sin embargo el testigo de conocimiento solamente podrá ser testigo instrumental cuando no se encuentre dentro de las prohibiciones que establece la segunda oración del artículo 22 de la Ley Notarial.

En el inciso (D), la propuesta Regla 31 del Reglamento Notarial aclara que cuando el Notario utilice cualesquiera medio de identificación mencionados en el inciso (c) del artículo 17 de la Ley Notarial, bastará que en el instrumento o documento a ser autorizado conste únicamente esa afirmación. Será discrecional del Notario hacer constar datos adicionales que describan el documento usado como identificación, como serían: el número de la licencia de conducir, la fecha de expedición y expiración, etc.

Esto vendrá a resolver las dificultades que ha habido en la interpretación del inciso (c) del artículo 17 de la Ley Notarial, cuando requieren que los notarios describan minuciosamente los documentos que usan para la identificación: clase de documento, numeración, fechas de expiración, etc.

La Ley Notarial de 1956, en su sección 1016, disponía que..."en casos graves y extraordinarios en que no sea posible

consignar por completo estas circunstancias, expresarán cuanto sobre ellos les conste de propia ciencia y manifiesten los testigos. El testigo o testigos de conocimiento, deberán ser, en todo caso, personas bien conocidas del notario, y éste deberá dar fe de ello en el documento. En tales casos extraordinarios en que a un notario le sea imposible dar fe de conocimientos de los otorgantes, ni puedan éstos presentar un testigo o testigos de conocimiento, lo expresará así, designando los documentos que le presentaren como prueba de su nombre estado y vecindad, y refiriendo, además el motivo del caso grave o extraordinario." Bajo este estatuto se resolvió el caso de Olmo Olmo, supra.

La Ley Notarial vigente, de 1987, en el artículo 17, sobre medios supletorios de identificación, eliminó lo de casos graves y extraordinarios, por lo que se puede concluir que es un método de identificación de uso general, en ausencia del conocimiento personal del notario, que siempre debe ser el principal. También eliminó la nueva legislación lo de "...designando los documentos que le presentaren..." Designar, según la definición del Diccionario de la Real Academia, Diccionario de la Lengua Española, Vigésima Edición (1984), quiere decir: Señalar, denominar, indicar.

La práctica de solamente señalar, bajo su fe notarial, el artículo de la ley que se utiliza o de indicar el documento sin entrar en pormenores, cumplía con las disposiciones legales vigentes. A pesar de que la nueva ley no incluyó designando los documentos, ¿sigue vigente en este aspecto el caso de Olmo Olmo o la disposición legal lo revocó? Aparentemente el Reglamento Notarial lo incorpora, aclarando el concepto, pero dejando a la discreción del notario hacer constar datos adicionales que describan el documento utilizado para identificar a los otorgantes.

Otorgamiento del instrumento público

Todos los que comparezcan en un instrumento público firmarán al final y además estamparán sus iniciales al margen de cada hoja. Esto incluye a los testigos, tanto de conocimiento como instrumentales.

Artículo 24. - Ley Notarial. Cuando al otorgamiento comparecieren testigos, habrá unidad de acto, lo que bajo su fe notarial hará constar el notario en la escritura.

Se ha estado interpretando este artículo para incluir a todos los testigos--instrumentales o de conocimiento--y exigir unidad de acto siempre ya que el legislador no distinguió entre testigos instrumentales o de conocimiento y redactó el artículo 24 en forma general sin especificar.

El Reglamento Notarial, ante la consideración del Tribunal Supremo, aclara el artículo 24 de la Ley Notarial disponiendo:

Regla 36. La unidad de acto.

La unidad de acto es indispensable en el otorgamiento del instrumento público en que comparezca un testigo instrumental. En los casos en que fuere requerida la unidad de acto, el Notario así lo hará constar en la escritura. (Subrayado nuestro.)

Regla 37. Coincidencia de comparecencia.

Cuando el otorgamiento requiera la presencia de testigo de conocimiento solamente, no será necesaria la unidad de acto. No obstante, deberá coincidir la presencia ante el Notario, en el acto del otorgamiento, del testigo de conocimiento y el compareciente que dicho testigo conoce e identifica para el Notario, quien así lo hará constar en la escritura. (Subrayado nuestro.)

Deben recordar que en la parte del otorgamiento y autorización del instrumento debe hacerse constar la ley del mismo a los

otorgantes y a los testigos (o de haber permitido que la leyesen a su elección antes de firmarla, o de la renuncia al derecho que tienen de así hacerlo).

Resumen:

1. El notario tiene la obligación de cerciorarse de la identidad de los comparecientes y hacerlo constar en el instrumento público, dando fe expresa del conocimiento--personal o por los medios supletorios.
2. El conocimiento personal que contempla la Ley no es necesariamente previo al otorgamiento. Basta el conocimiento que se deriva de su observación de los comparecientes identificándose mutuamente en las etapas preliminares al acto notarial y que le hacen llegar al convencimiento de que esas personas son quienes afirman ser.
3. Cuando el notario no conoce personalmente a los otorgantes puede recurrir a los medios supletorios dispuestos en la Ley Notarial.
4. Si el notario no puede asegurarse de la identidad de los otorgantes no debe autorizar el instrumento.
5. Si el notario omite dar fe expresa de conocimiento, según lo dispuesto en el artículo 15 (e) de la Ley Notarial, puede subsanar el error por medio de una acta de subsanación (artículo 29, Ley Notarial y propuesta Regla 40, Reglamento Notarial). Esto no es aplicable a los testamentos.

MODELOS DE CLAUSULAS PARA IDENTIFICACION DE COMPARECIENTES U OTORGANTES:

A. Conocimiento personal:

Doy fe de conocer personalmente a los señores comparecientes...

B. Identificación por testigos:

No conozco personalmente a los comparecientes, por lo que me aseguro de su identidad por la afirmación de conocimiento hecha por Don...., vecino de , (y Doña..... Vecina de) a quien (quienes) conozco y juzgo capaz e idóneo (capaces e idóneos), según sus manifestaciones, y a quien (quienes) advierto de su responsabilidad.

(Un solo testigo es suficiente.)

C. Identificación de una parte por la otra:

Conozco personalmente al compareciente, Don... , que identifica a los demás comparecientes...

(Recordar que un compareciente identificará a la otra parte contraria en el contrato.)

D. Identificación por documentos:

No conozco personalmente a los comparecientes, por lo que me aseguro de su identidad por exhibición de (documento)...

****Si el notario no conoce personalmente a los comparecientes, los identificará utilizando uno de los medios supletorios de identificación. Uno solo basta.**

JURISPRUDENCIA

Por la importancia de este Recurso Gubernativo, a continuación publicamos una relación de la opinión emitida por el Juez Asociado señor Negrón García.

Casa Blanca Properties, Inc., Recurrente vs Registrador de la Propiedad, Sección Primera de San Juan, Hon. Etienne Badillo Anazagasty, Recurrido, 92 JTS 64 (5 de junio de 1992)

"Este recurso suscita controversias jurídicas nuevas, y nos permite refinar importantes principios en materia de derecho hipotecario.

El 26 de junio de 1986, Casa Blanca Properties, Inc., constituyó sobre un terreno hipoteca a favor del Caguas Central Federal Savings Bank of P. R.--Escritura Núm. 37, por un millón cuatrocientos veinticinco mil (\$1,425,000.00) e intereses al 20% anual, en garantía de un préstamo interino para la construcción del Condominio Casa Blanca en San Juan. En igual fecha, suscribió un pagaré a favor del referido acreedor hipotecario, Caguas Central.

Finalizada la construcción del edificio, el 11 de junio de 1987 se otorgó la Escritura Núm. 344 sobre constitución de condominio, ante el notario Antonio Roselló Rentas. Oportunamente fue inscrita en el Registro.

Comenzó la venta de los apartamentos recién terminados. A los fines de que la financiera Doral Mortgage Corp., suplidora del financiamiento permanente, obtuviera hipoteca con rango de primera, en la escritura de compraventa se individualizaba cada apartamento, comparecía el Caguas Central, liberaba la unidad vendida de la hipoteca primitiva y se procedía a su inscripción en el Registro.

Así las cosas, el 19 de febrero de 1988 se otorgó ante el notario Roselló Rentas la Escritura Núm. 57. En ésta se vendía el último apartamento (Núm. 9) del Condominio en doscientos cincuenta y siete mil dólares (\$257,000.00) a los esposos Claudio Renjifo Romero y Josefa M. Mundo Guzmán. Compareció también Caguas Central tenedor del Pagaré a liberar dicho apartamento de la hipoteca que lo gravaba por su procedencia.

Siguiendo la práctica anterior, en igual fecha los compradores esposos Renjifo-Mundo, suscribieron escritura de hipoteca a favor de Doral Mortgage Corp. en garantía de un pagaré por ciento veinte mil dólares (\$120,000.00) por un préstamo destinado a la adquisición del apartamento. Esta última escritura, en lo pertinente lee: "Primero: Que el deudor es Dueño de la propiedad descrita en el párrafo quinto de la presente (en adelante "la propiedad") y que tiene el derecho de hipotecar dicha propiedad, que la propiedad se halla libre de 'cargas y gravámenes'." (énfasis suplido).

La inscripción de esta escritura fue denegada por nota del Registrador en que advierte que falta la cancelación del pagaré e hipoteca de \$1,425,000.00. Esa denegatoria originó este recurso...

...En su escrito el Registrador correctamente formula así las interrogantes jurídicas planteadas: "¿Debe ser cancelado el pagaré hipotecario de \$1,425,000.00 de la hipoteca del financiamiento interino con interés al 20%, surgiendo claramente del Registro, que al venderse el último apartamento del Régimen de Propiedad Horizontal constituido hay unasseudoliberaciones que de tenerse por válidas haría un contrasentido, ya que por un lado liberaría la hipoteca de toda garantía hipotecaria y por otro lado mantendrían la hipoteca sin cancelar? La segunda controversia entendemos que es un derivado lógico de la controversia esencial, esto es: ¿Es la liberación (seudoliberación) un subterfugio legal para evadir el pago de arancel y no cancelar la hipoteca del financiamiento interino con su correspondiente título transferible por endoso?"...

El Tribunal Supremo repasa las diferentes disposiciones de la Ley Hipotecaria relacionadas con la hipoteca y una de sus características principales: su indivisibilidad--Artículos 172, 173, 174, 175 y Art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. También analiza el artículo 131, que provee para la cancelación parcial y concluye que:

"...estamos ante un esquema anormal e impermisible. Si bien todos los apartamentos han sido "liberados" de la hipoteca de construcción, ésta no ha sido cancelada ni parcial ni totalmente. Como figura absurda permanente, subsiste en los libros del Registro una hipoteca despojada por sucesivas liberaciones de toda garantía inmobiliaria y desvinculada por completo del inmueble sobre el cual fue constituida. Simultáneamente, en el tráfico de valores subsiste un pagaré engañoso, cuyo importe dice estar asegurado con primera hipoteca sobre el Condominio Casa Blanca. Tampoco se han satisfecho los derechos arancelarios.

La estructura jurídica de la hipoteca representada por título al portador o endosatario impone como único medio de liberación--en protección de tercero y del propio adquirente de apartamento individualizado--la cancelación parcial o total del gravamen por el método y procedimiento ordenado en el Art. 138 de la Ley Hipotecaria.

Es compulsoria la cancelación total de la hipoteca congénita siguiendo el procedimiento ordenado en el Art. 138 de la Ley Hipotecaria, (30L.P.R.A. sec. 2462), y naturalmente, satisfacer el pago de los derechos de arancel correspondientes que hasta ahora había eludido la recurrente Casa Blanca Properties, Inc. Así damos protección a los importantes valores tutelados en juego: la exactitud registral, el interés de tercero que pudiera adquirir el pagaré en cuestión, y los derechos de arancel."

Se dictará sentencia confirmatoria de la nota del Registrador de la Propiedad."

Alameda Towers vs Reg., CA 92 1 (92 JTS 2)

El Registrador de la Propiedad deniega inscripción de escritura de segregación, notificando que del plano de mensura no surgía una identificación clara de la finca objeto de segregación, del titular de la finca, ni de la cabida y que el plano reflejaba una cabida total mayor que la que constaba de la finca inscrita.

Cuando se presentó para inscripción la escritura de segregación, se acompañaron como documentos complementarios una resolución de ARPE y un plano de mensura. El Registrador deniega por 1) "...observarse que de la información incluida en el plano de mensura sometido no se desprende una identificación clara de la finca objeto de segregación, el titular de la misma y la cabida correspondiente"; 2) "...no se desprende claramente la aprobación de ARPE y no se identifica la finca objeto de la segregación"; 3) "...se han segregado varias fincas por lo que de la Resolución y Plano de mensura deberá identificarse el remanente"; 4) "...al sumar todas las cabidas de las diferentes áreas representadas en el Plano sometido arrojan una cabida total mayor que la que consta de la finca inscrita y del Registro."

Alega el Registrador los documentos complementarios adolecen de deficiencias que dan lugar a la notificación. El Tribunal no conviene con el Registrador en lo referente a los tres primeros errores señalados. Expresa: "Los documentos, además de complementar el principal (la escritura de segregación), son también complementarios entre sí... el plano de mensura y la resolución de ARPE se complementan mutuamente y de ambos surge la identificación de la finca, el titular y la cabida."

En cuanto al cuarto error señalado, el Tribunal confirma al Registrador, expresando: "...como del Registro y de la faz de los documentos complementarios constaba la anomalía de que la cabida de

la finca original era menor que la suma de las cabidas de las fincas segregadas y el remanente, actuó acertadamente el Registrador al negarse a inscribir por este fundamento."

Mercado vs Martínez
Díaz Ríos, Interventor-Recurrente

92 CA 31 (92 JTS 32)

El interventor recurrente otorgó una escritura de compraventa por medio de la cual adjudicó el título de un inmueble, previo a la anotación de embargo que se hiciera en el Registro en relación con ese inmueble, incidental a una acción personal que culminó con la venta judicial del inmueble. El título del interventor ganó acceso al Registro con posterioridad a la anotación de embargo, aunque con anterioridad a la venta judicial. El interventor impugnó la venta judicial, pero el Tribunal Superior declaró sin lugar su petición y ratificó la venta judicial del inmueble; estimó el Tribunal que el contrato de compraventa mediante el cual adquirió el interventor era nulo por razón de no haber comparecido con su esposa ni ésta haber ratificado la compraventa. El interventor recurre al Tribunal Supremo. Este, mediante Opinión emitida por el Juez Presidente señor Andréu García revoca la resolución recurrida y anula la venta judicial, al resolver que el contrato de compraventa no era nulo, sino anulable sólo a instancia de la esposa del interventor-recurrente, y que el Registrador confundió los mecanismos de anotación de embargo con el de anotación preventiva de demanda. El Juez Asociado señor Negrón García disiente mediante opinión escrita.

En el próximo Boletín ANOTA se publicará un análisis completo de este importante caso, que está relacionado, no solamente con el Derecho Registral-Hipotecario, sino también con Procedimiento Civil, Contratos, Derecho de Familia y la Sociedad de Gananciales.

Recomendamos una cuidadosa lectura del mismo.

RELACION DE JURISPRUDENCIA: LEY NOTARIAL
Y CANONES DE ETICA PROFESIONAL

En nuestro empeño de orientar y mejorar profesionalmente a todos los notarios, y con el fin de alertar a nuestros socios a los problemas existentes, publicamos a continuación la última jurisprudencia relacionada con el tema:

---Canon 9 de Etica Profesional

...Constituye una conducta que requiere la imposición de sanciones disciplinarias la reiterada desatención a las órdenes del Tribunal Supremo en su función reguladora de la profesión y el notariado.

...La naturaleza de las funciones de la abogacía reclama de sus integrantes que observen rigurosamente las órdenes de los tribunales. Este mandato ético también rige la conducta de los abogados en la tramitación de los asuntos disciplinarios y a las investigaciones originadas por la Oficina de Inspección de Notarías.

...El Tribunal Supremo no tolerará la incomprensible y contumaz negativa de un miembro del foro de cumplir con las órdenes emitidas por éste,...

---Ley Notarial, Ley 75 de 2 de julio de 1987

- a. Artículos 2 y 4 - ... dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y hechos extrajudiciales que ante el se realicen. La fe pública del notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función, personalmente ejecute o compruebe.

In Re Roldán Figueroa, 92 CA 5. Se encuentra físicamente incapacitado para ejercer la notaría el notario que sufre una grave condición de ceguera.

- b. Artículo 7 - Deber de notificar cambio de residencia o de oficina notarial.
- c. Artículo 10- Deber de adherir y cancelar los correspondientes sellos de Rentas Internas y del Colegio de Abogados.
- d. Artículo 12 - Obligación de remitir un índice mensual sobre sus actividades notariales.
- e. Artículo 52 - Obligación de encuadernar los Protocolos del año anterior con sus correspondientes índices.
- f. Artículo 53 - Deber de requerir la autorización de la Oficina de Inspección de Notarías para extraer el protocolo de la oficina notarial.

Casos:

<u>In Re Vázquez Borrero</u> ,	91 CA 83A (91 JTS 91)
<u>In Re Nicot Santana</u> ,	92 CA 4 (92 JTS 6)
<u>In Re Gómez Rijos</u> ,	92 CA 12 (92 JTS 14)
<u>In Re Rodríguez Báez</u> ,	92 CA 15 (92 JTS 15)
<u>In Re Manzano</u> ,	92 CA 17 (92 JTS 18)
<u>In Re Díaz Ayala</u>	92 CA 32
<u>In Re Bonaparte Rosaly</u> ,	92 CA 34 (92 JTS 35)
<u>In Re Jiménez Sabat</u>	92 CA 36 (92 JTS 38)
<u>In Re Colón Torres</u>	(91 JTS 97)
<u>In Re Alvarez Meléndez</u>	(91 JTS 98)

---Sanciones: desde la suspensión temporera hasta la suspensión indefinida del ejercicio de la notaría; separación permanente de la profesión de abogado y/o notario.

***** PROXIMAS ACTIVIDADES *****

<u>agosto</u>	sábado 1ro 9:00 a.m.	Taller: Liquidación de Gananciales Ponce, Puerto Rico Lcda.
	viernes 14 1:00 p.m.	Taller: Partición de la Herencia San Juan, Puerto Rico
<u>sept</u>	jueves 10	Almuerzo bimestral - Rest. St. Moritz Fianzas y Seguros.
<u>octubre</u>	viernes 2	DIA DEL NOTARIO - Proclama Conferencia: Enfermedades Terminales y Rol del Notario.
	viernes 16	Se repite Taller de Liquidación de Gananciales en San Juan.
<u>nov</u>	sábado 14	Se repite Taller de Partición de Herencia en Mayaguez.
<u>dic</u>	viernes 4 1:30 p.m.	Repaso de Jurisprudencia de Derecho Notarial y Registral. San Juan, P.R.
	sábado 5 10:00 a.m.	<u>ASAMBLEA ANUAL</u>

Oportunamente se anunciarán los conferenciantes, el lugar donde se celebrará la actividad y el costo por persona (socios y no socios).