



ANOTA



BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.

Apartado 190062, San Juan, PR 00919-0062 ● Teléfono: (787) 758-2773 ● Fax: (787) 759-6703

Número 3

Junio ♦ Julio 1996

Año 10

MIEMBRO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

"El Notario contribuye a fortalecer los valores fundamentales de justicia, libertad, igualdad y elaboración del Derecho en su función teleológica. La eficacia del documento en las relaciones internacionales y la contribución a la historia son otros elementos característicos de nuestra institución." Lagos Martínez, S. El Notario Público y el Tratado de Libre Comercio).

NUESTROS PRESIDENTES



Lcdo. Angel R. Marrero
Presidente 1993 al presente

10
Anuario
mo.
1986-1996

El Lcdo. Angel R. Marrero, actual Presidente de la Asociación de Notarios, fue miembro de la Junta de Directores de la Asociación durante los años 1986 al 1988. Cursó su grado de Juris Doctor en la Facultad de Derecho de la Universidad de Puerto Rico, concurrentemente con el grado de Maestría en Administración de Negocios en la Universidad Interamericana de Puerto Rico, y obtuvo ambos grados en el 1976. El licenciado Marrero fue miembro del Comité de Redactores de la Junta Examinadora de Aspirantes a la abogacía, y es miembro del Comité de Educación Jurídica Continuada. Es, además, Consejero Efectivo de la Unión Internacional del Notariado Latino, Vice Presidente de su Commission Informatique et Sécurité Juridique, y miembro de su Comisión sobre el Tratado de Libre Comercio. También es miembro del CyberNotary Group del American Bar Association.

POLITICA EDITORIAL: El Boletín ANOTA es una publicación de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, una corporación sin fines de lucro organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El Boletín ANOTA sirve como medio de difusión para la educación legal continuada y para el intercambio de ideas, opiniones y expresiones. La Asociación invita a la profesión notarial y a los estudiantes de derecho a someter sus artículos, opiniones y cartas sobre temas de interés general a la profesión notarial. La Asociación se reserva el derecho de editar y publicar el material que le sea sometido.

Asociación de Notarios de Puerto Rico
PO Box 190062
San Juan, Puerto Rico 00919-0062

INDICE

NOTICIAS DE LA JUNTA DE DIRECTORES	2
COMENTARIOS EN OPOSICION A LA LEY DE CORPORACIONES DEL 1995	2
COMENTARIOS AL BORRADOR FINAL DEL REGLAMENTO DE EDUCACION JURIDICA CONTINUADA	4
LEY 43:	8
SEMINARIO: La Nueva Ley de Corporaciones y el Notario	9
LA ELEVACION DE CONTRATO PRIVADO A ESCRITURA PUBLICA	10
MODELO DE ESCRITURA	11

NOTICIAS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

1. National Notary Association. El Lcdo. Angel R. Marrero representó a la Unión Internacional del Notariado Latino y a la Asociación de Notarios en la XVIII Asamblea Anual del National Notary Association, celebrada en Orlando, Florida. El licenciado Marrero participó en varias conferencias con altos oficiales gubernamentales, donde se expresaron y discutieron asuntos de gran importancia para el notariado anglosajón. El NNA es una asociación de matrícula voluntaria que agrupa a notarios de todos los Estados Unidos de América.

2. Educación Jurídica Continuada. Contrario a lo anunciado, el Comité de Educación Jurídica Continuada no circuló el Borrador del Reglamento de Educación Jurídica Continuada. Ante esta situación, la Asociación circuló a sus miembros el Borrador del Reglamento y el Anteproyecto de Reglamento aprobado por el Colegio de Abogados. La Comisión sobre Mejoramiento Profesional de la Asociación, presidida por la Lcda. Luguí Rivera, evaluó el Borrador del Reglamento. La licenciada Rivera, el Lcdo. Pablo Dardet, miembro de la Junta de Directores de la Asociación, y el Lcdo. Julio Morales, Director Ejecutivo de la Asociación, participaron en las vistas celebradas y expusieron la posición de la Asociación: a) la Asociación, al igual que otras asociaciones profesionales, no debe ser excluida de la oportunidad de participar en la educación de sus miembros; y b) se debe requerir horas créditos en el área de derecho notarial.

3. Actividad Legislativa. La Asociación compareció ante la Legislatura expresándose sobre proyectos de gran importancia al notariado puertorriqueño:

P. C. 2412. En oposición a éste proyecto que propone enmendar el Artículo 40 de la Ley Notarial a fin de regular la base para el cálculo de sellos en la copia certificada parcial de una escritura, por entender que este asunto es materia ya cubierta por la Regla 50 del Reglamento Notarial.

PROYECTOS DE LEY

P. S. 1458, Rexach Benítez, para enmendar la Ley Notarial a fin de requerir a los jueces del Tribunal de Primera Instancia y de Circuito de Apelaciones remitir mensualmente su índice de testimonios o declaraciones de autenticidad.

P. C. 1981, Granados Navedo, para enmendar la Ley Orgánica de ARPE a fin de requerir un estacionamiento por cada unidad de condominio de una o menos habitación, y dos estacionamientos para unidades de dos o más habitaciones.

P. C. 2058, Figueroa Costa, para enmendar el Código Civil a fin de prohibir que un mandatario sustituto pueda nombrar a su vez otro sustituto, salvo por disposición expresa del mandante.

P. C. 2061, Figueroa Costa, para enmendar el Código Civil a fin de incluir al contador partidario entre aquellos que no puedan los bienes confiados a su cargo.

P. C. 2158, Vega Borges, para enmendar el Código Civil a fin de establecer la separación de bienes cuando mediante capitulación los cónyuges rechacen la sociedad de bienes gananciales.

RCS 2214, Gobierno, crea la Comisión Especial para Estudiar la Ley de Propiedad Horizontal.

P. C. 2412, Figueroa Costa, para enmendar la Ley Notarial a fin de disponer que cuando en un instrumento público hay varias transacciones, sólo se pagará aranceles por las que se desee certificar.

P. S. 1442, McClintock Hernández, para enmendar el Código Civil a fin de derogar la prohibición a personas de 18 años gravar o vender bienes inmuebles, tomar prestamos, y otros asuntos, sin el consentimiento de sus padres.

P. S. 1451, Meléndez Ortiz, para enmendar la Ley de Tierras a fin de autorizar la segregación de fincas que sean de tipo familiar para ser divididas entre los hijos, sin que pierdan sus fines agrícolas.

P. S. 1443, Hernández Agosto, para crear la Ley para Reconocer y Reglamentar la Toma de Decisiones sobre Tratamientos Médicos, reconociendo el derecho de toda persona con una condición terminal el decidir si desea tratamientos médicos de prolongación de vida.

P. C. 1590, Lebrón Lamboy, para enmendar la Ley de Procedimientos Legales Especiales, para autorizar la venta de bienes de menores o incapaces sin el requisito de subasta, bajo ciertas circunstancias.

LEYES

Ley 43, 21 de mayo de 1996, deroga nunc pro tunc la Ley 153 del 11 de agosto de 1995, enmienda los Artículos 38(g), el párrafo octavo del Artículo 39, y el Artículo 41 de la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1995, Ley de Propiedad Horizontal, a fin de proveer y mecanismo para el cobro de las cuotas adeudadas y de imponer responsabilidad al adquirente involuntario por el pago de hasta tres meses de la cuota de mantenimiento. Efectiva inmediatamente. Ver texto a la página 9.

COMENTARIOS

EN OPOSICION A LA LEY DE CORPORACIONES DEL 1995 Lcdo. Angel R. Marrero

El Proyecto del Senado 1122, presentado por la Administración el 3 de mayo de 1995, para adoptar la Ley General de Corporaciones de 1995, y derogar la Ley Núm. 3 de 9 enero de 1956, conocida como Ley General de Corporaciones, fue aprobado y adoptado en la Ley Núm. 144 del 10 de agosto de 1995. La Ley Núm. 144 advino efectiva el primero de enero de 1996.

La Ley 144 intenta responder a la necesidad en el Derecho Puertorriqueño de vehículo corporativo ágil y eficiente, capaz de enfrentar las necesidades de nuestra época. No obstante, no creo que un proyecto de ley tan importante y de la magnitud del P. del S. 1122, el cual necesariamente adopta cambios radicales en el Derecho puertorriqueño, haya recibido una ponderación adecuada. El apresuramiento de la Legislatura en aprobar este Proyecto tomó por sorpresa y evitó una reacción inteligente y adecuada por parte del notariado puertorriqueño.

Debido a la falta de tiempo para hacer un análisis ponderado antes de que la Legislatura aprobara el Proyecto, la Asociación de Notarios evaluó el P. del S. 1122 concentrando su atención en aquellos aspectos que afectan la función notarial y por ende, afectan la seguridad de los negocios jurídicos. La Asociación

expresó sus comentarios y observaciones a la Legislatura y a la Oficina del Gobernador.

Debo recalcar la preocupación de la Asociación en el hecho de que la Ley Núm. 144 descarta totalmente la intervención del notario en la formalización y la modificación o enmienda del Certificado de Incorporación. Como consecuencia, se descarta totalmente la función notarial en la creación del ente corporativo. Además, se descarta la intervención notarial en aquellos aspectos de gran importancia que requieren la radicación de documentos o certificados ante el Departamento de Estado. En la medida que la Ley Núm. 144 descarta la intervención del notario en la creación del ente corporativo y en la radicación de documentos, atenta contra la seguridad de los negocios jurídicos.

El Artículo 1.01 de la Ley dispone que cualquier persona podrá organizar una corporación con la mera radicación del Certificado de Incorporación suscrito y certificado según el Artículo 1.03.

El Artículo 1.03B.2 provee que la certificación podrá ser por declaración jurada ante un funcionario con facultad para tomar juramento o, a opción de la persona que suscribe el Certificado de Incorporación, la certificación podrá ser mediante:

La firma, por sí sola, de la persona o las personas que suscriben el documento, en cuyo caso tal firma o firmas constituirán la declaración formal o certificación del signatario sujeta a la pena de perjurio, de que este documento fue otorgado por él o la corporación y que los hechos consignados en el mismo son verdaderos.

El Artículo 1.03B.2 excluye la intervención del notario en la creación y modificación de la entidad corporativa. En sustitución a la Intervención del notario, el Artículo 1.03B.2 permite la firma o certificación de un documento "sujeta a la pena de perjurio". La Ley 144 no tipifica un delito, por lo que el acto de una persona firmar o certificar un documento "sujeta a la pena de perjurio" no está sujeto a penalidad alguna. Entiendo que por ser una disposición penal de interpretación restrictiva, no aplica el Artículo 225 del Código Penal (33 L.P.R.A. 4421), el cual dispone:

Toda persona que habiendo jurado testificar, declarar, deponer o certificar la verdad ante cualquier tribunal, organismo, funcionario o persona competente, en ... los casos o procedimientos en que la ley permitiera tomar tal juramento, declare ser cierto cualquier hecho esencial, conociendo su falsedad o declare categóricamente sobre un hecho esencial cuya certeza no le conste, será sancionada ...

La Ley 144 permite la radicación de documentos en el Departamento de Estado certificados sin la intervención de un notario para: radicar el Certificado de Incorporación para incorporar u organizar una corporación (Art. 1.01), incluyendo cualquier modificación o enmienda al mismo (Arts. 8.01, 8.02, 8.05); cambiar el agente residente o la dirección del agente residente (Art. 3.04); renuncia del agente residente designando sucesor (Art. 3.05) o sin designar sucesor (Art. 3.06); emisión de cualquier clase de acciones preferentes o limitadas cuando no se hayan consignado en el Certificado de Incorporación, con el efecto de

enmendar el Certificado de Incorporación (Art. 5.01G); retiro de acciones (Art. 8.03); disolución previa a la emisión de acciones (Art. 9.04) o sin acciones (Art. 9.05); fusión o consolidación de dos o más corporaciones domésticas (Art. 10.01) o foráneas (Art. 10.01) y de matriz con subsidiaria (Art. 10.03); restauración de la personalidad jurídica corporativa (Art. 11.10); prórroga del Certificado de Incorporación (Art. 11.02); solicitud de corporación foránea para hacer (Art. 13.05) o para retirarse de hacer (Art. 13.13) negocios en Puerto Rico; conversión a una corporación íntima (Art. 14.05); informes anuales para corporaciones domésticas y foráneas (Art. 15.01). Además, permite la certificación y radicación, sin la intervención de notario, de una petición al Tribunal para la disolución de una corporación de empresa común de dos accionistas (Art. 9.03).

La Ley 144 permite la creación indiscriminada de entidades corporativas, sin el beneficio de asesoramiento jurídico necesario y tan fácilmente accesible mediante la intervención oportuna del notario; permite acceso indiscriminado a los expedientes de una corporación en el Departamento de Estado por personas no autorizadas, facilitando la enmienda o alteración del Certificado de Incorporación de una corporación por cualquier persona no autorizada, con la mera radicación de un documento firmado sin formalidad ni seguridad legal alguna; y permite acceso indiscriminado al Departamento de Estado en la radicación de documentos de gran importancia y que afectan a terceros, sin formalidad ni seguridad legal alguna.

El notario puertorriqueño es del tipo latino, profesional del Derecho autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos que ante él se realicen. Entre otras, es su función asesorar a las personas que ante él comparecen, y conferir autoridad y certeza a los documentos que él notariza. Es su función también conferir autenticidad sobre la existencia, identidad, capacidad, autoridad y sobre la firma de la persona que ante él comparece.

El notario puertorriqueño está fácilmente accesible, y su función notarial en la creación del ente jurídico corporativo no es un obstáculo ni añade un costo significativo. No obstante, su ausencia en la certificación de documentos afecta grave y adversamente a la seguridad jurídica.

Países de culturas diferente a la nuestra han llegado a reconocer la función indispensable del notario tipo latino en la creación del ente jurídico y en la seguridad del negocio jurídico. Así lo han hecho países con culturas tan diferentes a la nuestra como China, Japón, Rusia, África, y otros. Países con culturas similares a la nuestra están haciendo un esfuerzo por recobrar la seguridad jurídica que provee el notariado de tipo latino. Cuba es buen ejemplo. Hasta los Estados Unidos de América ha optado por estudiar la figura del notario tipo latino, su necesidad y las ventajas que ofrece en la seguridad de negocios jurídicos internacionales. Podemos citar el estudio que está llevando a cabo el American Bar Association con miras a adoptar la figura del notario tipo latino en transacciones electrónicas en el ámbito internacional.

En la medida que descarta la función e intervención notarial en la creación del ente jurídico corporativo y en la certificación de documentos que pueden afectar a terceros, la Ley Núm. 144 es un gran paso atrás y crea un desbalance desmedido en la seguridad del negocio jurídico.

COMENTARIOS AL BORRADOR FINAL DEL
REGLAMENTO DE EDUCACION JURIDICA
CONTINUADA

Lcdo. Eugenio Otero Silva

El 1 de septiembre de 1987, el Tribunal supremo creó la Comisión sobre la Reglamentación del Ejercicio y Admisión al Notariado (la Comisión Notarial), a la que encomendó estudiar el alcance de la Ley Notarial de Puerto Rico de 1987 y formular recomendaciones concretas en cuanto a la necesidad de reglamentar dicha área del Derecho y, de estimarlo conveniente y necesario, someter a su consideración un proyecto de reglamento.

Dicha Comisión estuvo compuesta por catorce notarios con una vasta y variada experiencia jurídica, tanto en el ejercicio del notariado como de la abogacía, insular y federal, incluyendo la litigación, así como en otros menesteres. Incluía miembros de bufetes grandes, medianos, pequeños y singulares, registradores, profesores y asesores legislativos; del área metropolitana y de la Isla; cuando menos uno fue llamado a la judicatura. Obviamente, todos eran miembros del Colegio de Abogados; algunos también eran miembros de asociaciones profesionales particulares activas, tales como el Instituto de Derecho Notarial y Registral, la Asociación de Notarios y el capítulo local del "Federal Bar Association"; otros eran miembros asimismo de asociaciones profesionales internacionales, tales como la Unión Internacional del Notariado Latino, la "American Bar Association" y la Federación Interamericana de Abogados. En síntesis, aunque el elemento que les distinguía era su conocimiento especializado del Derecho Notarial, se trataba de un grupo pluralista, representativo de los abogados de Puerto Rico.

Una de las primeras reglas propuestas al pleno de la Comisión que llevó inicialmente el número 17, fue la atinente al mejoramiento profesional. El primer borrador quedó aprobado el 5 de octubre de 1989. Fue analizado y discutido repetidamente; mediaron cuando menos siete borradores antes del que fuera incluido en el Borrador del Reglamento Notarial de 1991, en el que llevaba el número 14, que fuera sometido a la Conferencia Judicial celebrada el 14 y 15 de diciembre de ese año. Fue incluida con el mismo número en el Proyecto de Reglamento que la Comisión sometiera al Tribunal Supremo el 5 de junio de 1992.

Es evidente que el proyecto de la Regla de referencia es, en alguna medida, precursor de la Resolución que la Asamblea Anual del Colegio de Abogados aprobara el 26 de septiembre de 1992, adoptando el principio de educación jurídica continuada y, consecuentemente, del Anteproyecto de Reglamento sobre Educación Jurídica Continuada Obligatoria que su Presidente sometiera al Tribunal Supremo el 23 de junio de 1994.

Es evidente asimismo que dicho proyecto también es, en alguna medida, precursor del Borrador Final del Reglamento de Educación Jurídica Continuada. El Tribunal Supremo aprobó el Reglamento Notarial el 14 de junio de 1995. Eliminó la Regla 14 propuesta por la Comisión Notarial por haber nombrado el 24 de marzo de 1995 el Comité de Educación Continuada (el Comité), al que había encomendado hacer recomendaciones específicas sobre el tema que cubrirían tanto a los abogados como a los notarios. Dicho Comité también estuvo compuesto por doce distinguidos abogados, cuatro de los cuales eran miembros del

elemento administrativo de la academia, el Presidente de la Universidad de Puerto Rico y los Decanos de las Escuelas de Derecho de la Universidad de Puerto Rico, la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico y la Universidad Interamericana de Puerto Rico.

El 21 de marzo de 1996, el Comité sometió el Borrador Final del Reglamento de Educación Jurídica Continuada. Consta de 12 Reglas. Requiere que cada abogado tome por lo menos 24 horas de educación continuada en un período de 2 años. Restringe los proveedores y las alternativas para el cumplimiento alterno con el requisito. Crea un aparato burocrático complejo para su administración.

La Comisión Notarial consideró detenidamente la Regla que propusiera eventualmente a través de cinco años; como queda dicho, mediaron cuando menos siete borradores. Sin embargo hasta donde he podido determinar, el Comité no consideró los trabajos de la Comisión. Ninguno de sus miembros lo fue de la Comisión. No solicitó una transcripción de las grabaciones de las reuniones de la Comisión atinentes al mejoramiento profesional o educación continuada.

La Comisión propuso una Regla sencilla. Su versión final lee como sigue:

**"Regla 14: Educación continua
en Derecho Notarial:**

Todo Notario deberá tomar no menos de doce (12) horas en cursos de mejoramiento profesional cada dos (2) años, los cuales no tendrán que ser ofrecidos el mismo día ni las horas consecutivas. Los cursos los podrá tomar en cualquiera de las Facultades de Derecho de Puerto Rico o del extranjero en países con sistema notarial de tipo latino.

También podrá cumplir este requisito con su asistencia a algunas de las jornadas regionales, seminarios o congresos internacionales de tipo latino; asistiendo a seminarios de educación continua que ofrezcan las organizaciones que agrupen a los Notarios o publicando un escrito de carácter notarial en alguna publicación o revista profesional.

El cumplimiento de este requisito será acreditado mediante el envío de certificación al efecto conjuntamente con el informe anual de actividad notarial del año precedente.

El término de dos (2) años que estipula esta regla comenzará a partir del primero de enero del año siguiente a la fecha de la aprobación de este reglamento."

Conviene tener presentes algunos de los elementos que la Comisión consideró:

1. La necesidad de que los profesionales del derecho continúen educándose:

Este es el principio fundamental en que todos estamos de acuerdo. El Derecho no es estático. La dinámica social y técnica es tal, particularmente hoy día, que resulta imprescindible que los profesionales del derecho continúen educándose.

2. Los cambios revolucionarios deben introducirse paulatinamente:

Aunque distintas entidades y abogados han venido ofreciendo en las últimas décadas, cada día más, cursos y seminarios jurídicos a los abogados y notarios practicantes en distintos lugares a través de la Isla, en Puerto Rico nunca se ha requerido a éstos cumplir con requisito alguno de educación con posterioridad a su admisión al ejercicio de la profesión como condición para continuar ejerciéndola. Sencillamente, desconocemos las dificultades que conllevará la implantación e implementación de tal requisito para los abogados y para los proveedores actuales, que incluyen el Colegio de Abogados, las Escuelas de Derechos, asociaciones profesionales particulares como las mencionadas anteriormente, bufetes de abogados y abogados individuales.¹

La Comisión Notarial entendió que debía partirse de la experiencia acumulada, aprovecharse al máximo los recursos que estaban disponibles, establecerse inicialmente un requisito de Educación continuada mínimo que motivara la iniciativa de los distintos proveedores, así como el interés y apoyo de los notarios, y evitarse el caos que pudiese provocar el cambio súbito. El esquema básico era dejar que la implantación del requisito mínimo motivara a los proveedores existentes y a otros a ofrecer y desarrollar más cursos y seminarios a la vez que los notarios se acostumbraban a tomarlos; dejar que ambos grupos interaccionaran; y evaluar eventualmente los resultados del experimento inicial para, entonces, determinar qué derrotero debía seguirse. Se pensó que era indispensable obtener el interés, apoyo y participación activa de los notarios ya que de otro modo el programa estaría destinado al fracaso.²

Mi recuerdo es que consideró requerir entre 3 y 24 horas, anual o bienalmente dependiendo del número de horas requeridos. En el borrador de 1989 se requerían sólo 3 horas y en el Anteproyecto de 1991 6 horas en el Proyecto de 1992 se requirieron 12 horas bienalmente. Se optó por requerir el cumplimiento bienal para proveer mayor flexibilidad a los notarios ya que a cualquiera podría resultarle difícil cumplirlo en un año específico, independientemente del número de horas requerido, dados sus compromisos profesionales y personales. Se optó por requerir sólo 12 horas bienalmente por diversas razones, entre otras: evitar que los proveedores existentes no diesen a basto o terminaran ofreciendo cursos y seminarios repetidos, aburridos o inadecuados; prevenir el incumplimiento del requisito por un número substancial de notarios por no haber suficientes sillas disponibles,³ por no ser accesibles los centros donde se ofreciesen o por conflictos con su calendario de trabajo; evitar que los costos afectasen adversamente a los notarios que se verían obligados súbitamente a tomarlos y quedarían a merced de los proveedores. Obsérvese que los costos para los profesionales del derecho incluyen tanto los cargos que se verán obligados a pagar a los proveedores, que quedarán afectados por la oferta o disponibilidad de éstos, como las horas que no podrán dedicar a actividad remunerativa alguna. Mediarán

1 Me pregunto si existe un catálogo de los proveedores actuales y sus calificaciones.

2 Su éxito no estriba en la mera asistencia a los cursos y seminarios.

3 Se crearía instantáneamente una demanda increíble por cursos y seminarios de educación continuada. ¿Están las Escuelas de Derecho y el Colegio de Abogados en posición de satisfacer tal demanda?

otros gastos y desembolsos que podrían estar sujetos al control directo o indirecto de los proveedores como los cargos por concepto de materiales de estudio y los gastos de transportación y estadía. Es por todas estas razones que la disponibilidad de una multiplicidad de proveedores es esencial para el éxito del programa.

Un sinnúmero de Comisionados era de la opinión de que las Escuelas de Derecho de la Isla no tenían la capacidad necesaria para ofrecer cursos y seminarios que motivaran a los notarios activos en el ejercicio de su profesión. Sabido es que sus recursos son limitados y ya están destinados a sus estudiantes. Además, pensaban que debía evitarse a toda costa que se afectara adversamente la calidad de la educación que se ofrece a los estudiantes, por lo que se planteó si éstas podían atender simultáneamente las necesidades de los estudiantes y las de los notarios practicantes.

La idea no era que los notarios tomaran simplemente aquellos cursos y seminarios que ya se ofrecían ordinariamente a los estudiantes de derecho, sino tanto éstos como aquellos que estuviesen a tono con sus necesidades e intereses. La experiencia nos dice que los cursos y seminarios que motivan e interesan a los abogados y notarios en el ejercicio de su profesión son aquellos de naturaleza práctica, que les ayudan a lidiar con los asuntos que confrontan cotidianamente. Tales cursos nacen usualmente de la experiencia práctica intensa de quienes los ofrecen, lo que no ocurre usualmente en las Escuelas de Derecho. Es por ello que se pensó que debía descansarse en una buena medida en los cursos y seminarios que ya son ofrecidos por entidades y abogados particulares. Las Escuelas de Derecho estarían obligadas concebir un enfoque distinto, preparar un currículo adecuado y diseñar cursos y seminarios para una audiencia con necesidades diferentes desparramada por la Isla. Además, la idea tampoco era que los notarios concurrieran a las Escuelas, sino que éstas ofrecieran los cursos y seminarios tanto en sus aulas como en distintos lugares en la Isla, como ya lo vienen ofreciendo el Colegio de Abogados y otras entidades y abogados particulares.

La Comisión concibió que las Escuelas de Derecho debían ser parte integral del experimento inicial, después de todo eran proveedoras de educación continuada, pero no el factor dominante. El Derecho, como el pensamiento, se nutre de la diversidad; lo mismo ocurre con la educación.

En síntesis, la Comisión entendió que para el éxito eventual del concepto de educación continuada era necesario un período de transición para que todos los proveedores desarrollaran paulatinamente el currículo, cursos y seminarios necesarios, así como los centros para su ofrecimiento, y que el resultado debía ser evaluado oportunamente para determinar qué derrotero debía seguir la educación jurídica continuada.

3. Otros Intereses:

La Comisión consideró que debía estimularse la participación en jornadas y congresos internacionales y la producción de trabajos escritos, relativamente escasos en nuestra jurisdicción, que acrecentaran nuestro acervo jurídico. Consecuentemente, en el proyecto de Regla se estableció que podía cumplirse con el requisito de educación continuada con la asistencia a alguna jornada o congreso internacional o la publicación de algún escrito.

Obsérvese que el proyecto hace referencia expresa a las jornadas y los congresos internacionales, cuyo propósito primordial es el estudio y análisis de problemas sociales y cuestiones jurídicas y en las cuales los participantes presentan trabajos y propuestas, distinto a las convenciones, cuyo propósito primordial es otro. Se pensó que la mera asistencia a las primeras es beneficiosa para nuestro ordenamiento.

La experiencia habida en el Comité sobre Jurisdicción Voluntaria, que sometió al Tribunal Supremo el 14 de mayo de 1996 un proyecto de Reglas a ser adicionadas al Reglamento Notarial, ilustra los beneficios derivados de la asistencia a tales jornadas y congresos. Los miembros de dicho Comité descansaron extensamente en los conocimientos adquiridos por varios de sus compañeros en tales jornadas y congresos; utilizaron las relaciones que éstos habían desarrollado para invitar al Dr. Mario Aguirre Godoy y al Dr. Francisco Luis Vargas Soto a participar en la XXXI Conferencia de la Federación Interamericana de Abogados celebrada en San Juan en junio de 1994 y compartir con los miembros de dicho Comité sus ideas y experiencias en dicha materia. Varios de los trabajos presentados durante dicha Conferencia fueron publicados en la Revista del Colegio de Abogados (Vol. 56, Núm. 2. 1995).

Muchos de los Comisionados éramos de la opinión que aunque la calidad y profundidad de los escritos podía variar, era imperativo estimular trabajos escritos; entendíamos que podía descansarse en la Junta Editora de las distintas publicaciones jurídicas. Estimábamos que éstas serían celosas al decidir qué trabajos debían publicar. Además, si la Regla produce el efecto deseado, aumentará el número de trabajos disponibles para publicación, lo que permitirá a las Juntas Editoras ser aún más selectivas.

Me preocupa el comentario a la Regla 7 del Borrador Final del Reglamento de Educación Jurídica a los efectos de que el Comité Permanente tendrá la discreción de evaluar el contenido del artículo o libro para determinar cuántas horas crédito serían acreditadas y podrá considerar, entre otras cosas, la complejidad del tema, la aportación a la comunidad jurídica, el número de páginas y el tiempo invertido. Se trata de elementos de evaluación subjetiva, propios del ámbito académico. No entiendo el alcance y razón de ser del requisito adicional de que los artículos aparezcan en los Índices de revistas jurídicas reconocidas.

Aquellos profesionales del derecho que dediquen su tiempo libre para producir algún escrito para beneficio de la profesión en general tendrán que presentar sus escritos a las juntas editoras. Si su trabajo es aceptado, tendrán que esperar a que se completen los trabajos a ser publicados en el número correspondiente y que éste sea impreso y distribuido, lo que en ocasiones se dilata aproximadamente un año, precisamente por la escasez de trabajos. Luego tendrán que esperar para ver si su trabajo es incluido en los Índices de revistas, para, entonces, someterse a la junta evaluadora, para ver cuántas horas crédito le conceden. Anticipo que tal andamiaje sólo tendrá el efecto de negar los incentivos que pretenden ofrecerse para la producción de trabajos escritos en nuestra jurisdicción. Los pocos que se atreven a escribir algo para su satisfacción personal continuarán haciéndolo sin pensar en las horas crédito; ya lo hacen sin tales incentivos. Los que se hubiesen motivado para hacerlo cuando le fuese conveniente, para evitar conflictos con su calendario o tener que concurrir a los centros de estudios, probablemente optaran por asistir a algún curso antes que invertir aún más tiempo y enfrentarse

a la junta evaluadora, que ya ha sido percibida como elite de censura.

Aunque estimo que la Regla propuesta por la Comisión Notarial puede ser mejorada en éste como en otros aspectos, estimo asimismo que los elementos determinantes de las horas créditos a concederse deben ser en lo posible sencillos y objetivos. La Regla propuesta por la Comisión, tal vez, todo lo que requiere es lenguaje más preciso en cuanto a estos extremos.

4. Evitar el andamiaje burocrático:

La experiencia nos dice que el andamiaje burocrático muchas veces impide y siempre dilata el desarrollo e implementación de las ideas.

La Comisión consideró si debía crearse algún ente que supervisara y administrara el mejoramiento profesional o educación jurídica continuada o, de otro modo, si ello debía encomendarse a alguno ya existente. Concluyó que tratándose de profesionales del derecho sujetos a la supervisión disciplinaria del Tribunal Supremo, debía y podía confiarse en ellos, por lo que cada cual podía certificar al Tribunal el haber cumplido con el requisito y los pormenores correspondientes. Se pensó que bastaba con establecer las pautas generales y el mecanismo de la certificación ya que su incumplimiento así como cualquier declaración falsa en la certificación, estaría sujeta a sanciones disciplinarias.

En el caso de los notarios mediaba un mecanismo adecuado, esto es, el Informe Estadístico Anual de Actividad Notarial, al que bastaba añadir un apartado o anejo. Nada impide que se requiera a cada abogado someter una Certificación a ser unida su expediente en el Tribunal Supremo.

Muchos de los Comisionados éramos de la opinión que si se prescindía del elemento burocrático, podía implementarse inmediatamente la educación continuada y que las certificaciones serían muy útiles para evaluar subsiguientemente los resultados y determinar qué derrotero debía seguirse y cuál era el mecanismo administrativo, si alguno, necesario para su supervisión.

Dos asuntos cubiertos por el Borrador Final del Comité y sus comentarios me llaman la atención.

En primer lugar, es incuestionable que la ética profesional permea toda la gestión del abogado y del notario. Sin embargo, estimo que tal asunto no debe ser objeto de cursos obligatorios independientes, sino que debe ser —como bien señala el propio Comité— parte integral de todo curso específico donde usualmente se plantean situaciones y vivencias concretas que facilitan su consideración y la hacen más interesante para la audiencia. Además, los actos y omisiones culposos o negligentes de unos pocos no deben llevar a pensar que todos están necesitados de tomar continuamente cursos de ética. El requisito de educación continuada no debe estar predicado en bases estrechas, esto es, las faltas de algunos, cuya conducta posiblemente no hubiesen alterado como quiera.

En segundo lugar, comparto la opinión del Comité de que la enseñanza de cursos de derecho y la enseñanza de cursos de educación jurídica continuada conllevan tiempo y gran dedicación por lo que amerita que se permita, en alguna medida, el cumplimiento del requisito mediante la enseñanza. Sin embargo, estimo

que aquellos que se dedican a la enseñanza por una remuneración hacen aquello por lo que se les paga; su situación no es distinguible de la de cualquier profesional del derecho que se respeta asimismo y dedica gran tiempo a estudiar y analizar las cuestiones que le son encomendadas, que son diversos y reales. Además, por su ocupación, están llamados a ampliar en todo momento su conocimiento y a continuar con su educación; de otro modo, no podrán descargar su función. Tal vez, sólo ameritan que se acrediten al cumplimiento del requisito las horas dedicadas gratuitamente al servicio público, como es el caso de aquellos que participan en programas pro bono y en diversas comisiones ejecutivas, legislativas y judiciales. El interés del Comité sólo por los primeros, así como la inclusión expresa de la aprobación de estudios posgraduados en Derecho como mecanismo de cumplimiento cuando ello es redundante, ha acrecentado la percepción de que su composición y orientación no era representativa de la profesión.

En síntesis, lo que nació de un proyecto de regla única y sencilla ha venido a ser un proyecto complejo que ha provocado crítica severas, muchas acertadas. Equivocada y desgraciadamente, el Borrador Final del Comité ha sido percibido como un intento de la academia por adquirir ascendencia y control sobre la profesión y un intento del Colegio de Abogados por avasallar las asociaciones particulares que se nutren de sus propios miembros. En lugar de aglutinar la opinión de los abogados, elemento indispensable para el éxito del programa, ha provocado división y oposición. Los múltiples comentarios que han aparecido en las publicaciones de las asociaciones particulares y las cartas que éstas han dirigido a sus miembros convidándolos a hacer patente su oposición, así lo evidencian.

Estimo que el proyecto de Regla sometido por la Comisión Notarial, sujeto a los cambios necesarios para hacerlo aplicable a la abogacía, es adecuada para la implantación e implementación inmediata de la educación continuada. Tal Regla única es susceptible de ser insertada en la Parte II del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico, atinente al ejercicio de la abogacía y el notariado. Ello proveerá una oportunidad a todos para experimentar, desarrollar cursos y seminarios de educación continuada y centros para su ofrecimiento y meditar sobre las experiencias. Oportunamente, luego de algunos años, debería reexaminarse el asunto y determinarse qué derrotero debe seguirse y qué ajustes, si algunos, deben hacerse.

Me permito sugerir la siguiente propuesta:

Todo abogado deberá tomar no menos de doce (12) horas en cursos de mejoramiento profesional cada dos (2) años, los cuales no tendrán que ser ofrecidos el mismo día ni en horas consecutivas. Los cursos los podrá tomar en cualquiera, de las Facultades de Derecho de Puerto Rico o del extranjero acreditada por el Consejo de Educación Superior o por este Tribunal.

También podrá cumplir este requisito asistiendo a cursos o seminarios de educación continua patrocinados por el Colegio de Abogados o las asociaciones de abogados o notarios particulares existentes en Puerto Rico, tales como la Asociación de Notarios, la American Bar Association, el Federal Bar Association, la Hispanic National Bar Association y la National Institution for Trial

Advocacy u ofrecidos por algún abogado de reconocida experiencia en alguna área del derecho, y asistiendo a alguna de los congresos o jornadas internacionales de derecho.

La publicación de un libro sobre alguna materia jurídica equivaldrá a haber tomado cursos de educación continuada por doce (12) horas durante el año de su publicación. La publicación de un artículo analizando algún asunto jurídico en una revista¹ profesional o académica de Puerto Rico o del exterior equivaldrá a haber tomado tales cursos por seis (6) horas durante el año de su publicación. La publicación de un comentario o reseña sobre algún asunto jurídico en un boletín profesional o académico de Puerto Rico o del exterior equivaldrá a haber tomado tales cursos por tres (3) horas.

Dictar gratuitamente un curso de derecho en cualquier Escuela de Derecho de Puerto Rico o del extranjero acreditada por el Consejo de Educación Superior o por este Tribunal equivaldrá a haber tomado tales cursos por doce (12) horas durante el año en que lo dicte por primera vez; dictarlo nuevamente en igual forma equivaldrá a haberlos tomado por seis (6) horas. Participar gratuitamente en cualquier comisión nombrada por el poder ejecutivo o legislativo o este Tribunal o en cualquier programa de servicios pro bono equivaldrá a haber tomado tales cursos por doce (12) horas durante el primer año de tal participación; continuar participando subsiguientemente en la misma comisión o en tal programa en igual forma equivaldrá a haberlos tomado por (6) horas durante cada año de tal participación.

Todo abogado remitirá anualmente, antes del primero de febrero de cada año, a la Secretaría de este Tribunal una certificación relativa al cumplimiento de este requisito, para ser archivada en su expediente, en la que hará constar el título, descripción o tema de los cursos que haya tomado o los seminarios en que haya participado, quién lo ofreció, quién lo patrocinó, cuándo lo tomó y el número de horas de su duración, o, de otro modo, como cumplió con el mismo y, en los casos apropiados una certificación negativa o demostrativa de que medió justa causa para el incumplimiento del mismo.²

El primer término de dos (2) años estipulado en esta Regla comenzará el primero de enero del año siguiente a la fecha de aprobación de esta Regla.

Para concluir, debo hacer constar que el presente Comentario está basado en los recuerdos y percepciones personales del suscriptor. Constituyen su opinión personal.

1 Deberá entenderse que la publicación de una reseña o comentario o la publicación de cualquier escrito en una publicación que no sea una revista profesional o académica será insuficiente.

2 Queda sobreentendido que el incumplimiento del requisito o cualquier manifestación falsa en la certificación conllevará las sanciones disciplinarias que el Tribunal determinara. Ello es usual respecto a los distintos Informes que los Notarios vienen obligados a rendir.

LEY 43

21 de mayo de 1996

Para derogar la Ley Núm. 153 de 11 de agosto de 1995 y para enmendar el inciso (g) del Artículo 38; el octavo párrafo del Artículo 39; y enmendar el Artículo 41 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Propiedad Horizontal", a fin de establecer que el Consejo de Titulares retendrá una nueva herramienta para el cobro efectivo de las cuotas de mantenimiento adeudadas, y de imponer responsabilidades al adquirente involuntario de hasta tres (3) meses de mantenimiento adeudadas y derogar nunc pro tunc la Ley Núm. 153 de 11 de agosto de 1995.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, mejor conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico" ha servido de modelo para algunos Estados de la Unión, que recientemente han decidido adoptar dicha legislación. Por lo tanto, es menester mantener esta pieza de legislación a tono con las necesidades de nuestra sociedad y al servicio de una mejor convivencia en sociedad, bajo un régimen como el que estamos considerando en esta medida, que fue creado como facilitador de la sociedad.

A través los años de vida de esta Ley se le han hecho algunas enmiendas cónsonas con los constantes cambios de nuestra sociedad, estas enmiendas y las que pretendemos introducir a través de esta medida son parte esencial de estos cambios.

A través de esta Ley se deroga nunc pro tunc la ley Núm. 153 de 11 de agosto de 1995, con el firme propósito de devolver al status anterior la Ley de Propiedad Horizontal, debido a la abrumadora solicitud de las diferentes partes afectadas e interesadas en dicha Ley. Además se enmienda la Ley para darle una nueva herramienta al Consejo de Titulares, en su tarea de recolectar las cuotas de mantenimiento para que puedan comenzar el proceso de dar aviso al vencimiento del segundo plazo, de que van a suspender los servicios a los titulares morosos al vencimiento del tercer plazo. Además se impone la responsabilidad a los adquirentes involuntarios que antes no eran responsables por las cuotas de mantenimiento adeudadas al momento del traspaso de titularidad, según interpretación judicial, para que sean responsables hasta un máximo de tres cuotas adeudadas. Se trata de establecer un balance entre los intereses de los condominios y de los potenciales adquirentes involuntarios.

Los cambios van dirigidos a dejar clara la intención de la Asamblea Legislativa. Queremos proveerle un mecanismo a los titulares, bajo el régimen de Propiedad Horizontal, para que puedan adaptar sus derechos individuales con los derechos de propiedad y, a su vez, con los colectivos para mejorar el condominio. De la misma manera que dueños de viviendas individuales se motivan a hacer cambios, no sólo de fachada y estética, sino para adquirir equipos que antes eran un lujo y hoy se han convertido en nuestro diario vivir, tales como Cable TV, calentadores solares, equipo de seguridad entre otros, es responsabilidad del Estado, como reglamentador de la Propiedad Horizontal facilitar que cambios similares puedan darse con el consentimiento de una mayoría amplia de titulares de propiedades acogidas a este régimen. Se estima que estos cambios, además de beneficiarse al mejorar su calidad de vida, aumente y se preserve el valor de sus propiedades individuales y comunes.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. - Se deroga la Ley Núm. 153 de 11 de agosto de 1995, nunc pro tunc, que enmendaba la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como, "Ley de Propiedad Horizontal".

Artículo 2. - Los condominios registrados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal tendrán un período de un año a partir de la aprobación de esta Ley para atemperar sus reglamentos, planos y disposiciones a esta Ley, restableciéndose así el estado de derecho anterior a la Ley Núm. 153 de 11 de agosto de 1995.

Artículo 3. - Para enmendar el inciso (g) del Artículo 38 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como, "Ley de Propiedad Horizontal":

"Artículo 38. -

Corresponde al Consejo de Titulares:

- (a) _____
- (b) _____
- (c) _____
- (d) _____
- (e) _____
- (f) _____

(g) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluyendo los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condómines morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento, se sirven graciosamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde, adeudan tres o más plazos consecutivos de sus cuotas. Sin embargo, ante el incumplimiento del segundo plazo el Consejo de Titulares podrá enviar una notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el tercer plazo consecutivo de incumplimiento, según el procedimiento que determine el "Consejo de Titulares."

Artículo 4. - Para enmendar el párrafo octavo del Artículo 39 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como, "Ley de Propiedad Horizontal":

"Artículo 39. -

Aquellos que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones o asambleas del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad. Además, se le podrá suspender el servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono (y), servicios de transmisión de voz, video y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble."

Artículo 5. - Para enmendar el Artículo 41 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Propiedad Horizontal":

"Artículo 41. -

La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes y aquellos otros gastos legítimamente aprobados constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. Por lo tanto, el adquirente voluntario de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el Artículo 39, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Sin embargo, un adquirente involuntario será

responsable solamente hasta un máximo de tres (3) cuotas adeudadas al momento de adquirir la propiedad.

La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad, o enajenado a favor de persona alguna."

Artículo 6. - Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

SEMINARIO

LA NUEVA LEY DE CORPORACIONES Y EL NOTARIO

Prof. Luis Mariano Negrón Portillo

Fecha	:	Viernes, 28 de junio de 1996
Hora	:	Almuerzo: 12 m.
Lugar	:	Restaurante el Zipperle
SEMINARIO	:	1:30 p.m. - 4:30 p.m. a. Panorámica de la nueva ley. b. El Notario y la nueva ley.
Reservaciones	:	758-2773 759-6703 (fax)
COSTO	:	Socios: \$45 No Socios: \$55
Favor de hacer cheque a nombre de la Asociación de Notarios y remitir al PO Box 190062, San Juan, PR 00919-0062		

NUEVO MODELO ESCRITURA DE HIPOTECA FHA

El U.S. Department of Housing and Urban Development adoptó un nuevo texto para el párrafo 2 del *Model Mortgage Form* (HUD) Handbook 4165.1, para conformarlo a las enmiendas al Reglamento X y Reglamentos del FHA. El nuevo modelo de escritura de hipoteca y pagaré FHA comenzará a utilizarse el primero de julio de 1996. Efectivo en esa fecha, FHA no aceptará hipotecas que no se hayan otorgado con el nuevo modelo de escritura identificado con la fecha "July 1996".

LA ASOCIACION TIENE DISPONIBLE EL
NUEVO MODELO DE ESCRITURA DE HIPOTECA FHA
EN INGLES-ESPAÑOL, A UN COSTO DE \$50
Teléfono: 758-2773 ☐ Fax: 759-6703

**LA ELEVACION DE CONTRATO PRIVADO
A ESCRITURA PUBLICA**
Lcdo. Angel R. Marrero

Una de las partes de un contrato puede compeler a la otra a otorgar una escritura pública, si así lo exige la ley.¹ Esta obligación es exigible exista o no un documento privado.

El Reglamento Notarial² dispone dos mecanismos para elevar un documento privado a escritura pública, sujeto a que el documento sea materia de contrato.

Primero, que el notario incorpore el documento a la escritura, redactando e incluyendo el texto integro del documento en la escritura. En este caso, el Notario deberá hacer constar en la escritura la existencia previa del documento privado.

Segundo, que el Notario una el documento privado a la escritura, sin necesidad de redactarlo nuevamente. En este caso, el Notario debe relacionar el contrato privado en la escritura y dar fe de haberlo leído, de haber aceptado su redacción, del número de folios de que consta, y de que su texto se incorpora como si estuviera transcrito.

Ambos mecanismos de elevación a escritura requieren que los comparecientes o, en su defecto sus herederos o representantes legales, comparezcan en la escritura y ratifiquen el documento privado. No es necesario que el documento elevado a escritura haya sido notariado.³

Ver modelo de escritura a la página 11, contribución del Lcdo. Enrique Godínez.

-
- 1 31 LPRA 3453
 - 2 Reglamento Notarial, Regla 26
 - 3 Comentario a la Regla 26 del Reglamento Notarial

**VII JORNADA NOTARIAL
IBEROAMERICANA**

Salamanca, España
9 - 12 octubre de 1996

TEMAS

Regímenes Económicos Matrimoniales

Regímenes Susesorios

La Imparcialidad del Notario
ante los agentes económicos

ACTIVIDADES

Visita a la Ciudad
Visita a la Ciudad Iluminada
Excursión a la Alberca y Sierra de Francia
Acto en el Convento de San Esteban

Para información
758-2773

MARTÍNEZ-ALVAREZ, MENÉNDEZ CORTADA & LEFRANC ROMERO, PSC

ATTORNEYS AND COUNSELORS AT LAW

RAFAEL MARTINEZ-ALVAREZ (1882-1959)
RAFAEL MARTINEZ-ALVAREZ, JR. -COUNSEL
JOSE M. MENENDEZ MONROIG-COUNSEL

ALFREDO MARTINEZ-ALVAREZ
JOSE A. MENENDEZ CORTADA
ROBERTO LEFRANC ROMERO
JOSE R. QUIÑONES COLL
MA. EUGENIA RODRIGUEZ LOPEZ

MARILYN BURGOS MARQUEZ
ROBERTO E. LEFRANC MORALES
ALFREDO FERNANDEZ MARTINEZ
EDWIN V. ROSAS NOYA
RAFAEL A. OJEDA DIEZ
CECILIA T. MARQUES DIAZ
CRISTIAN BERNASCHINA

CENTRO DE SEGUROS BLDG. SUITE 407
701 PONCE DE LEON AVE.
MIRAMAR, SAN JUAN, PUERTO RICO 00907
TELEPHONE: (809) 721-1140
TELEFAX NO. (809) 721-7866

OF COUNSEL

LAWRENCE E. DUFFY
EDDA PONSÁ FLORES

Advertencia
Este modelo de escritura es sólo una guía para ser revisada, adaptada y aprobada por el notario.

-----ELEVACION DE CONTRATO PRIVADO A-----

-----ESCRITURA PUBLICA-----

--En la ciudad de _____, Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a los _____ () días del mes de _____ de mil novecientos noventa y _____ (199____).-----

--____ abogado y notario público en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con residencia en _____, Puerto Rico, y estudio abierto en la ciudad de _____, Puerto Rico.-----

-----COMPARECEN-----

---DE LA PRIMERA PARTE: _____, número de seguro social 000-000-000, mayor de edad, soltero, propietario y vecino de _____, Puerto Rico.-----

---DE LA SEGUNDA PARTE: _____, número de seguro social 000-000-000, mayor de edad, soltero, propietario y vecino de _____, Puerto Rico.-----

---Doy FE de conocer personalmente a los comparecientes, así como por sus dichos de su edad, estado civil, profesión y vecindad, quienes me aseguran tener y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, y en tal virtud libremente-----

-----EXPONEN-----

---PRIMERO: Que los comparecientes suscribieron un Contrato de Constitución de Sociedad Especial el día _____ () de _____ de mil novecientos noventa y _____ (199____), bajo el Afidávit número _____ ante el Notario Público _____ (en adelante denominado el "Contrato").-----

---SEGUNDO: Que los comparecientes desean elevar el Contrato a escritura pública para todos los más amplios efectos legales pertinentes, y así lo llevan a cabo entregando el Contrato al Notario autorizante con el ruego de que lo aneje a esta escritura para que se convierta en parte integrante de su protocolo de instrumentos públicos para el año en curso.-----

---TERCERO: Los comparecientes aceptan y ratifican el Contrato en todos sus términos y condiciones y a todos efectos legales, efectivo a la misma fecha del Contrato.-----

---Yo, el Notario autorizante, uno el Contrato al original de esta escritura, y DOY FE de haber leído el Contrato, de haber aceptado su redacción, de que el mismo consta de _____ () folios, y de que su texto se ha incorporado a la presente escritura como si estuviere transcrito, de todo lo cual los comparecientes en mi presencia lo ratifican en todos sus términos y condiciones.-----

-----ACEPTACION-----

---Los comparecientes aceptan esta escritura en la forma redactada por ser conforme a lo convenido, y Yo, el Notario, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley, hice a los comparecientes las advertencias legales pertinentes con respecto al otorgamiento de esta escritura y a sus efectos legales, incluyendo su derecho de leer la escritura por sí solos, lo cual han hecho, y de tener testigos presentes en el otorgamiento de esta escritura, al cual han renunciado.-----

---Luego de leer la escritura, los comparecientes aceptan la misma según ha quedado redactada por estar conforme con su contenido, y firman la escritura ante mí, el Notario, fijando además sus iniciales al margen de cada uno de sus folios, incluyendo los folios del Contrato.-----

---Yo, el notario, DOY FE de todo el contenido de esta escritura bajo mi firma, signo, rúbrica y sello.-----