



# ANOTA



**Boletín Informativo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, Inc.**  
Apartado 190062, San Juan, PR 00919-0062 Tel: (787) 758-2773 Fax: (787) 759-6703

Número 3

Junio -Julio 1997

Año 11

MIEMBRO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

**IX JORNADA NOTARIAL  
DE NORTE, CENTROAMERICA Y EL CARIBE  
Dorado, Puerto Rico  
10-13 de septiembre de 1997**

La IX Jornada tratará tres temas. El Tema I, *La seguridad jurídica en la contratación por la vía electrónica*, será una conferencia por los licenciados Michael S. Baum y Theodore S. Barassi, de EEUU, y los Notarios Mario Miccoli, de Italia, Francisco Arredondo, de México y Vicente de Prada de España, sobre los temas de *La Seguridad en el tráfico comercial electrónico; El papel del notario cibernético en una infraestructura de llaves de acceso públicas; El documento electrónico - su encaje dentro del sistema del notariado latino; y El Notario de tipo latino ante los desafíos de la informática jurídica.*

Tendremos traducción simultánea del inglés al Español.

El Tema II tratará sobre *La situación de los países respecto a la seguridad jurídica en la contratación por la vía electrónica*, a modo de ponencias por parte de los Notarios participantes de Norte, Centroamérica y El Caribe. Este tema tratará sobre la situación del derecho en cada país participante y sobre la aportación y participación del notario tipo latino en la seguridad jurídica en la contratación por la vía electrónica.

El Tema III será un Seminario y Taller intensivo sobre *La Ley de transacciones de Puerto Rico*, la cual adviene efectiva el primero de enero de 1998, a cargo del licenciado Juan C. Salichs Pou, de

Fiddler González & Rodríguez y los profesores Margarita García Cárdenas y Luis M. Negrón Portillo de la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana.



**PUERTO RICO 1997**

**EL NOTARIADO, PROFESION DE TRADICION Y DE FUTURO**

**R. DE LA C. 1381** - para que las Comisiones de Asuntos del Consumidor y de Hacienda evalúen la necesidad y conveniencia de establecer máquinas electrónicas para la venta de sellos de rentas internas, Asistencia Legal, Colegio de Abogados, Impuesto Notarial y otros a través de las colectorías del Departamento de Hacienda.

**R. DE LA C. 1273** - ordena a la Comisión de lo Jurídico Civil de la Cámara de Representantes que investigue la situación existente en los Registros de la Propiedad y estudie la deseabilidad de remover el Registro de la Propiedad del Departamento de Justicia y de asignar dicha Oficina al Tribunal Supremo de Puerto Rico o crear una entidad autónoma o Dirección General de los Registros en la alternativa de privatizar la operación del Registro de la Propiedad.

## LINEA 800 DE LA ASOCIACION

La línea 800 de la Asociación fue instalada recientemente. A través de esta línea telefónica, los socios que residen fuera del área metropolitana podrán comunicarse con nuestra oficina para consultas y servicios sin costo alguno. De no poder comunicarse con nuestro personal, favor de dejar mensaje indicando su nombre y teléfono y le devolveremos la llamada a la mayor brevedad.

El número 800 asignado es:

**1 - 800 -- 981 - 4559**

## CARTA RECIBIDA SOBRE LA IX JORNADA NOTARIAL

El escribano Mauricio Devoto, del Colegio de Escribanos nos escribe sobre la importancia de la IX Jornada Notarial de Norte, Centroamérica y El Caribe. A continuación reproducimos parte de su carta al Comité Organizador de la Jornada.

- Como notario, y sobre todo como persona, me siento muy reconfortado con la incitativa adoptada por la Asociación de Notarios de Puerto Rico y la Comisión de Asuntos Americanos de la UINL.
- Considero que el notariado latino debe adoptar una posición activa frente a uno de los múltiples desafíos surgidos en la nueva era de la

información. En definitiva, depende de nosotros el ingreso del notariado a la misma, aportando nuevas ideas y nuevos "productos", que entiendo tendrán una influencia decisiva en el futuro de nuestra profesión.

- Estaré presente en Puerto Rico representando al Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, donde espero poder



## CONCURSO

### SOBRE TRABAJO JURIDICONOTARIAL

El Colegio de Escribanos de la Capital Federal de Argentina anuncia un concurso en el cual se otorgará el premio "Centenario de la Revista del Notariado". Pueden participar profesionales del Derecho, argentinos o extranjeros.

El premio consiste en diploma y la suma de \$15,000 (USA) al mejor trabajo de índole jurídiconotarial, inédito, que se presente. La fecha límite para presentar los trabajos es el día 31 de diciembre de 1997.

Los trabajos deberán ser escritos en idioma castellano, a máquina o mediante procesadores de textos, con un máximo de 100 carillas, excluidas las notas, y no más de 30 renglones por carilla en total. Se admitirá una tolerancia que no exceda del 10 por ciento del máximo indicado. Los autores deberán utilizar un seudónimo y hacer constar el nombre, nacionalidad, domicilio y título del trabajo en un sobre cerrado y lacrado que llevará sobrescrito únicamente el seudónimo adoptado.

El Colegio de Escribanos podrá optar por la publicación sin cargo alguno, de la totalidad o de una selección de los trabajos presentados, en la misma Revista del Notariado, sea en un número extraordinario o espaciadamente.

Para información adicional sobre el concurso, debe comunicarse con nuestra Asociación, teléfono 758-2773.

tener la custodia de los documentos electrónicos que se efectúen en presencia.

### III. Concepto General de Documento

El documento es un objeto físico destinado a conservar y transmitir informaciones mediante mensajes en lenguaje natural.

El lenguaje de los documentos jurídicos es un lenguaje técnico que hace referencia, ya sea en el plano semántico como el sintáctico a la cultura jurídica común de los redactores de documentos.

La función esencial en el plano social del notario, como dice Angelo Gallizia es justamente aquella de codificador/ decodificador-jurídico/lingüístico, tercero respecto de los contratantes mediante el cual se asegura la autenticidad del contenido en los documentos creados por él (Angelo Gallizia - Milán - 1992).

El documento se considera jurídico:

- (a) Cuando corresponde a la normativa legal vigente
- (b) Cuando dicho documento tiene efectos jurídicos
- (c) Cuando el documento se considera confiable por la intervención de operadores jurídicos.

Las características (a), (b) y (c) se contraponen al mensaje verbal, esencialmente volátil no ostensible a no presentes y especialmente no reiterable. Cabe relacionar que el concepto documento en este trabajo está íntimamente vinculado con la "exteriorización física" de hechos y/o relaciones jurídicas. Ello permite que a través de "documentos", terceros ajenos al mismo puedan verificar el contenido de los mismos. (Por ej. Documento de Identidad, Registro Conductor, Títulos, etc.).

Rouanet Moscardó concibe al documento como un "objeto normalmente escrito, en el que se plasma algo mediante letras u otros signos trazados o impresos sobre el papel u otra superficie, pero que excepcionalmente puede no ser escrito, y es un objeto en el que puede representarse un hecho natural, o un acuerdo de voluntad (hecho voluntario, acto o negocio) o ser el resultado de una actividad o de un procedimiento."

Para Carnelutti el "documento" es todo objeto capaz de representar un hecho o un acto jurídico.

De estas definiciones doctrinarias podemos deducir que el documento

- a- es algo material (tiene cuerpo)
- b- representa un hecho
- c- puede ser escrito o no.

Teniendo en cuenta estos elementos podemos establecer que la característica de "escrito" no es esencial para la existencia de documento, y, en este sentido se puede incluir a los documentos electrónicos en estos conceptos. El

documento electrónico es, por lo tanto aquel documento que las partes contratantes han celebrado por una computadora (elaborador electrónico-ordenador, etc.). Las diferencias entre el documento escrito y el documento electrónico son evidentes, pero no por ello se puede negar el carácter de "documentos" de éstos últimos. Si bien en muchos casos no están en soporte papel, no llevan firma y no existe a la fecha una clara diferencia entre original o matriz y copia, parte de la doctrina considera que los registros informáticos son una "manera" de escribir.

Ettore Giannantonio ("El Valor Jurídico del Documento Electrónico" - Informática y Derecho - Aportes de Doctrina Informática - Volumen 1 - Depalma Bs. As. 1991) al concebir la escritura como la fijación sobre un soporte material de un mensaje destinado a la conservación, afirma que no hay inconveniente para considerar el documento electrónico, como documento escrito, ya que:

- (a) Contiene un mensaje (texto alfanumérico o diseño gráfico)
- (b) En lenguaje convencional (el de los bits)
- (c) Sobre soportes (cinta o disco)
- (d) Destinado a durar en el tiempo.

Sin perjuicio de lo expuesto a los efectos de poder dar categoría al documento electrónico de "documento en sí" (jurídico o no) el mismo debe contener las siguientes características:

1. Ser inalterable
2. Ser legible con un procedimiento apropiado
3. Ser identificado respecto del lugar, tiempo y espacio de su origen
4. Ser estable, lo que plantea el problema del soporte en sí y su mantenimiento en el tiempo
5. Ser legal. Esta última característica a fin de incorporar el documento electrónico dentro de la categoría de los actos jurídicos, y en especial como una nueva forma de contratar sobre las ya existentes: oral y escrita, a las que se sumaría la electrónica.

Para ello debe tenerse en cuenta que algunos de los países con Notariado de tipo latino, se encuentran a la fecha abocados al estudio de Acuerdos Jurídicos entre Juristas y Técnicos Informáticos a fin de ver la posibilidad de proyectar legislación que regule jurídicamente al Documento Electrónico. Alemania por ejemplo presentó en el XXI Congreso Internacional del Notariado Latino, celebrado en Berlín en 1995, la propuesta de un Proyecto Piloto entre la Cámara Federal del Notariado y el Ministerio Estatal Sajón de Justicia para la implantación del intercambio de datos entre notarios y oficinas del Registro de la Propiedad, y asimismo se estudia la posibilidad de modificación del Código Civil en cuanto a la forma de contratar, y la ley de procedimientos a los efectos de la prueba en los contratos electrónicos, para una regulación jurídica de este tipo de documentos.

Las computadoras (elaboradores electrónicos) se presentan hoy en día como el medio más idóneo de satisfacer las necesidades sociales y



real y concreta quiénes han sido en definitiva las partes de dichas relaciones contractuales.

Es por ello que en este país se está desarrollando la actividad de un nuevo profesional al que se denomina "Cybernotary" quien tiene la fe pública delegada del estado y conocimientos de derecho e informática cuya actividad es la certificación de firmas electrónicas o digitales. Si bien este profesional es distinto al Escribano de los países latinos, las características del ejercicio de su función son muy similares.

#### **IV. Panorama Actual del Escribano en la Documentación Electrónica**

El Notario no se encuentra ausente en todo este proceso de informatización, y dentro del ejercicio de su función, a la fecha tiene distintos casos en los que la documentación que analiza y/o en algunos casos produce se encuentra informatizada.

Sucintamente podemos resumir la siguiente actividad:

(a) Solicitudes de informes al Registro de la Propiedad, en algunos casos la respuesta está dada por un archivo electrónico, que vuelca la información electrónica en papel la cual es suscripta por un funcionario de dicha repartición (Folio Real Electrónico).

(b) Informes de los estados de deuda a las reparticiones públicas: las mismas son despachadas conforme a la información que proveen los centros de cómputo de cada organismo y/o dependencia (Por ej. Municipalidad, Aguas Argentinas, Empresas de Servicios Públicos etc.).

(c) Sin ir más lejos, lo que antes se informaba como agente de retención a la Dirección General Impositiva hoy en día se hace en muchos casos por soporte magnético (Sitrib-Sicore-DGICiti, etc.).

(d) Trabajo interno de la Escribanía.

Pero la problemática se plantea en que el enunciado precedente estaría incluido dentro del campo del "sistema de gestión", es decir, no abarca la contratación documental.

La participación activa del Escribano en la elaboración de documentos electrónicos, daría a dicho documento certeza, seguridad, autenticidad, con características similares a los documentos protocolares actuales, pero con las grandes diferencias que este tipo de contratación impone.

Es por lo expuesto que a mi entender sólo podría intervenir el escribano en la elaboración de documentación electrónica, en tanto y en cuanto estuviera en contacto directo con las partes, o por lo menos alguna de las partes contratantes.

Esta actividad sería un nuevo rol para el escribano de tipo latino, no excluyente de la

actividad actual, sino como complementaria de la misma.

Las mayores trabas que existen en la contratación por medios informáticos serían entre otras:

- (a) La inalterabilidad del acto contenido en el documento
- (b) La identificación fehaciente de los contratantes
- (c) La firma digital.

#### **Inalterabilidad**

La inalterabilidad del contenido de un documento electrónico originado ante un Escribano debe ser analizada desde varios puntos de vista:

(a) De poder realizarse matrices electrónicas, el "programa" deberá contar con todas las llaves de seguridad o códigos para su inalterabilidad en forma absoluta. Esto deberá estar previsto y regulado legislativamente con relación al programa que utilizaría el escribano, conforme a la esencia de su función.

(b) Las mismas llaves de seguridad y/o códigos deberían existir en el soporte magnético que detente el titular del documento electrónico que se elaboró ante un Escribano.

(c) Debería estudiarse y lograrse la implementación de un sistema que, como hasta la fecha sucede con los documentos elaborados en soporte papel, conservarán la documentación electrónica por mucho tiempo, y que el sistema utilizado para su elaboración fuere tan amplio que no cayera en desuso con el avance de nuevas tecnologías.

(d) Deberían estudiarse qué técnicas informáticas son las más adecuadas o podrían crearse para el archivo y custodia de las matrices electrónicas notariales.

#### **Autoría del Documento - Firma**

En este aspecto quizás la teoría que más ha captado las necesidades que tendríamos los Escribanos en materia de elaboración y/o certificación de documentos electrónicos, es la relacionada con "firmas electrónicas mediante criptología asimétrica" tema que ha desarrollado el Ing. en Software Philip Zimmermann dando un paquete de software encriptador con llaves pública y llave privada.

En los criptosistemas de llave o clave pública, los contratantes tienen dos claves complementadas y relacionadas entre sí, una de ellas conocida públicamente y otra secreta, con lo cual, cada una de las llaves desbloquea el código que genera la otra.

En el Proyecto de Ley de Documento Electrónico presentado por el Dr. Gabriel Del Favero en la República de Chile se definen las llaves públicas y privadas, bajo el siguiente concepto:

(a) Entre presentes con la comparecencia de ambas partes contratantes.

(b) Entre ausentes con la intervención de dos escribanos, uno en cada demarcación: el primero donde se realice el documento y el segundo donde comparezca la otra parte a darle su finiquito. Como estamos en el campo de la informática, sería previsible que por red telemática se constatará la efectivización del contrato entre ausentes.

III. Certificación de Firmas Digitales. El Foro Electrónico Jurídico Europeo en su Seminario Especial organizado por Bundesnotarkammer con sede en Bochum (Alemania) en el XXI Congreso Internacional del Notariado Latino, celebrado en Berlín del 28 de mayo al 3 de junio de 1995 estableció teóricamente la posibilidad de la certificación de firmas electrónicas dentro de la Notaría con la adquisición de un Hardware del cual se obtendrían micro-ordenadores (tarjetas en blanco) que imprimen un número con características de 123 dígitos que corresponderían a lo que serían las huellas digitales. En la notaría se generarían las tarjetas en blanco, las cuales a quien lo requiriera le daría su clave o llave pública de la cual se autenticaría su firma electrónica: llave privada. Con dicha tarjeta la persona podría suscribir contratos electrónicos. Quien fuera el receptor de dicho contrato podría obtener la constancia de que dicha signatura digital es auténtica ante otro escribano, el que previa consulta al Registro de Claves públicas certificaría la autenticidad de la misma y su vigencia.

Para llegar a ejercer en un futuro, que considero muy lejano, este tipo de contratación los notarios deberán contar a mi juicio con una especialización en informática jurídica.

En el mismo Congreso internacional del Notariado de Berlín también presentó un proyecto piloto la Cámara Federal del Notariado y del Ministerio Estatal de Justicia Sajón para la implantación de intercambio electrónico de datos entre los notarios y oficinas del Registro de la Propiedad.

Asimismo se propuso un Proyecto de Acuerdo Jurídico Electrónico con la participación de notarios, juristas y técnicos, dividiéndose la investigación en dos grupos: SUB-GRUPO DERECHO con las siguientes tareas de investigación: Compilación de leyes. Puntos esenciales. Derecho Civil Material, Derecho de Enjuiciamiento Civil. Procedimientos de Seguridad. Definición de exigencias. Compilación de normas de certificación. SUB-GRUPO TECNICO con las siguientes tareas de investigación: Requisitos técnicos. Estudio de Factibilidad. Software de aplicación standard para Notarios. Seguridades. Firma Electrónica. Transformación críptica. Funcionalidad del EDI. Conversión. Archivo. Telecomunicación. Notificación de ejecución, y otros.

Se tuvo en cuenta la ley de aceleración del procedimiento registrador de 1993 (registro

electrónica). Se planteó la progresiva sustitución del medio papel en la vida económica por procedimientos electrónicos. Se planteó el desarrollo de la administración de justicia para el futuro, así como el monitoreo electrónico, y la formalización del catastro electrónico.

Todo ello con el fin de posibilitar el "desarrollo de un modelo técnico de telecomunicación electrónica segura para notarios y sus partícipes de comunicación" y como base de salida para el "Acuerdo Jurídico Electrónico".

En Holanda, el 4 de octubre del 1996 se presentó a la Asamblea General de la Real Cofradía Notarial un informe preliminar sobre "El Notario y el acuerdo jurídico electrónico", elaborado por los Notarios Prof. Dr. H.Franken, Not. Lic. G.J.C. Lekkerkerker, Lic. M.H.Tomlov, Lic. Not. R.E. van Ech, Prof. Dr. J.E. Prins, Prof. Lic. J. de Jong y Lic. C. Heck-Vinkha. Estos siete informantes tratan los problemas futuros del funcionamiento notarial en tiempo de comunicaciones electrónicas. De dicho informe preliminar se carecen a la fecha sus conclusiones, pero el Lic. W.G. Huijgen, Profesor de Derecho Notarial en la Universidad de Leyden (Holanda) hizo un resumen del informe preliminar, y a su entender y saber, no es compatible la actividad del notario con la documentación electrónica en sí, y este autor considera que solamente el advenimiento electrónico podrá utilizarse en la Escribanía a los efectos del registro de la propiedad y registro mercantil, es decir en todo aquello atinente a la gestión notarial, no al acto mismo.

Los informantes abocaron la temática de estudio abriendo el planteo de la validez de los actos jurídicos establecidos a través del EDI. Asimismo se consideró de suma importancia la participación activa de los notarios en el estudio e investigación de la contratación electrónica y las nuevas posibilidades que aporta la tecnología. Se recomienda que sean los notarios quienes ejerzan la función de certificantes en las transacciones electrónicas como representantes de la TTP y los Colegios Notariales (Cofradías) las super TTP.

En la República de Chile a fines de 1995, se presentó un Proyecto de Ley sobre "Documento Electrónico" que regula la actividad documental de este tipo con la inclusión de los Escribanos Públicos en la misma.

Dicho proyecto de ley prevee la creación del Instituto Nacional de Normalización como organismo competente en todo lo atinente a los documentos electrónicos.

Resumiendo en la presentación que hace el Dr. Del Favero de este proyecto de ley se establece que las formalidades como ser la escrituración, la firma, el archivo, la firma ante notario, la escritura pública, las inscripciones en los Registros conservatorios, las funciones notariales de conservadores y archiveros quedan en condiciones de ser cumplidas mediante documentos electrónicos con la

Davara Rodríguez, Miguel A. Dr. en derecho. Artículo Publicado en la revista de Informática y Derecho de la U.N.E.D. - Mérida, España. "El intercambio telemático de datos en las transacciones comerciales - Su validez jurídica." 1996

Paz, José Maximo - Derecho Notarial Argentino. Edición año 1939

Gallardo Ortiz, Miguel Angel - "Firmas Electrónicas mediante criptología asimétrica". Universidad Carlos III. Madrid- Artículo publicado por la revista Informática y Derecho de la U.N.E.D.- Mérida, España 1996

Carrascosa Lopez, Valentín - Director del Centro Regional de Extremadura de la U.N.E.D. "El documento electrónico o informático". Artículo publicado en la revista de Informática y Derecho de la U.N.E.D., Mérida, España 1996

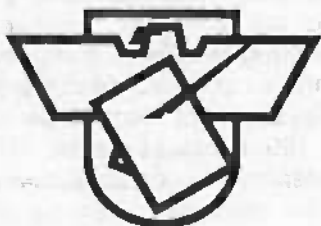
Bergel, Salvador Darío "Contratos Informáticos en el Derecho Privado". Revista de Informática y Derecho. No. 1 publicada por la U.N.E.D., Mérida, España.

Documento Electrónico - Transferencia electrónica de fondos. Artículo publicado en la Revista de Informática y Derecho de la U.N.E.D. - Mérida, España.

Guerra Balic, Jaime Tomás - Abogado. Universidad Autónoma de Barcelona. "La conclusión de contratos por medios informáticos". Revista de Informática y Derecho No. 1 publicada por la U.N.E.D., Mérida, España.

Giannantonio, Ettore - "El Valor Jurídico del Documento Electrónico" - Informática y Derecho - Aportes de Doctrina Informática. Volumen 1, Depalma Bs. As. 1991.

## ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO



### PROYECTO DE LA CÁMARA 376

**Ponencia de la Asociación de Notarios  
ante la Comisión de Comercio e Industria  
17 de julio de 1997**

Hon. Antonio Silva Delgado  
Presidente  
Comisión de Comercio e Industria  
Cámara de Representantes de PR  
San Juan, Puerto Rico

Estimado señor Presidente:

Gracias por la oportunidad que le brinda a la Asociación de Notarios de Puerto Rico a expresarse sobre el Proyecto de la Cámara 376.

El P. de la C. 376 pretende convertir en ley una disposición de que ningún desarrollador de vivienda podrá imponer como condición de venta que el comprador tenga que utilizar un notario previamente seleccionado por el vendedor ante quien se otorgará la escritura de compraventa. Dispone, además, dicho proyecto que ningún desarrollador podrá otorgar un contrato de exclusividad a un notario para la autorización de las escrituras de compraventa, y el notario ante quien se otorgue la escritura de compraventa no tendrá relación profesional con el desarrollador e impone penalidades a la violación de esta disposición.

El P. de la C. ha de afectar grandemente la profesión notarial y pone en entredicho la fe pública notarial, que es la médula de la función notarial, ya que a tenor con lo propuesto, se está dando a entender que un notario que autoriza una escritura de compraventa a petición del dueño de los terrenos del proyecto de vivienda y/o desarrollador, está parcializado a favor del vendedor y no protege los derechos del comprador, máxime cuando se establece en el Artículo 2 de la medida propuesta, que el notario a utilizarse no podrá tener relación profesional alguna con el desarrollador (énfasis suplido). Si el notario no puede tener relación profesional alguna con el desarrollador, entonces si un notario otorga una escritura o documento del desarrollador que no esté relacionado con el proyecto, estaría en violación de ley pues ha tenido una relación profesional con el desarrollador, y al haber violado una ley estaría sujeto a sanciones que pueden conllevar hasta su desaforo.

Nuestro Tribunal Supremo, en In re: Colón Muñoz, 92 JTS 98, del 30 de julio de 1992, resolvió que el notario en el ejercicio de su ministerio y en descargo de la fe pública en él depositada, no puede tomar partido o bando, porque él representa la Ley para todas las partes. Su obligación de ilustrar, orientar y de advertir ha de ser desplegada para todos por igual con imparcialidad absoluta. Por tanto, si la finalidad que persigue este proyecto de ley es defender al comprador, ya esto ha sido resuelto por nuestro Tribunal Supremo al imponerle al notario la obligación de ser imparcial para todas las partes que comparezcan para otorgar un documento público.

Si por el contrario este proyecto de ley tiene la finalidad de proteger al comprador en relación al costo de la escritura de compraventa, entendemos que el mismo en vez de ayudar al comprador lo que haría será encarecer el costo del otorgamiento de la compraventa, y nos explicamos.

Como es conocido por todos, los notarios de este país, al desarrollarse un terreno para vivienda en Puerto Rico, luego de obtenerse todas las aprobaciones gubernamentales necesarias, comienza la construcción del proyecto. Luego de finalizado el mismo, o durante el transcurso de su desarrollo, comienzan las lotificaciones y

4. Otro hecho que encarecerá el costo de la transacción para el comprador, es que el vendedor tendrá que tener personal adicional para examinar cada uno de los proyectos de escrituras que preparen los notarios seleccionados por los compradores, y verificar el día del otorgamiento que el instrumento a otorgarse es el mismo que aprobó el desarrollador. Esto aumentará el costo de la vivienda para el comprador.

Por lo aquí expresado, entendemos que de aprobarse este proyecto de ley, el mismo lo que creará será un caso en la industria de la vivienda en Puerto Rico e incrementará los costos de adquisición de viviendas privadas en Puerto Rico.

La Asociación de Notarios de Puerto Rico se opone a la aprobación del Proyecto de la Cámara 376.

Cordialmente,

Luis E. Colón Ramery  
Presidente

**UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO  
COMISIÓN DE ASUNTOS AMERICANOS  
ASOCIACIÓN DE NOTARIOS DE PUERTO RICO**

**IX JORNADA NOTARIAL DE NORTE, CENTROAMÉRICA Y EL CARIBE  
DORADO, PUERTO RICO  
10 - 13 DE SEPTIEMBRE DE 1997**

**ITINERARIO TENTATIVO**

**miércoles, 10 de septiembre**

20:00 - 23:00 Bienvenida, degustación de vinos y queso

**jueves, 11 de septiembre**

8:30 - 9:00 Apertura

9:00 - 12:30 **Tema I - La seguridad jurídica en la contratación por la vía electrónica**

12:30 - 13:30 Almuerzo

13:30 - 17:00 **Tema I - La seguridad jurídica en la contratación por la vía electrónica**

**viernes, 12 de septiembre**

8:30 - 14:00 **Tema II - Ponencias - La situación del país respecto a la seguridad jurídica en la contratación por la vía electrónica**

14:00 Libre

**sábado, 13 de septiembre**

9:00 - 12:00 **Tema II - Ponencias - La situación del país respecto a la seguridad jurídica en la contratación por la vía electrónica**

12:00 - Libre

18:30 - 19:30 Reflexión y conclusiones

19:30 - 1:00 Cena de clausura y bailable

**SEMINARIO Y TALLER**

9:00 - 17:00 **Ley de transacciones garantizadas de Puerto Rico**

Conferenciantes: **Tema I** :Lcdo. Michael Baum y Lcdo. Theodore Barassi (EEUU), Not. Mario Miccoli (Italia), Not. Francisco Arredondo (México) y Not. Vicente de Prada (España).  
**Tema II**: Notarios de países participantes. **Seminario y Taller**: Lcdo. Juan C. Salichs, Prof. Margarita García Cárdenas, Prof. Luis M. Negrón Portillo

**PO Box 190062, San Juan, Puerto Rico 00919-0062  
Teléfono (787) 758-2773 ● Fax (787) 759-6703**



puertorriqueño, según la ley, el Reglamento Notarial y la jurisprudencia interpretativa.

Si no hay controversia entre las partes, para qué exigir en estos asuntos el ejercicio de la jurisdicción de los tribunales? Estamos ocupando a los jueces para dar autenticidad a un acto y certificar el cumplimiento de requisitos de forma? Es tiempo ya de buscar otros medios eficientes, alternativas viables, mecanismos alternos de soluciones inmediatas para la congestión judicial que experimentamos. Pero también es ya tiempo de darle al notario en nuestro país el reconocimiento pleno que merece como profesional del Derecho que ejerce una función pública. Son precisamente estos asuntos no contenciosos los que deben trasladarse a la oficina notarial en vez de seguir ventilándose en los tribunales.

Tanto el juez como el notario son funcionarios con igual conocimiento del Derecho y ambos sirven al Estado. Toda vez que el notario está investido de fe pública y participa del poder autenticador del Estado, y en el ejercicio de esa función comprueba documentos, los califica y los legitima como funcionario público, y además, declara los hechos y los derechos de los que comparecen ante sí a base de las comprobaciones que hace, entonces, habría que concluir que sus tareas son similares a las de los jueces en los casos no contenciosos. La única diferencia existente es que el notario no pertenece a la Rama Judicial. Pero tampoco el notario quiere abrogarse la función judicial. Además de que es imposible en nuestro sistema y completamente impertinente, la competencia del notario es instrumental. Bajo la fe notarial que el Estado le ha delegado, reviste de credibilidad y certeza los documentos que autentica y autoriza.

Como fundamento adicional para que el notario sea el funcionario que tenga a cargo los asuntos no contenciosos, señalamos que es el notario quien sirve alarde público en la administración de la justicia, afirmando el Derecho mediante su fe notarial. Ya que existe una infraestructura notarial que puede servir más a la sociedad puertorriqueña, debe ampliarse el ámbito de la actividad notarial para que allí se recojan los asuntos no contenciosos. Precisamente porque en Puerto Rico los tribunales atiendan no sólo los casos contenciosos sino también aquellos en que no hay controversia que adjudicar, en la actualidad se experimenta una excesiva congestión en los tribunales.

No obstante, hay que mencionar que ya algunos de estos procedimientos están recogidos y regulados en las disposiciones del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA, Subtítulo 4, Parte I, Juicios de Testamentaria y Abintestato. Este código, en sus artículos 534 y siguientes, dispone sobre la participación del notario en procedimientos sucesorios. 32 LPRA et seq. Así por ejemplo, podrá elevar a escritura pública el testamento o codicilo hecho de palabra, a instancia del que tuviere algún interés en el testamento, sus representantes o quien hubiere sido testigo del mismo. Una vez presentado al tribunal y previo los trámites procesales pertinentes, el juez ordenará al notario la protocolización del testamento que allí surgiere. Posteriormente, se le impone al notario la obligación de entregar al tribunal copia certificada del instrumento que haya autorizado.

También dispone dicho código, sobre la apertura y protocolización de testamentos cerrados. En este procedimiento se ordenará al notario que haya autorizado el acta sobre su otorgamiento, protocolizar el

testamento cerrado con diligencia de la apertura del mismo. 32 LPRA 2271-2280. Más adelante, este código dispone sobre el modo de formar inventario de los bienes del finado, expresando que en el día y hora señalados, procederá el administrador así nombrado por el tribunal en presencia de un notario público, o de testigos acreditados, a formar inventario de los bienes de la herencia. El acta notarial sería el documento que daría fe de la existencia de estos bienes, derechos y acciones. 32 LPRA 2402; *Yumet v. Tribunal Superior*, 80 D.P.R. 680, (1958). La experiencia en esta área en que el notario ya interviene, ha sido extensa y beneficiosa, tanto para el notario como para la sociedad puertorriqueña.

El resultado de la encomienda asignada a la comisión nombrada por el Tribunal Supremo, ha sido un cuerpo de reglas que faculta a los notarios de Puerto Rico a entender en asuntos no contenciosos de forma concurrente con los tribunales. Como hemos visto hasta ahora, estos asuntos se han reservado a la Rama Judicial. De aprobarse las reglas propuestas, se lograría una justicia más rápida y accesible a la comunidad.

El informe sometido por la comisión para la consideración del Tribunal Supremo destaca las ventajas más importantes de trasladar estos asuntos no contenciosos a manos del notario. Entre éstas se mencionan:

**a. Economía:**

El Estado se beneficia económicamente, puesto que son los ciudadanos quienes al demandar tramitación notarial, sufragan el costo del servicio.

**b. Descongestionamiento en las salas de los tribunales:**

Al relevar al juez de los asuntos que no son propiamente jurisdiccionales, se alivia la carga de los tribunales.

**c. Productividad de los jueces:**

Al descargar a los jueces de la atención de asuntos no contenciosos, éstos ponen mayor dedicación y esmero a los asuntos litigiosos que les son sometidos.

**ch. Simplificación y rapidez de los trámites:**

Un proceso judicial es en mayor o menor grado burocrático, por lo que se resuelve luego de varias gestiones, plazos y actos. Con la intervención del notario, el ciudadano, quien es a fin de cuentas la persona más afectada en este proceso, se evita toda la burocracia.

**d. Seguridad y eficiencia:**

Los actos realizados ante un notario gozan de un grado altísimo de seguridad y eficiencia."

Este informe de la comisión contiene también las características principales de la reglamentación propuesta:

(a) los asuntos que se tramiten ante el notario no pueden ser contenciosos;

(b) se tramitarán a requerimiento de quien o quienes demuestren interés legítimo;

(c) en algunos casos se requerirá la intervención del ministerio fiscal. De haber oposición de éste, el notario cesará en su intervención;



contendrá el acuerdo sobre la división de los bienes, dicho acuerdo no representa la división final de éstos. La división final de los bienes gananciales deberá quedar consignada en una escritura aparte de división de bienes. El acta notarial de divorcio por consentimiento mutuo contendrá una mera declaración o manifestación de los cónyuges peticionarios sobre hechos y derechos, mientras que la escritura de división y adjudicación de bienes recogerá un negocio jurídico entre las partes ya divorciadas.

### 3. sucesión intestada

La regla propuesta en esta materia dispone que podrán ser requirentes ante notario solamente los que demuestren tener interés legítimo en la herencia en una sucesión intestada (o en otros supuestos en el testamento nulo, no tiene institución de herederos). También se requerirá la información necesaria para el trámite y aquellos documentos indispensables que también se exigen en el foro judicial. Estos documentos deberán presentarse para que el notario pueda calificarlos. El solicitante deberá informar el nombre y fecha de defunción del causante, así como el estado civil, el nombre y circunstancias personales de todos los que tienen derecho a la herencia o sucesión, presentar los certificados de defunción y de nacimiento pertinentes, la acreditación negativa del Registro de Testamentos, y las manifestaciones del requirente sobre la veracidad de los hechos narrados. Todas las disposiciones que se exigen por ley para la tramitación de una declaratoria de herederos, se cumplirán estrictamente en la tramitación del asunto ante el notario. Artículo 552 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2301. Luego de obtenida toda la información y la documentación pertinente, el notario deberá preparar un acta notarial sobre declaratoria de herederos en la incluirá la información requerida al solicitante, la calificación de los documentos presentados, de los cuales surge la información y la declaración de los herederos.

### 4. adveración y protocolización de testamento ológrafo

Esta regla está diseñada para que cualquier persona que tenga en su poder un testamento ológrafo pueda requerirle al notario que proceda a adverarlo y protocolizarlo. Dicha petición tendrá que hacerse dentro de los cinco (5) años que establece la ley, contados a partir de la muerte del testador. Artículos 639 y 640 del Código Civil, 31, LPRA secs. 2163 y 2164. Igualmente, el solicitante deberá presentar ante el notario, además del testamento ológrafo, todos los documentos necesarios para el trámite, tales como los certificados de defunción y de nacimiento del causante, los nombres y direcciones de las personas que conocen la firma y la letra del testador, tales como el cónyuge superstite, los descendientes o ascendientes o colaterales, y si no existieran éstos, los nombres y direcciones de tres (3) personas que sí conozcan la firma y letra del testador. También se exigirá la acreditación negativa del Registro de Testamentos. Todos estos documentos e información se proveerán al notario de forma simultánea. El notario tendrá el deber de custodiar el testamento ológrafo de la forma más cuidadosa posible. El notario procederá a notificar por correo certificado con acuse de recibo, a las personas que conocen la letra y firma del testador para que comparezcan a su oficina en fecha y hora determinada, para que presencien la identificación y lectura del testamento. En el día y hora señalados, y en presencia de las personas citadas, el notario procederá a dar lectura en alta voz del testamento presentado. Una vez leído, se

identificará la letra y firma del testador por los testigos citados, o en su defecto, por un perito calígrafo, y declararán bajo juramento que a su mejor saber y entender, el testamento ha sido escrito y firmado por el testador. El notario procederá a protocolizarlo mediante un acta, haciendo constar su declaración expresa de adveración y determinando que el testamento ológrafo es válido, según lo establecido en el artículo 637 del Código Civil, la fecha del requerimiento en que se mostró el testamento y la fecha de su entrega junto con el resto de los documentos. Autorizada por el notario el acta de protocolización, deberá cumplir entonces con su obligación de notificar al Registro de Testamentos del Tribunal Supremo.

### 5. declaración de ausencia simple

Esta regla propuesta recoge las disposiciones de los artículos 32 y 33 del Código Civil, 21 LPRA secs. 131 y 141, respecto al hecho de la ausencia, la necesidad de nombrar un administrador para los bienes del ausente y que solamente podrá solicitarlo al notario, quien demuestre tener interés legítimo. La Comisión también consideró el plazo de un (1) año como el tiempo suficiente para declarar ausente a una persona. Deberán presentarse ante el notario ciertos documentos, como aquellos que demuestren que el requirente es cónyuge del ausente, o presunto heredero, o pariente o acreedor, o administrador nombrado antes de la ausencia, o el Ministerio fiscal, de manera que se establezca su interés legítimo. También el notario podrá requerir otra prueba que crea pertinente para comprobar el hecho de la ausencia. Una vez recibidos los documentos, el notario preparará un edicto que resuma lo solicitado y la indicación de que si alguien conoce del paradero del ausente, deberá informarlo al notario. Copia de este edicto se enviará por correo certificado con acuse de recibo al Ministerio Público. Una vez transcurrido el plazo establecido sin que se oponga el Ministerio Público, el notario preparará el acta sobre ausencia, declarando la misma y nombrando a un administrador de los bienes del ausente, con mención de que éste se obliga a cumplir fielmente los deberes de su cargo. Una vez firmada el acta por el administrador nombrado, ésta se unirá al inventario y avalúo de los bienes del ausente, que será provisto por el requirente o lo realizará el mismo notario de conformidad con la información sometida por este.

### 6. asuntos *ad perpetuam rei memoriam*

Esta regla considera la situación de aquel que interese perpetuar la memoria de un hecho para evitar el riesgo de que su prueba pueda perderse por la ausencia o muerte de testigos, o por la pérdida o destrucción de documentos. La Comisión estuvo de acuerdo en que la reglamentación propuesta suple un gran vacío en nuestro ordenamiento civil, ya que las disposiciones vigentes no regulan detalladamente este procedimiento. La regla enumera la información que debe proveerse al notario, que se puede resumir en lo siguiente: cuál es el hecho cuya memoria se quiere perpetuar, cuál es la prueba documental o testifical que lo acredita, y cuáles son los nombres de los interesados en tal o tales hechos. Luego de obtenida esta información, deberá notificarse a las personas posiblemente afectadas, informándoles del requerimiento sobre el hecho que se quiere perpetuar. También se exige que el notario notifique sobre el asunto al Ministerio Fiscal. Además, se invitará a todos los notificados a expresarse sobre tal hecho. El notario deberá reunir la prueba documental presentada y, a su opción, podrá entrevistar a testigos si cree que la prueba documental no es suficiente. Luego de

deberá justificar el dominio ante el notario con las mismas formalidades que se exigen ante el tribunal.

Presentará ante el notario la documentación fehaciente que provea la información necesaria respecto a su nombre y circunstancias personales, sobre su cónyuge al momento de adquirir la propiedad y del actual, de ser distinto y la descripción exacta de la propiedad, sus colindancias y cabida, número de codificación o catastro y la relación de cargas, de tenerlas. También deberá demostrar una relación de los anteriores dueños conocidos y las circunstancias personales del inmediato anterior dueño, el modo en que este adquirió y el tiempo que el requirente y dueños anteriores hayan poseído la propiedad de manera pública, continua y pacíficamente, en calidad de dueños. Otros requisitos específicos que deberá demostrar el requirente de manera fehaciente, coinciden plenamente con los exigidos por la actual Ley Hipotecaria de Puerto Rico. Art. 237, 30 LPRA 2762.

Es muy importante destacar que el notario, calificando la documentación y las pruebas que se le presenten, así como todo lo alegado por el requirente, determinará si está o no justificado el dominio sobre los bienes de que trate la petición. Entonces redactará el acta notarial sobre expediente de dominio, en la que consignará que se probaron los hechos alegados por el requirente y relacionará los trámites legales cumplidos. Así también, el acta deberá constar si existen cargas o gravámenes sobre la finca a inmatricularse para que éstos queden debidamente inscritos, además del derecho del requirente.

La reglamentación propuesta incluye disposiciones adicionales sobre mensura de fincas y su acreditación, situaciones en que el dueño anterior inmediato haya fallecido, o aquellas en que el requirente carece de título de adquisición del dominio.

También se dispone que la determinación del notario respecto al hecho de que esté o no justificado el dominio no impedirá la presentación posterior del juicio ordinario contradictorio por quien se considere perjudicado.

Otros extremos relacionados, en los que la ley provee la utilización del expediente de dominio para lograr la inmatriculación de la finca, tales como la rectificación de cabida en exceso del veinte (20) por ciento y la inmatriculación por el Estado, sus agencias o instrumentalidades o municipios, en posesión de fincas por más de treinta (30) años, o menos, podrán tramitarse igualmente ante notario de acuerdo con el procedimiento establecido en la reglamentación propuesta.

Finalmente, la Comisión recomendó que de aprobarse por el Tribunal Supremo las reglas propuestas sobre los asuntos no contenciosos ante notario, éstas deberán añadirse al Reglamento Notarial vigente desde agosto de 1995, como parte de la función notarial reglamentada. Estos asuntos recomendados para su tramitación ante notario, son sencillos y ágiles, y sería el comienzo del desarrollo de un área de la práctica notarial que, además de ayudar a descargar los tribunales, enaltecerá el servicio que presta el notario puertorriqueño.

## JORNADAS Y CONGRESOS NOTARIALES

La VIII JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA se celebrará en la ciudad de Veracruz, México, del 4 al 7 de febrero de 1998. Pronto se publicará el programa final y aquellos interesados pueden comunicarse con la Asociación para los detalles.

En octubre de 1998 se celebrará el XXII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO en la ciudad de Buenos Aires, Argentina. Los Temas del Congreso son los siguientes:

Tema I: *El rol del notario frente a las exigencias del Estado, principalmente en el plano administrativo y fiscal.*

Tema II: *Los derechos fundamentales del hombre y misión del notario.*

Tema III: *La deontología notarial frente a los clientes, al colega y al Estado.*

Foro Internacional: *La economía de mercado y la función notarial como garantía de la seguridad jurídica.*

Los interesados en estas actividades, pueden comunicarse con la Asociación para mayor información y boletos de inscripción.

