



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

JULIO--AGOSTO 1998

AÑO 12

MIEMBRO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

CONVOCATORIA

XII ASAMBLEA ANUAL

1998

La Junta de Directores de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, CONVOCA a los Socios de la organización a la Duodécima Asamblea General Ordinaria, a celebrarse el **SÁBADO, 7 de NOVIEMBRE de 1998, a las 9:00 a.m.,** en el Restaurante El Zipperle, Hato Rey, San Juan, Puerto Rico.

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de septiembre de 1998.

Luis E. Colón Ramery
Presidente

ORDEN DEL DÍA

9:00 a.m. Educación Continua, Seminario sobre Advertencias Legales en Instrumentos Públicos.

11:00 a.m. Asamblea General

1:30 p.m. Almuerzo - Mensaje del Hon. José A. Andréu García, Juez Presidente del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

MENSAJE DEL PRESIDENTE

Con este ANOTA se te incluye el Estado Financiero Auditado de nuestra Asociación al 30 de junio de 1998. Como podrás notar nuestra Asociación se encuentra económicamente sólida. Por primera vez tenemos ahorrado en Certificados de Depósitos \$51,593, y todas nuestras cuentas están al corriente. Lo ahorrado nos da la base para lograr una meta que todos añoramos desde que se fundó nuestra Asociación: adquirir una propiedad para establecer la Casa del Notario.

Todo lo logrado no hubiese sido posible sin la cooperación de todos los miembros de nuestra Junta de Directores y muy especial, de nuestra Tesorera, Lcda. Rosario González Rosa, y nuestro Director Ejecutivo, Lcdo. Julio Morales.

En el pasado mes representamos a la Asociación ante el Senado de Puerto Rico en la Vista Pública sobre la Resolución del Senado 326, respecto a la mecanización del Registro de la Propiedad, el uso de los fondos para la mecanización y la situación actual de

ÍNDICE

Convocatoria XII Asamblea Anual.....	1
Mensaje del Presidente.....	1
Legislación.....	2
Jurisprudencia, In re Torres Olmeda, 98 JTS 60.....	2
Procedimiento de Exequátur.....	3
UINL Consultoría Internacional.....	4
Educación Continua - Modelos en inglés de Escrituras de Modificación de Hipoteca.....	5
Inspectores de Protocolos.....	19
Calendario de Actividades.....	20

las Secciones del Registro. Allí establecimos la posición de la Asociación y brindamos soluciones para resolver este asunto. Esperamos que las recomendaciones se acojan por todos los señores Senadores.

En agosto el Colegio Dominicano de Notarios solicitó que le enviáramos un conferenciante para dictar una charla sobre el Cibernotario. Quiero agradecer al Lcdo. Dennis Martínez Colón quien gustosamente se brindó para dictar la conferencia en la Jornada Dominicana.

En la pasada Asamblea del Colegio de Abogados de Puerto Rico, presentamos una pequeña charla sobre Competencia de Asuntos No Contenciosos en Sede Notarial a cargo de la Lcda. Luguí Rivera Rodríguez. Los socios que participaron nos brindaron ideas adicionales sobre el tema y además discutieron recomendaciones para educación continua que estamos considerando. Como resultado de esa actividad, hemos programado tentativamente un Almuerzo-Conferencia el 21 de octubre de 1998 en el Restaurante E I Zipperle a las 12:00 m. En esta charla se conversará sobre el tema de honorarios y gastos, en términos generales. Próximamente recibirán la información final y oficial para que puedan reservar espacio.

La XII Asamblea Ordinaria de la Asociación se ha de celebrar el sábado, 7 de noviembre de 1998 comenzando a las 9:00 a.m. con un seminario sobre Advertencias Legales en Instrumentos Públicos a cargo de la Profesora Cándida Rosa Urrutia de Basora. El invitado especial y orador del día será el Juez Presidente del Tribunal Supremo, el Hon. José A. Andréu García. Contamos con ustedes para una Asamblea exitosa. En esta edición de ANOTA publicamos la Convocatoria para la Asamblea. Reserva ese día en tu calendario.

LEGISLACIÓN 1998

LEYES APROBADAS

LEY 145 DE 19 DE JULIO DE 1998 (P. de la C. 746) – Enmienda el Código de Rentas Internas disponiendo que la retención en el origen en caso de venta de propiedades por individuos no-

residentes deberá realizarse sobre los pagos efectuados como parte de precio de compra de la propiedad menos el costo original de la misma. Efectiva inmediatamente. El texto completo de la Ley fue informado en el ANOTA Núm. 2, Abril-Mayo 1998.

LEY 150 DE 19 DE JULIO DE 1998 (P. de la C. 1079) - Enmienda el Código Civil eliminando la palabra "ilegítimo" de las disposiciones relacionadas al reconocimiento de hijos en testamento revocado. Efectiva inmediatamente.

LEY 151 DE 19 DE JULIO DE 1998 (P. de la C. 1373/1274/1092) - Enmienda el Art. 685 del Código Civil disponiendo que será indigno de suceder (sin excepción) el heredero mayor de edad que, conociendo la muerte violenta del testador, no lo denuncie a la justicia en un mes. Elimina la disposición que no aplica en los casos en que no haya obligación de acusar. Efectiva inmediatamente.

LEY 170 DE 24 DE JULIO DE 1998 (P. del S. 567) - Enmienda el Código Civil a los efectos de requerir que el Tribunal celebre una vista cuando cónyuges que se encuentran en trámites de divorcio solicitan el cuidado provisional de los hijos habidos en el matrimonio. Efectiva inmediatamente.

JURISPRUDENCIA

In re Torres Olmeda, 98 J.T.S. 60. En este caso el notario expidió copias certificadas de escrituras dando fe de que las escrituras originales estaban firmadas por todos los comparecientes, siendo esto incorrecto. El notario descansó en información a los efectos que una de las partes, un funcionario, firmaría la escritura. El Tribunal reafirma los siguientes principios:

En el otorgamiento de un instrumento público donde no hubiere testigos, o si éstos fueron de conocimiento, el notario debe recibir las firmas dentro del mismo día natural del otorgamiento. Art. 39, Ley Notarial de P.R.

Señaló que "la gestión notarial es una de carácter personal indivisible e indelegable, de completa responsabilidad del notario autorizante y la renuncia de una parte no puede constituir base para el incumplimiento de los deberes que impone la ley"

Un notario que falta a la veracidad de los hechos incurre en una de las faltas mas graves que puede cometer, ya que la certificación de un hecho falso constituye un acto detrimental a la fe pública, la cual es la espina dorsal de todo el esquema de autenticidad documental.

El Tribunal establece que los actos del notario constituyen una violación a los Cánones 35 y 38 del Código de Ética Profesional en cuanto exigen que un abogado actúe con honestidad y sinceridad en su gestión profesional y mantenga el honor y la dignidad de la profesión.

Colaboración del Lcdo. Armando Martínez Vilella.

PROCEDIMIENTO DE EXEQUÁTOR

TRIBUNAL SUPREMO REVOCA CASO FIGUEROA PESANTE V. REGISTRADOR

En Sosa Hernández, Gainil Igaravidez v. Registradora. 98 JTS 85 del 26 de junio de 1998, se revoca lo establecido en Figueroa Pesante v. Registrador, 126 D.P.R. 209 (1990). Con esta decisión, se requiere ahora que los tribunales de Puerto Rico tienen que disponer su ejecución para darle cumplimiento en Puerto Rico a sentencias de tribunales extranjeros incluyendo de los Estados Unidos de América. Citamos de la decisión:

"...somos del criterio que los documentos presentados como complementarios al igual que los títulos principales, tienen que ser válidos y que su validez debe ser establecida de acuerdo con las disposiciones aplicables a cada documento complementario en particular. **Esto es así, además, por imperativo del principio hipotecario de legalidad.** Este principio requiere que los títulos que pretenden su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a una verificación o calificación previa, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos. ... La Ley Hipotecaria impone a los

registradores la obligación de calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite un asiento. Tal calificación abarcará las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en dichos documentos.

.....

"... En vista de todo lo anterior, **concluimos que, para fines registrales, no hace diferencia que la sentencia extranjera en cuestión se presente como el documento principal a ser inscrito o como su documento complementario.** Además, enfatizamos que los documentos complementarios no son documentos de segunda clase y que, por tanto, los mismos tienen que ser tan válidos como aquellos cuya inscripción se solicita. Por ende, cuando se trate de una sentencia extranjera, es deber del presentante acompañar con la sentencia copia certificada de la resolución del tribunal de primera instancia que haya establecido su validez mediante un procedimiento de *exequátur*.

.....

"Un comentario final. Un análisis posterior a nuestra decisión en el caso *Figueroa Pesante*, a la luz de los preceptos doctrinales esbozados, nos convence de que las **repercusiones** de la misma en nuestro sistema de Derecho Inmobiliario Registral no han sido las más deseables.

"En primer término, la decisión establece que una sentencia extranjera que decreta un divorcio **sin adjudicar** propiedad alguna es sólo un documento complementario que no tiene que cumplir con el requisito de convalidación. Procede entonces preguntarnos qué sucede si la sentencia de divorcio es nula. La contestación inescapable resulta ser que la posterior escritura de liquidación, donación, cesión o traspaso sería nula también. Por tal razón, nos reafirmamos en que, aun como documento complementario, dicha sentencia debe ser convalidada. De lo contrario, se violaría el **principio de legalidad** al permitir la inscripción de negocios jurídicos nulos. Además, estaríamos ante un claro supuesto de inexactitud registral.

"Asimismo, la decisión en *Figueroa v. Pesante* debilita la función calificadora del registrador de dos maneras: (1) en general, cuando se trata de documentos complementarios, el registrador no tiene facultad para exigir que se cumplan ciertas formalidades acreditativas de la validez de los mismos, ya que éstos no son el título principal; y (2) en específico, cuando se trata de sentencias extranjeras presentadas como documentos complementarios, al no permitirle que requiera a su presentante que convalide las referida sentencias.

"Por todo lo anterior, hoy resolvemos que, independientemente de que la sentencia extranjera adjudique o no alguna propiedad, ésta debe ser convalidada por un tribunal local.

"En resumen, resolvemos que toda sentencia extranjera debe ser sometida a un procedimiento de *exequatur*, tanto para su ejecución como para fines de inscripciones registrales; así sea presentada como el título principal o documento complementario, adjudique o no la propiedad. Cualquier pronunciamiento contrario a lo aquí resuelto, contenido en *Figueroa Pesante v. Registrador*, debe entenderse expresamente revocado.

U.I.N.L. CONSULTORÍA INTERNACIONAL

La Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional (ONPI) de la Unión Internacional del Notariado Latino (UINL) inauguró una **Oficina de Consultoría Internacional**. Para el conocimiento de los socios, y del notariado puertorriqueño, a continuación presentamos el Reglamento de dicha Oficina.

O.N.P.I. REGLAMENTO PARA LA CONSULTORÍA INTERNACIONAL

1. Se establece un sistema de consultas internacionales, que se rige por el presente reglamento.

2. Tienen acceso al presente sistema de consultas, todos los países adheridos a la Unión Internacional del Notariado Latino.
3. Los países respecto a los cuales pueden efectuarse consultas, son todos aquellos Notariados miembros de la U.I.N.L.
4. Las consultas deberán orientarse a través de sus colegios, asociaciones o autoridades de su notariado nacional y serán respondidas por los delegados o representantes que designe la O.N.P.I. (En Puerto Rico, se irá a través de la Asociación de Notarios de Puerto Rico.)
5. Quedan excluidos de la consulta temas litigiosos.
6. Las consultas deberán versar sobre aspectos prácticos de ejercicio profesional, pues el objeto de la consultoría no consiste en estudios académicos teóricos, sino en facilitar la tarea profesional de los notarios de los países adheridos a la U.I.N.L.
7. Las consultas deberán emitirse conforme al formulario del presente reglamento.
8. Debido a que el presente sistema se crea para facilitar la tarea profesional de los escribanos, O.N.P.I. no asume responsabilidad jurídica por la respuesta, pues sólo es responsable de la tramitación de la misma.
9. Los delegados de la O.N.P.I. en cada país quedan obligados a actuar con la debida diligencia, a fin de tramitar la respuesta en tiempo razonable conforme a la naturaleza de la consulta y bajo la supervisión de sus respectivos colegios.
10. Las consultas podrán ser efectuadas por E-mail, por Fax o sistemas similares remitidos a la O.N.P.I.
11. El trámite que se imprimirá a las consultas es el siguiente:
 - El emisor envía la consulta a la O.N.P.I. por escrito, ya sea por E-mail u otro medio.
 - O.N.P.I., previa calificación del cumplimiento de los requisitos de este reglamento, la enviará a la persona autorizada al efecto.

■ El informante, recibe la consulta y asume la obligación de contestar en un plazo razonable y perentorio atento la naturaleza y extensión de la respuesta, con la pauta básica de tratarse de temas prácticos para facilitar el ejercicio profesional.

■ El delegado, remite la consulta evacuada a la O.N.P.I., entendiéndose por delegado natural, las asociaciones Nacionales o las personas que éstos indiquen.

EDUCACIÓN CONTINUA

MODELOS EN INGLÉS DE ESCRITURAS ENMENDANDO HIPOTECA

Contribución del Lcdo. Roberto Segarra Olivencia.

Se proveen dos modelos de escrituras para enmendar un pagaré. Estas enmiendas se rigen por el Art. 138 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, según enmendado (30 L.P.R.A. 2462) y la Regla 166.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Ley Hipotecaria. A continuación copiamos estas dos disposiciones.

"Art. 138. Hipoteca en garantía de títulos transferibles por endoso; procedimiento; escrituras de cancelación

Sin perjuicio de lo dispuesto en la sec. 2460 de este título sobre la cancelación de gravámenes posteriores, las inscripciones de hipoteca constituidas para garantizar obligaciones representadas por títulos transferibles por endoso o pagaderos al portador, cualquiera que sea la denominación que se les asigne, se cancelarán total o parcialmente mediante escritura otorgada por los tenedores legítimos de los títulos expresados. En todo caso deberá hacerse constar en la escritura la identificación de los títulos y su inutilización o reducción parcial en el acto del otorgamiento. Si todos o algunos de dichos títulos se hubiesen extraviado o hubieren sido destruidos sin los requisitos anteriores, únicamente podrán cancelarse dichas inscripciones mediante la presentación de la sentencia firme en que se declare haber quedado extinguidas las obligaciones representadas por los referidos títulos

"En las escrituras de cancelación de títulos transferibles por endoso será obligación del notario hacer constar que el compareciente es tenedor por endoso o que el último endoso se hizo en blanco."

"Regla 166.1 Posposición o permuta de rango hipotecario; requisitos para su inscripción; títulos negociables garantizados por hipoteca; requisitos para [su] inscripción

Para que sea inscribible una posposición, reserva o permuta de rango hipotecario deberán quedar cumplidos rigurosamente los requisitos fijados en el Artículo 189 de la Ley [30 L.P.R.A. sec. 2608].

"Cualquier variación en las cantidades garantizadas, o en los plazos, condiciones y términos estipulados en la posposición, hará necesario un nuevo consentimiento, tanto por el acreedor posponente como por los titulares afectados, para que opere la posposición o reserva.

"En estos y en todos los casos de títulos negociables garantizados por hipoteca, del documento presentado para registrar las variaciones verificadas deberá aparecer la constancia notarial de los cambios efectuados en los títulos."

DIRECCIÓN POSTAL: P.O. BOX 363613, SAN JUAN, P.R. 00936-3613

TELÉFONO: 758-2773 FAX: 759-6703 LÍNEA 800: 1-800-981-4559

CORREO ELECTRÓNICO: asociacion@notariospr.org

PÁGINA EN LA INTERNET: WWW.ANOTA.ORG

LOS MODELOS DE ESCRITURA SE PROVEEN PARA LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL NOTARIO

-----DEED NUMBER ONE-----

-----DEED OF MODIFICATION OF MORTGAGE-----

---In the City of _____, Puerto Rico, this _____(th.) day of _____, nineteen hundred and ninety eight (1998).-----

-----BEFORE ME-----

---JUAN NOTARIO, Notary in and for the Commonwealth of Puerto Rico with offices in _____, Puerto Rico, and residence in _____, Puerto Rico.-----

-----APPEAR-----

---AS FIRST PART: _____, (Social Security Number: 123-45-6789) (Social Security Number: 234-56-7890), of legal age, married to each other, engineer and educator, respectively and residents of _____, Puerto Rico, and hereinafter referred to as the "Debtors".-----

---AS SECOND PART: THE BANK OF _____, hereinafter hereinafter referred to as the "BANK", a banking corporation organized and existing under the laws of Canada and duly authorized to do business in Puerto Rico, (Employer Tax Identification Number 6698745465783), represented herein by its Authorized Signatory, _____, of legal age, married to _____, banker and resident of _____, Puerto Rico.-----

---I certify as to my acquaintance with the appearing parties, who assure me that they are in the full exercise of their civil rights, without anything to the contrary being known to me; and in my judgment are legally competent to execute this document, and they freely state:-----

---FIRST: On January twelfth (12th.), nineteen hundred and ninety seven (1997), Debtors executed deed number fifty (50) before Notary _____, by which they constituted a mortgage,

hereinafter, the "Mortgage", to secure a mortgage note, hereinafter the "Note", in the principal amount of SEVENTY THOUSAND DOLLARS (\$70,000.00), made to the order of Alpha Financing Corporation, hereinafter referred to as "Alfa", payable in monthly installments and ultimately on the first (1st.) day of June of the year Two Thousand Twenty (2020), executed on the same date pursuant to affidavit number ten thousand one hundred one (10,101) of the same Notary. The Mortgage was recorded at page 97 of volume 226 of Registry of the Property Section of _____, over property number 32198, third entry. The mortgaged property is described as follows:-----

---"URBANA: PROPIEDAD HORIZONTAL: Apartamento etc....."-----

---SECOND: Alpha has endorsed the Note to the order of the BANK, who is its current holder.-----

---THIRD: The BANK and Debtors have agreed to modify, and they hereby modify the Note, to make it mature in one single payment to become due on the first (1st.) day of April of the year Two Thousand Twenty (2020), rather than in monthly installments.-----

---FOURTH: At this moment the representative of the BANK delivers the Note to the undersigned Notary and pursuant to the parties' instructions, I, the Notary, place the following note on the reverse side of the Note:-----

---"This Note has been modified to mature in one single payment to become due and payable on the first (1st.) day of April of the year Two Thousand Twenty (2020), rather than in monthly installments, pursuant to deed number _____, executed on the _____ (th.) day of _____, nineteen hundred _____ (19) before the undersigned Notary.-----

---(signed) _____,

Notary".-----

---I, the Notary, certify that I received and examined the original Note, ascertained its authenticity as well as its endorsement to the order of Bearer, and that I placed the foregoing quoted text on the reverse side of the Note. I also certify that after signing and stamping my notarial seal, I have returned the Note to the BANK.---

---FIFTH: Having so modified the Note, the parties likewise modify the mortgage and request the Registrar of the Property to note the books in his charge to reflect such action.-----

-----ACCEPTANCE-----

-----The appearing parties accept this instrument in all of its parts, as they find the same drafted in accordance with their instructions; and I, the Notary, do hereby CERTIFY that I have advised the appearing parties that the property is described as reflected by a certain title report prepared by an independent third party and not by the undersigned Notary; that this deed must be recorded in the appropriate section of the Registry of Property; of the possibility of intervening documents affecting title being presented for recordation prior to the execution of presentation of this deed and of the preference or seniority that said intervening liens or encumbrances may gain by such prior execution of earlier presentation; of the desirability of verifying the status of liens and encumbrances on the property as may appear from the Registry of Property on this day and of the adverse consequence which may result from the failure to do so; and of the possible existence and pendency of additional unrecorded statutory liens and real property taxes, including the statutory preferred legal mortgage in favor of the Commonwealth of Puerto Rico.-----

---The appearing parties, having read this deed, ratify its contents, place their initials on every page of this instrument and sign it before me, the Notary, and I certify as to my acquaintance with the appearing parties, as to their personal circumstances in accordance with their statements, and all other things herein contained.-----

-----NUMBER TWO-----

-----DEED OF AMENDMENT OF MORTGAGE NOTE-----

-----AND PETITION FOR MARGINAL NOTE-----

--In the City of _____, of the Commonwealth of Puerto Rico, this
_____(th.) day of _____, nineteen hundred and ninety eight
(1998).-----

-----BEFORE ME-----

--JUAN NOTARIO, Notary in and for the Commonwealth of Puerto
Rico with offices in _____, Puerto Rico, and residence in
_____, Puerto Rico.-----

-----APPEAR-----

--AS PARTY OF THE FIRST PART: The OMEGA BANK,
hereinafter referred to as the "BANK", Federal Employer
Identification Number 66-124345678, a National Banking
Association organized and existing pursuant to the laws of the
United States of America with its principal place of business in the
Commonwealth of Puerto Rico municipality of _____, represented
herein by its Second Vice President _____, of legal age, married
to _____, executive, with Social Security Number 123-45-6789
and resident of _____, Puerto Rico, who will present evidence of
his authority for this act whenever and wherever required.-----

--AS PARTY OF THE SECOND PART: ABC Corporation,
hereinafter referred to as the "CORPORATION", Federal
Employment Identification Number 66-897865457, a corporation
organized and existing pursuant to the laws of the State of
Delaware of the United States of America, with its principal place of
business in the Commonwealth of Puerto Rico in the Municipality of
_____, represented by its Vice President _____, of legal age,
married to _____, executive, with Social Security Number
234-56-7890 and resident of _____, Puerto Rico, who will present

evidence of his authority for this act whenever and wherever required.-----

---AS PARTY OF THE THIRD PART: FAMILY ESTATES, hereinafter referred to as "ESTATES", Federal Employment Number 66-89769878, a special partnership organized and existing pursuant to the laws of the Commonwealth of Puerto Rico with its principal place of business in Puerto Rico in the Municipality of _____, represented herein by its President, _____, of legal age, single, executive, with Social Security Number 345-67-8901 and resident of _____, Puerto Rico, who will present evidence of his authority for this act whenever and wherever required.-----

---I, the Notary, hereby certify that I have identified the persons appearing herein by the means set forth in Article 17(c) of the Notarial Law of the Commonwealth of Puerto Rico, specifically by their Puerto Rico drivers' licenses numbers 567564, 1786987 and 987987 respectively. I certify through their statements as to their ages, civil status, and residences. They assure me that they have, and in my judgment they do have, the legal authority, capacity and personal qualifications to execute this Deed, and for such purposes they freely-----

-----STATE-----

---FIRST: The Mortgage Parcel. ESTATES is the owner of record, with valid, good fee simple ("pleno dominio") title of a parcel of land located in the Municipality of _____, Puerto Rico, hereinafter the "Mortgaged Property", and described in the Registry of Property as follows:-----

---"URBANA: Predio de ----- Descripción registral de la propiedad, a espacio sencillo.-----
-----"
-----"

---ESTATES acquired the Mortgaged Property pursuant to Deed Number One (1) of Notary Public _____, executed in _____, Puerto Rico on April fourteen (14), nineteen hundred ninety (1990), filed and pending recordation at entry four hundred three (403) of

Volume ninety seven (97) of the Book of Daily Entries, Registry of Property of Puerto Rico, _____ Section.-----

---SECOND: Liens and Encumbrances. By its origin, the Mortgaged Property is subject to easements in favor of the Puerto Rico Authority of Electrical Energy; easements in favor of the Commonwealth of Puerto Rico; easements in favor of a parcel owned by Marigold Development Corporation; spoil bank easement in favor of the United States of America; easements in favor of the Puerto Rico Aqueduct and Sewer Authority; easements in favor of the Municipality of _____, easements in favor of the Puerto Rico Telephone Company; easements in favor the Puerto Rico Parks and Recreation Authority; easements in favor of parcel number twelve thousand nine hundred and one (12901); an unrecorded right of way easement in favor of an enclosed parcel; and part of the Mortgaged Parcel is committed to the expansion of Vallejo Street. in the Municipality of _____.

---By itself, the Mortgage Parcel is subject to the Mortgage, as hereinafter defined.-----

---THIRD: The Mortgage Note. ESTATES subscribed and delivered to BANK, hereinafter referred to as "Mortgagee", a mortgage note, hereinafter referred to as the "Mortgage Note", in the amount of One Million Dollars (\$1,000,000.00), dated April fourteen (14), nineteen hundred ninety (1990), subscribed under affidavit number One Hundred (100) of Notary Public _____. A copy of the Mortgage Note, as hereinafter amended by the appearing parties, is attached to this Deed.-----

---FOURTH: The Mortgage. As security for the payment of the Mortgage Note ESTATES created and constituted a voluntary first mortgage over the Mortgaged Parcel pursuant to Deed of Grouping, Purchase and Sale, and Constitution of Mortgage Number One Hundred One (101), executed before Notary Public _____ on April fourteen (14), nineteen hundred ninety (1990), hereinafter referred to as the "Mortgage".-----

---FIFTH: Amendment to the Mortgage Note. The appearing parties state that they have agreed to amend the Mortgage Note for the only purpose of extending its due date from April fourteen (14), nineteen hundred ninety (1990) to July One (1), nineteen hundred ninety one (1991). In this act BANK states that it is the holder of the Mortgage Note and shows me, the Notary, the original of a mortgage note. I, the Notary, examine the Mortgage Note and verify that it is the original of a note in the amount of One Million Dollars (\$1,000,000.00), dated April fourteen (14), nineteen hundred ninety (1990) subscribed by ESTATES represented by its President, as the payor under affidavit number One Hundred (100) of Notary _____, payable on April fourteen (14), nineteen hundred ninety (1990) to the order of BANK or any future holder of the Note. I, the Notary, certify that this is the same note identified in paragraph THIRD of this Deed and that it has not been endorsed or altered.-----

-----In this act, ESTATES marks as deleted the due date of the Mortgage Note reflected on the first page thereon, and substitutes said date with the date of July one (1), nineteen hundred ninety one (1991). Having done so, in this act BANK and ESTATES each affix their initials immediately following said change.-----

-----And, in this act ESTATES, as payor, and BANK, as payee, sign the following amendment on the back of the first page of the Mortgage Note:-----

-----"Effective on April 14, 1990, this Mortgage Note is amended by extending its Due Date from April 14, 1990 to July 1, 1991, it being the express intention hereof that all of the other terms and conditions of this Mortgage Note remain unchanged and in effect, and that there be no novation of the underlying obligation represented by this note. Signed: _____, President of ESTATES; _____, Second Vice President of BANK.-----

-----Affidavit No. 463-----

-----Acknowledged and subscribed to before me by _____, of legal age, married, executive and resident of _____, PR in his capacity as President of ESTATES; and by _____, in his capacity as Second Vice President of BANK, whom I have identified by the means set forth in Article 17(c) of the Notarial Act of the Commonwealth of Puerto Rico, specifically by Puerto Rico Driver's Licenses numbers 567564 and 987987 respectively, in _____, Puerto Rico, this 31st day of August 1991.-----

-----Signed) _____-----

-----Notary Public-----

(Notarial Seal)".-----

---SIXTH: No-Novation. ESTATES and BANK hereby warrant, represent and agree that it is their express intention that there be no novation by the amendment of the Mortgage Note, that the underlying obligation represented by the Mortgage Note remain in full force and effect, and that except for the extension of the due date to July one (1) nineteen hundred ninety one (1991), all the other terms and conditions of the Mortgage Note and the Mortgage shall remain unaltered and with full force and effect.-----

---SEVENTH: Amendment of the Mortgage. The appearing parties hereby amend paragraph FOURTH of the Mortgage to reflect the due date of the Mortgage Note as July one (1), nineteen hundred ninety one (1991). A copy of the Mortgage Note, as amended, is attached to and made a part of this Deed.-----

---EIGHTH: Notation on the Mortgage Note. I, the Notary, hereby certify that I have placed and signed under my mark and seal the following notation on the back of the first page of the Mortgage Note:-----

-----"I, the subscribing Notary, certify that this Mortgage Note in the amount of \$1,000,000.00 subscribed by FAMILY ESTATES on April 14, 1990 under affidavit number 100 of Notary Public _____,

has been amended to extend its due date from April 14, 1990, 1994 to July 1, 1991, and that Deed of Grouping, Purchase and Sale and Constitution of Mortgage number 101 of even date thereof and authorized by that same notary and pursuant to which a mortgage lien was constituted to guarantee the Mortgage Note has been amended to reflect such change, all under Deed of Amendment of Mortgage Note and Petition for Marginal Note Number 917 authorized by the subscribing notary, in San Juan, PR this ___th. day of 1991.-----

-----**(Signed)** Juan Notario-----
-----Notary Public-----
(Notarial Seal)"-----

---**NINTH:** Loan Policy. Concurrently with the execution of this Deed, Estates shall deliver to Mortgagee an endorsement to Loan Policy number 99-0128 issued by XYZ Title Insurance Company insuring the Mortgage as amended by the Mortgage Note with no additional exceptions.-----

---**TENTH:** Request for Marginal Note. The appearing parties respectfully request the Registrar of the Property to make the corresponding marginal note in the Registry of Property to reflect the amendment of the Mortgage and of the Mortgage Note.-----

---**ELEVENTH:** Warranties and Representations of Estates. Estates hereby warrants, represents and agrees that:-----

-----A. The Amendment to the Mortgage Note and to the Mortgage have been duly authorized, executed and delivered by ESTATES and are the legal valid and binding obligations of ESTATES, enforceable in accordance with their respective terms, subject only to any applicable bankruptcy, insolvency, moratorium, reorganization, or other similar laws affecting creditors' rights generally.-----

-----B. The execution and delivery of the amendment of the Mortgage Note and the Mortgage does not, and the performance

and observance of the terms hereof will not contravene any provision of existing law or governmental regulations, and will not conflict with or result in any breach of the terms, conditions or provisions of, or constitute a default under or result in or permit the creation or imposition of any charge or encumbrance upon any of the properties of ESTATES pursuant to any indenture, mortgage or other agreement or instrument to which ESTATES is a party or by which its properties are bound except where such contravention, conflict, breach, default, charge or encumbrance would not have a material adverse effect on this Mortgage as a whole.-----

---TWELFTH: Additional Documentation. The parties agree to execute and deliver any additional instruments and documents that may be necessary to record this Deed in the Registry of Property.---

---THIRTEENTH: Expenses of Deed. The notarial fee, the internal revenue stamps for the original and certified copy of this Deed, the Registry fees for its recordation, and reasonable legal fees incurred by Mortgagees in connection herewith shall be payable by ESTATES.-----

---FOURTEENTH: Entire Agreement. This Deed contains the entire agreement between the parties regarding the amendment of the Mortgage Note, and supersedes all prior negotiations, conversations, drafts, documents, letters, and the like. Neither party shall be bound by any terms, conditions, or agreements not contained in this Deed.-----

-----**ACCEPTANCE**-----

---The appearing parties accept this instrument as drafted having found that it has been drawn up in accordance with their stipulations, terms and conditions.-----

---I, the Notary, made to the appearing parties the necessary legal warnings concerning the execution of this Deed, specifically that the full effectiveness of this Deed is subordinated to the presentation of documentary evidence confirming the authority of

the persons appearing herein and they were fully advised by me thereof.-----

---The appearing parties waive the right which I advised them they had to have witnesses at the execution of this Deed, and upon my advice, made use of their right to read the same, and finding it drafted to their entire satisfaction, having been advised by me, the Notary, of the pertinent legal warnings and reservations, proceed to sign it before me and affix their initials on each folio of this public instrument.-----

---To all of which, as well as to everything contained or related in this Deed, I, THE NOTARY, CERTIFY AND GIVE FAITH.-----

MORTGAGE NOTE

VALUE: \$1,000,000.00

DUE DATE: April 14, 1990

FOR VALUE RECEIVED, Family Estates (hereinafter referred to as the Payor) promises to pay to the order of Omega Bank, San Juan, Puerto Rico, 00902, or any future holder of this Note (hereinafter referred to as Payees), the principal sum of ONE MILLION DOLLARS (\$1,000,000.00) with interest on the unpaid principal balance at the rate of EIGHT PER CENT (8%) per annum from the date of this Note until payment in full.

All past due payments of principal shall bear interest from their due date until payment in full at the maximum interest rate allowed by law, fixed as of the time of such default.

Payment of the interest on this Note shall be due and payable monthly in arrears, on the last calendar day of each calendar month, at the office of the Payees, Omega Bank, Avenida America, San Juan, Puerto Rico, 00902, or such other addresses as the Payees may from time to time designate by notice in writing to Payor, in such currency of the United States of America as at the time of payment shall be legal tender for the payment of public and private debts.

In the event that the rate of interest required to be paid under this Note exceeds the rate lawfully chargeable, the rate of interest to be paid shall be automatically reduced to the maximum rate lawfully chargeable.

The holder of this Note shall not be entitled to collect interest exceeding the maximum interest permitted by applicable law. In the event any interest is paid in excess of the maximum legally permitted, such excess shall be deemed to have been paid to reduce the principal sum unpaid hereunder and shall be applied thereto.

Failure to pay when and as due the principal sum or the interest due under this Note or, the occurrence of any other event of default under this Note or under the Deed of Mortgage Securing this Note, shall entitle the holder of this Note, at its option, to declare this Note at any time thereafter immediately due and payable. Failure to exercise this option shall not constitute a waiver of the right to exercise the same in the event of any subsequent default.

The following shall also be events of default under this Note:

- (a) The filing of any petition by or against Payor, or by or against any partner of Family Estates, or by or against any guarantor of this Note, of any bankruptcy, insolvency or similar proceeding under any federal or state law;
- (b) The execution and deliver by or against Payor, or by or against any partner of Family Estates, or by or against any guarantor of this Note, of a general assignment for the benefit of creditors; and
- (c) The appointment of a receiver for the Payor, or for any partner of Family Estates, or for any guarantor of this Note, by any Court with competent jurisdiction, which appointment shall not have been vacated within a period of forty five days after such appointment.

Payor, and every endorser, surety or guarantor of this Note, for themselves and for any of their successors in interest and assigns jointly and severally waive demand, presentment, protest, and notice of protest, notice of suit, notice of acceleration, notice of default, notice of protest, notice of dishonor or non payment of this Note, and all other requirements otherwise necessary to hold them, or any of them, liable and expressly agree that this Note, or any payment hereunder may be extended from time to time without in any way affecting the liability of Payor, their successors in interest and assigns or of any endorser or guarantor hereof.

If any provision of this Note shall be declared invalid, the remainder provisions shall remain in full force and effect.

In the event the holder of this Note shall resort to the courts, including any bankruptcy proceedings, in order to collect the whole or a portion of the principal sum or interest due under this Note, Payor agrees to pay all court expenses, costs, disbursements and reasonable attorney's fees which may be incurred by the holder of this Note.

In the event that any legal action is brought for the collection of this Note, Payor, any endorser or guarantors of this Note and all their respective successors and assigns hereby submit to the venue of the Superior Court of Puerto Rico, San Juan Part, in San Juan, Puerto Rico.

The terms and conditions contained in this Note shall jointly and severally bind Payor, all endorsers and guarantors, and all of their successors in interest and assigns.

This Note is made under and governed by the laws of the Commonwealth of Puerto Rico.

This Note is secured by a mortgage constituted as appears from Deed Number 101 executed in San Juan, Puerto Rico on the date hereof before the undersigned Notary Public, and the holder of this

Note is entitled to the benefit and security of all of the provisions and conditions set forth in said Deed of Mortgage.

In San Juan, Puerto Rico, this th. day of May, 19

FAMILY ESTATES

BY: ABC Development Corporation, Managing Partner of Family Estates

BY: (signature)
(Nombre)
President of ABC Development Corporation

Affidavit No. _____

Sworn and subscribed to before me by _____, of legal age, married, executive and resident of San Juan, Puerto Rico, in his capacity as President of ABC Development Corporation, acting as managing Partner of Estates, S.E., whom I have identified by the means set forth in Article 17(c) of the Notarial Act of the Commonwealth of Puerto Rico, specifically by a Puerto Rico Driver's License number 1786987, in San Juan, Puerto Rico, this 20th day of May, 1991.

Notary Public



*La publicadora oficial de las Leyes y
Decisiones de Puerto Rico*

*Michie Butterworth mantiene la
Biblioteca legal más completa
hoy disponible*

Informes diarios, semanales y mensuales sobre:

- ✓ Comercio y Asuntos del Consumidor
- ✓ Contribuciones
- ✓ Relaciones Obrero-Patronales
- ✓ Banca
- ✓ Vivienda
- ✓ Enmiendas al Código Civil, Penal y Reglas de Procedimiento Civil y Criminal
- ✓ Seguros
- ✓ Otras áreas de su interés
- ✓ Reglamentos

**Resumen detallado de las leyes del año
Compilación de las leyes selladas
DPR**

PROnline: Sistema en línea que incluye

- ✓ Medidas legislativas
- ✓ Decisiones de Puerto Rico
- ✓ Reglamentos
- ✓ Otros

**CD Rom: PR Law on Disk
Manual de Litigación
Formularios Jurídicos
Derecho Procesal Penal, 1 y 2
Fuentes y Proceso de Investigación
Jurídica
Código Administrativo
I.PRA**



**OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS
INSPECTORES DE PROTOCOLOS**

**LCDA. CAMEN HILDA CARLOS
DIRECTORA**

ÁREAS DE INSPECCIÓN ASIGNADAS

**OFICINA DE SAN JUAN: P.O. Box 190860, San Juan, PR 00919-0860
Centro Judicial de San Juan, Ave. Muñoz Rivera,
Hato Rey, Puerto Rico**

**Teléfonos: 751-5984; 763-8816; 751-7780; 751-0481; 751-0471 FAX: 766-4985
Poderes y Testamentos: 751-7877; 751-0404
Índices Notariales : 764-2067; 761-0457**

ÁREA DE SAN JUAN:

Lcda. Norma Acosta de Santiago: _____ Hato Rey

**Lcdo. Luis F. Castillo: Adjuntas, Aibonito, Región Judicial de Guayama, Jayuya,
Naranjito**

Lcda. Aurea Ivette Colón Maldonado: Bayamón, Río Piedras

Lcdo. Nelson Colón Román: Distrito Judicial de Caguas, Municipio de Guaynabo

**Lcdo. Wilfredo Colón Rosa: Camuy, Dorado, isabela, Hatillo, Lares, Manatí,
Quebradillas; Toa Alta, Vega Baja**

**Lcda. Olga I. Cortés Coriano: Arecibo, Barceloneta, Parte de Bayamón, Cataño,
Ciales, Corozal, Morovis, Toa Baja**

Lcdo. Gerónimo Lluberas Kells: Región Judicial de Carolina, Isla Verde

Lcdo. Francisco Hernández Díaz: Río Piedras

Lcda. Lillian Marrero González: Viejo San Juan, Santurce

Lcda. María Denisse Ríos Díaz: Hato Rey, Santurce, Isla Verde

Lcdo. Héctor E. Sánchez Sánchez: Hato Rey

**OFICINA DE PONCE: P.O. Box 1791, Ponce, PR 00731
Centro Judicial de Ponce, Piso 3, Ponce, Puerto Rico**

**Lcda. Nereida Cortés González: Lajas, Peñuelas, Parte de Ponce, Parte de Yauco,
Sabana Grande**

**Lcda. Frances Díaz Medina: Cabo Rojo, Guánica, Guayanilla, Parte de Ponce, Parte
de Yauco**

**Lcdo. Ahmed F. Mangual Figueroa: Hormigueros, Parte de Mayagüez, San Germán,
Utua**

**Lcda. Carmen E. Rodríguez Pardo: Aguada, Aguadilla, Añasco, Las Marías, Maricao,
Parte de Mayagüez, Moca, San Sebastián**

Lcdo. Jorge L. Yordán Molini: Oficina de Ponce





CALENDARIO DE ACTIVIDADES

21 de octubre de 1998

Almuerzo-Conferencia sobre Honorarios y Gastos, 12:00m a 3:00 pm. Rest. El Zipperle
Matrícula limitada: \$30.00 Socios, \$40.00 No-socios. Reserve enviando pago.

7 de noviembre de 1998

XII Asamblea Anual, Seminario sobre Advertencias Legales en Instrumentos Públicos,
y Almuerzo. 9:00 a.m. - 4:00 p.m. Rest. El Zipperle. \$30.00 Socios, \$50 No-socios.
Reserve espacios enviando su pago a la Oficina de la Asociación.

Enero 1999

Adiestramiento en coordinación con el Departamento de Hacienda para inscribirse
como especialista en Planillas, etc. Detalles se anunciarán próximamente.



ASOCIACIÓN DE NOTARIOS DE PUERTO RICO

P.O. Box 363613, San Juan, P.R. 00936/3613
519-A Sergio Cuevas Bustamante, Piso 2, Hato Rey, PR
758-2773 • FAX: 759-6703 • 1-800-981-4559
• Correo electrónico: asociacion@notariospr.org •
• Página Internet: www.anota.org •

Núm.

SOLICITUD DE INGRESO

Nombre: _____ inicial: _____ Apellidos: _____

Dirección Postal: _____

_____ ZIP CODE: _____

TELÉFONOS: Oficina: _____ Oficina: _____ FAX: _____ Resid. _____

Fecha Admisión a la Notaría: _____ Núm. de Colegado: _____ Núm. de Notario: _____

Preparación Académica: Año: _____ Institución: _____ Grado: _____

Año: _____ Institución: _____ Grado: _____

CERTIFICO que soy Notario Público autorizado para ejercer la Notaría en Puerto Rico, y me comprometo a cumplir con los Artículos de Incorporación y el Reglamento de la Asociación de Notarios de Puerto Rico. Incluyo cheque (o giro) por la cantidad de \$70.00 para cubrir la cuota para el año 1998.

FECHA: _____ FIRMA: _____

SOLICITUD PARA ALFILER DEL ESCUDO DE LA ASOCIACIÓN:

Favor de remitir ___ alfiler(es) del escudo de la Asociación de Notarios. Incluyo cheque por la cantidad de \$11.00 para cubrir el costo de \$10.00 del alfiler y \$1.00 de envío y franqueo.

Fecha: _____

Firma: _____

Dirección Postal: _____

ZIP CODE: _____

Asociación de Notarios de Puerto Rico
Fundada en 1986
El Notariado, Profesión de Tradición v Futuro