



ANOTA



Boletín Informativo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico

P. O. Box 363613, San Juan, Puerto Rico 00936-3613

Tel. (787) 758-2773 FAX: (787) 759-6703 asociacion@notariospr.org

NÚM. 6

DICIEMBRE 2000

AÑO 14

MIEMBRO DE LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

XIV ASAMBLEA ANUAL 2000

La XIV Asamblea Anual se llevó a cabo el sábado 16 de diciembre de 2000 en San Juan, Puerto Rico con 108 participantes en la Asamblea y en la Conferencia sobre la Actualización de la Ley Notarial y la Ley Hipotecaria.

La Sesión de Trabajo comenzó con la tradicional invocación por la Lcda. Aída Martínez González, la Secretaria, Lcda. Gladys Isabel Martínez Flores sometió a la Asamblea el acta de la XIII Asamblea Anual, la cual fue aprobada.

Se recibieron los informes del Presidente, Lcdo. Juan C. Salichs Pou y de la Tesorera, Lcda. Rosario González Rosa. Se aprobó el acta de la XIII Asamblea de 1999,

Se llevó a cabo la elección de cuatro Directores en la Junta para cubrir las vacantes efectivas por terminarse períodos de servicio. Resultaron electos como nuevos Directores para un período de tres años la Lcda, Carmen Acosta Adrover, Lcdo. Francisco Arraiza Donate. Lcdo. Armando Martínez Vilella y la Lcda. Yamellis Marrero Figueroa.

La Vice Presidenta, Lcda. Lugui Rivera Rodríguez presento a las conferenciantes Lcda. Cándida Rosa Urrutia de Basora y Lcda. Margarita García Cárdenas, recordatorio de su participación como recurso en el adiestramiento.

La primera reunión de la nueva Junta se celebrará el martes, 16 de enero de 2001 para trazar el plan de trabajo del nuevo año. A continuación presentamos el Informe del Presidente ofrecido en la Asamblea.

INFORME DEL PRESIDENTE

Buenos Días, y muchas felicidades. La Junta de Directores de la Asociación de Notarios de Puerto Rico les da la bienvenida a nuestra XIC Asamblea Anual. Quiero darle la bienvenida especialmente a los miembros del Capítulo Estudiantil de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico, y a su presidenta,, María Maury Soto. Este capítulo cuenta con una membresía de 300 estudiantes.

Durante el año 2000 hemos trabajado arduamente para mejorar la educación notarial de nuestros miembros y amigos. La Asociación ha utilizado sus recursos humanos y financieros eficazmente para proveerle a la matrícula un servicio de primera calidad, pero aún nos queda mucho por hacer. Entiendo que debemos aumentar el número de seminarios, diálogos y talleres que ofrecemos, pero necesitamos el insumo de la matrícula para saber que temas son de su interés. También exhorto a nuestros miembros a donar de su tiempo para ayudar a otros compañeros en el proceso de educación continua – uno de nuestros pilares más importantes. Continuamos ofreciendo ayuda en consultas recibidas en

la oficina mediante llamadas telefónicas y proveyendo modelos de escrituras y otros documentos de interés al Notario. Los socios que tengan modelos de documentos de interés para la matrícula, pueden someterlos a nuestra oficina para publicarlos y tenerlos disponibles para los socios.

En el ámbito legislativo tuvimos una sesión muy cargada que requirió de una inversión sustancial de tiempo y esfuerzo de nuestra Junta de Directores. Este año se trabajó con proyectos legislativos, tales como la Corporación del Registro de la Propiedad, la Ley de Condominio y la del Comisionado de Condominios, la enmienda a la Ley de Aranceles para cancelar los mismos al momento de presentación, entre otras medidas sobre radicación de documentos por la vía electrónica. Nuestros esfuerzos, en conjunto con otras organizaciones de Puerto Rico, lograron que se tomara en consideración nuestras preocupaciones y comentarios sobre los mismos.

Hemos designado una comisión para desarrollar un plan de recaudación de fondos para lograr adquirir una propiedad que sirva las necesidades de nuestra Asociación. Esta comisión está operando y en un futuro muy cercano nos presentará un plan para tal propósito. Estoy seguro que cuento con el apoyo de los socios para lograr establecer la Casa del Notario.

En el ámbito internacional la Asociación de Notarios de Puerto Rico brilló por todo lo alto durante el mes de mayo cuando fuimos la sede la primera reunión del 2000 de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado atino. Debemos sentirnos orgullosos de la labor que realizó la Junta de Directores y nuestro Director Ejecutivo durante los trabajos de la Comisión. En octubre de este año asistí, con otros miembros de la Asociación, a la Segunda Reunión Plenaria del 2000 de la Comisión de Asuntos Americanos, en Lima, Perú, donde se atendió el asunto de las nominaciones para presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino para la Legislatura 2002-2004. Los candidatos a dicho puesto son Francisco Arias de México y Rhadys Abreu de Polanco de la República Dominicana. La Asociación respaldó la candidatura de la Notario Abreu de Polanco. La próxima reunión de la Comisión se llevará a cabo en la ciudad de Québec, Provincia de Québec de Canadá en abril de 2001. El XXIII Congreso Internacional de la Unión, se celebra cada tres años y este año es en Atenas, Grecia en el mes de septiembre. Exhorto a nuestra matrícula a que nos

acompañe en estas actividades que proveen una oportunidad para relacionarnos con Notarios de otros países con notariados similares al nuestro.

En enero DE 2001 continuaremos nuevamente con los trabajos de elaborar unos Cánones de Ética Notarial. Esta labor se llevará acabo en nuestro Comisión sobre Ética y les invitamos a participar.

Nuestra página en la "Internet" ya está preparada y tenemos una sección de calendario y jurisprudencia reciente para los que interesen accederla. La dirección es www.anota.org. Los invitamos también a ayudarnos en este proyecto. Próximamente les solicitaremos sus direcciones de correo electrónico con miras a determinar que uso podemos darle para servir mejor a nuestros socios.

Les agradezco su cooperación durante este año y les deseo un Próspero Año 2001.

Juan C. Salichs Pou
Presidente

LEGISLACIÓN

Ley 289 de 1 de septiembre de 2000: DECLARACIÓN DE DERECHOS Y DEBERES DE LA PERSONA MENOR DE EDAD, SU PADRE, MADRE, TUTOR, Y DEL ESTADO. Efectividad Inmediata. A continuación copiamos el Artículo 3 de la ley: "Art. 3. - **Definición de persona menor de edad:** Se entiende por persona menor de edad a todo ser humano desde su nacimiento hasta los dieciocho (18) año de edad, salvo que haya alcanzado antes la emancipación por los medios y las causas que establece la ley. El alcance de esta definición de persona menor de edad se hace extensivo a toda norma, reglamentación o legislación vigente en nuestro ordenamiento civil y administrativo."

Puede obtener copia en los sistemas computadorizados, en el Departamento de Estado o llamando a nuestra Oficina.

NOTA. VEA PROYECTOS DEL SENADO DE LA CÁMARA PRESENTADOS EN EL 2001 QUE AFECTAN LA LEY 289, *infra*.

PROYECTOS DEL SENADO

P. del S. 14: Propone enmendar el Art. 3 de la Ley Núm. 289 de 1 de septiembre de 2000 disponiendo que la mayoría de edad se alcanza al cumplir 21 años de edad.

P. del S. 86; Para enmendar la Regla 60 de las de Procedimiento Civil aumentando de \$5,000 a \$10,000 la cuantía máxima de las reclamaciones que podrán tramitarse bajo el procedimiento expedito de dicha Regla.

P. del S. 101: Para enmendar la Ley del Registro de Poderes requiriendo al Notario notificar las escrituras de ratificación de mandato verbal e imponer derechos de \$10 por cada notificación; para aumentar de \$3 a \$10 los derechos por certificaciones que emita dicho Registro; para autorizar a que el Registro de Poderes se lleve de forma electrónica.

P. del S. 102: Para enmendar varios aspectos de la Ley Notarial. Entre otras, para disponer que contra la negativa del Notario de expedir copia certificada de una escritura confirmada por el Director de la Oficina de Inspección de Notarías, se recurrirá mediante revisión judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones; para aumentar de \$500 a \$1,000 la multa máxima por incumplimiento del Notario; para imponer el pago de \$20 en derechos por cada protocolo-año aprobado; para imponer derechos de \$10 por cada notificación de testamento; para aumentar de \$3 a \$10 los derechos pro certificaciones que emita dicho Registro; para disponer que las cantidades recaudadas por estos derechos ingresarán al Fondo Especial de la Ley 235 de 12 de agosto de 1998 para aumentos de sueldo, equipo y materiales de la Rama Judicial.

P. del S. 119: Para enmendar la Regla 4.5(a) de las de Procedimiento Civil para requerir que los documentos a enviarse a la persona emplazada por edictos se envíen por correo regular en adición a enviarse por correo certificado.

P. del S. 120: Para enmendar la ley de la Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil disponiendo que la comisión será presidida por el Presidente de la Comisión de lo Jurídico del Senado y el Vice Presidente será el Presidente de la Comisión de lo jurídico de la Cámara de Representantes. Aprobado por el Senado.

P. del S. 126: Propone enmienda a la Ley de Derecho de Hogar Seguro aumentando el derecho de hogar seguro de \$1,500 a un 25% del valor en el mercado de la finca sobre la cual se reclama el derecho.

R. del S. 8: Para exhortar al Tribunal Supremo a que reconsidere la petición para tomar los exámenes de las Reválidas General y Notarial de la Clase del 2000 de la Facultad de Derecho Eugenio María de Hostos.

R. del S. 18: Para crear la Comisión Especial para la Reforma del Derecho de Familia.

PROYECTOS DE LA CÁMARA

P. de la C. 132: Para requerir que cualquier urbanización o lotificación que colinde con un cuerpo de agua se inscriba en el Registro de la Propiedad una franja de 5 metros de ancho para uso público.

P. de la C. 141: Para requerir al Secretario de Hacienda a poner a disposición de las agencias de gobierno los aranceles que dicha agencia requiera para expedir documentos, copia o certificaciones, de manera que el ciudadano pueda obtenerlos con más facilidad.

P. de la C. 167: Para crear la "corporación Pública del Registro de la Propiedad".

P. de la C. 182: Para enmendar la Ley Hipotecaria requiriendo que el promovente de un expediente de dominio lo notifique personalmente o por correo certificado al Alcalde y le concede 20 días para manifestarse.

P. de la C. 223 y 263: Vea el P. del S. 14.

P. de la C. 227: Para crear la Ley Orgánica de la Administración del Registro de la Propiedad, separando el Registro del Depto. de Justicia y transfiriendo a un Administrador las funciones que ahora tiene el Secretario de Justicia y el Director Ejecutivo del Registro.

P. de la C. 237: Para enmendar el Código Civil estableciendo criterios que el Tribunal deberá considerar al otorgar custodia y patria potestad de menores en un divorcio, incluyendo la conducta constitutiva de violencia doméstica o de agresión entre la pareja.

P. de la C. 275: Propone que en urbanizaciones sujetas a cláusulas restrictivas inscritas en el Registro de la Propiedad, ARPE sólo podrá expedir permisos de uso vía excepción o variación en uso, previa certificación acreditando que dichas cláusulas han sido modificadas o dejadas sin efecto por un tribunal competente.

P. de la C. 278: Para enmendar la ley de certificación de planos de construcción extendiendo a todas las agencias autorizadas a establecer procedimientos o sistemas de certificación de planos la facultad para adoptar reglamentos al efecto y para autorizar planos de inscripción para la inscripción (segregación) de solare o parcelas en el Registro de la Propiedad.

P. de la C. 296: Para enmendar la Ley de Retiro para la Judicatura y la del sistema de Retiro de los Empleados gubernamentales disponiendo que será ganancial el derecho a pensión por retiro después de 20 años de matrimonio, salvo pacto en contrario mediante capitulaciones matrimoniales, excepto cuando el ex-cónyuge reciba beneficio de otras pensiones con carácter privativo.

P. de la C. 298: Para enmendar la Ley de Caudales Relictos y Donaciones excluyendo el valor de la participación ganancial del cónyuge supérstite de la definición de Caudal Relicto Bruto y del gravamen preferente a favor del ELA.

P. de la C. 335: Para enmendar el Código Civil codificando la causal de consentimiento mutuo y eliminando la prohibición del Art. 97 que prohíbe se otorgue el divorcio cuando existe colusión entre las partes.

P. de la C. 344 (349): Para enmendar la Ley sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho en casos de custodia de menores, facultando al Tribunal para que a su discreción y bajo apercibimiento de desacato, las partes comparezcan al centro de mediación de conflictos como medida provisional para dirimir diferencias.

P. de la C. 359: Para enmendar la Ley del Negocio de Bienes Raíces y de la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces otorgando a todo comprador el derecho a recibir la totalidad del depósito y sus intereses al tipo legal aunque no se efectúe la transacción de bienes raíces, o a abonar dicha cantidad a lo que tenga que desembolsar si la transacción se efectúa.

P. de la C. 374: Para enmendar la Ley de Sociedades Cooperativa de Ahorro y Crédito de 1990 permitiendo que al fallecer un socio se pueda entregar a los herederos un adelanto de fondos depositados conforme al Código de Rentas Internas.

P. de la C. 404: Para crear el Fondo de Ayuda a Víctimas de Violencia Doméstica y el Sello para la Ayuda a las víctimas de Violencia Doméstica de \$2 que será requerido a todo promovente de casos de divorcio, autorización judicial, custodia o emancipación de menores ante los tribunales. Propone además, que la licencia para contraer matrimonio cancelará un sello de \$10 para dicho Fondo.

P. de la C. 452: Para enmendar el Código de Rentas Internas para eximir a los abogados del requisito de tomar el curso de capacitación para ser incluido en el Registro de Especialistas en Planillas o Declaraciones del Negociado de Asistencia Contributiva y Legislación del Departamento de Hacienda.

P. de la C. 485: Para crear la "Ley Uniforme para el Levantamiento o Variación de Servidumbres Legales de Puerto Rico".

P. de la C. 508: Propone enmendar la ley que reglamenta la disposición de bienes líquidos no reclamados disponiendo que dichos fondos ingresarán en una cuenta especial para la Sociedad de Asistencia Legal en vez de al fondo general.

R. de la C. 9: Investigación por la Comisión de lo Jurídico sobre la situación de las oficinas de los Registros de la Propiedad y el uso del Fondo para la Modernización y Mecanización del Registro. Presentada por el Rep. Víctor García San Inocencio.

PROYECTOS DE LEY CON VETO DE BOLSILLO

P. del S. 874: Proponía establecer una nueva Ley de Condominio adoptando un nuevo régimen de propiedad horizontal. Veto de bolsillo el 20 de septiembre de 2000.

P. del S. 1139: Proponía crear la Oficina del Comisionado de Condominios. Veto de bolsillo el 20 de septiembre de 2000.

**Línea 800 para los Socios
fuera del área metropolitana:
1-800-981-4559**

JURISPRUDENCIA

In Re: González Maldonado, 2000 TSPR 192: Por sentencia del 20 de diciembre de 2000, El Tribunal Supremo resuelve ciertos asuntos de importancia en la práctica notarial. Se recomienda la lectura completa del caso. Algunos de los asuntos que resuelve son:

Estado Civil: Es indispensable que el Notario indique en la escritura el estado civil del otorgante y, si aplicable, el nombre del cónyuge “*so pena de defecto de título*”.

Regla 28 del Reglamento Notarial de 1995: Al 1 de agosto de 1995 esta Regla requería que “En todo caso . . . el Notario consignará en la escritura el tipo de documento que se le ha presentado, así como la fecha de tal documento y el nombre del Notario autorizante, de existirlo”. Esta Regla fue enmendada el 25 de marzo de 1997 para dejar a discreción del Notario hacer tal referencia: “El Notario, a su discreción, podrá relacionar en la escritura el documento que le ha sido mostrado y que acredita la capacidad representativa de un compareciente, salvo que deberá relacionar tal referencia en la escritura cuando fuera solicitada por algunos de los compareciente”.

La Regla 28 fue enmendada por segunda vez el 23 de febrero de 2000 adoptando el requisito original: “En todo caso, . . . el Notario consignará en la escritura el tipo de documento que se la ha presentado, así como la fecha de tal documento y el nombre del Notario autorizante, de existirlo”.

La Regla 28 de 1995 y las enmiendas de 1997 y 2000 disponen: “Cuando no fuere acreditada la capacidad representativa al momento de la autorización, el Notario deberá consignar expresamente en la escritura tal hecho y que los comparecientes han dado su anuencia para que la escritura sea autorizada y para la presentación en fecha posterior de la prueba documental de tal capacidad. En tal caso el Notario consignará en la escritura que hizo a todas las partes la advertencia sobre la eficacia en suspenso de la escritura.”

El lenguaje aquí citado requiere que en los casos en que no se acredite la capacidad representativa al momento del otorgamiento, el Notario deberá otorgar un Acta de Subsanción (suponemos bajo la Regla

39(D)) haciendo constar que en efecto se le acreditó la capacidad representativa.

Falta de firma de los otorgantes y/o testigo: El Tribunal expresa que “La ausencia de la firma de las partes y testigos acarrea la nulidad del instrumento público . . . Por razones obvias, en la situación de autos como las escrituras ya fueron otorgadas, las firmas necesarias no podrán ser tomadas dentro del mismo día natural. . . o en el momento del otorgamiento – de haber comparecido testigos instrumentales. Para corregir la situación es necesario el otorgamiento de una nueva escritura ya que la ausencia de las firmas causa la nulidad radical de la escritura”.

Falta de iniciales de los otorgantes y/o testigos: Expresa el Tribunal: “La ausencia de iniciales en uno o más folios del documento – en cuanto sea posible – puede ser corregida mediante una escritura de rectificación. Sin embargo, ello no es eximente para el Notario de la correspondiente sanción disciplinaria por haber violado la Ley Notarial”. No está claro si esta escritura de rectificación requerirá la comparecencia de todas las partes, o solamente de la parte cuya inicial fue omitida.

Copias certificadas de escrituras: El Tribunal expresa que el Notario certifica hechos falsos en la medida que emita una copia certificada de una escritura expresando que el original cumple con los requisitos de firmas, iniciales, sellos, y otros, si en realidad el original no cumple con alguno de estos requisitos. Citando jurisprudencia anterior, el Tribunal expresa: “faltar a la veracidad de los hechos constituye una de las faltas más graves en que pueda incurrir un Notario”.

In Re: Igartúa Muñoz, 2001 TSPR 13 – El Tribunal Supremo resuelve: (1) El Notario tiene el deber de asesorar a las partes en una opción de compra sobre la disponibilidad de un contrato privado para lograr su objetivo contractual, a fin de que las partes determinen el mejor vehículo contractual para lograr sus propósitos. (2) En una opción de compra, la tarifa notarial se determina tomando como base el valor del negocio jurídico de la opción, no el precio de la propiedad opcionada. (3) La subsanción de defectos en documentos notariales rige por el Art. 29 de la Ley Notarial que requiere “una escritura pública en que se haga constar el defecto, su causa y la declaración que lo subsanó”. (4) El Art. 28 de la Ley Notarial requiere que la firma e iniciales

en un instrumento público se plasmen en el documento en presencia del Notario y dentro del mismo día natural del otorgamiento. La omisión de tomar la firma e iniciales en un instrumento público puede ser causa de nulidad de dicho instrumento y puede acarrear severas sanciones disciplinarias contra el Notario.

Campos Ledesma v. La Compañía de Fomento, 2001 TSPR 1 – Se recomienda la lectura de este caso. Hechos: Al plantearse la distribución de la suma consignada en una expropiación, Fomento reclama el principal más intereses de la deuda hipotecaria que grava la propiedad expropiada. Los ahora dueños de la propiedad, herederos a su vez de quien fueran su anterior dueño y deudores hipotecarios, levantan la defensa de prescripción en cuanto a los intereses.

El Tribunal resuelve: (1) En Altuna v. Ortiz, 12 DPR 330 (1907), resuelto bajo la Ley Hipotecaria de 1893, se resolvió que un acreedor hipotecario podía dirigir todos los intereses vencidos y hasta el día en que haga efectivo el capital, siempre que no existiese un tercero perjudicado. La doctrina de Altuna, *supra*, queda modificada por el caso de epígrafe.

(2) A los intereses compensatorios y periódicos acumulados sobre una deuda les es aplicable el término prescriptivo quinquenal bajo el Art. 1866 del Código Civil, 31 LPRA §5296. El Tribunal cita en apoyo a Asoc. Empleado ELA v. Guillén 116 DPR 425 (1985). Así mismo, les es aplicable el término prescriptivo quinquenal a los intereses moratorios, Banco de Ponce v. Barnes, 125 DPR 526 (1990).

(3) Citando a Albaladejo y Puig Brutau, el Tribunal expresa que "el plazo de 20 años del Art. 1864 del Código Civil, 31 LPRA §5294, señala para la acción hipotecaria se refiere exclusivamente a la dirigida a exigir el capital.

(4) El Art. 166 de la Ley Hipotecaria de 1979, 30 LPRA §2562, rechaza la posibilidad de que las partes puedan pactar que la hipoteca garantice intereses por una suma en exceso de cinco años, lo que significa que "el bien hipotecado, en ningún caso, responderá por los intereses que excedan los devengados durante cinco años".

(5) Una cláusula de aceleración solo pretende adelantar el vencimiento del principal. "... los intereses son pagos fraccionados o aplazados de una obligación principal; esto es, los intereses no

representan una obligación única que ha sido fraccionada, sino una sucesión de prestaciones separables", Asoc. Empleados ELA v. Guillén, *supra*. Es decir, "... el vencimiento adelantado de la deuda únicamente permite reclamar el balance del principal adeudado y los intereses devengados al momento de la reclamación"

(6) Concluye el Tribunal expresando: "A la luz de todo lo anteriormente señalado, procede rectificar lo resuelto en Altuna v. Ortiz, *supra*, y adoptar la interpretación de que la prescripción quinquenal, en específico, el inciso (3) del Art. 1866 del Código Civil, *supra*, incluye los intereses garantizados por hipoteca." Nota: el Juez Asociado Fuster Berlinger emite opinión disidente.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

NUEVO INFORME ANUAL DE ACTIVIDAD NOTARIAL

Se incluye copia del formulario revisado que deberá ser sometido a la Oficina de Inspección de Notarías en o antes del 29 de febrero de 2001.

C.R.I.M. J.E.R. REVENUE SERVICES

A comienzos de enero 2001 la empresa JER Revenue Services anuncia que comenzará el proceso de embargo contra las propiedades inmuebles de contribuyentes con deudas contributivas morosas. Dichas propiedades serán vendidas en subasta pública para satisfacer las deudas contributivas morosas si los propietarios no hagan arreglos de pago.

La empresa, contratado por la Corporación para Financiamiento de Puerto Rico, informó que antes de presentar los embargos, envió una carta a cada propietario notificándole del atraso en su obligación contributiva y solicitando se comunicara con ellos para establecer arreglos de pago. También ha hecho intentos de comunicarse con los propietarios vía teléfono. Al no recibir contestación a las comunicaciones se inicia

el proceso de embargo de la propiedad, En dicho proceso completan un certificado de embargo el cual es presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente. Luego de ésta presentación, un emplazador entrega una notificación de embargo a todas las partes interesadas en la propiedad, incluyendo las casas hipotecarias y otros acreedores con gravámenes sobre la propiedad que consten en el Registro. Luego de las notificaciones se publican en los periódicos y fijado los edictos de rigor, el inmueble embargado se puede proceder a vender el inmueble en subasta pública.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

RECORDATORIO

A: TODOS LOS NOTARIOS

SOBRE LA LEGALIZACIÓN DE LA FIRMA DEL NOTARIO RESPECTO A DOCUMENTOS OTORGADOS EN EL EXTRANJERO

Los Inspectores de Protocolos han traído a nuestra atención el hecho de que algunos Notarios protocolizan poderes y otros documentos procedentes de otras jurisdicciones sin las legalizaciones que exigen el Artículo 38 de la Ley Notarial y la Regla 41 de su Reglamento.

Este olvido, o inadvertencia, del Notario en su función de primer calificador de los documentos que le son entregados, le acarrea problemas al momento de la inspección, además de los que le pueda generar con los otorgantes cuando sus escrituras no logran acceso al Registro de la Propiedad. Esto se traduce en pérdida para el Notario en tiempo y dinero que tiene que invertir para conseguir las legalizaciones que debió exigirle al interesado antes de hacer la protocolización.

Para que los Notarios no tengan que pasar por esos problemas les exhortamos a recordar los siguientes puntos:

- A. Si los documentos provienen de estados, posesiones o territorios de los Estados Unidos de América, la legalización de la firma del notario deberá ser hecha por el funcionario autorizado para ello por la autoridad competente del estado, posesión o territorios y de la misma debe surgir que el Notario estaba autorizado para actuar como tal al momento de legitimar la firma del o los otorgantes, Regla 44(A)(1) del Reglamento Notarial.
- B. Los documentos otorgados ante funcionarios de Estados Unidos investidos de autoridad notarial tales como: cónsules, funcionarios militares y alcaldes o directores de cárceles federales no requieren legalización.
- C. Si los documentos provienen de países que han suscrito el Tratado de la Convención de la Haya del 5 de octubre de 1961 deben venir acompañados de la Apostilla o legalización única que dicho tratado dispone, Regla 44(A)(3). Hasta el presente, los países que han suscrito el Tratado son los siguientes:

Angola	Antigua y Barbuda	Argentina
Armenia	Australia	Austria
Bahamas	Barbados	Baelarus
Belgium	Belize	Bosnia-Herzegovina
Botswana	Brunei	Commonwealth of
Croatia	Cyprus	Independent States
Dominica	El Salvador	Finland
Fiji	Greece	Federal Republic
Grenada	Guyana	of Greece
Hungary	Israel	Italy
Japan	Kiribati	Latvia
Lesotho	Liechtenstein	Luxemburg
Macedonia	Malian	Malta
Marshall Islands	Mauritius	Mexico
Mozambique	Netherlands	Nevis
Norway	Panama	Portugal
St.Christopher (St. Kitts)		St.. Lucia
St. Vincent	San Marino	Seychelles
Slovenia	Solomon Islands	South Africa
Spain	Suriname	Swaziland
Switzerland	Tonga	Turkey
Tuvalu	United Kingdom	Vanuatu
Zimbabwe	U.S.A.	Venezuela

- D. Si los documentos provienen de países no acogidos al Tratado Internacional de la Haya, pero que mantienen relaciones diplomáticas con los Estados Unidos, la firma del Notario deberá ser legalizada por un funcionario del país de origen y la firma de éste por la autoridad consular

correspondiente de Estados Unidos en ese país. Ejemplo: Republica Dominicana, Dominio del Canadá (en este último cada provincia tiene una autoridad legitimadora distinta).

- E. Si los documentos provienen de un país no acogido al Tratado Internacional de la Haya y sin relaciones diplomáticas con los Estados Unidos, el documento deberá ser legalizado por el funcionario designado por el país de origen para ello y la firme de éste por el funcionario designado por los Estados Unidos. Generalmente, esa función la hace el encargado de negocios de los Estados Unidos en la Embajada Suiza de esos países. Regla 44(A)(3). Ejemplo: Cuba, Iraq e Irán.

Como podrá observarse, cuando el documento proviene de un país que no está acogido al Tratado Internacional de la Haya o que no tiene relaciones diplomáticas con los Estados Unidos el proceso conlleva dos legalizaciones: la de la firma del Notario por un funcionario del país de origen más la de la firma de ese funcionario hecha por un cónsul de los Estados Unidos o por un encargado de negocios adscrito a una Embajada Suiza.

Si el documento carece de una o ambas legalizaciones no puede ser protocolizado.

No son aceptables ni original ni fotocopia del nombramiento del Notario, tampoco la licencia, ni copia del poder o documento de que se trate con un timbre de presentación en un registro de poderes o de escrituras en el lugar de origen. Ese tipo de documento no cumple con lo exigido por la Ley Notarial y su Reglamento sobre el requisito de la legalización de firmas.

En San Juan, PR, hoy 1 de diciembre de 2000.

Carmen Hilda Carlos

XXI

**CONGRESO
INTERNACIONAL
DE LA
UNIÓN
INTERNACIONAL
DEL
NOTARIADO
LATINO**

30 de septiembre

a

5 de octubre de 2001

**ATENAS,
GRECIA**

**Para mayor información y
formularios de
registro, de reservaciones
de hotel y
programas de participantes y
programas para acompañantes,
comuníquese con la
Oficina de la Asociación**

758-2773

**Fuera del área metropolitana:
1-800-981-4559**

asociación@notariospr.org

EDUCACIÓN CONTINUA

MODELO DE ESCRITO DE RECALIFICACIÓN EN CASO DE NOTIFICACIÓN DE PRESUNCIÓN DE DONACIÓN POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

ESCRITO DE RECALIFICACIÓN

Hon.
Registrador(a) de la Propiedad
Sección de
Apartado
PR 00 _____

Re: Notificación de _____ de _____ de 20001 en
relación a la Escritura de _____ de _____ de
, ante el Notario, legajo núm. _____,
asiento _____, diario de _____, registro de la
Propiedad, Sección _____ de _____

Honorable Registrador(a):

He recibido la Notificación con relación al documento de referencia y, muy respetuosamente, discrepamos en cuanto a la presunción de donación que usted colige con relación a la transacción que se plasmó en dicho instrumento público. Nos explicamos:

Desde Consolidated Cigar v. Registrador, 83 D.P.R. 751. 755 (1961); Nieto v. Registrador, 91 D.P.R. 679 (1965) y Senior Las Marías Corp. v. Registrador, 113 D.P.R. 675 (1982), nuestro Honorable Tribunal Supremo viene reiterando que para que se presuma una donación en una transacción que haya sido transferida por menos del "justo valor", deben concurrir dos (2) circunstancias: (a) intención de beneficiar al adquirente, donde la intención de donar es predominante, y (2) inexistencia de causa o que la causa (precio) sea meramente nominal o insustancial (Subrayado nuestro).

También se ha sostenido que "La presunción de una transacción de esta naturaleza tiene causa suficiente y adecuada . . . en casos en los cuales la contraprestación apenas alcanza la mitad del valor de los bienes transferidos, Nieto f. Registrador, *supra*, página 679. (Subrayado nuestro.)

Finalmente en Senior Las Marías Corp. v. Registrador, *supra*, página 683, nuestro Honorable Tribunal, citando un caso del Tribunal de Contribuciones de los Estados Unidos de América, dice lo siguiente:

"En las esferas mercantiles todos los días, por un u otra razón, se hacen malos negocios, ventas por un valor inferior al del mercado o por menos de una causa adecuada, pero nadie osaría pensar que está envuelta una donación, aún considerando el concepto más amplio posible de este termino."

En el presente caso el(la) Registrador(a), basado(a) en las inscripciones previas que surgen del Registro, concluye que el interés transferido en la propiedad objeto de la trasmisión tiene un valor de \$160,000 y al dicho interés (del Vendedor) ser transferido por la suma de \$150,000 "se consideraría una donación y es necesario presentar relevo de Hacienda o justificar disminución en valor"

Entendemos, muy respetuosamente, que este señalamiento no procede en el presente caso por los fundamentos anteriormente expuestos y por consiguiente, el(la) Honorable Registrador(a) de la Propiedad, deberá dejar sin efecto la notificación de referencia y proceder con la inscripción del documento notificado.

En San Juan, Puerto Rico, a de de 2001.

Juan Notario
Apartado

, PR 00 ____
Tel: Fax:

Nota: En los tres caso citados en el modelo de Escrito de Recalificación, el Tribunal Supremo revocó la notificación recurrida.

MODELO DE ESCRITURA DE CONSENTIMIENTO PARA HIPOTECAR

-----ESCRITURA NÚMERO ____ ()-----

-----CONSENTIMIENTO PARA HIPOTECAR-----

--En _____, Puerto Rico, hoy ____ () de febrero de
dos mil (2000).-----

-----ANTE MÍ-----

---_____, Abogado Y Notario Público en y
para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con residencia y
estudio abierto en _____, Puerto Rico.-----

-----COMPARECE-----

---DE LA ÚNICA PARTE: La Compañía _____,
denominada de aquí en adelante la "Compañía", Seguro
Patronal _____, una corporación pública e
instrumentalidad del Gobierno del Estado Libre Asociado de
Puerto Rico, creada por la Ley Número _____ () del ____
() de _____ de mil novecientos _____ (19), según
enmendada, representada en este acto por su Director
Ejecutivo, don _____, Seguro Social Número _____,
mayor de edad, soltero, ejecutivo y vecino de _____,

Puerto Rico, con la facultad para este otorgamiento evidenciada mediante Resolución Corporativa de la Compañía _____, certificada y sellada con el sello corporativo por el Secretario de la Corporación, don _____, el ____ () de ____ de dos mil uno (2001), en Testimonio de Autenticidad Número _____ () ante el Notario, don _____ el ____ () de ____ de dos mil uno (2001). -----

--DOY Fe del conocimiento personal de la compareciente y por sus dichos de sus circunstancias personales. Me asegura tener, y a mi juicio tiene, la capacidad legal requerida para este otorgamiento estando en el pleno goce de sus derechos civiles, libre y voluntariamente: -----

-----**EXPONE**-----

---PRIMERO: La Compañía vendió a don _____, denominado de aquí en adelante el "Comprador", la propiedad que se describe a continuación: -----

---URBANA: Descripción de la propiedad según consta en el Registro /La descripción puede incluirse a espacio sencillo.)

---SEGUNDO: El solar descrito en el expositivo PRIMERO fue vendido por la Compañía el ____ () de ____ de mil novecientos ____ (19) mediante Escritura Número _____ () otorgada el ____ () de ____ de mil novecientos _____ (19) ante el Notario don _____, e inscrito al folio _____ () del tomo _____ () de la Sección Segunda (2da.) de _____. Consta inscrita al folio _____ () vuelto del tomo ____ (), finca número _____ () de dicho Registro de la Propiedad. -----

---TERCERO: Al momento de vender el solar mencionado anteriormente, la Compañía estableció ciertas condiciones de

venta, entre otras, que el comprador podría hipotecar la propiedad antes descrita previo el consentimiento por escrito de la Compañía. -----

--CUARTO: El Comprador ha solicitado por escrito a la Compañía la autorización para poder hipotecar la propiedad en garantía de un pagaré pagadero a la orden de su portador con vencimiento a la presentación por la suma de Novecientos Mil Quinientos dólares (\$950,000.00). -----

--QUINTO: La Compañía, luego de analizar la solicitud presentada por el Comprador para hipotecar la antes descrita propiedad autoriza al Comprador a hipotecarla bajo los términos y condiciones que estime pertinente. -----

-----**LECTURA Y ACEPTACIÓN**-----

---El compareciente acepta esta escritura en la forma que está redactada por hallarla conforme a sus instrucciones, y á redactada por hallarla conforme a sus instrucciones, y YO, el Notario, le hice las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento. -----

---Y leída fue esta escritura por el otorgante en el uso del derecho que le advertí tenía, y renunciando al derecho de tener testigos presentes, se ratifica en su contenido, la firma, y además, escribiendo sus iniciales en cada uno de los folios de la misma. -----

---De todo lo cual, así como de todo lo demás consignado en este Instrumento Público, y de haber quedado adheridos los correspondientes sellos de rentas internas y el sello notarial, YO, EL NOTARIO, que firmo, signo, rubrico y sello, DOY FE.

**ESTOS MODELOS SON PARA LA REVISIÓN,
MODIFICACIÓN Y APROBACIÓN DEL NOTARIO**