



# 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](mailto:asociacion@notariospr.org)

**NÚM 5**

**NOVIEMBRE 2002**

**AÑO 16**

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

## **INFORME DEL PRESIDENTE XVI ASAMBLEA ANUAL**

En mi carácter de presidente de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, les doy la bienvenida a la Décimo Sexta Asamblea Anual de la Asociación de Notarios de Puerto Rico. Les agradezco nuevamente la oportunidad de permitirme servirle a esta Asociación en capacidad de Presidente. Del fondo de mi corazón les agradezco la confianza que depositaron en mí. La experiencia de ser Presidente ha sido muy provechosa. He conocido a muchos de nuestros socios y he compartido sus inquietudes y logros.

Mis compañeros notarios, tengo el placer de indicarles que el estado de nuestra Asociación nunca ha estado tan fuerte. Hoy contamos con 1,517 socios. Nuestra Asociación está representada en la Junta Directora de la Unión Internacional de Notariado Latino, su Comisión de Asuntos Americanos.

Participa en comités asesores en nuestro país en materias relacionadas con el Registro de la Propiedad y la Ley Notarial.

El 30 de octubre de 2002, el Tribunal Supremo de Puerto Rico nombró los integrantes de la Comisión de Educación Jurídica Continua Obligatoria, por lo que entendemos que los notarios deben estar atentos a que comience la educación continua legal en los próximos meses.

En el día de ayer se celebró la Primera Jornada de Derecho Notarial Puertorriqueño en donde se presentaron inquietudes de la matrícula sobre asuntos de derecho notarial y derecho registral. La Jornada fue un éxito y sobrepasó mis expectativas. Como siempre, ustedes han hecho un gran esfuerzo en presentar sus preocupaciones y las recomendaciones que se desarrollaron durante la Jornada se tomarán en consideración para llevarlas a cabo en este próximo año.

Durante este año hemos participado activamente en las reuniones de la Unión Internacional del Notariado Latino en Honduras y Valencia. A finales de noviembre de este año tendremos la segunda reunión anual de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión en Montevideo, Uruguay.

Tengo que informarles que me siento muy orgulloso de nuestra asociación porque en el Comité Asesor del Registro de la Propiedad tenemos 6 de los 8 presidentes que ha tenido esta asociación como miembros activos de dicho comité asesor.

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

Por último, quiero darle las gracias a la Junta de Directores por la labor que han realizado durante todo el año. Sin ustedes este trabajo sería imposible. En particular quiero agradecer al Director Ejecutivo, Julio Morales, por su ayuda incondicional durante este año.

Nota: En esta Asamblea no se logró el quórum requerido para la aprobación del Acta de la XV Asamblea, el informe del Estado Financiero Auditado y la Elección de cinco Directores para un período de tres años. Se convocó la matrícula a una Asamblea Extraordinaria para el 12 de diciembre de 2002.

## **PRIMERA JORNADA DE DERECHO NOTARIAL PUERTORRIQUEÑO**

La Primera Jornada de Derecho Notarial Puertorriqueño fue convocada por la Asociación de Notarios con el propósito de recibir aquellos temas y circunstancias en la práctica notarial y registral que afectan a los notarios y a los ciudadanos que utilizan estos servicios.

Se recibieron recomendaciones de socios mediante carta, teléfono y correo electrónico que se presentaron a los participantes como puntos para iniciar discusiones. Con una extensa participación de los presentes se discutieron los temas y se trajeron asuntos adicionales a la mesa. La discusión fue presidida por el Lcdo. Juan C. Salichs Pou y el Lcdo. Dennis D. Martínez Colón.

Agradecemos la participación de los profesores Cándida Rosa Urrutia de Basora y Luis Rivera Rivera que sirvieron como recursos y consultores durante la Jornada. La participación de todos los presentes fue intensa y muy acertada y le damos las gracias a todos. Compartimos ideas y preocupaciones con la Lcda. Carmen Hilda Carlos, Directora de la Oficina de Inspección de Notarías, la Lcda. Lorraine Riefkohl, Registradora de la Propiedad y el Lcdo. Israel Pacheco, Director Ejecutivo del Fondo de Fianza Notarial.

Como resultado de esta Primera Jornada, se preparó un documento que presenta recomendaciones y conclusiones y que fue leído en la XVI Asamblea Anual de la Asociación. Las recomendaciones proveen un marco de referencia para que nuestra Asociación trabaje sobre ellas comenzando en enero, ya sea mediante proyectos a ser propuestos a la Asamblea Legislativa, reuniones con agencias e instrumentalidades de Gobierno y privadas para propiciar aquellos cambios o reformas necesarios para una mejor práctica notarial y registral.

Confiamos que toda nuestra matrícula ayude en lograr las propuestas traídas ante la consideración de nuestra Asociación. Gracias a los socios que mediante comunicación o su presencia en la Jornada contribuyeron al éxito de la misma.

A continuación presentamos el documento que provee las recomendaciones y conclusiones antes indicadas.

### ***Primera Jornada de Derecho Notarial Puertorriqueño***

A continuación los comentarios y recomendaciones sometidos por los Notarios a la Asociación, según discutidas durante las sesiones de trabajo del viernes, 8 de noviembre de 2002.

## **A. Práctica Notarial:**

**1-N.** Posibilidad de que el Notario pueda completar la toma de las firmas de un otorgamiento más allá del período comprendido dentro del mismo día natural. El P. de la C. 2569 permitiría tomar firmas durante un día adicional, o en un tiempo adicional si existen circunstancias extraordinarias.

**Recomendación:** La extensión del término no favorece la práctica notarial al introducir incertidumbre en la transacción y en los derechos de las partes. Al presente existen alternativas para atender las circunstancias que fueron explicadas. No endosar el proyecto en la forma redactada.

**2-N** Inminencia de la entrada en vigor del reglamento de Educación Jurídica Continuada Obligatoria ante el reciente nombramiento de los miembros de la Junta.

**Recomendación:** Notificar a los notarios de la inminencia de la entrada en vigor, de los requisitos aplicables y establecer planes para ofrecer los cursos requeridos.

**3-N.** Problema por el cobro de cantidades que corresponden a honorarios notariales por instituciones de financiamiento, corporaciones o empresas, quienes luego negocian con notarios la prestación de servicios notariales ( ej. Cancelaciones en masa) por cantidades inferiores.

### **Recomendaciones:**

- a. Orientación al público sobre la importancia y el efecto de la actuación de los Notarios y los aranceles que cobran por el servicio.
- b. Promover legislación para la fijación de un arancel mínimo que elimine la competencia para obtener las escrituras (las alternativas serían cobrar el mínimo o autorizar la escritura gratuitamente), lo que asegurará el control de la calidad del servicio notarial por los notarios.
- c. Hacer llegar información sobre estas prácticas a los organismos gubernamentales para que se realice la investigación correspondiente.

**4-N.** Los largos períodos de tiempo entre las inspecciones de la obra notarial causan problemas a los notarios. Se observa una pésima obra notarial en algunos notarios de ocasión.

### **Recomendaciones:**

- a. Explorar otras estrategias de inspección, incluso la de inspeccionar sólo una muestra al azar de toda la obra, que permita aprobación de más protocolos por el mismo número de inspectores. Especial atención a los Notarios que inician su práctica.
- b. Explorar la posibilidad de mayores ayudas económicas del Fondo de Fianza Notarial para las funciones de los inspectores de notaría.
- c. Para mejorar la calidad de la obra notarial, solicitar que el Tribunal Supremo establezca mayores requisitos a los aspirantes al ejercicio de la notaría para entrar a ejercer como Notarios.
- d. Establecer mayores requisitos de educación jurídica continuada obligatoria para los que practican la notaría.
- e. Aumentar los beneficios y cobertura que ofrece al Notario la fianza notarial. Posibilidad de que tanto el costo como los beneficios de la fianza sean ajustados al volumen de la obra

notarial, pudiendo establecerse un mínimo, pero pudiendo aumentarse escalonadamente los costos y los beneficios variablemente según la obra notarial.

f. Que se enmienden las directrices internas del Fondo de Fianza Notarial para asegurar que se usen los fondos para los Notarios y el mejoramiento de la práctica notarial. Que se estudie la posibilidad de que se enmiende la Ley para que los fondos se utilicen exclusivamente para la notaría, así como la posible creación de un Colegio de Notarios.

**5-N.** Problema con personas que se resisten a dar su número de seguro social para ser incluido en las escrituras.

**Recomendación:**

Estudiar la legislación federal que prohíbe el uso del número de seguro social como medio de identificación y otros usos no relacionados los fines administrativos para los que fue creado. Hacer las recomendaciones que resulten del estudio.

**6-N.** Controversias sobre la forma de corregir en las escrituras las faltas relacionadas con aspectos que le constan al notario.

**Recomendación:**

El Reglamento Notarial debe ser más específico sobre cuáles son los casos en los que se pueden otorgar actas notariales y en cuales deben comparecer nuevamente las partes del negocio jurídico.

**7-N** Problema planteado cuando el Tribunal ha anulado testamentos por errores de forma mínimos (ej. Iniciales de testigos), frustrando la intención del Testador.

**Recomendación:**

Traer ante la Atención de la comisión de la reforma del Código civil, área de sucesiones, para que se considere entre sus recomendaciones de cambio.

**8-N.** Situación que se crearía si se aprueba el proyecto de ley que requiere que en los índices notariales se anoten los números de identificación de los sellos que se deben cancelar mensualmente. Inconveniente a los notarios por sellos que se despegan.

**Recomendaciones:**

Oponerse al proyecto que requiere incluir detalle de la numeración en los índices notariales mensuales. Recomendar la posibilidad de que los sellos de asistencia legal sean adheridos al mismo documento en el que se toma la autenticación notarial. Traer asunto de la calidad de los sellos ante el Departamento de Hacienda para que se cambie el tipo de sello.

## **B. Práctica Registral:**

**1-R.** Problema jurídico que se plantea por el otorgamiento de hipotecas unilaterales en garantía de pagarés a la orden de persona específica, y el requisito de Ley establecido en el Art. 186 de la Ley Hipotecaria que requiere que el acreedor comparezca a aceptar la misma. El Art. 163.1 del reglamento limita esta cancelación a la hipoteca directa o sin pagaré.

**Recomendación:**

Que se examine el historial de la ley y la jurisprudencia con miras a promover legislación que aclare la situación, convirtiendo en Ley la aclaración contenida en el Reglamento Hipotecario. Traer a la atención de la legislatura la situación del programa "Llave para tu hogar" y el beneficio social y estabilidad que esta aclaración produciría.

**2-R. Problema por la bitácora, su mecanización y su uso en los registros.****Recomendaciones:**

- a. Que se enmiende la Ley Hipotecaria para que se considere la bitácora como un libro oficial del registro, del que se pueda depender plenamente al completar un estudio de título.
- b. Que se pueda obtener una copia de la constancia de la bitácora electrónica, aunque ello requiera pago por el usuario de ese servicio.
- c. Expandir la posibilidad del uso de la Reserva de Prioridad.

**3-R. Problema con las notificaciones de faltas en los documentos presentados para inscripción en el Registro.****Recomendaciones:**

- a. Establecer directrices claras para que los registradores hagan las notificaciones a la persona responsable de subsanarlos:
- b. Si es un Notario ex-empleado de un bufete, que la notificación se haga al bufete, además de al notario.
- c. Si el Notario ha fallecido, que la notificación se haga a la Oficina del Fondo de Fianza Notarial o al archivero de protocolos para que éstos tomen las medidas correspondientes para hacer la notificación.
- d. Que se proponga la creación de una lista de las notificaciones de faltas que se hacen en los registros, y que esta información se haga disponible a los Notarios.
- e. Que se utilice como la dirección oficial y actualizada del Notario que surge de la Oficina de Inspección de Notarías. Proponer que el Honorable Tribunal Supremo establezca comunicación permanente con la oficina administrativa de los Registros para mantener actualizada la información y la lista de Notarios.

**4-R. Limitar la responsabilidad del Notario por faltas que se notifican muchos años después del otorgamiento de la escritura.****Recomendación:**

Estudiar las alternativas para recomendar legislación que limite la responsabilidad del Notario en esos casos, como sería un término prescriptivo.

**5-R. Problema para los Notarios en obtener copia de documentos en casos de relaciones de familia, cuando el Notario lo necesita para subsanar una falta notificada o para completar un trámite relacionado con otro documento notarial.****Recomendaciones:**

- a. Dar seguimiento al proyecto de ley que permite al Notario obtener copia de documentos relacionados con casos de relaciones de familia.
- b. Obtener copia y difundir directriz de la Administración de Tribunales que permite emitir copia cuando el Notario muestra la notificación de falta del Registro de la Propiedad y proponer que se extienda a otros casos en que se requiere para trámites notariales o re-definir "parte interesada" para incluir herederos y notarios, etc., o ambos.

**6-R.** Crear un organismo especial intermedio para la revisión de las calificaciones del Registro de la Propiedad, ya que el recurso gubernativo que existe no resulta rápido ni costo efectivo. Que los Notarios tengan legitimación activa para llevar los recursos gubernativos.

**Recomendaciones:**

a. Estudiar las alternativas para crear un organismo distinto al Tribunal Supremo para que se revisen las calificaciones registrales tales como existen en otras jurisdicciones, con miras a proponer legislación al efecto.

b. Que exista la obligación de notificar al notario cuando se plantee algún problema con uno de sus documentos. Promover legislación para que el Notario tenga legitimación activa para presentar un recurso gubernativo así como para intervenir en los casos judiciales y administrativos.

**7-R.** El Departamento de Hacienda no está notificando a los Notarios la determinación tomada en las planillas de donación que los notarios tramitan, lo que ocasiona retrasos en la tramitación de la inscripción de las escrituras de donación.

**Recomendación:**

Solicitar al Departamento de Hacienda que notifique al Notario que así lo solicite el resultado de la tramitación de las planillas de donación o de herencia.

**8-R.** El Registro de la Propiedad debe ofrecer un horario extendido al menos para el recibo de los documentos que se presentan para inscripción.

**Recomendación:**

Promover que entren en vigor formas alternas ya sugeridas para la presentación de documentos, tales como uso de reloj que marque la fecha y hora de la presentación, y promover la presentación por correo.

**9-R.** Problema en algunos Registros con la identificación de los documentos ya inscritos para recogerlos.

**Recomendación:**

a. Que se promueva o haga obligatoria la práctica de que se acompañe con la presentación una tarjeta postal, pre-franqueada y pre-dirigida al notario, para que el Registro notifique cuando el documento ha quedado inscrito. De surgir cambio en el costo del servicio postal, que el Registro asuma el costo adicional.

b. Sugerir a los registradores que se agrupen los documentos ya despachados por notario o por bufete para que sea más fácil recogerlos.

**RECORDATORIO  
NUEVA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO  
DE LA ASOCIACIÓN:**

**[asociacionde@notariosdepr.org](mailto:asociacionde@notariosdepr.org)**

## PONENCIA PRESENTADA EN LA X JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA

A continuación presentamos la ponencia que el Dr. Pedro F. Silva Ruiz, Catedrático de la Universidad de Puerto Rico y becado de la Asociación a esta Jornada ofreció en la mesa de trabajo del Tercer Tema: **Eficacia judicial y extrajudicial del documento notarial.**

### **EFICACIA JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DEL DOCUMENTO NOTARIAL EN PUERTO RICO\***

Pedro F. Silva-Ruiz\*\*

Ponente designado por la Asociación de Notarios de Puerto Rico

#### Sumario

- I. El documento. El documento notarial.
- II. La fe pública notarial.
- III. Eficacia judicial y extrajudicial del documento notarial.
- IV. Recapitulando.

#### I. El documento. El documento notarial.

1. En su clásica obra *Hechos y derechos en el documento público*,<sup>1</sup> Núñez Lagos afirma que "(E) documento público es, antes que nada, documento, esto es, una cosa □ en sentido físico corporal □ que *docet*, que enseña, que hace conocer. No hay que circunscribir el concepto al papel y menos confundir documento - continente □ con título (una clase, entre varias, de contenido). El documento puede ser de cobre o de oro (moneda), o de piedra (lápida, etc.). El documento enseña lo que pretende representar. Es decir, usando la terminología de Carnelutti, el documento *docet* muestra su contenido representativo: "Documento es una cosa que sirve para representar otra." O como dice Siegel (1): "Documento es una exteriorización del pensamiento perceptible con la vista." Por tanto, la fe pública dada a las cosas, sellos, marcas, monedas, etc., no tiene nada de extraordinario, porque todo documento es y ha sido siempre para el Derecho □ y singularmente para la teoría de la prueba □ una cosa."<sup>2</sup>

2. Refiriéndose al documento, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha tenido ocasión de expresar:

Primeramente, en su acepción genérica, todo documento está formado, estructuralmente, por dos elementos: la materia - de carácter tangible o corporal - y su contenido, expresión del pensamiento de una persona o personas que se incorpora al primer elemento a través de la grafía escrita. En la teoría de los documentos públicos los instrumentos en que interviene un notario proyectan y forman dos planos horizontales y paralelos, a saber, el concerniente a su contenido sustantivo o acto documentado (negotium) y el referente al plano de

\* Ponencia preparada para la X Jornada Notarial Iberoamericana (Unión Internacional del Notariado Latino), Valencia, España, octubre del 2002.

\*\* Catedrático de Derecho-Civil y Notarial- de la Universidad de Puerto Rico. (C) PFSR, 2002. silva\_ruiz@hotmail.com

<sup>1</sup> Rafael Núñez Lagos, *Hechos y derechos en el documento público*, Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Madrid, 1950, 413 págs.

<sup>2</sup> Ibid, p. 27 (cita omitida).

Instrumentum, esto es, derecho notarial o forma, en sus importantes distinciones de los aspectos de "dimensión-acto" y "dimensión-papel" que destaca Núñez Lagos, Los esquemas conceptuales del instrumento público, Rev. Der. Not., núms. I y II (1953). La dimensión-papel no implica la física relativa al tamaño del papel empleado, sino a un resultado de visibilidad protocolaria, "por virtud de la narración, la imagen que refleja el negocio jurídico; o lo que es igual, se trata de expresar en el espacio, y mejor dicho en la extensión superficial, del papel, todos los elementos endógenos y exógenos que integran la formación y configuración del acto jurídico". Neri, Tratado de Derecho Notarial, (1970), Tomo 3, págs. 320-1.<sup>3</sup>

3. El elemento de la corporalidad se compone de otros dos, a saber: (1) "la cosa en sí misma, como *corpus*, que en nuestro siglo es, principalmente el papel" y (2) "la *grafía*, que corrientemente ha sido la escritura".<sup>4</sup>

La grafía "es el medio de expresión que se incorpora por su autor a la cosa para que ésta sea documento. La grafía es el puente entre el espíritu humano y la cosa; el enlace entre una realidad del espíritu y una realidad de la naturaleza. ... A su vez la grafía tiene otros dos aspectos: uno, estático, físico, que se adhiere a la cosa: es la cabeza de puente del espíritu en la naturaleza; otro: dinámico, vital: la circulación a dos manos, por ese puente, desde el autor a la cosa, y desde la cosa al destinatario. En el primer aspecto, la grafía es un elemento de la corporalidad del documento; en el segundo, lo es del *docuit*, de la docencia".<sup>5</sup>

Explicando la grafía dice el mismo autor citado precedentemente que "como puente, la cosa comunica con el hombre, ... el mundo físico con el espíritu. Y comunica a dos manos, en dos direcciones. En una dirección, el pensamiento humano va a la grafía del documento. El pensamiento del autor se hace grafía visible. En dirección contraria, el documento devuelve *tractus temporis*, el mismo pensamiento, pero no a su autor, sino al destinatario. Sin este doble pensamiento humano no hay documento. ... Sin pensamiento humano, no hay documento. El documento ha de expresar el pensamiento de su autor...".<sup>6</sup>

4. El documento notarial es un medio de prueba real y preconstituída. Opera tanto en juicio y fuera de él; es autosuficiente y tiene una privilegiada fuerza probatoria, como medio de prueba legal. "El documento notarial es un medio de prueba real, objetiva; es una cosa y no una persona la que sirve como medio de prueba", escribe acertadamente Rodríguez Adrados.<sup>7</sup> El instrumento público,<sup>8</sup> uno de los documentos notariales, es, pues, un medio de prueba objetivo, real. Veamos algunas de esas características:

<sup>3</sup> Sucn. Santos v. Registrador, 108 DPR 831, 834 (1979). "DPR" significa "Decisiones de Puerto Rico" que es el repertorio o colección de los casos □ la jurisprudencia □ resueltos por el Tribunal Supremo de Puerto Rico. El caso está reproducido en Pedro F. Silva-Ruiz, Derecho notarial (casos y materiales), Editorial de la Universidad de Puerto Rico, 2da. Ed. Rev., 1994, p. 378 ss.

<sup>4</sup> Rafael Núñez Lagos, "Concepto y clases de documentos" en Estudios de Derecho Notarial, tomo 1, Instituto de España, Madrid, 1986, p. 273.

<sup>5</sup> *Ibid*, p. 278.

<sup>6</sup> *Ibid*, p. 279.

<sup>7</sup> Antonio Rodríguez Adrados, "El documento notarial y la seguridad jurídica", en el libro La seguridad jurídica y el notariado, publicación de la Academia Sevillana del Notariado, Editorial Revista de Derecho Privado/Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid, \_\_\_\_\_, p. 46.

<sup>8</sup> "Instrumento público es el nombre tradicional de una clase de documentos públicos: los autorizados por el notario. Instrumento público es, por tanto, el *documento público* notarial. Género próximo: documento. Últimas diferencias: público y notarial. ... Todos los autores están conformes en que el documento es una cosa "corporal" que "docuit", que enseña, que nos muestra algo. De esta manera encontramos dos términos que examinar: la *corporalidad* del

a- prueba preconstituída, "y no solamente en el sentido de que se ha formado con anterioridad al proceso en que se utiliza, como dicen los modernos procesalistas, sino en el sentido originario de Bentham, en que se opone a prueba casual (9), porque el documento se ha formado, entre otras cosas, para la eventual prueba del hecho documentado."<sup>9</sup>

b- judicial y extrajudicial, esto es, es un medio de prueba en juicio y fuera de él. "La eficacia probatoria del documento notarial, y la seguridad que engendra, son superiores en la esfera extrajudicial e inferiores en el proceso, especialmente en los juicios ordinarios, en que la cognición es completa. En el proceso son admisibles todos los medios de prueba, con las pequeñas limitaciones que a la prueba de testigos imponen [...mención de fuentes legales], y esos otros medios de prueba pueden poner en entredicho la prueba documental; la esfera extrajudicial funciona, por el contrario, casi exclusivamente en base de documentos..."<sup>10</sup>

En apretado resumen, puede afirmarse que la eficacia del documento notarial como medio de prueba "es muy superior en la esfera extrajudicial, en el tráfico jurídico, que en el proceso..."<sup>11</sup>

c- el documento notarial es un medio de prueba autosuficiente ya que "despliega sus efectos probatorios sin necesidad de previa verificación." Es obvia la eficacia superior frente al documento privado.<sup>12</sup>

d- son los documentos notariales medio de prueba legal. En este sentido es claro el artículo 1172 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA 3273, que ordena: "Los documentos públicos hacen prueba ...". Y el artículo 1170 del mismo cuerpo, 31 LPRA 3271, dispone que "(S)on documentos públicos los autorizados por un notario...". Sobre estos extremos volveremos más adelante.

5. Existen tres clases de documentos en los cuales interviene el notario: escrituras, actas y declaraciones de autenticidad. Las primeras dos son los instrumentos públicos.<sup>13</sup>

6. Las declaraciones de autenticidad o testimonios se describen en el título VII de la Ley Notarial de Puerto Rico, vigente, de la siguiente manera:

"Artículo 56 - Podrá el notario, a requerimiento de parte interesada, dar testimonio de fe en un documento no matriz, de la legitimación de las firmas que en él aparezcan, siempre que no se trate de actos comprendidos en los incisos 1 al 6 del Artículo 1232 del Código Civil vigente [31 LPRA 3453, enm; equiv. al art. 1280 del Código Civil español], de que es traducción o copia fiel y exacta de cualquier documento que no obre en su Protocolo, o en general, de la identidad de cualquier objeto o cosa. / Sólo los notarios podrán dar testimonio de hechos, actos o contratos de mero interés particular sin perjuicio de lo dispuesto en cualesquiera leyes vigentes. Las declaraciones de autenticidad podrán comprender o no el juramento./ ... El

---

documento; y la docencia, su virtud expresiva o significativa". Núñez Lagos, supra nota 4, p. 273.

<sup>9</sup>Rodríguez Adrados, supra nota 7, p. 48 (cita omitida).

<sup>10</sup>Ibid, p.49.

<sup>11</sup>Ibid, p. 50.

<sup>12</sup>Ibid, p. 51.

<sup>13</sup>Ley Notarial de Puerto Rico, núm. 75 de 2 de julio de 1987, vigente el 1 de septiembre de 1987, el Título IV: de los instrumentos públicos, en concreto los artículos 13 (escritura matriz) y 31 (actas notariales), entre otros. Véase, Pedro F. Silva-Ruiz, Derecho Notarial (casos y materiales), supra nota 3, p. 609 y sigtes. Véase, además, Ponce Real Estate Corp. v. Registrador de la Propiedad, 87 DPR 215 (1963), reproducido en Silva-Ruiz, p. 303 y sigtes.

notario no asume responsabilidad alguna por el contenido del documento privado de cuyas firmas legitime."<sup>14</sup>

En Puerto Rico, estas declaraciones de autenticidad se conocen como afidávit. El Tribunal Supremo ha manifestado que "(L)a palabra afidávit es una expresión latina, y más propiamente affidavit, que se deriva de affido, la cual significa doy fe ... Un affidavit es una declaración formal de autenticidad. Debe distinguirse de una declaración jurada, porque no todos los affidavit contienen declaraciones juradas ni todas las declaraciones juradas aparecen en forma de affidavit. Ahora bien, un affidavit puede incluir una declaración jurada; pero puede haber una declaración de autenticidad de firmas sin que necesariamente haya un juramento, e incluso sin que lo pueda haber, como en el caso de los contratos. P. Malavet Vega, Notas sobre el Derecho notarial puertorriqueño, Esc. Der. Univ. Católica P.R., 1968, p. 243." Continúa diciendo: "La Sec.1 de la Ley de 12 de marzo de 1908 define afidávit o declaración de autenticidad el acto y el documento, mediante los cuales, un notario u otro de los funcionarios designados [en la ley] certifica o da fe de la verdad o reconocimiento de una firma, de un juramento, o de otro hecho o contrato que afectare a propiedad mueble o inmueble, no formalizados en escritura pública", 4 LPRA sec. 887. " ... "Ahora bien, podemos decir que affidavit es el género, dentro del cual concepto se incluyen las especies o modalidades de declaraciones de autenticidad que pueden referirse a 1) autenticidad de una firma; 2) autenticidad de un juramento; y 3) autenticidad de otro hecho, acto o contrato". Malavet Vega, op. cit. p. 244". Finalmente, dice el Tribunal: "En resumen, un afidávit es un documento auténtico, que hace fe pública. Bldg. Maintenance Serv. v. H.R. Exec. Bldg., 109 DPR 656, 667 (1980)."<sup>15</sup>

Abundando un poco más sobre el afidavit, se ha dicho que es de origen anglosajón, que no es ni puede equipararse a una escritura pública y que "la dación de fe notarial en [él] se limita a la comparecencia y suscripción del documento (y en los casos apropiados a haberse hecho el juramento), y no al contenido de lo declarado como en el caso de las escrituras...".<sup>16</sup> A lo que se añade: "(E)n resumen, el afidavit es una figura exógena a nuestro derecho notarial de raíz española. Es el o forma de autenticar y dar fe pública de la efectiva comparecencia de una persona y su firma. A esa definición estatutaria, en algunos extremos, le fueron inyectadas jurisprudencialmente ciertas características operacionales de las escrituras públicas. La declaración de autenticidad en el afidavit es limitada. ... "no es un mero escrito privado", pues es un documento auténtico que hace fe pública..., en materia registral es un documento que como regla general, no tiene acceso directo al Registro, salvo las excepciones provistas por ley."<sup>17</sup>

## II. La fe pública notarial

7. La fe pública es base de la eficacia del documento notarial. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado:

El reputado Notario argentino Omar A. Lassaga al descomponer el significado de fe de conocimiento en sus variadas proyecciones expone con insuperable claridad:

<sup>14</sup> Véase, además, la Regla 64 y sigtes. del Reglamento Notarial de Puerto Rico. Es de rigor señalar que la Ley Notarial vigente derogó las secciones 2,5 y 7 de la Ley de 12 de marzo de 1908, 4 LPRA 887 a 895, enms., sobre el affidavit. Las secciones no derogadas co-existen con el Título VII (testimonio o declaraciones de autenticidad), artículos 56 a 60 de la Ley Notarial.

<sup>15</sup> Rodríguez Vidal v. Benvenuti, 115 DPR 583 (1984), reproducido en Silva-Ruiz, supra nota 3, p. 511 y sigtes.

<sup>16</sup> Mójica Sandoz, Registrador v. Bayamón Federal Savings and Loan Association of Puerto Rico, 117 DPR 110 (1986).

<sup>17</sup> Ibid.

Etimológicamente, fe proviene del latín, y analógicamente, del griego, peitheim, peithomai (convencer, persuadir); griegos y latinos emplearon dichos vocablos significando: conformidad a un hecho, confianza en el dicho o hecho de otro.

Jurídicamente, fe es la creencia que se da a las cosas por la autoridad del que las dice, esto es, en cuanto al significado amplio y sin retaceos que se le asigna al vocablo en el aspecto legal.

...

Al hablar de fe nos referimos a la humana exclusivamente o a la que se deriva de razones humanas, sean éstas: privada o pública, la primera como creencia de lo que nos dicen los demás hombres y la segunda, como creencia de lo que no vimos ni oímos, apoyada en el testimonio del poder central.

...

Interpretamos por fe pública, como la define el distinguido notario y abogado Dr. José María Mengual y Mengual, 'el asentimiento que con carácter de verdad y certeza prestamos a lo manifestado por aquellos quienes el poder público reviste de autoridad asignándole una función.'

En consecuencia, la fe del conocimiento es un atributo de la fe pública, con quien tiene íntimas relaciones propias de su misma razón de dependencia: género y especie; en efecto, la fe pública es lo primero, en virtud del carácter amplio de su significado, alcances y aplicación, que puede aludir a los diversos poderes del Estado, y lo segundo, fe del conocimiento, que circunscribe y es propia de un funcionario: el Escribano. ...<sup>18</sup>

8. Núñez Lagos ha enseñado que "(A) la adecuación del hecho - actum - con su narración documental - dictum - se le llama verdad. A una protección especial del dictum, del texto, se llama fe pública. El dictum siempre representa al actum. Esta representación, corrientemente es reversible; puede prescindirse del dictum para atenerse al actum. Dictum y actum son dos hechos representante y representado - intercambiables. Cuando la Ley impide ese intercambio, cuando el dictum es irreversible, entonces estamos en presencia de la fe pública. La fe pública es un texto documental - dictum - , de curso forzoso, sin reintegro posible por el hecho narrado - actum - , a no ser mediante impugnación por falsedad. La Ley afirma la adecuación exacta entre actum y dictum: he ahí la fe pública. ...."<sup>19</sup> Más adelante, dice: "(L)a fe pública da valor al documento; esto es: el documento con fe pública tiene un grado de eficacia señalado por la Ley en una jerarquía de valores."<sup>20</sup>

### III. Eficacia judicial y extrajudicial (del documento notarial)

9. La eficacia probatoria del documento público viene determinada por lo dispuesto en el artículo 1172 del Código Civil de Puerto Rico (CCPR), 31 LPRA 3273, y otros. Transcribimos los correspondientes:

Art. 1169 CCPR, 31 LPRA 3262 - Las pruebas pueden hacerse: por instrumentos, por confesión, por inspección personal del tribunal o juez, por peritos, por testigos y presunciones.

<sup>18</sup> In re: Olmo Olmo, 113 DPR 441 (1982), reproducido en Silva-Ruiz, Derecho notarial..., supra nota 3, p. 318 y sigtes. Véase, además, la Ley Notarial de Puerto Rico, arts. 15(e) y 17 y Reglas 29 y 30 del Reglamento Notarial de 1995; y Ramírez v. Registrador, de 30 de junio de 1992, reproducido en Silva-Ruiz, op. cit., p. 352 y sigtes.

<sup>19</sup> Núñez Lagos, Hechos y derechos..., supra nota 1, págs. 50-51.

<sup>20</sup> Ibid, p. 53.

Art. 1170 CCPR, 31 LPRA 3271 - Son documentos públicos los autorizados por un notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley.

Art. 1171 CCPR, 31 LPRA 3272 - Los documentos en que intervenga notario público se registrarán por la legislación notarial.

Art. 1172 CCPR, 31 LPRA 3273 - Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste.

También harán prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros.<sup>21</sup>

10. Gomá Salcedo ha escrito de que "(T)ratándose concretamente de instrumentos públicos, éstos hacen fe de todo lo que narran, tanto de las declaraciones del Notario como de las que provienen de las partes, puesto que el instrumento es una relación fiel y exacta de un hecho o más bien de una sucesión de hechos acaecidos ante el Notario en un solo acto:"<sup>22</sup> Añade: "Si lo que prueba el instrumento público es un negocio jurídico [argumento: artículo 1 de la Ley notarial española; el artículo 2 de la Ley notarial puertorriqueña; refiriéndose a la frase "acto o contrato" en la primera y, en la segunda sería "negocios jurídicos y demás hechos extrajudiciales que ante él se realicen"] será preciso admitir que su eficacia probatoria no se limita a los hechos tangibles, acaecidos ante Notario, sino que alcanza a un hecho jurídico abstracto o intangible, cual es la constitución, modificación o extinción de una relación jurídica. Y, consecuentemente, a las declaraciones de las partes en cuanto sean elemento esencial de tal negocio. / De esto resulta que las declaraciones de las partes propiamente dispositivas, constitutivas del negocio, forman parte de ese "hecho que motiva el otorgamiento" y quedan ubicadas en el párrafo primero y no en el segundo del artículo 1218 [en Puerto Rico, el artículo 1172 CCPR, 31 LPRA 3273]. El instrumento acredita, no sólo lo que profirieron, sino su contenido, su eficacia contractual. / Distinto es el caso de aquellas afirmaciones de las partes que no son "constitutivas", sino, según el citado autor [Rodríguez Agradós], "enunciativas": las declaraciones accesorias en que se relacionan los preliminares del documento o se hace mención de circunstancias no esenciales. Estas manifestaciones no forman parte de ese "hecho" fundamental y su contenido se rige por el párrafo segundo del artículo 1218 [en Puerto Rico, el art. 1172 CCPR, 31 LPRA 3273]"<sup>23</sup>.

11. A su vez, de la Cámara Alvarez, refiriéndose al art. 1218 del Código Civil español, que corresponde al art. 1172 del código de Puerto Rico, significa que "... el documento público □ por lo que respecta al hecho del otorgamiento y su fecha - no es un medio encaminado a procurar en un destinatario determinado la convicción psicológica de que aquellos extremos son ciertos, sino que directamente los prueba, de tal modo que, al menos provisionalmente, han de tenerse por verdaderos. Se excluye, pues, todo juicio apriorístico sobre la veracidad de los hechos amparados por la fe pública".<sup>24</sup> A lo que añade que "(E)stos hechos, amén de la fecha, son los que la ley incluye dentro de la expresión - quizá un tanto ambigua - "otorgamiento"... / El

<sup>21</sup> Corresponde al artículo 1218 del Código Civil español.

Un autor dice que del primer párrafo del art. 1218 resultan cuatro conceptos: instrumento público; prueba aún contra tercero; hecho que motiva el otorgamiento y fecha de éste. En cuanto al segundo (prueba aún contra tercero), "o eficacia, se ha de notar, ante todo, que nuestro sistema probatorio, no es el de las pruebas tasadas... sino el de la prueba legal, en el cual la ley no determina, por lo general, el valor de los medios de prueba, pero sí las condiciones de admisibilidad de cada uno". Eloy Escobar de la Riva (abogado y notario), Tratado de Derecho Notarial, Editorial Marfil, Alcoy, , 1957, p. 277.

<sup>22</sup> José Enrique Gomá Salcedo, Derecho notarial, Dykinson, Madrid, 1992, p. 209.

<sup>23</sup> *Ibid*, p. 210.

<sup>24</sup> M. de la Cámara Alvarez, El notariado Latino y su función, en la "Revista de Derecho Notarial", año XIX, núm. LXXV, abril-junio 1972, págs. 253-4.

instrumento público hace prueba, por tanto, de los hechos sobre los cuales el Notario afirma su evidencia física o sensorial. Por excepción, la presunción de veracidad del instrumento público se extiende a la identificación de los comparecientes (cuando efectivamente los identifica por los medios legales establecidos al efecto), y a aquellos hechos que considera probados por notoriedad cuando se trata de actas de esta clase...<sup>25</sup>

Así, pues, los hechos narrados por el notario en un instrumento público, en tanto los ha presenciado personalmente, se reputan ciertos hasta que judicialmente no sea impugnada la veracidad de la narración y ésta se haya declarada falsa. "La presunción legal de veracidad de que gozan los instrumentos públicos autorizados por notario nacen del poder fideifaciente del que legalmente se halla investido", dice, ampliando su pensamiento, el autor citado en el párrafo precedente.<sup>26</sup> En igual sentido se ha expresado la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico, resolviendo que "... se trata [en el caso en cuestión] de un acta notarial otorgada con todas las solemnidades legales, y nuestra ley concede entero crédito a todas las manifestaciones que hace el notario basadas en sus observaciones personales o los actos realizados por él, a menos que el que los impugne demuestre satisfactoriamente su falsedad".<sup>27</sup>

De aquí que pueda concluirse que "extraprocesalmente, la virtualidad probatoria del instrumento público, tal como resulta del artículo 1218 del Código civil [español; art. 1172 del de Puerto Rico], es absoluta." Esto es: "nadie puede desconocer o ignorar la certeza de los hechos acreditados por medio del instrumento público, y los efectos que de tales hechos puedan seguirse, o de lo contrario incurrirá en responsabilidad... Esta regla general sólo admite dos excepciones [impugnación judicial por falsedad o autenticidad del documento y cuando se requiera el cumplimiento de un requisito complementario para la producción de efectos jurídicos, por ejemplo]."<sup>28</sup>

#### IV. Recapitulando

12. El instrumento público - escrituras y actas - es medio de prueba objetiva y, además, preconstituida, ya que, como documento notarial se ha formado, entre otras cosas, para la eventual prueba del hecho documentado.

13. El documento notarial es medio de prueba en juicio y fuera de él.

14. La eficacia probatoria del documento notarial, y la seguridad que engendra, son superiores en la esfera extrajudicial, en el tráfico jurídico. Es obvia su eficacia superior frente al documento privado.

15. La fe pública es la base de la eficacia del documento notarial. La fe pública da valor al documento; el documento con fe pública tiene un grado de eficacia señalado por la ley en una jerarquía de valores.

16. El documento notarial - instrumento público - hace prueba, aún contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste (art. 1172 CCPR).

17. Los hechos narrados por el notario en un instrumento público, en tanto los ha presenciado personalmente, se reputan ciertos hasta que judicialmente no sea impugnada la veracidad de la narración y ésta haya sido declarada falsa. Esa presunción legal de veracidad de que gozan los instrumentos públicos autorizados por notario nace del poder fideifaciente del que legalmente se halla investido él.

<sup>25</sup> Ibid, págs. 252-55 (citas omitidas).

<sup>26</sup> Ibid, p. 250.

<sup>27</sup> Colón v. Shell Co. (P.R.) Ltd., 55 DPR 592, 622 (1939).

<sup>28</sup> de la Cámara Alvarez, supra nota 24, p. 262.

# EDUCACIÓN CONTINUA

## MODELO DE INSTANCIA AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD PARA CANCELAR ANOTACIÓN DE EMBARGO CADUCADA

Ley Hipotecaria, Artículo 141 (30 L.P.R.A. §2465)

**Anotaciones preventivas – No originadas en mandamientos judiciales o sin término de caducidad; procedimiento**

Las anotaciones preventivas que no tengan su origen en mandamientos judiciales o disposiciones administrativas, se cancelarán cuando se extinga el derecho objeto de ellas y también cuando los interesados así lo convinieren, mediante documentos de la misma especie de los que sirvieron para efectuarlas. Las anotaciones preventivas que no tengan término de caducidad podrán cancelarse a los cuatro años de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado en la ley un plazo distinto. No obstante, por orden de autoridad judicial, podrá prorrogarse dicho plazo por períodos adicionales de cuatro años, siempre que la prórroga sea presentada en el Registro antes de haberse cancelado el asiento.

**NOTA:** Para los embargos privados, el término de caducidad es de cuatro años; para los anotados por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el término de caducidad es de seis años, y para los anotados por el gobierno federal, dicho término es de 10 años.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
SECCIÓN DE \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Puerto Rico

### I N S T A N C I A

AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD:

Comparece \_\_\_\_\_, mayor de edad, soltero, consultor y vecino de \_\_\_\_\_,

Puerto Rico, y respetuosamente expone y solicita:

---PRIMERO: Es dueño en pleno dominio del inmueble que se describe a continuación:

URBANA: ----- Descripción registral del inmueble.-----  
-----  
----- a espacio sencillo -----  
-----

---Inscrita al Folio \_\_\_\_\_ del Tomo \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, finca número \_\_\_\_\_, inscripción \_\_\_\_\_.

---SEGUNDO: A dicha finca se le anotó un embargo al Folio \_\_\_\_\_ del Tomo \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, a favor de \_\_\_\_\_ por mandamiento dictado en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de \_\_\_\_\_, caso civil número \_\_\_\_\_, por la cantidad de \_\_\_\_\_ contra \_\_\_\_\_, para cubrir las sumas de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) principal, \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) de intereses y \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) para gastos, costas y honorarios de abogado.

---TERCERO: Dicho embargo fue anotado en el Registro de la Propiedad el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1\_\_\_\_.

---CUARTO: Han transcurrido más de cuatro años desde que el embargo fue anotado y no consta que haya sido prorrogado.

---QUINTO: Solicita al señor Registrador que a tenor de lo dispuesto en 30 L.P.R.A. Sección 2465, proceda a cancelar el embargo dejando la finca descrita en el expositivo PRIMERO libre del mismo.

---En \_\_\_\_\_, Puerto Rico, hoy \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2003.

Testimonio Núm. \_\_\_\_

Jurado y suscrito ante mí por don \_\_\_\_\_, de las circunstancias personales antes expresadas y a quien Doy Fe de conocer personalmente.

En \_\_\_\_\_, Puerto Rico, hoy \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2003.

NOTARIO PÚBLICO  
Dirección del Notario  
Teléfono, Fax  
Número de Notario

## **IMPORTANTE:**

1. Tenemos socios que no mantienen actualizada su dirección postal y teléfonos y el correo devuelve nuestra correspondencia. Además de que transcurren semanas entre la fecha en que se envía y la que la recibimos devuelta, es un costo adicional sustancial por pieza de correo.
2. Recibimos aproximadamente devoluciones de correo electrónico – o sea, nos notifican que no se pudo entregar el mensaje electrónico por una o varias razones: (a) la dirección ya no existe; (b) errores en la dirección; (3) el buzón de usuarios de Yahoo o de Hotmail está lleno porque el dueño no lo ha vaciado y nuestro mensaje no se puede entregar.
3. Recomendamos que para un mejor envío nos notifiquen los últimos cuatro dígitos del sistema del código postal (**Zip code**). Correspondencia que contiene los nuevos dígitos del **Zip-plus 4** se recibe con mayor rapidez. Ej.: el nuestro es 00936-3613. Las direcciones de residencias también las tienen y las oficinas del correo se la pueden proporcionar.

**ASOCIACIÓN DE NOTARIOS DE PUERTO RICO**

• P.O. Box 363613, San Juan, P.R. 00936-3613 •  
 • Tel. 758-2773 • Fax. 759-6703 • 1-800-981-4559 •  
 • Correo electrónico:  
asociacionde@notariosdepr.org •  
 Página Internet: www.anota.org

• **SOLICITUD DE INGRESO 2003** •

Nombre: \_\_\_\_\_ Inicial: \_\_\_\_\_ Apellidos: \_\_\_\_\_

 Dirección Postal: \_\_\_\_\_  
 (Número de Apartado o Urbanización o Condominio) (Número y Calle)  
 \_\_\_\_\_  
 (Ciudad) Zip-Code \_\_\_\_\_  
 (Incluir el Código Postal de 7 dígitos si lo conoce)

TELÉFONOS: OFICINA: \_\_\_\_\_ OFICINA: \_\_\_\_\_ FAX: \_\_\_\_\_ RESIDENCIA: \_\_\_\_\_

Celular: \_\_\_\_\_ CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

Fecha de Admisión a la Notaría: \_\_\_\_\_ Número de Colegado: \_\_\_\_\_ Número de Notario: \_\_\_\_\_

 Grados Académicos en derecho: JD: \_\_\_\_\_ Universidad: \_\_\_\_\_ Año: \_\_\_\_\_  
 LLM: \_\_\_\_\_ Universidad: \_\_\_\_\_ Año: \_\_\_\_\_  
 Ph.D.: \_\_\_\_\_ Universidad: \_\_\_\_\_ Año: \_\_\_\_\_
**CERTIFICO:** Que soy Notario Público autorizado para ejercer la Notaría en Puerto Rico y solicito admisión a la Asociación de Notarios de Puerto Rico.

- INCLUYO pago por la cantidad de \$80.00 para cubrir la cuota del año 2003.
- Incluyo \$11.00 para adquirir alfiler de Escudo de la Asociación (Precio incluye franqueo y envío)
- AUTORIZO el pago de la cuota mediante Tarjeta de Crédito (5% cargo adicional)

\_\_\_\_\_ AMERICAN EXPRESS \_\_\_\_\_ VISA \_\_\_\_\_ MASTER CARD

Tarjeta Número: \_\_\_\_\_ Expira en: \_\_\_\_\_

 Nombre en la Tarjeta de Crédito: \_\_\_\_\_ Si es Tarjeta American Express  
 Indique código de seguridad: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_ FIRMA: \_\_\_\_\_

***"EL NOTARIADO, PROFESIÓN DE TRADICIÓN Y FUTURO"*****NOTA:** Los socios que ingresen en el segundo semestre del año calendario (entre el primero de julio y el 31 de diciembre), pagarán una cuota de \$40.

La cuota anual es individual, y actualmente es de \$80.  
 Se factura en diciembre para el siguiente año calendario:

Los Notarios nuevos no pagan la cuota correspondiente al año calendario en el cual entran en la práctica de la Notaría.

PARA INFORMACIÓN, COMUNÍQUESE CON LA ASOCIACIÓN A:  
 TEL: 787 758-2773 FAX: 787 759-6703

CORREO ELECTRÓNICO: asociacionde@notariosdepr.org