



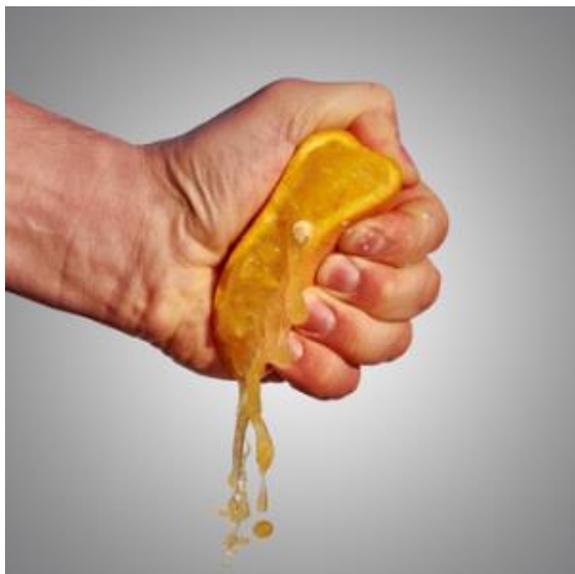
ANOTA DIGITAL

MAYO 2015

“El sello del Primer Colegio Notarial de Puerto Rico fue adoptado en marzo de 1874 con el siguiente diseño: en su parte superior el lema “NIHIL PRIUS FIDE” que significa “nada antes que la fe”. En su centro un libro cerrado con la palabra “Protocolo” y en el inferior dos ramas de olivo.”

Not. Angel Ortiz Guzmán

Editor



EL COLEGIO DE NOTARIOS DE PUERTO RICO Y EL IVA

Not. Pedro Ortiz Bey
Presidente
Colegio de Notarios de Puerto Rico

El Colegio de Notarios de Puerto Rico no respalda la aprobación de la "Ley de Transformación al Sistema Contributivo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", plasmada en el P de la C 2329 y su equivalente P del S 1304, tal y como están redactados.

El objetivo principal de esta Ley es transformar el sistema tributario actual de Puerto Rico de un sistema basado en la contribución sobre ingresos a un

sistema basado en la contribución al consumo con el propósito de allegar más ingresos al Fondo General del Gobierno y así enfrentar la creciente deuda pública. Esta contribución al consumo se pretende lograr mediante la implantación de un impuesto al valor añadido (IVA) equivalente a una tasa de un 16%. Al Colegio de Notarios le preocupa: a) la capacidad gerencial y operacional del Gobierno de Puerto Rico para implantar eficazmente este impuesto; b) el impacto detrimental que la implantación del mismo pudiera tener en la salud económica de nuestro país a corto plazo y en su desarrollo económico a mediano y largo plazo; y c) el impacto financiero negativo en la práctica del Notario y en su servicio a la ciudadanía.

Del informe encomendado a la empresa internacional KPMG se desprende que la implementación del IVA generaría alrededor de \$4,554 millones al erario, lo que significa que aún con las bajas contributivas proyectadas a individuos y corporaciones que incluye la Ley, el estado recibiría sobre \$2,504 millones adicionales a los recaudos actuales. Esto implica una erosión significativa al débil capital económico existente. Más

aún, la economista Heidie Calero estima que el impacto de esta Ley provocaría una inflación de alrededor 9.8% y una disminución en el producto nacional de entre 2.3% y 4.5%.

La tasa propuesta de un 16% recaerá sobre todos los productos y servicios en Puerto Rico. Esto incluye los servicios del Notario, quien por virtud de ley, es un funcionario público con poderes delegados por el propio Estado Libre Asociado de Puerto Rico, lo cual redundaría en un aumento inmediato en servicios para la ciudadanía de un 16% y en gastos operacionales para el Notario que pudiera estar cerca de un 16%. El Notario quedará obligado a cargar dicho impuesto adicional a sus honorarios a toda persona o negocio que solicite sus servicios.

En relación a los testimonios jurados ante Notario o Notaria, estos deberán cargar a este servicio un 16% en impuestos. Debemos señalar que este servicio ya está gravado mediante el requisito de la cancelación de un sello de rentas internas de \$5.00. Si un Notario facturara treinta dólares (\$30.00) por un testimonio simple, éste tiene que cancelar un sello de cinco dólares (\$5.00) pagadero al

Departamento de Hacienda de Puerto Rico. Los cinco dólares de la cancelación del sello ya equivalen a una contribución de cerca de un 16%. Si se le obliga al notario a facturar un 16% adicional, el impacto será una contribución de cerca de un 32% por cada testimonio preparado. En el caso de testimonios, muchas veces son solicitadas por el sector de la población más vulnerable a la posible imposición del IVA por su marcado efecto regresivo.

Las escrituras públicas y documentos públicos al presente también están gravadas mediante la expedición de sellos de rentas internas al momento de su otorgación y posterior radicación en el registro de la propiedad u organismo correspondiente. Un escritura de compraventa de \$100,000.00, por ejemplo, le cuesta hoy día a los consumidores la suma de \$529.00 en "contribuciones" al ELA; a saber: \$101.00 en sellos de Rentas Internas, \$10.00 de contribución a la Sociedad Para la Asistencia Legal de Puerto Rico e Impuesto Notarial (\$1.00 -pagadero por el Notario) por la escritura matriz, \$51.50 en sellos de Rentas Internas por la copia certificada, \$5.00 en Sellos de

Asistencia Legal e Impuesto Notarial (\$1.00) y \$360.50 en comprobantes correspondientes a la presentación e inscripción de la copia certificada en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico. En otras palabras, cada uno de estos actos públicos que autoriza un Notario ya conllevan de por sí una contribución particular al estado; por lo que una imposición adicional podría configurarse como doble tributación. Así mismo ocurriría en todos los otros actos e instrumentos notariales debido a que cada uno cancela aranceles fijados por ley.

Además, debemos señalar que los honorarios notariales ya están reglamentados en la Ley Notarial de Puerto Rico (Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada) que establece un arancel fijo por la autorización de instrumentos públicos.

Los Notarios, históricamente siempre han estado fielmente comprometidos con el desarrollo económico del país y han aportado significativamente con las instituciones gubernamentales, tanto en servicios como económicamente. El Notario tendrá que facturar la cantidad de honorarios arancelarios y añadir la

contribución del 16% que tendrá que pagar el cliente. El impacto a la práctica de la profesión y el ofrecimiento de servicios notariales, imprescindibles para el funcionamiento adecuado de todo negocio jurídico en Puerto Rico, que en muchas veces es requerido al notario, se verá gravemente afectado. El arancel notarial, determinado por el legislador, tendría que ser pagado por el consumidor y en adición este tendría que absorber la nueva contribución. En consecuencia, la función notarial de dar validez a hechos, transacciones entre ciudadanos y comerciales, en fin, desde la gestión más simple hasta el negocio jurídico más complicado, se obstaculizaría, abonando aún más al estancamiento económico que hoy vivimos en Puerto Rico.

En cuanto a la operación de la sede notarial, los notarios tendrán la obligación de pagar un 16% por la adquisición de bienes y servicios que en la actualidad son exentos como lo son el alquiler de la oficina, los materiales, equipos, el mantenimiento, la limpieza y todos los servicios subcontratados necesarios para el debido funcionamiento de la oficina. Esto tendrá un efecto inflacionario

encareciendo para ese notario el costo de hacer negocios. Este impacto es significativamente más oneroso debido a la frágil condición económica del país.

El impacto en el ejercicio del notariado es todavía más significativo al observar la crisis estructural en la economía del Puerto Rico en los últimos 9 años. En estos años por haberse reducido la actividad económica inmobiliaria en el país se ha reducido significativamente a su vez la cantidad de otorgamientos de escrituras de compraventa de propiedades de hipotecas y de instrumentos públicos; en específico debido al colapso del sector de la construcción y la reducción de la disponibilidad de financiamiento bancario. De hecho, la Asociación de Constructores de Hogares (ACH) y la Asociación de Contratistas Generales (AGC) han estimado que la implementación de esta ley tendrá el efecto de aumentar en 11% el costo de la construcción y por ende su precio de venta.

A esto debemos de añadirle que todos los gastos incidentales a una compraventa pagarían IVA, tales como la tasación de la propiedad, el plano de agrimensura (plot plan), el informe de crédito y

los aranceles notariales. El resultado acumulado de estos aumentos resultará en mayores obstáculos de cualificación para el ciudadano en el financiamiento en las instituciones bancarias y por ende menos cierres de transmisión de inmuebles e hipotecarios en la industria de vivienda tanto nueva como existente.

Además, el Notario deberá cargar con el costo adicional del cumplimiento con la LEY. Los Notarios deberán establecer sistemas contables que les permita reportar y remitir la contribución al Departamento de Hacienda. Esto constituirá un costo adicional de hacer negocio, lo que dificulta la función notarial debido a que ese costo no es recobrable a través de la factura por servicios ya que los honorarios están regulados como se ha mencionado.

Por tal razón, observamos que ya hay reducción marcada en los ingresos de los Notarios causada por la situación económica en el país. La implementación de un impuesto al valor añadido a la función notarial aumentaría el costo de los servicios, causando una reducción aún mayor en los ingresos al mismo tiempo que causaría un aumento en los costos

operacionales, en los cuales está incluida la obligación del notario de asumir los gastos de cuidado, control y mantenimiento del Protocolo de Instrumentos Públicos que por ficción de ley, le pertenece al Estado. El Notario es un custodio de dichos documentos, con una responsabilidad sobre ellos que no es subsidiada por el organismo judicial. El efecto combinado de estas tendencias serían el cierre de más oficinas notariales y emigración de aún más profesionales del derecho.

La implementación de un nuevo sistema contributivo, debe nivelar los recaudos del gobierno al mismo tiempo que promueve el desarrollo económico de Puerto Rico. El objetivo debe ser la creación de más actividad económica y de más empleo. Entendemos que el proyecto, como está presentado, tendrá un impacto negativo en los negocios y promovería una tendencia inflacionaria que va a afectar a todos los productos y servicios.

Finalmente recordemos el texto ilustrativo de la Ley Núm. 43 de 23 de julio de 2009 conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico" y citamos:

"El Notario, distinto a otros profesionales, es a la vez profesional del Derecho y funcionario por delegación del Estado. Este doble carácter resulta irrevocable, pues la supresión de cualquiera de esos dos atributos impediría al Notario cumplir la función dorsal del sistema notarial de tipo latino, sistema que se practica en Puerto Rico en 75 (hoy 86) países alrededor del mundo... El notario puertorriqueño recibe una delegación especial del Estado para garantizar la seguridad pública y la autenticación de instrumentos públicos, testimonios y contratos. El notario ejerce una actividad independiente en el marco de un cargo público, bajo la forma de una profesión sometida al control y supervisión de los poderes del Estado, tanto en cuanto a la observancia de las normas referentes al documento notarial, como en la reglamentación de las tarifas a cobrar por su servicio."

La responsabilidad clave del Notario como funcionario del Estado no puede estar sujeta a imposiciones tributarias adicionales que coloquen en riesgo su obligación y que laceran el espíritu mismo de su delegación especial por parte del Estado.

En consideración a lo antes expuesto, el Colegio de Notarios de Puerto Rico recomienda la no aprobación del proyecto en cuestión.

No obstante, de ser irremediable la posición final del Estado en cuanto a la aprobación del proyecto, se solicita muy respetuosamente que al amparo de nuestra función pública delegada y las situaciones esbozadas, aplique a la función notarial en todos sus ámbitos una tasa aplicable del IVA de cero (0%) por ciento. Dicha tasa de cero (0%) aplicaría tanto a la autorización de escrituras y otros instrumentos públicos así como al trabajo incidental previo a la transacción.

BENEFICIOS AL HACERSE SOCIO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE PUERTO RICO

- 🇵🇷 ASEC – Plan Médico – Tarifas Especiales (SSS, MCS, MAPFRE)
- 🇵🇷 abc Medical and Uniform Supply - Equipo Médico - Descuento
- 🇵🇷 Descuentos en la Joyería Cuestas
- 🇵🇷 IPV Installers of Puerto Rico- Descuentos en Instalación de Sistemas de Energía Solar

- 🇵🇷 El Túnel Quick Lube- Descuentos en Servicios de Auto
- 🇵🇷 Morgan Stanley-Planificación Financiera Gratis
- 🇵🇷 Descuentos en nuestros seminarios
- 🇵🇷 Modelos de Escrituras
- 🇵🇷 Consultas
- 🇵🇷 Boletín ANOTA Digital
- 🇵🇷 Venta de Sellos y Comprobantes (Sin hacer fila!)
- 🇵🇷 Notificación por correo electrónico de cambios a leyes, reglamentos y asuntos relacionados a la práctica notarial
- 🇵🇷 Tertulias de interés a los notarios y abogados/as, Temas sobre Digitalización del Registro de la Propiedad
- 🇵🇷 Publicación de material de interés para notarios en nuestra página
- 🇵🇷 *Amicus Curie*

“La institución del notariado puertorriqueño sigue el patrón del Notariado Español y es, por tanto parte de nuestro más preciado patrimonio cultural jurídico.”

***Exposición de Motivos
Ley Notarial de Puerto Rico***

**LA PRESENTACIÓN EN TIEMPO DEL
ÍNDICE DE ACTIVIDAD NOTARIAL
MENSUAL COMO OBLIGACIÓN
ESENCIAL**



**Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús,
Director
Oficina de Inspección de
Notarías**

En mi participación anterior, tuve la oportunidad de repasar con ustedes la obligación que tiene todo Notario y Notaria en contar con una Fianza Notarial vigente que garantice la ejecución de la función delegada por el Estado en ustedes. Omitir su renovación con la compañía afianzadora de su selección puede conllevar repercusiones de naturaleza legal (como la nulidad de los instrumentos públicos

autorizados o validez de los documentos autenticados o legitimados) y disciplinarias. De manera sencilla, tal acción es similar a usted interesar conducir un vehículo de motor en las vías de rodaje de nuestro país, y omite renovar su licencia de conducir expedida por la agencia gubernamental concernida dentro del término conferido para ello. Ejercer la profesión de la notaría sin contar con su Fianza Notarial vigente, reitero, pudiera conllevar la imposición de medidas disciplinarias severas por parte de nuestro Tribunal Supremo, entre otros asuntos.

En esta oportunidad, tomo la ocasión para abundar sobre un asunto que en meses recientes se ha convertido en tema relevante para la Oficina de Inspección de Notarías (“ODIN”): **la presentación en tiempo de los índices de actividad notarial mensual y, todos los meses de febrero correspondiente, de los Informes Estadísticos Anuales de Actividad Notarial.**¹ En algunas ocasiones, los Notarios y Notarias no reconocen que el incumplimiento de la presentación en tiempo de su índice de actividad mensual incide en la certeza de la

¹ Para propósitos de este artículo, nos limitaremos a discutir los pormenores de la presentación del índice de actividad notarial mensual. Para

propósitos del Informe Estadístico Anual, refiérase, por favor, al Artículo 13(a) de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2131a, y Regla 13-A del Reglamento Notarial, *supra*.

información que recopila la Unidad de Informes Notariales adscrita al Registro General de Competencias Notariales ("RGCN"), e, incluso, pudiera ser un aspecto que provoque la nulidad de un testimonio autenticado por el Notario o la Notaria. El tener la impresión de que la presentación del índice de actividad notarial mensual es un mero formalismo "que no tiene sentido" dista del propósito e importancia de esta obligación que, como depositarios de la fe pública, ha sido delegada en cada uno de ustedes. Evaluemos los pormenores, para beneficio de todos y todas.

El Artículo 12 de la Ley Notarial de Puerto Rico ("Ley Notarial"), 4 LPRA sec. 2023, impone a los Notarios y Notarias el deber de remitir a la ODIN un índice sobre sus actividades notariales mensuales **no más tarde del décimo día calendario del mes siguiente al informado**. Véase, además, Regla 13(a) del Reglamento del Tribunal Supremo, 4 LPRA Ap. XXI-B. Por su parte, la Regla 12 del Reglamento Notarial de Puerto Rico ("Reglamento Notarial"), 4 LPRA Ap. XXIV, elabora sobre los requisitos del índice y reitera las facultades del Director de la ODIN con relación a las remisiones tardías de un índice notarial mensual, de conformidad con la Regla 13 del Reglamento de Tribunal Supremo.

Estos índices de actividad notarial mensual deberán notificarse a la ODIN dentro del término dispuesto por la Ley Notarial y su reglamento. In re Santiago Ortiz, 2014 TSPR 134, 191 DPR ____ (2014).

El hecho de que el Notario o Notaria haya tenido poca o ninguna actividad notarial no le exime de rendir los índices mensuales. Artículo 12 de la Ley Notarial, *supra*; In re Miranda Casanovas, *supra*. De igual forma, el tomar la determinación (notificada o no) de cesar en el ejercicio de la notaría sin haber iniciado o completado el trámite de cesación no exime al Notario o Notaria del cumplimiento con la obligación de presentar los informes notariales correspondientes. El Notario o Notaria tiene el deber de presentar estos informes hasta que haga entrega de su sello notarial dentro del proceso de cesación y culmine el mismo una vez el Tribunal Supremo emite la Resolución en la cual ordena la cancelación de la Fianza Notarial.

¿Qué ocurre cuando presenta el Notario o la Notaria su índice mensual una vez vencido el término provisto en la Ley Notarial para ello? Cuando el Notario o Notaria presente algún informe notarial fuera del término establecido, **deberá acompañar tal índice mensual con una carta dirigida**

al Director, suscrita bajo su fe, firma y sello notarial, en la que explique los hechos que motivaron la tardanza. En caso de que el Notario o Notaria presenté su índice mensual utilizando el programa de Radicación Electrónica Notarial ("REN"), **deberá seleccionar una de las opciones que le ofrece la plantilla para justificar la presentación tardía del índice y exponer las razones que motivaron su tardanza.** En ambos casos, es medular que los Notarios y Notarias **certifiquen que la presentación tardía del índice mensual no ha provocado reclamación alguna de terceros.**

En síntesis, e independiente de la forma de presentación utilizada por el Notario o la Notaria para ello, reiteramos la importancia de que los Notarios y las Notarias notifiquen sus índices de actividad mensual dentro del término de diez (10) días calendario dispuesto por la Ley Notarial y su reglamento. Nuestro Tribunal Supremo ha expresado **que en el cumplimiento con este deber ministerial, el Notario y la Notaria deberán diseñar un método para asegurar su observancia,** ya que incumplir con ello coloca al Notario o Notaria en el umbral de la incapacidad para ejercer el notariado. In re Feliciano Lasalle, 175 DPR 110 (2008); In re Carrasquillo Martínez, 173 DPR 798

(2008). El no actuar de manera diligente en su presentación pudiera, ante los requerimientos que la ODIN tenga que hacerle a esos efectos, dar lugar a la imposición de sanciones disciplinarias en su contra. In re Santiago Ortiz, supra; In re Da Silva Arocho, 189 DPR 888 (2013); In re Miranda Casasnovas, 175 DPR 774 (2009); In re Feliciano Lassalle, supra.

Por ello, les recuerdo y reitero, tal como lo hago en los diversos seminarios y foros en los cuales participo: tienen diez (10) días calendario para la presentación de su índice de actividad notarial mensual, ya sea por los métodos tradicionales existentes (físicamente o mediante correo certificado con acuse de recibo) o utilizando la herramienta que les permite su registro en forma electrónica. Esta última les confiere la flexibilidad de presentar su índice en la hora que, dentro de su cargada agenda de trabajo, le sea más cómodo presentarlo. **iNo lo dejen para el último minuto! La notaría con prisa (incluyendo la presentación de sus índices en el último día hábil) no es notaría.**

Si luego de presentar su índice de actividad mensual un Notario o Notaria advierta errores u omisiones, deberá presentar a la

ODIN un índice enmendado para el período cubierto, acompañado de una carta dirigida al Director, suscrita bajo su fe, firma y sello notarial, en la que explique la causa que motivó el error u omisión y cualquier otra información que el Notario o Notaria estime conveniente. Igual proceder debe encaminarse de ser presentado dicho informe electrónicamente por conducto del Programa REN.

Así también, es pertinente aclarar que el hecho que la ODIN acepte la presentación tardía de un informe notarial, al igual que la aceptación de un informe notarial enmendado, no exime al Notario o la Notaria de su responsabilidad de someter cualquier otra información que le requiera este servidor en su faceta de Director de la ODIN. En resumen, y tal como ha interpretado nuestro Tribunal Supremo, **en la medida en que el Notario o la Notaria no pueda cumplir íntegramente con las obligaciones que le imponen la Ley Notarial y su Reglamento, "en el ejercicio de su honestidad profesional, [debe] abstenerse de practicar el notariado"**. (Énfasis nuestro). In re Feliciano Lasalle, *supra*, pág. 115. Véase, además, In re Santiago

Ortiz, *supra*; In re Montañez Alvarado, 160 DPR 496 (2003). Esta conducta de incumplimiento coloca al Notario "en el umbral de la incapacidad para ejercer el notariado". In re Montañez Alvarado, *supra*, pág. 499; In re Santiago Ortiz, *supra*.

Concluyo haciendo mención de un aspecto que todavía, en pleno Siglo XXI, es un elemento que dista mucho de la honradez y la sinceridad que, como Notario y Notaria, tiene que caracterizar el ejercicio de la profesión: el uso de trilladas justificaciones que son acompañadas con los índices de actividad notarial mensual presentados de manera tardía para que sean registrados y archivados en el RGCN.

A pesar de las opiniones emitidas por nuestra Alta Curia sobre este particular y las múltiples orientaciones ofrecidas por la ODIN a la comunidad de Notarios y Notarias, es inaceptable que algunos continúen "**echando culpas**" a terceras personas por su incumplimiento con el Artículo 12 de la Ley Notarial, *supra*, y la Regla 12 del Reglamento Notarial, *supra*. Por ello, justificaciones como la ausencia de obra notarial;²

² Artículo 12 de la Ley Notarial, *supra*; Regla 12 del Reglamento Notarial, *supra*.

irregularidades en la oficina y con los subalternos sin sustentar debidamente; los problemas personales y familiares; **la "gastada excusa" de la ineficiencia de la secretaria;** y lo voluminoso de la obra notarial, entre otros, no son razones válidas para justificar la remisión tardía de su índice de actividad mensual notarial. In re Miranda Casasnovas, 175 DPR 774, 777 (2009); In re Cruz Ramos, 127 DPR 1005, 1008 (1991); In re Jusino López, *supra*; In re Santiago Gauthier, 137 DPR 857 (1995); In re Bray Leal, 137 DPR 816 (1995); In re Odell Peck, 137 DPR 461 (1994). En ocasiones, las justificaciones han sido unas que, en el descargue de su responsabilidad, ponen al Notario o a la Notaria en una posición altamente sensitiva y, por consiguiente, cuestionables. Algunos ejemplos que puedo compartir con ustedes son los siguientes:

"La secretaria se casó, se fue de Luna de Miel y no preparó el índice mensual."

"Alto cúmulo de trabajo que me impidió hacer envío del índice".

"Olvido involuntario" / "Se me olvidó".

"Estaba de viaje."³

"Me percaté que no había presentado el índice mensual. Mis excusas." (Justificación ofrecida en cada una de las cartas que acompañaban los correspondientes índices mensuales adeudados, poco más de dos docenas, luego de un requerimiento cursado por la ODIN).

Analicen ustedes si los ejemplos antes mencionados son unos que pueden ser considerados como justa causa para la presentación tardía de los índices notariales. Les expresamos que para la ODIN dichas excusas no son válidas, lo cual conllevará requerirle al Notario o a la Notaria presentar una explicación más detallada, con el apercibimiento de que su incumplimiento pudiera conllevar la presentación de un Informe Especial ante el Tribunal Supremo, para la evaluación disciplinaria de rigor.

En resumen, como Director de la ODIN intereso que este escrito publicado en el Boletín del Colegio de Notarios de Puerto Rico les

³ La designación de un notario o notaria sustituto(a) cuando usted debe ausentarse de la

jurisdicción de Puerto Rico será un futuro tema que abordaremos en este espacio.

permita a ustedes, Notarios y Notarias, reconocer la importancia de la presentación en tiempo de sus respectivos índices de actividad notarial mensual (así como el Informe Estadístico Anual de Actividad Notarial). De tener alguna duda sobre el tema aquí discutido, tengan la confianza de comunicarse con nuestra Oficina llamando al (787) 763-8816 o haciendo envío de una comunicación a nuestra dirección de correo electrónico:

OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.

Recuerden: presenten su índice notarial mensual a tiempo; ello es sinónimo de que usted es un Notario o Notaria consciente de su responsabilidad, quien vela en todo momento por cumplir con esta obligación y principio en el ejercicio de esta profesión tan medular. Será, pues, hasta una futura ocasión.

Reciban, en nombre del personal que labora en la ODIN y del Director que suscribe, nuestro saludo.

OPINIÓN

LEY NÚM. 184 DEL 17 DE AGOSTO DE 2012



“Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”

Por. Not. Gladys Ileana Izquierdo-García

La crisis económica por la que está pasando el país, ha afectado directamente el mercado de propiedades inmuebles. El ciudadano común ha visto como cada día le resulta más difícil cumplir con todos sus compromisos económicos, entre ellos, el pago a tiempo de su residencia principal. Esta situación ha generado que los acreedores hipotecarios decidan iniciar los procedimientos de ejecución de hipoteca.

El 17 de agosto de 2012 fue aprobada la Ley Numero 184, la cual fue denominada, "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal". Dicha legislación, la cual entró en vigor a partir del primero (1) de julio de 2013, establece que aquellos casos judiciales relacionados a la ejecución de hipotecas o de venta judicial que involucren la residencia principal de un(a) deudor(a), en aquellas ocasiones en que el Tribunal lo considere necesario, deberán ser referidos a mediación compulsoria.

Que es la Mediación:

La Mediación es uno de los métodos alternos para la solución de conflictos que son regulados por la Rama Judicial a través del Negociado de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos. Dicho proceso de mediación está regulado por la Ley Núm. 19 de 22 de septiembre de 1983, según enmendada y el Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos, según enmendado. La antedicha Ley 184, define la mediación como un proceso de intervención, no adjudicativo, en el cual un mediador o mediadora ayuda a las personas en conflicto a lograr un acuerdo que les resulte mutuamente aceptable.

Que es la Mediación Compulsoria:

La mediación compulsoria establecida por dicha Ley impone, que en aquellos casos en que un acreedor hipotecario inicie un proceso de ejecución de hipoteca, o que pueda culminar en la venta judicial de una propiedad residencial que constituya la vivienda principal del deudor(a), se celebre una reunión compulsoria de mediación en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario.

En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. La reunión puede llevarse a cabo en una sala o salón del Tribunal o en otro lugar idóneo que las partes y el mediador seleccionen. La misma no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y deberá estar presidida por un mediador seleccionado por las partes. El propósito será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario

establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes que evite al deudor(a) perder su vivienda principal.

Qué casos serán considerados para el proceso de mediación compulsoria según la Ley 184:

Aquellos casos de ejecución de hipoteca o venta judicial en que el inmueble que sirve como garantía hipotecaria sea una propiedad residencial que constituya la vivienda principal de un(a) deudor(a) hipotecario(a) o de un(a) deudor(a) hipotecario(a) y su familia inmediata, a la que, para fines contributivos, le sea de aplicación la exención contributiva establecida por ley.

Cuando bajo el entendimiento del juzgador cumple con los criterios enumerados en el Reglamento

La ley concede amplia discreción al juez(a) para determinar si un caso es referible a mediación.

Donde se llevan a cabo los procesos de mediación:

Pueden llevarse a cabo en una sala o salón del Tribunal o en otro lugar idóneo que las partes y el mediador seleccionen. La misma no podrá ser en las oficinas del acreedor

hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y deberá estar presidida por un mediador seleccionado por las partes.

Cuál es el procedimiento que sigue el Tribunal:

En los casos que considere necesarios, el Tribunal podrá, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, celebrar una vista o acto de mediación compulsorio. Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita. De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o

pagaré efectuado el día de la transacción original de hipoteca. El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal.

Quienes no cualifican:

La mediación compulsoria no aplica cuando el Demandado (Deudor (a)) se encuentre en rebeldía o cuando por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido eliminadas por el Tribunal.

El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal.

Que otros requisitos impone la ley y a quien:

Como parte del proceso para la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria sobre una

residencia o vivienda principal, toda persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa, vendrá obligado a proveerle al deudor información que contenga, sin que se entienda como una limitación, lo siguiente:

a) información sobre el proceso de mediación compulsoria establecido por esta Ley los requisitos para participar del mismo en caso de que se presente una acción civil sobre procedimiento de ejecución hipotecaria;

b) la conveniencia de que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor procure asistencia legal;

c) la conveniencia que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor alegue responsivamente o conteste la misma;

d) la advertencia del riesgo que enfrenta el deudor de perder la propiedad si no alega responsivamente a la demanda o la contesta;

e) la advertencia de que la no participación en el proceso de mediación compulsoria podría resultar en la pérdida de su propiedad;

f) el nombre completo y los números de teléfono de las personas o las divisiones que atienden y manejan casos relacionados con la mitigación de

pérdidas de propiedades mediante el proceso de ejecución de hipotecas;

g) aquellos remedios o beneficios disponibles vigentes para el deudor que le permita beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia o vivienda principal.

Esta obligación será de cumplimiento estricto y el acreedor hipotecario certificará el cumplimiento con la misma.



El Presidente del Colegio de Notarios de Puerto Rico Not. Pedro Ortiz Bey durante los trabajos de la I Sesión Plenaria de la Comisión de Asuntos Americanos de la UINL en Quito, Ecuador.



PAPERLESS GREEN

El Colegio de Notarios de Puerto Rico para beneficio de nuestros participantes y en protección del ambiente incorpora la política "paperless"

Mensaje del Presidente del Colegio de Notarios de Puerto Rico

Not. Pedro Ortiz Bey

El Colegio de Notarios de Puerto Rico cónsono con la protección del ambiente y nuevas tendencias en el mundo corporativo hemos adoptado en nuestro diario quehacer y los seminarios la política "paperless".

Es por tanto, que solicitamos su indulgencia y cooperación en este proceso de transición. A continuación esbozamos procedimientos, beneficios y responsabilidad del Notario.

Política para los seminarios

El Colegio de Notarios enviará los materiales de forma digital a su correo electrónico, por lo que su matrícula debe estar pagada en su totalidad tres días antes del curso.

Luego del envío de los materiales NO se aceptarán solicitudes de cancelación.

Para garantizar espacio deberá reservar y pagar la matrícula tres días antes de la fecha del seminario.

Cancelaciones se honrarán UNICAMENTE por ESCRITO con 72 horas de anticipación a la fecha del seminario, si no ha recibido a ese momento sus materiales por correo electrónico.

Toda cancelación conlleva un cargo del cinco (5) por ciento del costo pagado.

Responsabilidad del Participante

- Descargar "Download" electrónicamente todos los documentos. El tiempo que toma descargar los materiales va a variar conforme al tamaño del documento, conexión de internet, equipo y la capacidad que tenga cada usuario en su oficina.
- Almacenar los materiales en su "Tablet, iPad, laptop", etc.

- Si usted desea, puede imprimir los materiales y traerlos al seminario.
- El día del seminario puede traer su "laptop, iPad, Tablet" o aparato electrónico para que pueda acceder a sus documentos. También podrá acceder los materiales por medio de Wi-Fi de estar disponible (El CNPR no puede garantizar la conexión Wireless).
- Implementación de la Política "PAPERLESS" no solo impacta de forma positiva el ambiente sino que provee un sin número de beneficios a los usuarios.

Beneficios al participante como:

- Fácil acceso a documentos importantes, al estar ordenados de acuerdo a las necesidades del usuario, éstos pueden ser localizados rápidamente.
- Los documentos digitalizados cuentan con mayor seguridad y duración, ya que en caso de algún incidente, están archivados en el sistema.
- Mejor distribución de los espacios en las áreas de trabajo, al ocupar un volumen mínimo de almacenaje.

Agradecemos su cooperación y apoyo a esta iniciativa que nos eleva aún más a la vanguardia de la Tecnología y los desarrollos informáticos mundiales.

CALENDARIO DE CURSOS Y SEMINARIOS DE LA ACADEMIA NOTARIAL DE PUERTO RICO PARA LOS MESES DE MAYO Y JUNIO DE 2015.

- miércoles, 6 de mayo de 2015

1:00 PM - 5:30 PM

“EL NOTARIO ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD; SU MODERNIZACIÓN Y EFECTOS”

Lcdo. Dennis D. Martínez Colón

Vice presidente para el Norte, Centro América y el Caribe de la Unión Internacional del Notariado

Hon. Marisol Marchand Castro

Registradora de la Propiedad

Salón de Adiestramientos Julio L. Morales Roger, Edificio La Electrónica - Oficina 201 E, Río Piedras, 4 créditos Notaría - Curso presentado para aprobación por el PEJC.

- viernes, 8 de mayo de 2015
1:00 PM - 5:30 PM

“ACTA DE DERECHO DE HOGAR SEGURO, PODER DURADERO Y DECLARACIÓN ANTICIPADA DE VOLUNTAD”

Lcdo. Ángel Ortiz Guzmán

Salón de Adiestramientos Julio L. Morales Roger, Edificio La Electrónica - Oficina 201 E, Río Piedras, 4 créditos Notaría NOT2015-208, Curso APROBADO por el PEJC.

- viernes, 15 de mayo de 2015

1:00 PM - 5:30 PM

“TALLER PRÁCTICO DE LA NUEVA PLANILLA DE CAUDAL RELICTO”

Lcdo. José R. González

Salón de Adiestramientos Julio L. Morales Roger, Edificio La Electrónica - Oficina 201 E, Río Piedras, 4 créditos General - SUNC-2013-61 Curso APROBADO por el PEJC.

- sábado, 16 de mayo de 2015 - ÉTICA

9:00 AM - 1:30 PM

**“LAS FALTAS ÉTICAS MÁS
COMUNES DE LOS ABOGADOS
PRACTICANTES Y EL PROCESO
DISCIPLINARIO”**

**Lcda. Minnie H. Rodríguez
López**

Salón de Adiestramientos Julio L. Morales Roger, Edificio La Electrónica - Oficina 201 E, Río Piedras, 4 créditos en Ética - Curso presentado para aprobación por el PEJC. Este curso ha sido ofrecido anteriormente, su repetición dentro de un año no conlleva acreditación adicional.

- Miércoles, 20 de mayo de 2015

1:00 PM - 5:30 PM

**“NORMAS PARA LA REDACCIÓN
DE LA ESCRITURA DE
FIDEICOMISO DE ACUERDO AL
NEGOCIO JURÍDICO”**

Lcda. Ana Cristina Gómez Pérez

Catedrática Facultad de Derecho de la Universidad de Puerto Rico

Salón de Adiestramientos Julio L. Morales Roger, Edificio La Electrónica - Oficina 201 E, Río Piedras, 4 créditos Notaría - NOT2013-164 - Curso presentado para aprobación por el PEJC.

- viernes, 22 de mayo de 2015
1:00 PM - 5:30 PM

**“TALLER PRÁCTICO DE LA
NUEVA PLANILLA DE
DONACIONES”**

Lcdo. José R. González

Salón de Adiestramientos Julio L. Morales Roger, Edificio La Electrónica - Oficina 201 E, Río Piedras, 4 créditos General - COME2014-180 - Curso APROBADO por el PEJC. Curso ofrecido anteriormente su repetición dentro de un año no conlleva acreditación adicional.

- jueves, 28 de mayo de 2015
8:30 AM - 1:00 PM

**“MEDIACIÓN: UNA
ALTERNATIVA PROBADA PARA
ENFRENTAR LA CRISIS DE LAS
EJECUCIONES DE HIPOTECA”**

Lcdo. Ricardo Ramos González

Salón de Adiestramientos Julio L. Morales Roger, Edificio La Electrónica - Oficina 201 E, Río Piedras, 4 créditos General - MA2013-101 - Curso sometido para aprobación PEJC.

JUNIO

- jueves, 18 de junio de 2015
8:30 AM - 1:00 PM

**“EL NOTARIO ANTE EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD;
SU MODERNIZACIÓN Y
EFECTOS”**

Lcdo. Dennis D. Martínez Colón

Vice presidente para el Norte, Centro América y el Caribe de la Unión Internacional del Notariado

Hon. Marisol Marchand Castro

Registradora de la Propiedad

Salón de Adiestramientos Julio L. Morales Roger, Edificio La Electrónica - Oficina 201 E, Río Piedras, 4 créditos Notaría - Curso presentado para aprobación al PEJC.

- jueves, 25 de JUNIO de 2015

5:00 PM - 9:30 PM

**“LA ESCRITURA DE
COMPRAVENTA: CLÁUSULAS
NECESARIAS PARA EVITAR LA
NOTIFICACION DEL
REGISTRADOR”**

Hon. Ismael Molina Serrano

Registrador de la Propiedad

Salón de Adiestramientos Julio L. Morales Roger, Edificio La Electrónica - Oficina 201 E, Río Piedras, 4 créditos NOTARÍA - NOT2009-102 - Curso APROBADO por el PEJC. Curso ofrecido anteriormente, su repetición dentro de un año no conlleva acreditación adicional.

PUBLICACIONES

El Usufructo Viudal en el Derecho Puertorriqueño, Análisis Comparativo por Dr. Héctor Serrano Mangual.

La obra hace un extenso análisis de todo el tema del Usufructo Viudal en Puerto Rico discutiendo todos los casos y obras de referencia donde se discute el tema. Incluye un trasfondo de la figura a través del Derecho Romano, la España pre-colombina y como recibimos el usufructo en nuestro Código Civil. La obra contiene un análisis del sistema sucesoral en Chile y República Dominicana. Incluye el Reglamento del Departamento de Hacienda sobre el Tema y las tablas actuariales. Finalmente, incluye un desarrollo histórico de la figura del Hogar Seguro. Fue la Tesis Doctoral del autor para completar su grado de Doctor en Derecho con la Universidad de Valladolid (Enero 2010).

El libro cuyo precio es \$55.00 está a la venta en Biblio Services de Hato Rey y Ponce y en Amazon.



ODIN ADOPTA NORMA PROVISIONAL EN TORNO A COMPARECENCIA DE CÓNYUGUES BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES EN ACTAS DE DERECHO DE HOGAR SEGURO

NOTA DEL EDITOR:

Compartimos con ANOTA Digital una carta de 15 de abril de 2015 en la cual el Director de la Oficina de Inspección de Notarías comparte, a solicitud nuestra, el análisis de dicha oficina en torno a la comparecencia de cónyuges bajo el régimen de sociedad legal de gananciales al otorgamiento de una Acta para reclamar el Derecho de Hogar Seguro.

“15 de abril de 2015

Lcdo. Angel Ortiz Guzmán:

Según acordado vía correo electrónico, comparto con usted el análisis de la Oficina de Inspección

de Notarias (la ODIN) sobre el tema de referencia. Específicamente, examinamos si en la autorización de un Acta de Hogar Seguro un notario debe requerir la comparecencia como parte otorgante de uno solo de los cónyuges o si requiere la comparecencia de ambos; Ello, bajo la premisa de que pudiera considerarse como un ejercicio válido de coadministración la comparecencia de uno solo en protección del patrimonio de la sociedad legal de bienes gananciales, aspecto que no requiere el consentimiento expreso del otra cónyuge.

Sobre el particular, procedo a expresar lo siguiente.

En primera instancia, informamos que la controversia sobre la validez del otorgamiento de un Acta de Hogar Seguro por uno solo de los integrantes de una sociedad legal de gananciales cuando se trata de un bien inmueble perteneciente a dicha entidad jurídica es un asunto que no ha sido objeto de interpretación por el Tribunal Supremo de Puerto Rico. Por tal razón, aclaramos que nuestra Oficina no puede emitir opiniones consultivas sobre casos o hechos particulares por

encontrarse la misma adscrita a la Oficina del Honorable Juez Presidente del Tribunal Supremo de Puerto Rico. Solo, a modo de ilustración, expondremos el derecho que podría resultar de la aplicación general a la situación antes relacionada.

La Ley Núm. 195 establece como política pública el asegurar que toda persona o jefe de familia domiciliado en Puerto Rico proteja la posesión y disfrute de su residencia principal contra el riesgo de ejecución.

El Artículo 3 de la Ley Núm. 195, 31 LPRA sec. 1858, dispone que:

Toda individuo o jefe de familia, domiciliado en Puerto Rico, tendrá derecho a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una finca consistente en un predio de terreno y la estructura enclavada en el mismo, o una residencia bajo el régimen de la Ley de Condominios que le pertenezca o posea legalmente, y estuviere ocupado por este o por su familia exclusivamente como residencia principal.



Para efectos de este capítulo, domicilio se definirá conforme a las disposiciones de la sección 8 del Título 1 de la publicación Leyes de Puerto Rico Anotadas.

A su vez, el Artículo 9 de la Ley Núm. 195, 31 LPRA sec. 1858f, por su parte establece que:

Todo individuo o jefe de familia que adquiriera una finca rústica o urbana para establecer y fijar en ella su hogar seguro lo hará hacer constar así en el título de adquisición, debiendo el notario autorizante advertir al adquirente su deber de así hacerlo, de lo cual dará fe, y el Registrador de la Propiedad al inscribir el mismo tomará razón de dichas manifestaciones en el cuerpo de la inscripción, anotando que dicha propiedad ha sido designada como hogar seguro para su propietario, lo que servirá de aviso público.

En los casos donde la finca estuviere ya inscrita a nombre de dicho individuo o jefe de familia, bastará que el propietario o propietarios de la finca otorgue(n) un acta ante notario público, donde se haga constar que la finca tiene carácter de hogar seguro, para que el Registrador de la Propiedad consigne tal carácter en nota marginal de la inscripción correspondiente.

Ambos documentos, la escritura de adquisición y el acta, según sea el caso, deben expresar el uso residencial de la propiedad, y que el propietario no ha designado coma tal, ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico. Además, en ambos documentos se le advertirá al propietario de las posibles sanciones a las que se expone toda persona que intente o logre inscribir en el Registro más de una propiedad coma hogar seguro o que intente o logre la inscripción ilegal del derecho de hogar seguro a favor de otra persona.

En los casos donde la persona ya posea otra propiedad designada coma hogar seguro, se reconocerá en el propio documento la existencia de la otra propiedad y que la misma cesará

de ser su hogar seguro a partir de ese momento; y además, tendrá la obligación de cancelar en el Registro de la Propiedad la anotación de hogar seguro en la propiedad anterior para que el Registrador haga consignar tal cancelación en nota marginal de la inscripción correspondiente. Tal cancelación se podrá hacer a través del mismo documento de adquisición de la nueva propiedad que tendrá la protección de hogar seguro o a través de un acta.

Siempre que la propiedad sea designada como hogar seguro, el Registrador de la Propiedad tendrá la obligación de anotar que tal propiedad fue así designada por su propietario.

Tales manifestaciones o anotaciones solo constituirán prueba prima facie del derecho de hogar seguro sobre esa propiedad; ninguna persona podrá designar más de una propiedad como hogar seguro.

En *Rivera Garcia v. Registradora de la Propiedad*, 189 DPR 628 (2013), publicada el 7 de octubre de 2013, el Tribunal Supremo interpretó la naturaleza y alcance del derecho a hogar

seguro reconocido en la Ley Núm. 195. En esa ocasión, el Tribunal Supremo tuvo ante sí la siguiente controversia: si era necesaria la comparecencia de todos los cotitulares de una propiedad que es parte de una comunidad hereditaria a la autorización de un acta de hogar seguro. Dispuso el Tribunal Supremo que el texto de la Ley Núm. 195 y el derecho de comunidad de bienes exigen que en casos de propiedades con más de un dueño, todos los propietarios comparezcan a la autorización del Acta Notarial que reclama la anotación del derecho a hogar seguro.

Entendió el Tribunal que del texto del Artículo 9 de la Ley Núm. 195 se desprende que cuando una propiedad tiene más de un titular registral, todos tienen que comparecer a la autorización del Acta Notarial en la que se reclama el derecho a hogar seguro. Según el Tribunal Supremo, el derecho de hogar seguro reconocido mediante la Ley Núm. 195 tiene efectos de carácter real en cuanto a la propiedad y en cierto sentido remueve a la misma del tráfico jurídico cuando se trata del

cobro exclusivamente de deudas. Expresó el Tribunal Supremo, que un acto de esa naturaleza no es meramente uno de administración por lo cual requiere la comparecencia de todos los titulares de la propiedad.

De otra parte, se ha interpretado que la sociedad legal de bienes gananciales es una entidad económica familiar sui generis. Vega v. Bonilla, 153 DPR 588 (2001). Es también una entidad jurídica separada de los cónyuges que la componen, con personalidad propia y distinta. Cruz Viera v. Registrador, 118 DPR 911 (1987).

Sobre la administración de los bienes que forman parte de la sociedad legal de bienes gananciales, el Código Civil dispone, como regla general, el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de los bienes comunes. Sobre el particular, establece el Artículo 91 del Código Civil, 31 LPRA sec. 284 que:

Ambos cónyuges serán los administradores de los bienes de la sociedad conyugal, salvo

estipulación en contrario, en cuyo caso uno de los cónyuges otorgara mandato para que el otro actúe como administrador de la sociedad.

Las compras que con dichos bienes haga cualquiera de los cónyuges serán válidas cuando se refieran a cosas destinadas al uso de la familia o personales de acuerdo con la posición social y económica de esta. Disponiéndose, que cualquiera de los cónyuges podrá efectuar dichas compras en efectivo o a crédito.

Los bienes inmuebles de la sociedad conyugal no podrán ser enajenados o gravados, bajo pena de nulidad, sino mediante el consentimiento escrito de ambos cónyuges. Nada de lo antes dispuesto se interpretara a los efectos de limitar la libertad de los futuros cónyuges de otorgar capitulaciones matrimoniales. (Énfasis nuestro).

De igual forma el Código Civil establece que salvo lo dispuesto en el Artículo 91 antes citado, cualquiera de los cónyuges podrá representar legalmente a la sociedad conyugal. "Cualquier acto de

administración unilateral de uno de los cónyuges obligará a la sociedad legal de gananciales y se presumirá válido a todos los efectos legales." Artículo 93 del Código Civil, 31 LPRC sec. 286.

Se consideran actos de administración, en general:

[...] aquellos que se requieren para contrarrestar los efectos de la duración o transcurso del tiempo en el valor de las cosas; son, como se ha dicho, las que salvan el valor presente de una cosa, sin comprometerla para el futuro. Son, también, las que permiten que una cosa se incremente con un valor que las circunstancias permiten aprovechar sin necesidad de exponerse a un riesgo o de sufrir un quebranto. *De la Fuente v. A. Roig Sucrs*, 82 D.P.R. 514 (1961) citando a Puig Brutau, 3 Fundamentos de Derecho Civil, pág. 268 (1953). Serrano Geys, Raúl, *Derecho de Familia de Puerto Rico y Legislación Comparada*, (1997), Volumen I, San Juan: Programa de Ed. Jur. Continua, Universidad Interamericana de Puerto Rico, pág. 421.

Se han identificado como ejemplos de actos de administración: el arrendamiento de bienes inmuebles por menos de seis años y que no sean inscribibles en el Registro de la Propiedad; aceptar donaciones gratuitas; tomar dinero a préstamo, siempre que no exista una garantía hipotecaria; constituir un depósito; llevar a cabo mejoras necesarias y útiles en los bienes gananciales muebles e inmuebles; abrir cuentas bancarias sin que haya constitución de prenda o hipoteca y reinvertir los fondos gananciales. *Serrano Geys, supra*.

Las actividades de administración de la sociedad de bienes gananciales igualmente está regulada por el Artículo 1313 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3672, el cual dispone que:

No obstante lo dispuesto en la sec. 284 de este título, ninguno de los dos podrá donar, enajenar, ni obligar a título oneroso, los bienes muebles e inmuebles de la sociedad de gananciales, sin el consentimiento escrito del otro cónyuge, excepto las cosas destinadas al uso de la familia o personales de acuerdo con la

posición social o económica de ambos cónyuges.

Todo acto de disposición o administración que sobre dichos bienes haga cualquiera de los cónyuges en contravención a esta sección, y los demás dispuestos en este título, no perjudicará al otro cónyuge ni a sus herederos.

El cónyuge que se dedicare al comercio, industria, o profesión podrá adquirir o disponer de los bienes muebles dedicados a esos fines, por justa causa, sin el consentimiento del otro cónyuge. No obstante, será responsable por los daños y perjuicios que pudiere ocasionar por dichos actos a la sociedad legal de gananciales. Esta acción se ejercitará exclusivamente en el momento de la disolución de la sociedad legal de gananciales.

En la jurisprudencia de Puerto Rico se han identificado como actos de disposición que requieren el consentimiento de ambos cónyuges para su otorgamiento, tanto a la compraventa de bienes inmuebles como a la adquisición de un bien inmueble mediante una dación en pago. Aguilú v. Sociedad de Gananciales, 106 DPR 652 (1977); Trabal v. Ruiz, 125 DPR 340 (1990). Dichos

actos requieren para su validez y eficacia contractual el consentimiento escrito de ambos cónyuges. *Id.* Se reconoce como excepción a la anterior norma, la disposición de bienes destinados al uso familiar o personal de acuerdo a la posición social o económica de los cónyuges, o cuando la misma se realice por parte del cónyuge que se dedicare al comercio, industria, o profesión de bienes dedicados a esos fines, por justa causa. Silva Ramos v. Registrador, 107 DPR 240 (1978); Padró Collado v. Espada, 111 DPR 56 (1981).

También se han reconocido como actos dispositivos, entre otros, donar, enajenar, obligar a título oneroso (hipotecar, dar en prenda, en anticresis), constituir sobre los bienes gananciales derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre, darlos en arrendamiento por seis años o más inscribiéndose o no el título correspondiente en el Registro de la Propiedad o por menos de seis años con pacto de inscripción, y la cancelación de hipotecas. *Serrano Geyls, supra, pág. 427.*

Conforme al derecho anteriormente discutido, se puede colegir que al otorgamiento del acta de hogar seguro conforme las disposiciones de la Ley Núm. 195, es necesaria la comparecencia de ambos cónyuges si la propiedad objeto de la misma es un bien que forma parte de una sociedad legal de bienes gananciales. Según expuesto en *Rivera García v. Registradora, supra*, el acta de hogar seguro constituye un derecho personal con trascendencia real que tiene acceso al Registro de la Propiedad. Según el Tribunal Supremo, "este derecho tiene el efecto de insular un bien específico del patrimonio de un deudor y removerlo del tráfico comercial en cuanto al cobro de ciertas deudas." En ese sentido, la anotación en el Registro del Derecho a Hogar Seguro constituye un gravamen sobre la propiedad que puede catalogarse como un acto de disposición. Como discutimos, los actos de administración, según dispuesto en los Artículos 91 y 1313 del Código Civil, *supra*, son aquellas acciones que generalmente procuran el mantenimiento de los bienes, es decir, están dirigidos a cuidar el valor presente de la cosa,

por lo cual se permite que sea uno solo de los cónyuges el que comparezca a otorgarlos. Por el contrario, los actos de disposición de bienes de la sociedad legal de gananciales requieren el consentimiento escrito de ambos cónyuges, salvo la excepción de aquellos que estén dedicados a la operación incidental de un negocio, pues con los mismos se enajena la propiedad del tráfico jurídico y se constituyen derechos sobre la misma que son oponibles ante terceros.

Concluimos reiterando que la controversia antes discutida no ha sido interpretada por el Tribunal Supremo. Ante esa realidad, nuestra Oficina adoptó como norma provisional el requerimiento de la comparecencia de ambos cónyuges casados bajo el régimen de sociedad legal de bienes gananciales al otorgamiento del Acta de Hogar Seguro. La misma es aplicada a todos aquellos instrumentos públicos autorizados constituyendo el Derecho de Hogar Seguro en los procesos de inspección que se llevan a cabo desde el mes de noviembre de 2013 en adelante, y hasta que algún

cambio ocurra en nuestro ordenamiento legal.”⁴

SUSCRIBEN NUEVO ACUERDO INTERNACIONAL ENTRE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD INTERAMERICANA, EL COLEGIO DE NOTARIOS DE PUERTO RICO Y EL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO DE ESPAÑA



**CONVENIO
INTERINSTITUCIONAL DE
INTENCIONES**

entre:

**FACULTAD DE DERECHO DE
LA UNIVERSIDAD
INTERAMERICANA DE
PUERTO RICO,**

⁴ Carta del Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús, Director de la Oficina de Inspección de Notarías de 15 de abril de 2015.

**EL COLEGIO DE NOTARIOS
DE PUERTO RICO
Y**

**CONSEJO GENERAL DEL
NOTARIADO DE ESPAÑA.**

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de abril de 2015.

REUNIDOS:

De una parte: La Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico representada por su Decano, Dr. Julio Fontanet Maldonado y la Dra. Yanira Reyes Gil Decana de Asuntos Académicos, mayores de edad, con oficina en la Calle Federico Costa, Numero 170 en el Sector Tres Monjitas, San Juan, Puerto Rico y dirección como P.O. Box. 70351, San Juan, PR 00936-8351.

De una parte: El Notario Pedro M. Ortiz Bey, en representación del Colegio de Notarios de Puerto Rico, con oficina en Edificio La Electrónica 1608, Calle Bori, Oficina 212 A, San Juan, Puerto Rico, 00927.

De otra parte: Alfonso Cavallé Cruz, en representación del CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO DE ESPAÑA. El Consejo tiene la condición de Corporación de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad. Son sus fines esenciales: colaborar con la Administración, mantener la organización colegial, coordinar las funciones de los Colegios Notariales, asumiéndolas en los casos legalmente establecidos, dictar Circulares de orden interno de obligado cumplimiento para los Colegios y ostentar la representación unitaria del Notariado español.

Reconociéndose las partes recíprocamente capacidad para formalizar el presente CONVENIO de INTENCIONES, a tal efecto,

EXPONEN:

I.- El Notariado como institución al servicio de la Sociedad tiene entre sus fines últimos la realización de valores como la justicia, paz, la verdad y la seguridad jurídica, para lo que entre sus funciones los notarios han de redactar documentos conformes con las leyes y que

garanticen la libertad e igualdad de las personas, contribuyendo al bienestar y desarrollo de las naciones, dando certeza al tráfico jurídico, contribuye a la prevención de litigios y dotar de certeza y seguridad al tráfico jurídico. También colabora con las Administraciones Públicas, una de cuyas manifestaciones más recientes es la lucha contra los delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo.

II.- Que la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico instituciones hermanas, vinculadas a la Unión Internacional del Notariado (UINL) y ambas comparten relaciones de amistad que consideran conveniente mantener y fomentar.

III.- Que animados los intervinientes por la voluntad de acrecentar y fortalecer las relaciones de amistad, colaboración y respeto entre las instituciones firmantes y con el propósito de contribuir mejor al logro de sus fines, es su deseo mantener una estrecha colaboración institucional.

A tal efecto, y como instrumento idóneo para la consecución de tales objetivos, ambas partes acuerdan suscribir el presente CONVENIO DE INTENCIONES con sujeción a las

siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- El objeto de este Convenio es establecer cauces para la colaboración entre las instituciones firmantes, que contribuyan a hacer efectivos sus fines en interés de la sociedad.

SEGUNDA.- La colaboración a que se refiere la estipulación anterior a título meramente indicativo irá dirigida a las siguientes áreas de interés mutuo:

El intercambio recíproco de experiencias y conocimientos dirigidos a la mejora de la función notarial y registral dentro del marco y los principios de la Unión Internacional del Notariado (UINL), con el objeto de prestar un mejor servicio a la sociedad.

La colaboración en cursos, seminarios, jornadas y actividades académicas en materias jurídicas, con especial atención al Derecho civil mercantil, notarial y registral.

La colaboración e intercambio de conocimientos y experiencias en la

aplicación a la función notarial de las tecnologías de la información y comunicación.

La promoción y difusión de estudios, trabajos y eventos científicos y culturales promovidos o realizados por las partes y que sean de interés común.

La elaboración por las instituciones firmantes de consultas, informes y dictámenes que les sean solicitados a petición de la otra parte, sobre sus respectivas legislaciones nacionales.

El fomento de actividades que contribuyan al progreso económico y social de los respectivos países, haciendo efectivos los valores de justicia, verdad, libertad, igualdad y seguridad jurídica.

La cooperación de las instituciones firmantes podrá extenderse a cualquier otro campo que ambas partes reconozcan de interés común.

TERCERA.- Cuando se considere necesario, y así lo acuerden las partes, podrían suscribirse convenios o contratos para la prestación de servicios o la implementación de aplicaciones y otras herramientas

técnicas, fijando en su caso el alcance y contenido de las prestaciones y servicios.

CUARTA.- Los recursos materiales, humanos y financieros necesarios a la ejecución de las actividades de este Convenio serán providenciados por cada parte, dentro de sus posibilidades presupuestarias, según cada caso.

QUINTA.- La vigencia de este Convenio de Colaboración será indefinida, si bien cualquiera de las partes podrá denunciarlo una vez transcurridos dos años desde su otorgamiento, poniéndolo en conocimiento de la otra, al menos con seis meses de antelación a la fecha en que se deseara dejarlo sin efecto.

Y en prueba de su conformidad, ambas partes firman el presente Convenio de colaboración en cinco ejemplares y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

ÉTICA NOTARIAL



In re: Delfín Sosa Suárez

2014 TSPR 90

**LA OBLIGACIÓN QUE TIENE
TODO NOTARIO DE CUMPLIR
FIEL Y CABALMENTE CON
TODOS Y CADA UNO DE LOS
CÁNONES DE ÉTICA QUE RIGEN
LA PROFESIÓN**

Por. Not. Angel Ortiz Guzmán

El licenciado Delfín Sosa Suárez fue admitido al ejercicio de la abogacía el 20 de noviembre de 1980 y, posteriormente, al ejercicio del notariado el 21 de abril de 1981.

El 5 de mayo de 2014, el Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús, Director de la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) presentó una Moción Urgente en Solicitud de

Remedios en el cual expresó que el 22 de junio de 2012, se le informó al Notario Sosa Suárez la existencia de deficiencias arancelarias en su obra protocolar de los años 2005, 2006, 2007 y 2010, así como en su Registro de Testimonios, que ascendía a la cantidad de \$96,173.00. En esa ocasión ODIN le concedió un término de 15 días calendarios al Notario Sosa Suárez para presentar cualquier objeción a dicha evaluación.

El 6 de julio de 2012, un día antes de expirar el término, Sosa Suárez presentó su contestación a la carta enviada por ODIN. En la misma reconoció la existencia de una deficiencia arancelaria, aunque expresó no poder corroborar la cuantía por encontrarse fuera de la jurisdicción de Puerto Rico. Por ello, solicitó un término adicional de 90 días, para corroborar las cantidades y gestionar la compra de los sellos requeridos.

Luego de seis meses de expirado el término de 90 días concedido, la ODIN envió una carta en la cual le comunicó por segunda ocasión al Notario Sosa Suárez su incumplimiento. En dicha ocasión, le concedió un término final e improrrogable de 20 días para que mostrara causa por la cual el asunto

no debía ser remitido al Tribunal Supremo.

El 6 de mayo de 2013, cinco días luego de expirado el término concedido por ODIN, el Notario Sosa Suárez respondió e informó que a pesar de haber transcurrido sobre ocho meses de la primera notificación, se le había hecho imposible lograr la cantidad total adeudada. Por ello, solicitó se le concediera un término improrrogable que venciera el 15 de julio de 2013 para corregir las deficiencias y efectuar la inspección final. La ODIN le concedió hasta el 27 de junio de 2013 para subsanar su obra.

El 29 de junio de 2013, expirado el término concedido para subsanar las deficiencias, la Inspectora de Protocolos y Notarías visitó las facilidades de la oficina del Notario Sosa Suárez. En la visita la Inspectora pudo corroborar que en su obra protocolar el Notario Sosa Suárez únicamente canceló la cantidad correspondiente a las deficiencias del año 2010, dejando al descubierto sobre \$87,431 correspondientes al 2005, 2006 y 2007.

La Inspectora de Protocolos y Notarías coordinó para el 16 de

agosto de 2013 la inspección final de la obra protocolar. Tres días antes de la fecha programada, el Notario informó "que ya no le sería posible cubrir las deficiencias arancelarias pendientes".

La ODIN le comunicó a Sosa Suárez un Informe en el cual se detallaba que en su obra protocolar existía una deficiencia de sobre \$87,431. Además, le concedió un término improrrogable de 15 días calendarios para reaccionar u objetar el Informe, apercibiéndolo a su vez que, de no objetar, se procedería a elevar el escrito ante el Tribunal Supremo. Luego de ocho meses de apercibido y el Notario Sosa Suárez no haber comparecido para objetar el Informe de la ODIN, dicha oficina refirió el asunto al Tribunal Supremo.

El Supremo emitió una Resolución en la cual ordenó al Alguacil incautar inmediatamente la obra y el sello notarial de Sosa Suárez y entregarlos al Director de la ODIN para la correspondiente investigación e informe. Se le concedió al Notario Sosa Suárez un término improrrogable de diez días para mostrar causa por la cual no debía ser suspendido de la abogacía y notaría. Por último, debido a la monumental deuda arancelaria

adeudada, se remitió el asunto a la Oficina de Investigación y Procesamiento Criminal del Departamento de Justicia.

A pesar de haber sido notificado que el término concedido era improrrogable, el Notario Sosa Suárez compareció el 20 de mayo de 2014, mediante "Urgente Moción Solicitando Prórroga". Fundamentó su solicitud en que su representación legal tenía planeado un viaje familiar fuera de la jurisdicción de Puerto Rico, por lo que le era imposible prepararse adecuadamente en dicho término. Por ello, solicitó un término adicional de 30 días contados a partir del 9 de junio de 2014. No obstante, transcurrido el término conferido, Sosa Suárez no compareció durante el mismo para mostrar causa según ordenado por el Tribunal Supremo.

El 19 de junio de 2014, veinticinco días luego de expirado el término concedido por el Tribunal y haciendo caso omiso de que la presentación de una moción de prórroga no extiende el término automáticamente, el Sosa Suárez compareció mediante "Moción en Cumplimiento de Orden". En su comparecencia, Sosa Suárez reconoció la deuda, sin embargo,

describió las deficiencias como “irregularidades en el proceso de facturación” y a causa de “una secretaria de la oficina, la cual ya no es empleada suya, [que] tenía delegada la tarea de adherir los correspondientes sellos y de informar cualquier deficiencia de sellos y comprobantes notificada por el Registrador de la Propiedad”.

En Puerto Rico, todo Abogado Notario tiene el compromiso de mantener y contribuir a un orden jurídico íntegro y eficaz. El Canon 9 del Código de Ética Profesional establece que todo “abogado debe observar para con los tribunales una conducta que se caracterice por el mayor respeto”.

Cuando los Notarios no cumplen con las órdenes del tribunal demuestran menosprecio hacia la autoridad del Tribunal Supremo, infringiendo, de ese modo, las disposiciones del Canon 9.

Independientemente de los méritos de las quejas presentadas en contra de un Notario, este tiene que responder prontamente a los requerimientos del Tribunal Supremo. Por ello, procede la suspensión inmediata de aquellos miembros de la profesión que incumplen con los requerimientos

del Tribunal Supremo e ignoran los apercibimientos de sanciones disciplinarias.

Los Notarios tienen una obligación inexcusable de responder diligentemente a los requerimientos del Tribunal Supremo, así como a los de la Oficina de Inspección de Notaría y los de la Oficina del Procurador General. Una vez el abogado se aparta de cumplir con los deberes que le impone la ley y el ordenamiento ético, incurre en conducta que acarrea una sanción disciplinaria. Así, y como corolario de la doctrina, el Tribunal Supremo ha resuelto que procede la suspensión indefinida e inmediata de la abogacía y la notaría cuando un Notario ignora los requerimientos de la ODIN y del Tribunal.

Nos encontramos ante otro caso en el cual un Abogado Notario ignora e incumple con los requerimientos del Tribunal Supremo y de la ODIN. El Notario Sosa Suárez hizo caso omiso e incumplió con su deber de responder oportunamente a los requerimientos de la ODIN y posteriormente, del Tribunal Supremo. La ODIN le notificó en varias ocasiones las deficiencias al Notario Sosa Suárez, mientras a su vez hizo varios intentos para

realizar la inspección final de su obra notarial, antes de acudir al Tribunal Supremo.

Así las cosas, la ODIN acudió ante el Tribunal Supremo y éste le concedió al Notario Sosa Suárez diez días improrrogables para comparecer. No obstante, luego de veinticinco días de expirado el término, el licenciado respondió a la orden de mostrar causa, sin subsanar las deficiencias señaladas por la ODIN.

El Tribunal Supremo determinó que “la actitud de indiferencia y desatención” que el licenciado mostró ante las órdenes del Tribunal es razón para “decretar la suspensión inmediata e indefinida del ejercicio de la abogacía y de la notaría. Esto, con el apercibimiento de que no estaremos dispuestos a decretar su reinstalación hasta que cumpla con todos los señalamientos de la ODIN y nuestras resoluciones”.

El 10 de julio de 2014, el Notario Sosa Suárez fue suspendido inmediata e indefinidamente del ejercicio de la abogacía y la notaría.



LEGISLACIÓN

P. de la C. 1818

4 DE ABRIL DE 2014

Presentado por el representante
Báez Rivera

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar el Artículo el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico”; a los fines de establecer un honorario fijo en la autorización de instrumentos públicos; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los pasados años el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico” y relativo a los honorarios por servicios notariales, ha sido objeto de diversas revisiones. El balance

final de este proceso revisionista produjo una pobre valoración del trabajo del Notario.

La contra argumentación ante cualquier disposición que propenda la valoración adecuada de los honorarios por servicios notariales destaca el impacto negativo en el tráfico jurídico por el aumento en el costo de las transacciones comerciales donde intervenga el Notario, el efecto paralizador en la inversión de nuevos proyectos por los altos costos que conlleva la participación del Notario o la carga económica que representa el costo del servicio del notario para llevar a cabo gestiones tan cotidianas, como las autorizadas a un mandatario. Incluso, los más fervorosos sectores contra la adecuada valoración de los honorarios por servicios notariales, teorizan sobre la conveniencia de prescindir de la intervención del Notario en determinadas transacciones comerciales, en beneficio del consumidor. A fin de cuentas, el Notario solo brinda las garantías sobre la legalidad, seguridad y corrección del tráfico comercial.

No obstante, en cada análisis revisionista sobre la valoración de los honorarios por servicios notariales se han omitido ciertas circunstancias inherentes al ejercicio del Notariado. Quizás el ser custodio de la fe pública, el garantizar la corrección, legalidad y seguridad de

los negocios jurídicos que autoriza y de los actos que ocurren ante sí, son asuntos en extremo sublimes que no justifican una adecuada valoración. Sin embargo no todos los deberes y responsabilidades del Notario son tan abstractos; a fin de cuentas con ello algunos profesionales del derecho se ganan la vida. Veamos.

Al Notario, por disposición de Ley, se le exige una sede Notarial donde debe custodiar su obra Notarial, que nada más consiste en Instrumentos Públicos. El Notario está obligado a asegurar la integridad física de su obra Notarial a sus expensas y con sus recursos, a pesar de llevar a cabo una función delegada por el Estado. A ello se le añade el requisito "sine qua non" de adquirir una fianza Notarial, el gasto adicional que representa la encuadernación de su obra Notarial, acreditar educación continuada, preparar y radicar informes mensuales y anuales de su actividad notarial y como si fuera poco, el disponer de su tiempo y recursos al momento de su inspección notarial.

Establecer una valoración adecuada a los servicios del Notario siempre será eje de controversia. Sin embargo, esta Asamblea Legislativa, debe realizar un acto afirmativo hacia el Notariado Puertorriqueño y establecer un nuevo límite razonable a la cantidad mínima establecida

sobre los Honorarios Notariales. Ese ejercicio de razonabilidad debe considerar la realidad actual del Notario y los gastos inherentes al ejercicio de su profesión versus la remuneración autorizada por el Artículo 77 de la Ley Núm. 75, *supra.*; sin ofender la contra argumentación sobre el beneficio al consumidor.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la "Ley Notarial de Puerto Rico"; para que lea como sigue:

"Artículo 77.-Honorarios Notariales-Arancelarios.-Los Notarios quedan autorizados a cobrar los siguientes honorarios por la prestación de servicios notariales, fijados de acuerdo al Arancel establecido en las siguientes normas:

(1) Documentos sin cuantía.

(a) Por la autorización de instrumentos públicos sin cuantía, los honorarios notariales se fijarán por acuerdo entre las partes y el Notario, pero nunca serán menores de **[ciento cincuenta (150)] quinientos (500)** dólares.

(2) Documentos con cuantía.

(a) Por la autorización de instrumentos de objetos valubles o

en que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor no exceda de diez mil (10,000) dólares, los honorarios notariales fijados por este Arancel será de **[ciento cincuenta (150)] quinientos (500)** dólares.

(b) Por la autorización de instrumentos de objetos valubles o en que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil (10,000) dólares, pero que no exceda de cinco millones (5,000,000) de dólares, los honorarios notariales fijados por este Arancel serán establecidos por acuerdo entre las partes y el notario, pero nunca será mayor del uno por ciento (1%) ni menor del punto cincuenta por ciento (.50%) de su valor, *pero [lo cual]* nunca será menor de **[doscientos cincuenta (250)] quinientos (500)** dólares.(e)

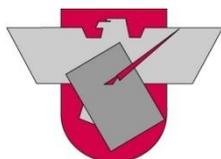
Por las cancelaciones de hipoteca, los honorarios notariales serán establecidos por acuerdo entre las partes y el Notario(a) los cuales nunca serán menores del punto cincuenta por ciento (.50%) de la cuantía establecida como el principal del pagaré garantizado por la hipoteca a cancelarse, cuyo valor no exceda de cinco millones (5,000,000) de dólares. Cuando exceda los cinco millones (5,000,000) de dólares, los honorarios

notariales se establecerán por acuerdo entre las partes y el notario.

En ningún caso de los incluidos en este inciso la cuantía a pagar por honorarios notariales será menor de [**doscientos cincuenta (250)**] *quinientos (500)* dólares.

Artículo 2.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y aplicará a aquellos actos o negocios jurídicos con fecha posterior a su vigencia.

PONENCIA DEL COLEGIO DE NOTARIOS EN TORNO AL P. DE LA C. 1818



**COLEGIO DE NOTARIOS DE PUERTO RICO
PONENCIA SOBRE EL PROYECTO DE LA CÁMARA 1818**

11 de marzo de 2015

Hon. Luis Vega Ramos
Presidente
Comisión de Lo Jurídico
Cámara de Representantes

del Estado Libre Asociado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, Puerto Rico

Honorable Representante Vega Ramos:

A nombre del Colegio de Notarios de Puerto Rico, antes Asociación de Notarios de Puerto Rico, agradezco la oportunidad de ofrecer nuestros comentarios sobre el P. de la C. 1818, cuyo fin es el de aumentar los honorarios mínimos que puede cobrar un Notario en la autorización de un instrumento público. El título del proyecto lee:

“Para enmendar el Artículo el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico”; a los fines de establecer un honorario fijo en la autorización de instrumentos públicos; y para otros fines”

Contrario al tipo de notariado anglosajón propio del *Common Law*, el notariado que se practica en Puerto Rico es de tipo latino. En el notariado anglosajón, el notario no tiene que ser un abogado y su reconocimiento se limita a la autenticación y reconocimiento de firmas en un documento. Por el contrario, el Notario de tipo latino tiene dos funciones primordiales: por un lado ejerce una función de profesional del derecho y por otro ejerce una función pública por delegación del Estado.

El Notario es un ente imparcial, no representa a ninguno de los otorgantes, sino que representa la fe pública, la ley que aplica para todas las partes. Como tal, asesora a todas las partes, conformando su voluntad a lo posible y lo correcto en términos jurídicos. El deber primordial del Notario es asegurar la legalidad de lo que autoriza, garantizando la seguridad jurídica y la autenticación de los documentos. Su entrenamiento es constante, dados los cambios que se producen en las diversas leyes, reglamentos y normativa que el Notario tiene que observar a la letra. Para ejercer, se le requiere ser Abogado y aprobar además, un examen de reválida ofrecido por la Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de Abogacía y la Notaría adscrita al Tribunal Supremo de Puerto Rico.

Entre sus múltiples deberes, el Notario tiene que, a su costo, mantener y custodiar la obra notarial que pertenece al Estado resguardada de la manera específica que determina la ley, tiene que estar disponible para que sea inspeccionada por el Inspector de Notarías en cualquier momento, responde por los sellos y comprobantes que faltan en los instrumentos públicos que otorga aunque se deba a un error de cálculo, tiene que cumplimentar y someter informes mensuales de su obra notarial, un informe anual, cumplimentar y enviar planillas al Departamento de Hacienda, al CRIM, a la Oficina de

Inspección de Notarías en los términos establecidos. Tiene además, que mantener y pagar una fianza notarial anual, tomar cursos de educación continuada y responder y arreglar cualquier notificación que le señale el Registro de la Propiedad dentro de los términos dispuestos para ello.

Esta plétora de altas responsabilidades del Notario, lamentablemente no se traducen en una compensación que le haga justicia. Distinto a la mayor parte de las profesiones, los honorarios del Notario se encuentran reglamentados por la disposición de ley objeto del P. de la C. 1818 que nos ocupa: el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico.

Estamos muy agradecidos de la iniciativa de este Honorable Cuerpo Legislativo de aumentar los mínimos de honorarios permitidos para la autorización de instrumentos notariales con cuantía y sin cuantía. El Proyecto, que propone un aumento muy módico y que además no afecta de manera negativa al erario público, es un reconocimiento a la ardua labor y sacrificios que implica ejercer el servicio público notarial.

Analizamos la medida y sugerimos respetuosamente algunas enmiendas dirigidas a mejorar su redacción tanto en su contenido sustantivo como en el aspecto técnico. Estas los presentamos

en un borrador de entirillado que acompañamos como anejo a la ponencia.

El Colegio de Notarios de Puerto Rico está a favor de la medida con las enmiendas sugerencias que se proponen en el entirillado adjunto. Agradecemos infinitamente la consideración de este proyecto, que representa un alivio y un reconocimiento al Notario que ejerce en Puerto Rico. Más importante aún, este aliciente ayudará a asegurar que la excelencia en los servicios notariales mantenga un estándar de calidad para el bienestar de todos.

Estamos a su disposición para aclarar cualquier duda relacionada con el trámite de este importante proyecto.

Cordialmente,

Pedro Ortiz Bey

Presidente

Colegio de Notarios de Puerto Rico

OTROS PROYECTOS DE LEY BAJO
CONSIDERACIÓN DE LA
COMISIÓN DE LO JURÍDICO DE LA
CÁMARA DE REPRESENTANTES

▪ **LEY DE FIDEICOMISOS DE
PUERTO RICO**

P DE LA C. 1802 presentado el 1 de abril de 2014 por el Representante

Varela Fernández para el cual tiene como propósito “enmendar los Artículos 3, 7, 10, 11, 15, 20, 23, 24, 27, 32, 34, 35, 47, 50, 61 y 73, y derogar los Artículos 5 y 51 de la Ley 219-2012, conocida como la “Ley de Fideicomisos” con el fin de corregir errores de referencia a la figura del fideicomiso y aclarar disposiciones que resultan confusas o ambiguas; y para otros fines.”

- P. de la C. 1809 presentado por el representante Báez Rivera el cual tiene como propósito “para enmendar los Artículo 5 de la Ley Núm. 219 de 31 de agosto de 2012, conocida como Ley de Fideicomisos, a los fines de eximir de su inscripción en el Registro Especial de Fideicomisos, a todo fideicomiso constituido en Puerto Rico mediante un testamento y para otros fines.”

▪ **NUEVA LEY DE ARANCELES
PARA EL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD.**

P. de la C. 2400 presentado por el representante Hernández Montañez, el cual ha sido referido a la Comisión de Hacienda y Presupuesto para enmendar el Artículo 1 de la Ley Núm. 43 de 9 de junio de 1956, según enmendada; derogar la Ley Núm. 15 de 16 de

mayo de 1958; enmendar el Artículo 1 de la Ley Núm. 30 de 13 de junio de 1958, según enmendada; enmendar los Artículos 1, 2 y 3, añadir un nuevo Artículo 4, y reenumerar los actuales Artículos 4, 5, 6 y 7 como los Artículos 5, 6, 7 y 8, respectivamente, de la Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, según enmendada; con el propósito de modificar, actualizar y clarificar los aranceles correspondientes a ciertas operaciones registrales, así como aclarar el lenguaje de dichas disposiciones, entre otros asuntos.

▪ **EMANCIPACIÓN.**

P de la C. 1743 presentado el 6 de marzo de 2014 por los representantes Ortiz Lugo y Vega Ramos para crear la "Ley de Certificación de Emancipación" a los fines de establecer un procedimiento judicial para evaluar las emancipaciones por concesión de los padres que ejercen patria potestad, y para otros fines relacionados.

▪ **PROPUESTA DE AUMENTO EN LA FIANZA NOTARIAL**

P de la C. 2305 presentado el 29 de enero de 2015 por el señor Ortiz Lugo para enmendar la Ley Número

75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, a los fines de aumentar el monto de la fianza notarial requerida a los notarios públicos, de quince mil (\$15,000.00) a cincuenta mil (\$50,000.00) dólares.

ANOTA Digital fundado en octubre de 2014. Es una publicación del Colegio de Notarios de Puerto Rico.

Editor.
Not. Angel Ortiz Guzmán

Colaboradores:
Not. Pedro Ortiz Bey
Not. Lucy Navarro Rosado
Not. Rosibel Carrasquillo
Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Not. Gladys Ileana Izquierdo García

COLEGIO DE NOTARIOS DE PUERTO RICO
P.O. Box 363613, San Juan, P.R. 00936-3613

Edificio La Electrónica
Oficina 212 A
Río Piedras, Puerto Rico

Tel. 787.758.2773
Fax. 787.759.6703
asociacion@anotapr.org

www.anotapr.org

