



ANOTA



Boletín Informativo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico
P. O. Box 363613, San Juan, Puerto Rico 00936-3613
Tel. (787) 758-2773 FAX: (787) 759-6703 asociacion@notariospr.org

Núm. 1

ENERO – FEBRERO 2000

AÑO 14

MIEMBRO DE LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

REGLAMENTO NOTARIAL ENMENDADO

A continuación transcribimos la Resolución del Tribunal Supremo de Puerto Rico de 23 de febrero de 2000, enmendando la **REGLA 28** del Reglamento Notarial de 1995.

Núm. ER-2000-01

Se enmienda el segundo párrafo de la Regla 28 – Acreditación de la capacidad representativa de un compareciente – del Reglamento Notarial de Puerto Rico, aprobado mediante Resolución de 14 de julio de 1995, para que lea del siguiente modo:

“Regla 28 – Acreditación de la capacidad representativa voluntaria de un compareciente

El carácter representativo de un compareciente deberá ser acreditado al Notario mediante documento fehaciente, en cualquier momento antes del otorgamiento, salvo que exista la conformidad expresa de los demás comparecientes para que sea acreditado en momento posterior.

El Notario, a su discreción, copiará en la escritura el documento que le ha sido mostrado y que acredita la capacidad representativa de un compareciente. Cuando fuere solicitado por alguno de los comparecientes, el Notario deberá copiar tal referencia documento en la escritura.

En todo caso, sin embargo, el Notario consignará en la escritura el tipo de documento que se le ha presentado, así como la fecha de tal documento y el nombre del Notario autorizante, de existirlo.

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

Esta resolución tendrá vigencia inmediata.”

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO RELACIONADA CON LA LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS ANTE NOTARIO

A continuación transcribimos la resolución.

In Re: Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, Ley Núm. 282 de 21 de agosto de 1999.

RESOLUCIÓN: San Juan, Puerto Rico a 24 de febrero de 2000

La Ley Núm. 282 de 21 de agosto de 1999, conocida como la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, asignó a

los notarios competencia en ciertos asuntos no contenciosos que con anterioridad a la aprobación de dicha ley eran de la competencia exclusiva del Tribunal de Primera Instancia. La competencia sobre estos asuntos no contenciosos será ejercida por los notarios de forma concurrente con los tribunales. Esta ley entró en vigor el 1ro. de enero de 2000.

La implantación de esta ley conlleva la preparación de una reglamentación que sirva como guía a los notarios en el desempeño de las nuevas funciones y proteja los intereses de la ciudadanía; para disponer las normas aplicables a los notarios, al Registro general de Competencias Notariales y sobre el funcionamiento de la Oficina de Inspección de Notarías. Además, conlleva la preparación de un reglamento por el Departamento de Justicia para regular la participación del Ministerio Público en estos procedimientos ante notario.

La ley tiene un impacto directo sobre la Oficina de Inspección de Notarías, ya que al atribuir a los notarios funciones adjudicativas que estaban reservadas a los jueces, obliga a un replanteamiento de las funciones de los Inspectores de Protocolos y el alcance de su examen en esta nueva competencia notarial.

Otro aspecto importante del impacto de esta ley, es la creación del Registro General de Competencias Notariales adscrito a la Oficina de Inspección de Notarías para dar publicidad al comienzo, conclusión o cese de un procedimiento no contencioso ante notario.

Para establecer este Registro se hace necesario constar con el personal, las facilidades físicas, el equipo y la programación que facilita implantar los procedimientos más modernos, rápidos, eficaces y seguros. Ello presupone una conceptualización y planificación cuidadosa y una erogación de fondos adicionales que la Rama Judicial no posee en estos momentos.

Por lo antes expresado, considerando la importancia que reviste este asunto, así como las posibles consecuencias legales y éticas de la práctica de la nueva competencia notarial sin contar con los reglamentos y el registro, se instruye, bajo apercibimiento de sanciones disciplinarias, a los notarios que deben actuar con prudencia y abstenerse de comenzar

procedimiento alguno bajo la Ley Núm. 282 de 21 de agosto de 1999, hasta que este Tribunal y el Departamento de Justicia hayan aprobado sus respectivas reglamentaciones y se haya creado el Registro General de Competencias Notariales."

JURISPRUDENCIA

ESTUDIO DE TÍTULO y DEBER DE INFORMAR LA NECESIDAD DE PRESENTAR ESCRITURAS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD -- 2000 JTS 3:

En este caso el Notario no realizó estudio de título antes de autorizar escrituras y dependió de uno que le fue entregado por el vendedor. En las escrituras se advirtió que "los compradores tienen conocimiento de que existe un gravamen de \$6,000 que afecta dicha propiedad". El vendedor ocultó que había un gravamen de primera hipoteca por unos \$15,000 constituida por el vendedor. No consta que el notario le advirtiera a los otorgantes y en particular al comprador, la necesidad de una investigación registral independiente a la que le entregó el vendedor. Tampoco presentó las escrituras al Registro de la Propiedad ni le advirtió al comprador de la necesidad de presentarlas.

El Notario fue censurado enérgicamente y suspendido del ejercicio de la abogacía durante seis meses por haber autorizado las escrituras de compraventa de inmueble sin haber realizado un estudio de título. El Notario dependió del estudio de título que el vendedor le proveyó el cual no presentaba la existencia de un gravamen de primera hipoteca constituida por el vendedor.

Indicó el Tribunal que el Notario tiene la obligación de advertir a las partes la necesidad de investigar los datos registrales al preparar una escritura y debe hacer constar las advertencias. De advertir a las partes, debe hacerlo constar en el instrumento.

Respecto a la falta de inscripción el Tribunal indicó que aunque la Ley Notarial no impone al Notario esta obligación, entre las funciones inherentes al ejercicio del notariado, se destaca el deber de informar

al comprador la necesidad de presentarlas inmediatamente.

LEGISLACIÓN

Ley 16 de 5 de enero de 2000. Enmienda el Art. 75 del Código Civil eliminando la referencia a Jueces Municipales. Efectiva inmediatamente.

Ley 343 de 17 de diciembre de 1999. Enmienda la Ley de Propiedad Horizontal disponiendo que durante la vigencia de aviso de huracán el uso de cualquier tipo de tormentera no constituirá alteración a la fachada salvo que en la escritura matriz se estipule el uso de un tipo específico de tormentera. Efectiva inmediatamente.

Ley 364 de 28 de diciembre de 1999. Enmienda la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad facultando al Secretario de Hacienda a vender electrónicamente los comprobantes en pago de derechos requeridos por el Registro de la Propiedad. Aumenta de \$2 a \$10 el precio del comprobante para el asiento de presentación. Efectiva inmediatamente.

P. del S. 874 – Para crear la nueva Ley de Propiedad Horizontal que se llamará Ley de Condominios la cual establece un nuevo régimen de propiedad horizontal. Aprobada por el Senado. En vistas públicas en la Comisión de Gobierno de la Cámara. Vea medida relacionada: P. del S. 1139.

P. del S. 1139 – Para crear la oficina del Comisionado de Condominios adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor. Vea medida relacionada: P. del S. 874.

P. del S. 1591 – Propone enmendar la Ley Notarial para incluir entre las obligaciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Abogados el realizar estudios y colaborar con los Registros asignados a la Oficina de Inspección de Notarías mediante la producción de formularios en formato electrónico y el uso de correo electrónico.

P. del S. 1919 – Proponía enmienda a la Ley de Propiedad Horizontal eliminando el requisito de registro de apartamentos en DACO y aclaraba que se cumplía con este requisito según lo dispuesto en la Ley de la

Oficina del Oficial de Construcción.
ARCHIVADO POR INFORME NEGATIVO.

P. del S. 2206 – Propone enmendar el Código Civil aumentando de \$2,000 a \$5,000 la cantidad máxima de bienes del hijo que los padres con patria potestad estarán autorizados a administrar sin autorización del Tribunal, con la comprobación previa de la necesidad de hacerlo. Referido a la Comisión de lo Jurídico.

P. del S. 2100 (Conferencia y Reconsideración) – Para enmendar la Ley Notarial autorizando a los Notarios a realizar el pago de derechos y la presentación de ciertos documentos por medios electrónicos. Medida enviada al Gobernador.

P. del S. 2078 (Conferencia y Reconsideración) – Enmienda a la ley Hipotecaria para desarrollar un sistema electrónico de información, documentos y solicitud de certificaciones en el Registro y autorizando a crear un Reglamento Operacional para establecer normas. Medida enviada al Gobernador.

P. de la C. 2134 (Conferencia) – Para crear la Ley de Contratos de Arrendamiento con Opción a Compra. Medida enviada al Gobernador.

P. de la C. 2305 - Proponía legislación para comprar sellos y comprobantes en el mismo tribunal o agencia pública en donde la persona esté realizando gestiones.
ARCHIVADO POR INFORME NEGATIVO.

P. de la C. 2677 – Proponía enmendar la Ley Notarial para permitir que un notario pudiera solicitar que se le eximiera de la obligación de rendir informe negativo mensual si no ha tenido actividad notarial cuando trabajen en agencia pública que le prohíbe ejercer el notariado o cuando exprese intención de no llevar a cabo la notaría por un año. **ARCHIVADO POR INFORME NEGATIVO.**

P. de la C. 2738 – Enmienda la Ley Hipotecaria disponiendo que los aranceles se cancelarán en el momento de presentar los documentos en el Registro y no se admitirá devolución alguna por este concepto, excepto cuando se paguen derechos en exceso.

P. de la C. 2832 – Para enmendar la Ley Hipotecaria incluyendo entre los requisitos a cumplir todo propietario que desee

inscribir su propiedad, notificarlo al Alcalde del Municipio donde radican los bienes. Referido a las Comisiones de lo Jurídico y la de Asuntos Municipales del Senado.

P. de la C. 2847 - Propone enmendar la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario posponiendo su efectividad para el 1 de julio de 2000. Firmado por el Presidente de la Cámara.

P. de la C. 2958 - Para enmendar la Ley Hipotecaria eliminando la referencia sobre declaración judicial de herederos abintestatos y aclara el procedimiento que el Notario puede seguir en estos casos bajo la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario. Referido a la Comisión de lo Jurídico Civil.

P. de la C. 2978 - Para enmendar las causas para desheredación de hijos y descendientes en el Art. 778 del Código Civil, aclarando que será justa causa para desheredar que el hijo acuse al padre o madre de algún crimen maliciosamente con el propósito de desacreditarlo. Referido a la Comisión de lo Jurídico Civil.

P. de la C. 3052 - Para enmendar la Regla 51.8(a) de las de Procedimiento Civil sobre Ventas Judiciales, incluyendo el requisito de notificar al demandado por correo del aviso de subasta de sus bienes embargados y elimina el requisito de colocar aviso en la colecturía y en la escuela pública del lugar de residencia del demandado. Referido a Comisión de lo Jurídico Civil.

P. de la C. 3067 - Propone enmendar la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario aclarando que el término de 72 horas para la notificación de la firma del contrato de servicios así como la notificación de la determinación en el procedimiento, se contará a partir del evento y no basándose en horas laborables. Referido a la Comisión de lo Jurídico Civil.

CUOTAS ANUALES

RECORDATORIO

**NO OLVIDE ENVIAR EL PAGO
DE SU**

CUOTA PARA EL AÑO 2000

PARA MANTENER ACTIVA

SU MATRÍCULA EN LA

ASOCIACIÓN

Y SU SUSCRIPCIÓN A ANOTA

LÍNEA 800 1-800-981-4559

Para el uso de nuestros socios fuera del área metropolitana

ACTIVIDADES INTERNACIONALES

Para información sobre estas actividades internacionales, favor de comunicarse con la Oficina de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, Tel. 758-2773.

REUNIÓN INTERNACIONAL:

**COMISIÓN DE ASUNTOS AMERICANOS
Unión Internacional del Notariado Latino**

**TERCERA SESIÓN PLENARIA
Legislatura 1999-2001
2 al 6 de mayo de 2000, San Juan, Puerto Rico**

JORNADAS:

**IX JORNADA IBEROAMERICANA
Unión Internacional del Notariado Latino**

LIMA, PERÚ - 12, 13 y 14 de octubre de 2000

Los Notarios interesados en presentar ponencias deberán comunicarse con el Coordinador Nacional, Lcdo. Julio L. Morales Roger, en la Asociación de Notarios de Puerto Rico, Tel. 758-2773.

TEMA I: **La función Notarial Preventiva de Litigio.** Coordinador Internacional, Dr. Osvaldo Néstor Solari Costa, Argentina.

TEMA II: **La Seguridad Jurídica Notarial frente a la Titulación Administrativa.** Coordinador Internacional, Dr. Carlos Gómez de la Torre Rivera, Perú.

TEMA III: **La Función Notarial en la Contratación y Economía del Mercado.** Coordinador Internacional, Dr. Rafael Gómez-Ferrer Sapiña, España.

EDUCACIÓN CONTINUA

**INSTANCIA PARA CANCELAR HIPOTECA DE MÁS DE 20 AÑOS
DE VENCIDAS O CONSTITUIDAS SI NO TUVIEREN TÉRMINO.**

Contribución del Lcdo. Roberto Segarra Olivencia

A continuación, Art. 145 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. sección 2469 y modelo de Escritura de Interrupción de Prescripción de Hipoteca.

“§ 2469. – Hipotecas de más de veinte años de vencidas o de constituidas si no tuvieren término; requisitos

A petición de parte, autenticada ante notario, los registradores cancelarán las hipotecas que tenga más de veinte años de vencidas o, si no tuvieron término de vencimiento, de constituidas, siempre que concurren las circunstancias siguientes:

(1) Que del Registro no conste la interposición de demanda o procedimiento alguno en cobro o ejecución del gravamen hipotecario.

(2) Que del Registro tampoco conste que a pesar del tiempo transcurrido, dicho gravamen se mantiene subsistente en virtud de cualquier reclamación, acto o reconocimiento que signifique la subsistencia de la hipoteca, por suspensión o interrupción de la prescripción liberatoria, u otra causa cualquiera.

ADVERTENCIA: Los modelos de escritura se ofrecen solamente para la revisión, adaptación y aprobación del Notario.

I N S T A N C I A

AL HONORABLE REGISTRADOR:

COMPARECE _____, mayor de edad, abogado, soltero, vecino de _____, Puerto Rico, en representación legal de _____ y _____, propietarios

del inmueble descrito en el inciso número 1 de esta instancia, respetuosamente expone y solicita:

1. Que sobre la propiedad que a continuación se describe pesan las hipotecas descritas en el inciso número 2 de esta Instancia:

"URBANA:(descripción de la propiedad según el Registro, a espacio sencillo).....

Inscrita al folio ___ del tomo ___ de _____, finca número _____ del Registro de la Propiedad de _____, Sección _____.

2. Sobre dicha finca pesan las siguientes hipotecas:

a. Hipoteca constituida por _____ y su esposa _____ en garantía de dos pagarés a favor del Portador, por la suma de \$5,000.00 cada uno, según Escritura Número ___ otorgada en _____, Puerto Rico el ___ de _____ de _____, ante el Notario _____, con intereses al ___% anual y vencadero el 1 de agosto de 1970, e inscrita al folio ___ del tomo ___ de _____, a ___ de diciembre de _____, inscripción cuarta.

b. Hipoteca constituida por _____ y su esposa _____ en garantía de un pagaré a favor del Portador, o a su orden, por la suma de \$6,000.00 según Escritura Número ___ otorgada en _____, Puerto Rico el ___ de _____ de _____ ante el Notario _____, con intereses al 8% anual, vencadero el 31 de diciembre de 1971. Inscrita al folio ___ vto. del tomo ___ de _____ a ___ de _____ de 1971, inscripción sexta.

3. Que en el Registro no consta que a pesar del tiempo transcurrido dicho gravamen se mantiene subsistente en virtud de cualquier reclamación, acto o reconocimiento que signifique la subsistencia de la hipoteca, por suspensión o interrupción de la prescripción liberatoria, u otra causa cualquiera.

4. Que teniendo más de veinte (20) años de vencida en el Registro sin que se haya acreditado la interposición de demanda en cobro de la misma o la subsistencia de tales gravámenes, se solicita del Señor Registrador que proceda a cancelar en los libros bajo su cargo el gravamen antes referido en virtud de lo dispuesto en el Artículo 145 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. Sec. 2469.

En _____, Puerto Rico, a ___ de _____ de 2000.

Testimonio Número _____

Jurado y suscrito ante Mí, por _____, de las circunstancias personales antes

expresadas y a quien DOY FE de conocer personalmente.

En _____, Puerto Rico, a ____ de _____ de 2000.

NOTARIO

**MODELO EN INGLÉS DE ESCRITURA DE PODER PARA LA
COMPRAVENTA DE UNA PROPIEDAD**

-----NUMBER _____ (____)-----

-----POWER OF ATTORNEY-----

--In the City of _____, Puerto Rico, on this the _____ (____) day of
_____, Two Thousand (2000).-----

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

--PEDRO NOTARIO, Attorney-at-Law and Notary Public in and for the
Commonwealth of Puerto Rico, with offices at _____, _____, Puerto
Rico and residence in _____, Puerto Rico;-----

-----APPEAR-----

--AS PRINCIPAL, _____, of legal age, married to _____,
salesman, resident of _____, Puerto Rico, with Social Security Number
123-45-6789.-----

--I, the subscribing Notary, do hereby certify that I personally know the
appearing party (NOTA. SI NO LO CONOCE PERSONALMENTE, entonces:
...certify that I have identified the appearing party by his Puerto Rico Driver's
license number 8888888...o pasaporte, etc.) and I further certify through his
statements, as to his age, civil status, profession and residence. The appearing
party assures me he has, and in my judgment does have, the legal capacity to
execute this document, and accordingly he hereby:-----

-----STATES AND GRANTS-----

---That he expressly and freely has made, constituted and appointed and here
does make, constitute and appoint as his true and lawful attorney-in-fact
_____, of legal age, married to _____, merchant, resident
of _____, Puerto Rico with Social Security Number 9999999, so that he,
acting on his behalf, place and stead, be and is authorized to negotiate, sign

and execute acts and deeds in his name, to cover and in connection with, but without limitation, the following:-----

----- **ONE:** To sell the property described as follows:-----

“URBANA: DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD, preferiblemente que sea la descripción del Registro de la Propiedad, con su inscripción. Puede ser a espacio sencillo. -----

-----**TWO:** He is authorized to sell the described property upon such terms and conditions as he may deem proper to transfer, convey, grant and mortgage and sign and execute all deeds and documents related to the sale of the property described herein, including receiving the monies and/or checks resulting from the sale of such property and to deliver them as instructed.-----

-----**THREE:** The appearing party hereby accepts this instrument as drafted as it is in accordance with his wishes and instructions.-----

-----**LEGAL WARNINGS**-----

--- I, the Notary, made to the appearing party the legal warnings concerning the execution of this deed according to law.-----

--- I, the Notary, also advised the appearing party as to his right to read this document, which he did, and of the right to have witnesses appear in the execution of this document, which right he expressly waived.-----

-----**READING AND EXECUTION**-----

---After having read this document, the appearing party fully ratified the statements contained herein and signed this Deed before the subscribing Notary and placed his initials on each page.-----

--- I, the Notary, do hereby attest as to everything stated or contained in this instrument. -----

Nota: Para la copia certificada:

Signed: ____ (nombre del Poderdante)____

Signed, Sealed, marked and flourished: _____ (Nombre del Notario)_____

ADVERTENCIA

LOS MODELOS DE ESCRITURAS Y OTROS ESCRITOS SON SOLAMENTE PARA LA REVISIÓN, ADPTACIÓN Y APROBACIÓN DEL NOTARIO