



# 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**

**notariosdepr@prtc.net www.anotapr.org**

**Núm. 3**

**MAYO – JUNIO**

**AÑO 2010**

**Miembro de la Unión Internacional del Notariado**

## PROYECTOS LEGISLATIVOS

### CÁMARA

P. de la C. 2009 – Enmienda la Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales disponiendo que ventas, enajenaciones y constitución de gravámenes sobre el derecho real de multipropiedad o club vocacional pueden efectuarse mediante documento privado, y que dicho documento se presente al Registro de la Propiedad sin que conste en escritura pública. Establece un procedimiento extrajudicial para facilitar la ejecución de créditos e hipotecas que graven dicho derecho. Enviada para la firma del Gobernador.

P. de la C. 2258 - Enmienda la Ley de Evaluación de Jueces y Candidatos a Jueces. Elimina la participación del Colegio de Abogados en el proceso de evaluación de jueces y candidatos a jueces. Aprobado y enviado para la firma del Gobernador.

P. de la C. 2560 – Para enmendar la Ley que establece medios electrónicos para el pago de derechos y cargos en el Tribunal General de Justicia disponiendo que prevalecerán los derechos vigentes al 30 de junio de 2010 hasta que se apruebe cualquier revisión o modifica-

ción a los derechos a pagar al tramitar acciones civiles. Enviada para la firma del Gobernador.

P. de la C. 2678 - Enmienda la Ley del Registro Demográfico. Dispone que las personas no residentes de PR que desean contraer matrimonio en la Isla no tengan que cumplir con el requisito de entregar los resultados de las pruebas de laboratorio para la detección de las enfermedades de transmisión sexual VDRL para sífilis, de clamidia y gonorrea. Pendiente de aprobación por el Gobernador.

P. de la C. 2681 – Para enmendar la Ley Hipotecaria estableciendo la permanencia del Fondo Especial para la Modernización y Mecanización de las Operaciones del Registro de la Propiedad que está señalado para terminar al cierre del año fiscal 2010-2011. Pendiente de la firma del Gobernador.

P. de la C. 2783 - Enmienda las Reglas de Procedimiento Civil, R. 8.7. Dispone que el español sea el idioma en que se presenten las alegaciones, solicitudes y mociones. Elimina la disposición que permite que el tribunal ordene la traducción al inglés de dichos documentos, en caso de que resulte necesario para adjudicar un caso, o así lo solicite una de las partes.

## SENADO

P. del S. 1365 – Proponía la retención, archivo y custodia de copias certificadas de certificados de nacimiento a entidades públicas y privadas. Extiende de 1 de julio de 2010 al 1 de enero 2011 el término para la invalidación o nulidad de las copias de certificados de nacimiento. ARCHIVADO POR RAZÓN DE INFORME NEGATIVO.

P. del S. 1385 - Prohíbe que abogados notarios cobren honorarios por sus servicios cuando es empleado de bancos, cooperativas, aseguradoras, instituciones, y demás organizaciones con y sin fines de lucro, cuando fungen en calidad de agentes de cierre o "closing agent" o como agentes de seguros de títulos al momento del cierre hipotecario, para dar cumplimiento a los Cánones de Ética Profesional y a la Ley Federal de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces, mejor conocida como RESPA (por sus siglas en inglés). Aprobado y enviado para la firma del Gobernador.

confiriendo al Registro de la Propiedad la facultad de aceptar actas notariales de cada notario que indicara que cierta porción de sus escrituras de hipoteca es repetitiva. Disponía que el Notario pudiera expedir copias certificadas abreviadas de transacciones hipotecarias, evitando la repetición de porciones que eran los mismos de

instrumentos hipotecarios anteriores del notario. ARCHIVADO POR RAZÓN DE INFORME NEGATIVO DE LA COMISIÓN.

P. del S. 1442 (P. de la C. 2496) – Reconsiderado – Enmienda la Ley General de Corporaciones disponiendo que no será necesario que informes anuales de corporaciones sin fines de lucro sean compilados o auditados por un CPA, ni les será requerido a las corporaciones con fines de lucro con un volumen de negocios que no sobrepase \$3 millones. Establece un nuevo procedimiento de prórrogas y aumenta los derechos anuales por radicación de documentos y certificaciones. Extiende del de marzo al 15 de abril la fecha para pagar derechos anuales de las CRLD y CRLF y para la radicación de los informes anuales. Los requisitos de la ley aplicarán a informes anuales que se radiquen a partir del 1 de enero de 2010.

P. del S. - 1659 – Propone enmendar la Ley Notarial para permitir que documentos notariales, incluyendo testamentos abiertos, puedan ser autorizados en el sistema *braille*, cuando una de las partes o el Testador es discapacitado visual. Referido a las Comisiones de lo Jurídico Civil y la de Bienestar Social. La Asociación compa-reció a vista y no recomendó la aprobación de la medida según redactada y que esta situación, además de estar contemplada en la Ley Notarial y en el Código Civil, aumentaría los costos a los otorgantes.

## CONCLUSIONES DE LA XIV JORNADA IBEROAMERICANA

**TEMA I:** Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al control de legalidad y uso de las nuevas tecnologías.

1. Seguridad jurídica significa la certeza, por parte del sujeto, de las normas vigentes, el conocimiento de las mismas y las consecuencias que de ellas se deriven y en el caso de incumplimiento de las mismas, en qué forma y con qué rapidez sobrevendría intervención de los poderes públicos para restablecer el quebrantamiento de la ley o las convenciones.
2. También significa la certeza por parte del titular de un derecho adquirido de que no será turbado en el ejercicio del mismo y que el negocio jurídico será oponible *erga omnes*.
3. En la obtención de esta certeza el notariado es de una importancia fundamental, ya que coadyuva la actividad jurisdiccional complementando el asesoramiento legal requerido y construyendo la seguridad jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con el aporte insustituible en el control de legalidad de los documentos necesarios a tal fin.

Todo ello porque el sistema notarial de tipo latino, más fuerte, renovado, permeable a la aplicación de nuevas tecnologías, está preparado profesional y académicamente para complementar sus operaciones de ejercicio y el asesoramiento legal en la participación en los negocios con intervención de otros profesionales.

4. Solo es posible pensar en seguridad jurídica si existe seguridad documental. Sin cualidades que dificulten la adulteración o falsificación de las escrituras públicas redactadas en soporte papel, todas las exigencias, controles y seguridades impuestas por el ordenamiento jurídico se verán vulnerados.
5. Al efectuar la verificación y calificación del documento a inscribir, los Registros de la Propiedad deben actuar dentro de la competencia atribuida por la ley. Si actúa dentro de su función pero fuera de dicha competencia, comete un acto irregular pasible de ineficacia.
6. La seguridad jurídica preventiva, la que evita los procedimientos judiciales, se cierra y culmina con la actuación y autorización notarial, de tal forma que el control de legalidad se efectúa por el notario en el mismo momento de la celebración del negocio jurídico. De ahí la diferencia entre los distintos registros públicos, uno que tienen eficacia *erga omnes* al acceder a ellos documentos notariales, judiciales y administrativos, y otros registros sin control de legalidad en el momento de celebración del negocio, que exigen el sistema de seguro de títulos.
7. La seguridad jurídica que el Estado debe garantizar a la sociedad se verá seriamente afectada si se propone un sistema registral constitutivo con un ampliación de las facultades de los registradores que exceda el control extrínseco de las formas y se tornen en meros inscriptores de actos formalizados mediante formularios pre impresos, desprovistos del asesoramiento, interpretación y adecuación a la ley de la voluntad de las partes y consecuencias que esos actos les puedan generar.

La ausencia del notario en la conformación y redacción del negocio nos garantiza el fracaso de cualquier sistema de corte romanista.

8. Urge la coordinación ente Catastro y Registro de la Propiedad Inmueble en aquellos países o jurisdicciones donde no estén debidamente armonizados.
9. Las nuevas herramientas tecnológicas no relevan al notario de la función notarial que actualmente desempeña en la modalidad tradicional, sino que constituyen una nueva forma de contratación, que no vienen a perjudicar la función notarial, sino por el contrario a revalorizar la misma., dando no sólo más énfasis e importancia a la presencia del notario en este procedimiento, sino además revitalizando su función de intérprete imparcial del voluntad de las partes, guía, custodio y garante de la ausencia de vicios en la prestación del consentimiento circunstancia que no puede ser resuelta por la simple utilización de la tecnología. Lo que nos lleva a concluir que la función notarial a través de la aplicación de los principios del notariado latino, se convierte en el elemento esencial para la aplicación de las nuevas tecnologías.

10. En el derecho privado el documento electrónico sin intervención notarial no es instrumento público.
11. Cualquiera que sea la postura que adoptemos para analizar la naturaleza del ejercicio funcional del notario, concluimos que la realización del estudio de títulos como operación de ejercicio contribuye a cimentar la seguridad jurídica en el tráfico.
12. El notario, en el proceso de una operación de transferencia de acciones de una sociedad anónima, cumple con un rol importante por ser el profesional idóneo para la confección del instrumento que contendrá el contrato. Como profesionales intervinientes en la elaboración del contrato, por la posibilidad de analizar y desarrollar algunos extremos del negocio que ningún otro profesional conoce mejor.
13. La crisis ocurrida en los Estados Unidos de Norteamérica que devino en el rescate financiero más importante de su historia, se produjo entre otras por las siguientes causas:
  - a) La concesión de préstamos hipotecarios por Bancos, Bolsas y Compañías que ya tenían problemas con sus pasivos.
  - b) La sobrevaluación de bienes inmuebles a fin de gravarlos con hipotecas que se descontaban sucesivamente sin control documental alguno.
  - c) La recepción por los registros de documentos para su inscripción sin control de legalidad en el momento de celebración del negocio jurídico.
  - d) La instrumentación de operaciones en documentos en las que no estuvieron debidamente identificados el deudor y la deuda.
  - e) La concesión de Hipotecas a compradores con escasas posibilidades de pagar.
  - f) La concreción de operaciones inmobiliarias y crediticias sin la presencia de un profesional de derecho, tercer en la relación e imparcial, que fuera a su vez un funcionario capaz de presentar la documentación auténtica al registro.

Todas estas causas se origina en el sistema de derecho anglosajón que no prevé l intervención de profesionales con conocimiento legal, y un Funcionario Público independiente que para ser nombrado debe tener conducta intachable.

14. La colaboración del notario como funcionario público con la administración es imprescindible para evitar el fraude fiscal y el blanqueo de capitales.

***TEMA II: El Notariado como garante de los derechos de las personas. Reflexión sobre los beneficios de la función notarial en el ámbito de las personas como entes sujetos de derechos y obligaciones.***

#### **CONCLUSIONES:**

**Se propone:**

**Que desde las instituciones notariales se promueva:**

**La capacitación permanente;**

**El afianzamiento de la ética profesional;**

**El fortalecimiento de la responsabilidad social, especialmente ejerciéndola en relación a los derechos de las personas en situación de vulnerabilidad;**

**La permanencia en el cargo, evitando la temporalidad de las designaciones;**

**El estudio de nuevas herramientas jurídicas en incumbencias profesionales;**

**La reafirmación de la función social del notariado latino así como la difusión la comunidad de los beneficios de su labor, que lo convierten en eficaz garante de los derechos de todas las personas.**

**Que se incluya en el estudio de la comisión de integración de la Comisión de Asuntos Americanos la mediación, las manifestaciones de autoprotección y las fundaciones tutelares, a fin de que con la experiencia de los países que han incursionado con éxito en estos temas se logre impulsar la actividad en aquellos otros donde aún no se han sancionado normas que la incluyan.**

**En el ámbito de las instituciones notariales a nivel local, nacional e internacional, se analice el impacto de la Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad y a Convención Internacional de los Derechos del Niño en la legislación interna de cada país y en la actividad notarial. Que asimismo, se propicie la participación en la elaboración de proyectos de la ley orientados a adaptar la legislación interna a los instrumentos internacionales en la materia, considerando el régimen jurídico de capacidad de las personas, el derecho de autoprotección y las fundaciones tutelares, incluyendo la creación de registros centralizados de carácter reservado y publicidad restringida, fideicomisos y créditos vitalicios.**

**Que se promueva en los mismos ámbitos, con medidas concretas y efectivas, a fin de obtener el superior desempeño de la función notarial y su prestigio institucional:**

**La actualización permanente de la formación jurídico-notarial, facilitando el acceso a ella a los escribanos de las distintas regiones de cada país, profundizando el estudio de nuevas herramientas jurídicas e incumbencias profesionales, en particular de aquellas dirigidas a proteger los derechos de las personas en situación de vulnerabilidad;**

**El afianzamiento de la independencia técnica y moral, y las responsabilidades legales y éticas en el desempeño de la función notarial, mediante institutos de superintendencia de la profesión, radicados en los respectivos Poderes Judiciales o Colegios Notariales.**

**El fortalecimiento de la función social del Notariado Latino, así como la difusión en la comunidad de los beneficios de su labor, que lo convierten en eficaz garante de los derechos de todas las personas y agente equilibrante en la composición de los intereses individuales con los intereses colectivos.**

**Que en aquellos países en los que la legítima implica un porcentaje demasiado elevado de la herencia se estudie la posibilidad de reducirla, para permitir al testador mayor libertad en su distribución especialmente para la protección de sus herederos en situación de vulnerabilidad.**

**El notariado debe incorporar como auxiliares de su labor las nuevas tecnologías que han de servirle como herramientas para el mejor ejercicio de su función**

**La función notarial con el control de legalidad colabora de modo eficiente en la protección del medio ambiente.**

**El notariado trabajando en conjunto con los organismos del Estado y los sectores intermedios de la sociedad, debe colaborar en la obtención por parte de los ciudadanos de una vivienda digna. Así la función notarial contribuye a progreso social económico, ayuda a revalorizar el activo inmobiliario de la nación, y por tanto un aumento de la riqueza del país y bienestar de sus ciudadanos.**

**TEMA III: LA COMPETENCIA NOTARIAL EN ASUNTOS NO CONTENCIOSOS;  
EXPERIENCIA EN AMÉRICA.**

**CONCLUSIONES:**

El Estado cumple la finalidad de brindar y garantizar seguridad jurídica a través del Notario, que siendo un profesional del derecho, ejerce una función pública, para lo cual se le inviste de autoridad.

El Notario en ejercicio de su función pública sirve a los fines del derecho mediante la prevención de litigios y es además reconocido como colaborador activo de la administración de justicia.

La función jurisdiccional consiste en juzgar y hacer ejecutar lo juzgado y corresponde en exclusiva al poder judicial de cada estado.

La necesidad de descongestionar la tarea de los órganos jurisdiccionales y de acelerar la administración de justicia aconseja extender al notariado competencias en asuntos no contenciosos.

En aquellos países en los cuales se ha reconocido la competencia notarial en asuntos no contenciosos la experiencia ha sido exitosa, especialmente en asuntos patrimoniales, familiares, uniones de hecho, celebración y disolución de matrimonios, sucesiones testadas intestadas, entre otros.

Se recomienda a los estados incorporar, o en su caso ampliar, en sus legislaciones la competencia notarial en asuntos no contenciosos.

Por razones históricas y de esencia de la función, todas las competencias en materia de sucesión *mortis causa* testada o intestadas, deben ser extendidas al notariado sin que sea necesaria ninguna otra asistencia jurídica.

En la XIV Jornada Notarial Iberoamericana de la Unión del Notariado Latino, Punta Cana, República Dominicana, 5 de junio de 2010.

**EDUCACIÓN CONTINUA**

Esta guía se provee como un modelo para la revisión, enmienda y aprobación del Notario

--- ESCRITURA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) -----

----- ACTA DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO -----

---En \_\_\_\_\_, Puerto Rico, a los \_\_\_\_ (XX) de \_\_\_\_\_ de  
\_\_\_\_\_(20\_\_\_\_). -----

----- ANTE MÍ -----

--- \_\_\_\_\_, Abogado y Notario Público en y para

el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con residencia en \_\_\_\_\_,  
Puerto Rico, y estudio abierto en \_\_\_\_\_, Puerto Rico. -----

----- **COMPARECEN** -----

--- **DE LA PRIMERA PARTE:** \_\_\_\_\_, mayor de edad,  
soltero, ejecutivo y vecino de \_\_\_\_\_, Puerto Rico. -----

--- **DE LA SEGUNDA PARTE:** \_\_\_\_\_, mayor de edad,  
soltera, enfermera y vecina de \_\_\_\_\_, Puerto Rico. -----

--- **DOY FE** de conocer personalmente a los comparecientes y por sus dichos  
me constan sus circunstancias personales, quienes me aseguran tener, y a  
mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de esta  
escritura y a tales efectos libre y voluntariamente, -----

----- **EXPONEN** -----

--- **PRIMERO:** Don \_\_\_\_\_ ( titular del suelo ) \_\_\_\_\_ es dueño en  
pleno dominio de la finca que se describe a continuación: -----

-----  
-----  
-----**(Describase aquí la finca tal  
y como aparece en el Registro de la Propiedad)** -----  
-----  
-----

--- **SEGUNDO:** Don \_\_\_\_\_(titular del suelo)\_\_\_\_\_ adquirió  
dicha finca mediante la Escritura número \_\_\_\_\_ (XX) de \_\_\_\_\_  
(XX) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (20\_\_\_), ante el Notario don  
\_\_\_\_\_; se inscribió en el Registro de la Propiedad al  
Folio 240 del Tomo 98 de \_\_\_\_\_, Finca número 12,476, Inscripción  
Segunda, y asegura que se encuentra libre de cargas y gravámenes. -----

--- **TERCERO:** Sobre la finca descrita en el EXPOSITIVO PRIMERO Don  
\_\_\_\_\_(edificante)\_\_\_\_\_, con autorización de don \_\_\_\_\_(titular del suelo)  
\_\_\_\_\_, ha construido, a su costo, una estructura que tiene la  
siguiente descripción: -----

-----  
-----  
-----**(Describe aquí la estructura edificada)** -----  
-----  
-----

--- Esta manifestación la hacen los comparecientes con el fin de que la  
estructura descrita sea inscrita en el Registro de la Propiedad. -----

--- **CUARTO:** A los efectos del Registro de la Propiedad, se valora  
la estructura descrita en el EXPOSITIVO TERCERO en la suma de

\_\_\_\_\_ DÓLARES (\$\_\_\_\_\_). \_\_\_\_\_

----- **ADVERTENCIAS Y LECTURA** -----

---YO, el Notario, DOY FE de haberles hecho las reservas y advertencias legales pertinentes, especialmente \_\_\_\_\_ (advertencias especiales que el Notario entienda deben hacerse) \_\_\_\_\_. YO, el Notario, DOY FE de haberles advertido del derecho de requerir la presencia de testigos instrumentales, a lo que renunciaron expresamente y de su derecho a que se les leyera a ellos leer esta Escritura, actos que se llevaron a cabo. -----

----- **ACEPTACIÓN Y OTORGAMIENTO** -----

----- Los comparecientes aceptan esta escritura en todas sus partes por encontrarla redactada conforme a sus instrucciones, ratifican la misma y fijan sus iniciales al margen izquierdo de cada uno de los folios y firman al final del último, ante mí, el Notario, que de cuanto más afirmo, refiero o relato en este instrumento público, el cual firmo, signo, rubrico y sello con el de esta Notaría, DOY FE. -----

**SE ALQUILA OFICINA**

**DENTRO DE OFICINA DE ABOGADA**

**CONDOMINIO BANCO COOPERATIVO PLAZA**

**Frente al Centro Judicial de San Juan**

**Hato Rey**

**Renta: \$450 mensual    Tels: 787 764-3052    787 319-1465**