

**TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO
JUNTA EXAMINADORA DE ASPIRANTES AL EJERCICIO
DE LA ABOGACÍA Y LA NOTARÍA**

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

**Viernes, 17 de septiembre de 2004
Período de la tarde**

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los dos correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 1
REVÁLIDA NOTARIAL DE SEPTIEMBRE DE 2004**

Paula Dueña tenía a la venta un predio rural en Aibonito. Como se iba de viaje por cuatro meses a Europa, acudió ante Nancy Notaria, con estudio notarial abierto en Orocovis, Puerto Rico, quien le recomendó que otorgara un documento ante notario. Ese mismo día Dueña otorgó un poder especial a favor de Andrea Amiga, notariado mediante testimonio de autenticidad ante Notaria, quien hizo la correspondiente entrada en el Registro de Testimonios. Cinco semanas después Amiga requirió a Laura Letrada que ésta autorizara un acta en la cual protocolizara el poder especial que había firmado Dueña. Letrada así lo hizo y notificó dicho documento al Registro de Poderes.

Dos meses más tarde Amiga compareció ante Nicolás Notario para otorgar una escritura de compraventa a favor de Pilar y Luisa Hermanas por \$70,000, valor pactado por el predio rural, y le presentó el Acta de Protocolización de Poder. Notario hizo a dichas partes las advertencias pertinentes, las cuales no hizo constar en la escritura. A solicitud de Amiga, Notario aprovechó el otorgamiento para describir la casa edificada sobre el solar. Para ello escuchó atentamente la descripción hecha por Amiga, quien le indicó que la casa tenía más o menos 1,520 pies cuadrados y constaba de tres habitaciones, baño, sala, comedor, balcón y marquesina. De conformidad, Notario denominó la escritura como una de compraventa y edificación y en ella dio fe de la existencia de la edificación conforme los dichos de Amiga.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. La actuación de Nancy Notaria al autorizar un documento de poder especial, mediante testimonio de autenticidad, y la eficacia de dicho documento.
- II. La actuación de Laura Letrada al protocolizar el poder especial firmado por Dueña y la eficacia de dicho documento.
- III. El uso de una escritura de compraventa para hacer constar una obra nueva en finca propia ya inscrita en el Registro de la Propiedad y la corrección de la actuación de Notario con relación a la información que se presenta sobre la casa de Dueña en el referido documento.
- IV. La corrección de la actuación de Notario con relación a las advertencias brindadas como parte del otorgamiento y autorización de la escritura de compraventa.
- V. La corrección de la actuación de Notario al autorizar la escritura de compraventa con la comparecencia de Amiga y la eficacia de dicha escritura de compraventa.

**FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 1
Primera página de dos**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1**

I. LA ACTUACIÓN DE NANCY NOTARIA AL AUTORIZAR UN DOCUMENTO DE PODER ESPECIAL, MEDIANTE TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD, Y LA EFICACIA DE DICHO DOCUMENTO.

El artículo 1211 del Código Civil, que forma parte de las disposiciones generales que rigen los contratos, establece que “[nadie] puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por ley su representación legal”. A tenor, dicho cuerpo jurídico reglamenta, a través del contrato de mandato, todo lo relacionado con las instancias en las que una persona se obliga a prestar algún servicio o a hacer alguna cosa por cuenta o encargo de otra. Art. 1600, 31 L.P.R.A. sec. 4421.

En cuanto a las características de este contrato, el Código Civil establece que el mandato puede ser general o especial, y que mientras el primero comprende todos los negocios del mandante, el especial se limita a uno o más de los negocios determinados, Art. 1603, 31 L.P.R.A. sec. 4424, habiéndose dicho al respecto que el mandato especial se constituye para autorizar una actuación en alguna situación particular. Sucrs. de Canal Hnos. & Sucn. Quiñones, 46 D.P.R. 529 (1934).

De otra parte, el artículo 1604 dispone que, mientras que el mandato concebido en términos generales comprende solamente actos de administración, “[p]ara transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio se necesita mandato expreso”. 31 L.P.R.A. sec. 4425; North American Mortgage v. Registrador, 104 D.P.R. 598 (1976); Shivell v. Barber y Boscio, 92 D.P.R. 400 (1965); First National City Bank v. Registrador, 89 D.P.R. 766 (1964). Ello implica, que, en general, un mandato puede ser expreso o tácito, disponiéndose que el mandato expreso puede darse por instrumento público o privado y aun de palabra. Art. 1601, 31 L.P.R.A. sec. 4422.

Ahora bien, por disposición del artículo 1232(5) del Código Civil, “el poder para administrar bienes y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o [que] haya de perjudicar a tercero [deberá constar en documento público]. 31 L.P.R.A. sec. 3453(5).

De conformidad, un testimonio, o una declaración de autenticidad, no es el instrumento dispuesto en la ley para recoger el contenido de un mandato especial mediante el cual se pretende autorizar un riguroso acto de dominio, como lo es la enajenación de un bien inmueble. Dicho documento simplemente constituye un certificado o fórmula que acredita que el testimonio o declaración se suscribió ante un funcionario (notario) autorizado. Rodríguez Vidal v. Benvenuti, 115 D.P.R. 583 (1984); Sarah Torres Peralta, La Nueva Ley Notarial de Puerto Rico, 48 (Núm. 3), Rev. Col. Abogados P.R. 3, 119 (1987).

Al aplicar el derecho a los hechos expuestos el aspirante deberá señalar que la actuación de Nancy Notaria violenta las disposiciones referentes al otorgamiento de poderes para enajenar bienes inmuebles. Notaria no podía autorizar el poder especial mediante un documento privado como lo es un testimonio de autenticidad. Dueña hizo clara su situación particular a Notaria y ésta sabía el propósito del poder, a saber, autorizar a Amiga a transmitir el dominio de su finca en Aibonito, por lo que era indispensable autorizar un instrumento público. Por tanto, deberá concluir que la actuación de Nancy Notaria fue incorrecta por ser contraria a los preceptos pertinentes del Código Civil y que, en consecuencia, el poder así autorizado es nulo e inexistente y carece de eficacia legal toda vez que pretendía utilizarse para la transmisión de un bien inmueble.

II. LA ACTUACIÓN DE LAURA LETRADA AL PROTOCOLIZAR EL PODER ESPECIAL FIRMADO POR DUEÑA Y LA EFICACIA DE DICHO DOCUMENTO.

El artículo 29 de la Ley Notarial, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 L.P.R.A. sec. 2048, establece el propósito de las actas notariales y a tales fines dispone que los notarios, ya sea a instancia de parte o por iniciativa propia podrán, bajo su fe, firma, signo, rúbrica y sello notarial, extender y autorizar actas “en que se consignent hechos y circunstancias que presencien o le consten de propio conocimiento, y que por su propia naturaleza no constituyen un contrato o negocio jurídico”. Por su parte, luego de definir en la Regla 37 los requisitos de las actas en armonía con los artículos 29, 30 y 31 de la Ley Notarial, la Regla 38 del Reglamento Notarial enumera los actos, hechos o circunstancias que podrán ser objeto de actas notariales, entre otros, la acreditación de hechos presenciados por el notario o percibidos por sus sentidos, o la existencia de documentos privados, y los poderes, testamentos y demás documentos otorgados fuera de Puerto Rico. Esta última disposición responde a que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 38 de la Ley Notarial, “[p]ara que tenga eficacia de un instrumento público[,] todo documento notarial **otorgado fuera de Puerto Rico** deberá ser previamente protocolizado...” 4 L.P.R.A. sec. 2056. (Énfasis suplido). En tales casos, de conformidad con la Regla 40 del Reglamento Notarial, la actuación del notario se limita a hacer constar la entrega del documento por el requirente e identificarlo adecuadamente y, si el documento contiene firmas, hacer constar si éstas o alguna de ellas aparecen en el original.

Ahora bien, toda vez que el Art. 1232, *supra*, exige que la constitución de un poder sobre bienes inmuebles otorgado en Puerto Rico conste en una escritura pública, la protocolización de un poder que tiene por objeto la transmisión del dominio de un bien inmueble y se hace constar en documento privado no tiene ningún efecto jurídico que no sea hacer constar como un hecho o circunstancia la existencia de tal documento privado conforme a la Regla 38(A)(4) del Reglamento Notarial. La declaración jurada no adquiere la categoría de escritura pública por el mero hecho de que se protocolice. Ponce Real Estate Corp. v. Registrador, *supra*; Clavell Rodríguez v. Registrador, 95 D.P.R. 348, 354 (1967). Téngase en cuenta también lo dispuesto en la Regla 42 del Reglamento Notarial que dispone que un documento privado cuyo contenido fuese materia de contrato podrá ser protocolizado mediante acta, pero en tal caso el notario deberá hacer constar que la protocolización no tiene los efectos de elevar el documento a rango de escritura pública. 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 42.

De otra parte, la notificación de la protocolización del poder conforme disponen las Reglas 59-61 del Reglamento Notarial, atinentes al Registro de Poderes y Testamentos, no legitima ni valida la autorización del poder sobre inmuebles recogido en un documento privado por lo que, aun así, el poder carece de validez. Por tanto, la actuación de Letrada al protocolizar el poder autorizado por Notaria mediante documento privado no tuvo el efecto de validarlo o legalizarlo como medio para transmitir inmuebles por cuanto no cumple las formalidades impuestas por el Art. 1232 de Código Civil, *supra*. En consecuencia, el aspirante deberá concluir que, al así actuar, Letrada erró, y que el documento privado protocolizado es ineficaz en derecho.

III. EL USO DE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA PARA HACER CONSTAR UNA OBRA NUEVA EN FINCA PROPIA YA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO CON RELACIÓN A LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA SOBRE LA CASA DE DUEÑA EN EL REFERIDO DOCUMENTO.

La parte interesada en hacer constar en el Registro de la Propiedad la existencia de una edificación u obra nueva en finca de su propiedad ya inscrita tiene dos opciones, según reconocen las disposiciones de la sección 198.1 del Reglamento General Hipotecario. Como primera alternativa, puede optar por presentar “un acta notarial de edificación en la que el notario dé fe de la existencia del edificio y haga constar su descripción general”. Como segunda opción, la misma sección del referido Reglamento provee que “la fe notarial a

tal efecto podrá consignarse en instrumento notarial contentivo de cualquier contrato celebrado por el titular de la finca”.

Siendo ello así, es perfectamente válido y apropiado que, en ocasión de celebrar un negocio jurídico que involucre el bien inmueble en el cual radica la edificación, su titular así lo solicite al notario y que éste, bajo su fe notarial, dé cuenta de su existencia en el instrumento público de que se trate. Toda vez que la compraventa es un contrato que puede ser recogido en una escritura, el aspirante deberá señalar que se puede utilizar dicho instrumento público para hacer constar la edificación de manera que su existencia surja del Registro de la Propiedad.

De otra parte, al hacer la descripción de una edificación en el instrumento notarial de que se trate, el notario da fe de su existencia. Como es sabido, el notario sólo puede dar fe de hechos o circunstancias que le consten de propio conocimiento. Así surge del artículo 2 de la Ley Notarial, el cual es categórico al establecer que “la fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe...”. 4 L.P.R.A. sec. 2002. (Énfasis suplido).

En cuanto a las actas, el artículo 29 de la Ley Notarial particularmente dispone que “[l]os notarios, a instancia de parte o por su propia iniciativa y bajo su fe, firma, signo, rúbrica y sello notarial, extenderán y autorizarán actas en que se consignen hechos y circunstancias que presencien o le consten de propio conocimiento...”. 4 L.P.R.A. sec. 2033. Este principio fue también recogido en la Regla 38 del Reglamento Notarial, de igual forma atinente a las actas, en la cual se dispone que dicho documento podrá utilizarse para acreditar “[l]os hechos presenciados por el notario o percibidos por sus sentidos y que motivan su autorización...”. 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 38. (Énfasis suplido).

Por su parte, y al abundar sobre la inmatriculación de una edificación mediante la constancia de obra nueva sobre finca inmatriculada, la sección 198.1 del reglamento hipotecario, *supra*, añade que “la constancia de obra nueva deberá ser solicitada por todos los que sean titulares de la finca, quienes señalarán el valor monetario del edificio”, ello con el propósito de realizar el cómputo del arancel registral. Véase Janer Vilá v. Registrador, 115 D.P.R. 79 (1984).

Al analizar la actuación de Notario en torno a la información que brinda de la casa de Dueña en la escritura de compraventa, el aspirante debe indicar que su proceder fue contrario a la ley en cuanto a varios aspectos. En primer lugar, si bien es cierto que Notario dio fe de su existencia y consignó su

descripción general, dicha fe se hizo constar a base de los dichos o conversaciones habidas entre Amiga y Notario; es decir, Notario dio fe de hechos que no le constaban de personal y propio conocimiento. En segundo lugar, no fue Dueña quien requirió a Notario que hiciera constar la existencia de la casa en la finca de su propiedad ya inmatriculada, sino Amiga y el poder no contenía dicha facultad. Finalmente, no señaló el valor monetario de la estructura de manera tal que se pudiera computar el arancel registral. El aspirante deberá señalar que todo ello constituye una infracción a las claras disposiciones de ley y reglamento que regulan la inmatriculación de una edificación mediante la constancia de obra nueva sobre finca inmatriculada. En consecuencia, el aspirante deberá concluir que, al así proceder, Notario actuó incorrectamente.

IV. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO CON RELACIÓN A LAS ADVERTENCIAS BRINDADAS COMO PARTE DEL OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

El notario debe consignar en la escritura las advertencias legales de importancia según las circunstancias particulares que permeen el negocio jurídico de que se trate, ello de conformidad con la jurisprudencia y su juicio prudente. Art. 15(f) de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. sec. 2033(f).

El Tribunal Supremo ha indicado, como manera de ejemplo, qué advertencias considera importantes: la necesidad de examinar el Registro de la Propiedad o la de realizar un estudio de título con relación a las cargas que puedan gravar el inmueble, así como que, aún cumpliendo con tal requisito, no se asegura la inexistencia de gravámenes que hayan entrado con posterioridad a haberse efectuado el estudio de título. *In re López Maldonado*, 130 D.P.R. 863 (1992); *Chévere v. Cátala*, 115 D.P.R. 432 (1984); *In re Lavastida et al.*, 109 D.P.R. 45 (1979) (opinión disidente del Hon. Irizarry Yunqué); *In re Flores Torres*, 119 D.P.R. 578 (1987).

De los hechos que consideramos surge que Notario hizo “las advertencias pertinentes”. No obstante, no se expone que Notario haya consignado en la escritura aquéllas específicas requeridas por ley y jurisprudencia. Al no hacerlo, erró. De otra parte, es menester observar que una de las partes en el negocio jurídico autorizado por Notario adquiere un bien inmueble por compraventa en capacidad de comunero. A tenor, Notario venía obligado a advertir a dicha parte acerca de los efectos legales de la comunidad de bienes, según lo establecido por las disposiciones del Código Civil, así como que no podría segregar, lotificar o identificar participación alguna sin los correspondientes

permisos de las agencias concernidas. Art. 15(g), 4 L.P.R.A. sec. 2033(g).

Toda vez que Notario incumplió, de una parte, con su obligación de consignar en la escritura las advertencias de importancia, tal como lo exige el derecho vigente y con su deber de hacer las pertinentes a los otorgantes según las circunstancias particulares de la compraventa, en este caso las atinentes a la adquisición de un inmueble en comunidad, el aspirante deberá concluir que, al así actuar, Notario actuó incorrectamente.

V. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO AL AUTORIZAR LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA CON LA COMPARECENCIA DE AMIGA Y LA EFICACIA DE DICHA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

Según se ha expuesto, el poder otorgado por Dueña es ineficaz ya que fue recogido en un documento que no podía generar los efectos pretendidos, aun cuando fue protocolizado y notificado al Registro de Poderes y Testamentos. Como se ha indicado, la ley exigía que dicho poder fuera otorgado en una escritura pública. Art. 1232 del Código Civil, *supra*. Siendo ello así, la comparecencia de Amiga en la escritura de compraventa no estaba autorizada legalmente. A tenor, el aspirante deberá concluir que Notario no actuó conforme a derecho por lo que, al así proceder, actuó incorrectamente. Por las mismas razones, de igual forma deberá concluir que la escritura de compraventa por él otorgada es ineficaz en derecho.

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1**

PUNTOS:

- I. LA ACTUACIÓN DE NANCY NOTARIA AL AUTORIZAR UN DOCUMENTO DE PODER ESPECIAL, MEDIANTE TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD, Y LA EFICACIA DE DICHO DOCUMENTO.**
- 1 A. Para enajenar un bien inmueble en representación de tercero se requiere un poder.
- 1 B. Nuestro ordenamiento exige que el poder para administrar bienes y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública o que deba perjudicar a tercero deberá constar en documento público.
- 1 C. Una declaración de autenticidad o testimonio no es el instrumento público exigido por ley para autorizar un acto de riguroso dominio: tan sólo constituye un documento que acredita que el testimonio o declaración se suscribió ante un funcionario autorizado.
- 1 D. Notaria sabía que el propósito del poder era transmitir el dominio de la finca de Dueña, por lo que era indispensable autorizar un instrumento público, y erró al relacionar el poder en un testimonio de autenticidad.
- 1 E. El poder así autorizado es nulo e inexistente y carece de eficacia legal.
- II. LA ACTUACIÓN DE LAURA LETRADA AL PROTOCOLIZAR EL PODER ESPECIAL FIRMADO POR DUEÑA Y LA EFICACIA DE DICHO DOCUMENTO.**
- 1 A. El objeto de las actas se circunscribe a la acreditación de hechos presenciados por el notario o percibidos por sus sentidos, o de la existencia de documentos privados, y de los poderes, testamentos y demás documentos otorgados fuera de Puerto Rico.
- 1 B. El testimonio de autenticidad no adquiere la categoría de escritura pública por el mero hecho de que se protocolice ni por que se notifique al Registro de Poderes y Testamentos.
- 1 C. Letrada actuó incorrectamente al protocolizar el testimonio de autenticidad y tal documento es ineficaz en derecho.
- III. EL USO DE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA PARA HACER CONSTAR UNA OBRA NUEVA EN FINCA PROPIA YA NSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO CON RELACIÓN A LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA SOBRE LA CASA DE DUEÑA EN EL REFERIDO DOCUMENTO.**
- 1 A. Es válido utilizar una escritura de compraventa para describir una obra nueva.

- 1 B. La constancia de obra nueva debe ser solicitada por el titular, o titulares de la finca.
- 1 C. Se debe señalar el valor monetario del edificio en la escritura.
- 1 D. Un notario sólo puede dar fe de hechos que compruebe, presencie o le consten de propio conocimiento.
- 2* E. Al hacer la descripción de la obra nueva en la escritura de compraventa Notario actuó incorrectamente porque:
1. Actuó a petición de Amiga, no de Dueña, quien era la titular de la finca y quien debió hacer el requerimiento.
 2. No consignó el valor de la estructura para propósitos de hacer el cómputo del arancel registral.
 3. Dio fe de hechos que no le constaban de propio y personal conocimiento.

(*Nota: Se adjudicarán los dos puntos por mencionar por lo menos dos de las circunstancias pero una de ellas deberá ser la contenida en el inciso tres).

IV. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO CON RELACIÓN A LAS ADVERTENCIAS BRINDADAS COMO PARTE DEL OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

- 1 A. El notario debe consignar en la escritura las advertencias legales de importancia según las circunstancias particulares que permeen el negocio jurídico que autoriza, de conformidad con el ordenamiento vigente y su juicio prudente.
- 1 B. Notario venía obligado a advertir a los compradores acerca de los efectos legales de adquirir en comunidad.
- 1 C. Al no actuar así, Notario erró.

V. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO AL AUTORIZAR LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA CON LA COMPARECENCIA DE AMIGA Y LA EFICACIA DE DICHA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

- 1 A. El ordenamiento exigía que el poder fuera otorgado en escritura pública para que fuera eficaz.
- 1 B. Al utilizar un testimonio protocolizado como base para autorizar la escritura de compraventa, Notario actuó incorrectamente.
- 1 C. La escritura de compraventa por él otorgada también es ineficaz en derecho.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los dos correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 2
REVÁLIDA NOTARIAL DE SEPTIEMBRE DE 2004

El 2 de enero de 2003 Nelson Notario fue contratado por su amigo, Víctor Vendedor, para que autorizara una escritura de compraventa. En dicho negocio Vendedor cedería una finca de su propiedad a favor de Carla Compradora, a quien Notario no conocía personalmente. Dado que Vendedor no sabía leer, Notario requirió un testigo instrumental. Para esos efectos Vendedor trajo a la oficina de Notario a Sandra Sobrina, quien a la fecha tenía 18 años de edad y era sobrina de Compradora.

Notario preparó la escritura de compraventa, consignando al comienzo de dicho instrumento el número que le correspondía solamente en guarismos. Igual hizo en cuanto a la fecha del otorgamiento, el precio de venta y los datos de inscripción de la finca. Con relación a los comparecientes, Notario consignó sus nombres, con sus dos apellidos, su vecindad y su estado civil.

Toda vez que Compradora no podía asistir a la oficina de Notario el día del otorgamiento, éste tomó las firmas de Vendedor y de Sobrina ese día y la firma de Compradora al día siguiente. En cuanto a Vendedor, dio fe de conocerle personalmente, mas en cuanto a Compradora y a Sobrina dio fe de haberles identificado mediante sus respectivas licencias de conducir expedidas por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico con foto y firma. En dicho acto tanto Notario como Sobrina dieron lectura en alta voz al instrumento.

Varios meses después Vendedor acudió a la oficina de Notario, solicitó una copia certificada de la escritura de compraventa e indicó que asumiría el costo de la certificación. Notario se negó a expedirla.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. La corrección de la actuación de Notario en torno a:
 - A. Requerir la comparecencia de un testigo instrumental.
 - B. Haber utilizado a Sobrina como testigo instrumental.
 - C. El uso de guarismos.
 - D. El acto de comparecencia de los otorgantes y la testigo.
 - E. El otorgamiento de la escritura.
 - F. La fe del conocimiento.
- II. La actuación de Nelson Notario al negarse a expedir la copia certificada solicitada por Víctor Vendedor y los remedios, si alguno, que tendría éste para obtener la referida copia.
- III. Si esta escritura es nula o anulable, y el remedio en uno u otro caso, si alguno, para corregirla.

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 2

**Segunda página de dos
CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2**

I. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO EN TORNO A:

A. Requerir la comparecencia de un testigo instrumental.

El artículo 20 de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 L.P.R.A. sec. 2001 *et seq.*, establece, como norma general, que no será necesaria la comparecencia de testigos instrumentales, excepto en dos situaciones: (1) cuando así lo reclame cualesquiera de las partes o el notario autorizante; (2) cuando alguno de los otorgantes no sepa y no pueda leer o firmar. Art. 20, 4 L.P.R.A. sec. 2038.

Según surge de los hechos expuestos, Vendedor no sabía leer, por lo que actuó correctamente Notario al requerir la presencia de un testigo instrumental.

B. Haber utilizado a Sobrina como testigo instrumental.

De conformidad con el artículo 22 de la Ley Notarial, los testigos, incluso los de conocimiento, deberán ser mayores de edad, capacitados y que sepan y puedan leer y firmar. Ese mismo artículo impide que sean testigos instrumentales, entre otros, los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, ya sea del notario o de las partes. 4 L.P.R. A. sec. 2040.

En este caso, Sobrina tenía 18 años de edad a la fecha del otorgamiento y, por tanto, menor de edad. También era sobrina de Compradora, pariente en tercer grado de consanguinidad. Siendo ello así, el aspirante deberá señalar que Notario no podía utilizarla como testigo por lo que actuó incorrectamente.

C. El uso de guarismos.

El artículo 15(a) de la Ley Notarial requiere que toda escritura tenga el número de orden que le corresponda en el protocolo del notario, escrito en letras al comienzo de la misma. 4 L.P.R.A. sec. 2033(a). Por otro lado, el artículo 27 impide que el notario utilice guarismos para expresar fechas y cantidades. 4 L.P.R.A. sec. 2045. La Regla 20 del Reglamento Notarial de 1995 complementa el citado artículo y establece que podrán expresarse únicamente en guarismos, entre otros, los datos de inscripción en los registros. 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 20.

En consecuencia, el aspirante deberá concluir que Notario actuó incorrectamente al consignar sólo en guarismos el número de la escritura, la fecha y el precio de venta, pero que actuó correctamente al utilizar sólo

guarismos para consignar los datos registrales de la finca objeto de compraventa.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 2

D. El acto de comparecencia de los otorgantes y la testigo.

En su artículo 15(d), la Ley Notarial requiere que en la comparecencia de los otorgantes y de los testigos, si los hubiere, el notario haga constar sus nombres y apellido, o apellidos, su edad o mayoría, su estado civil, su profesión, vecindad y su número de seguro social. 4 L.P.R.A. sec. 2033(d).

Por lo tanto, el aspirante deberá indicar que, si bien Notario actuó correctamente al incluir el nombre de éstos con sus dos apellidos, su vecindad y estado civil, actuó incorrectamente al no consignar la edad o mayoría y la profesión de los otorgantes y de la testigo, y el número de seguro social, o en caso de que no tuvieran este último, hacer una expresión a tales efectos en la escritura.

E. El acto de otorgamiento de la escritura.

El artículo 24 de la Ley Notarial requiere que, cuando intervengan testigos, el notario autorizante observe unidad de acto, lo que significa que todos los otorgantes y los testigos deberán firmar la escritura coetáneamente, es decir, en la misma ocasión. 4 L.P.R.A. sec. 2042. Las Reglas 35 y 36 del Reglamento Notarial de 1995 aclaran que este requisito aplica sólo cuando el testigo sea instrumental, no de conocimiento. 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, Rs. 35 y 36; *In re Torres Olmeda*, 145 D.P.R. 384 (1998).

De otra parte, aun en los casos en que no comparezcan testigos instrumentales, ocasiones en las cuales no será necesario observar unidad de acto, el artículo 28 de la Ley Notarial exige que las firmas se reciban dentro del mismo día natural del otorgamiento, es decir, antes de las doce de la medianoche del mismo día en que se autorizó el documento público. 4 L.P.R.A. sec. 2046; *In re Moreira Avillán*, 147 D.P.R. 78 (1999).

De conformidad con el derecho transcrito, el aspirante deberá concluir que, según los hechos expuestos, el notario autorizante actuó incorrectamente por partida doble: al no observar unidad de acto, dado que en el otorgamiento de la escritura intervino una testigo instrumental, y al

permitir que Compradora firmara al día siguiente de aquél en el que éste autorizó la escritura.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 3

F. La fe del conocimiento.

Es obligación de todo notario autorizante dar fe en el texto de la escritura del conocimiento de los otorgantes o, en su defecto, de haberles identificado mediante alguno de los métodos supletorios que enumera el artículo 17 de la Ley Notarial. Art. 15(e), 4 L.P.R.A. sec. 2033(e); Cintrón Ramos v. Registradora, 144 D.P.R. 91 (1997). Uno de los métodos de identificación autorizados por el artículo 17 es el documento de identidad, con retrato y firma, expedido por autoridad pública competente del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cuyo objeto sea identificar a las personas.

En la presente situación de hechos, Notario conocía personalmente a Vendedor, de lo cual dio fe en la escritura. No conocía a Compradora ni a Sobrina, por lo que la identificó con sus respectivas licencias de conducir, las cuales habían sido expedidas por autoridad pública competente, con foto y firma. Por lo tanto, el aspirante deberá concluir que Notario actuó correctamente.

II. LA ACTUACIÓN DE NELSON NOTARIO AL NEGARSE A EXPEDIR LA COPIA CERTIFICADA SOLICITADA POR VÍCTOR VENDEDOR Y LOS REMEDIOS, SI ALGUNO, QUE TENDRÍA ÉSTE PARA OBTENER LA REFERIDA COPIA.

El artículo 43 de la Ley Notarial dispone que los otorgantes tienen derecho a obtener copia de las escrituras en las que intervinieron como tales. 4 L.P.R.A. sec. 2065. Sólo podría negarse si la persona con derecho a obtener la referida copia se niega a satisfacer los derechos arancelarios correspondientes. En este caso, Vendedor indicó que él asumiría el costo de la certificación, por lo que ninguna razón tenía Notario para negarse a expedir la copia solicitada. De conformidad, el aspirante deberá señalar que, al así proceder, Notario actuó incorrectamente.

En tales instancias, el otorgante podría solicitar formal o informalmente al Director de la Oficina de Inspección de Notarías para que se ordene al notario expedir la copia solicitada. Contra la negativa del

Director, podrá acudir el otorgante a la sala competente del Tribunal de Primera Instancia, el cual podrá ordenar la expedición de la copia o confirmar la denegación.

Ante una resolución del Tribunal de Primera Instancia confirmando la denegatoria del Director de la Oficina de Inspección de Notarías para

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 4

expedir la copia, el otorgante podrá solicitar la revisión de dicha resolución ante el Tribunal Supremo mediante una petición de *certiorari*.

III. SI ESTA ESCRITURA ES NULA O ANULABLE, Y EL REMEDIO EN UNO U OTRO CASO, SI ALGUNO, PARA CORREGIRLA.

El artículo 34 de la Ley Notarial dispone que será nula toda escritura en la que intervengan testigos que sean parientes de las partes interesadas dentro de los grados de prohibición establecidos en el artículo 22, *supra*. Según expuesto, dicho artículo excluye como posibles testigos a los parientes de las partes dentro del cuarto grado de consanguinidad y del segundo de afinidad. En el presente caso Sandra Sobrina era sobrina de Compradora y, por tanto, cae dentro de la prohibición del referido artículo 22. Este mismo hecho, a la luz del artículo 34, *supra*, hace que la escritura sea nula, y así lo debe concluir el aspirante.

De otra parte, el aspirante deberá señalar que la única forma de corregir esta situación es otorgando una nueva escritura en la que comparezcan todos los otorgantes y se observen todas las solemnidades que requiere la ley toda vez que, contrario a la escritura meramente anulable, lo que es nulo no puede ser convalidado o ratificado. Nada puede conferírle eficacia a lo que es nulo. *In re López Toro*, 146 D.P.R. 756 (1998).

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2**

PUNTOS:

- I. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO EN TORNO A:**
- A. Requerir la comparecencia de un testigo instrumental.**
- 1 1. Es necesario utilizar un testigo instrumental cuando alguno de los otorgantes no sepa y no pueda leer o firmar.
- 1 2. Vendedor no sabía leer, por lo que Notario actuó correctamente al requerir la presencia de un testigo instrumental.
- B. Haber utilizado a Sobrina como testigo instrumental.**
- 1 1. Los testigos instrumentales deberán ser mayores de edad, capacitados y que sepan y puedan leer y firmar. No podrán ser testigos instrumentales los empleados del notario autorizante, ni los parientes del notario o de las partes interesadas, dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
- 1 2. Notario actuó incorrectamente porque Sobrina no sólo era menor de edad, sino que era pariente de Compradora dentro del cuarto grado de consanguinidad (se encontraba a tres grados), por lo que no podía utilizarla como testigo instrumental.
- C. El uso de guarismos.**
- 1 1. Toda escritura debe tener el número de orden que le corresponda en el protocolo del notario, escrito en letras.
- 1 2. El notario está impedido de utilizar guarismos para expresar fechas y cantidades.
- 1 3. Actuó incorrectamente Notario al consignar sólo en guarismos el número de la escritura, la fecha y el precio de venta.
- 1 4. Actuó correctamente al utilizar sólo guarismos para consignar los datos registrales de la finca.
- D. El acto de comparecencia de los otorgantes y la testigo.**
- 1 1. En la comparecencia el notario debe hacer constar, tanto con relación a los otorgantes como en cuanto a

GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 2

los testigos, sus nombres y apellidos, su edad o mayoría, su estado civil, su profesión, vecindad y su número de seguro social (o una expresión a los efectos de que no posee número de seguro social).

- 1 2. Por lo tanto, actuó incorrectamente el notario al no consignar los números de seguro social, la edad o mayoría y la profesión de los otorgantes y de la testigo.

E. El otorgamiento de la escritura.

- 1 1. Cuando intervengan testigos instrumentales el notario autorizante deberá observar unidad de acto.

- 1 2. En todo caso se requiere que las firmas se reciban dentro del mismo día natural del otorgamiento, es decir, antes de las doce de la medianoche del mismo día en que se autorizó el documento público.

- 1 3. Notario actuó incorrectamente, tanto al no observar unidad de acto, dado que intervino una testigo instrumental, como al permitir que Compradora firmara al día siguiente de aquél en el que se autorizó la escritura.

F. La fe del conocimiento.

- 1 1. El notario tiene siempre que dar fe del conocimiento de los otorgantes o comparecientes, en su defecto, de haberles identificado mediante alguno de los métodos supletorios que enumera la ley.

- 1 2. Actuó correctamente Notario al dar fe del conocimiento personal de Vendedor y de haber identificado a Compradora y a Sobrina mediante sus respectivas licencias de conducir, las cuales habían sido expedidas por autoridad pública competente, con foto y firma.

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 3**

II. LA ACTUACIÓN DE NELSON NOTARIO AL NEGARSE A EXPEDIR LA COPIA CERTIFICADA SOLICITADA POR VÍCTOR VENDEDOR Y LOS REMEDIOS, SI ALGUNO, QUE TENDRÍA ÉSTE PARA OBTENER LA REFERIDA COPIA.

- 1 A. Los otorgantes tienen derecho a obtener copia de las escrituras en las que intervinieron como tales, excepto que se nieguen a satisfacer los derechos arancelarios,
- 1 B. por lo que actuó incorrectamente el notario al denegar la expedición de la copia solicitada ya que Vendedor indicó que asumiría el costo de la certificación.
- 1 C. Ante la negativa del notario, el solicitante debe ir al Director de la Oficina de Inspección de Notarías y de ahí a la sala competente del Tribunal de Primera Instancia y en última instancia al Tribunal Supremo mediante una petición de *certiorari*.

III. SI ESTA ESCRITURA ES NULA O ANULABLE, Y EL REMEDIO, EN UNO U OTRO CASO, SI ALGUNO, PARA CORREGIRLA.

- 1 A. Será nula toda escritura en la que intervengan testigos que sean parientes de las partes interesadas dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, o Sandra Sobrina era sobrina de Compradora dentro del cuarto grado de consanguinidad (se encontraban a tres grados) y, por lo tanto, la escritura es nula por ese fundamento o porque no hubo unidad de acto.
- 1 B. La única forma de remediar esta situación es otorgando una nueva escritura en la que comparezcan todas las partes y se observen todas las solemnidades que requiere la ley.

TOTAL DE PUNTOS: 20