

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

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

**Jueves, 13 de marzo de 2003
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 MARZO DE 2003**

Benito Arturo Dueños Berríos y Marcelina Dueños Pérez, casados entre sí, y José Propietario Pastor, acordaron intercambiar mutuamente sus respectivas propiedades inmuebles. La finca de los Dueños es de 2,500 metros cuadrados, sita en el Barrio Beatriz de Cayey, la cual adquirieron de Antonio Vendedor mediante compraventa. El inmueble consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Caguas, Sección I, al folio 18 del tomo 70, finca número 910 de Cayey. La finca de Propietario, que colinda con la de los Dueños, es un lote de 1,900 metros cuadrados que su tía le donó, y está inscrita en la misma Sección del Registro de la Propiedad al folio 22 del tomo 70, finca número 912 de Cayey.

La finca de Propietario no tiene cargas ni gravámenes y la de los Dueños está gravada con una hipoteca de \$10,000 a favor de Antonio Vendedor, pagadera en su totalidad a su vencimiento el 31 de diciembre de 2005. La finca de los Dueños tiene un valor de \$50,000 y la de Propietario de \$35,000, por lo que las partes acordaron que Propietario asumiría la hipoteca y pagaría, además, \$5,000. Los contratantes acudieron a la oficina de Perfecta Notaria, quien redactó y autorizó la escritura correspondiente. Notaria expidió, además, una copia certificada de dicha escritura, la escritura número 10 de su protocolo, a favor de los Dueños.

Evalúe la escritura que se presenta a continuación, la cual recogió el negocio jurídico entre las partes, y que fue incorporada al Protocolo de Notaria.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Los defectos o faltas de que adolece la Escritura de Permuta.
- II.
 - A. Cuáles de los defectos o faltas señaladas por usted pueden ser corregidas mediante un acta de subsanación y por qué.
 - B. Cuáles de los defectos o faltas señaladas por usted deben ser corregidas mediante escritura de rectificación y por qué.
 - C. Cuál o cuáles, si alguno, de los defectos o faltas señaladas por usted serían insubsanables y por qué.

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

-----**ESCRITURA DE PERMUTA**-----

---En Caguas, Puerto Rico, a 7 de agosto de 2002.-----

-----**ANTE MÍ**-----

---Perfecta Notaria, Abogada y Notaria Pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con residencia en Río Grande, Puerto Rico y oficina abierta en Caguas, Puerto Rico.-----

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

---**DE LA PRIMERA PARTE:** Benito A. Dueños y Marcelina Dueños, mayores de edad, casados entre sí, albañil él, y florista ella, y vecinos de Caguas, Puerto Rico.-----

---**DE LA SEGUNDA PARTE:** José Propietario Pastor, mayor de edad, soltero, comerciante, y vecino de Caguas, Puerto Rico.-----

---**DOY FE** de haber identificado a los comparecientes mediante el medio supletorio dispuesto en el Art. 17(c), de la Ley Notarial de Puerto Rico.-----

---Por sus manifestaciones y mi creencia, DOY FE de su edad, estado civil, ocupación, vecindad y número de Seguro Social. Los comparecientes me aseguran tener, y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de esta escritura, y en tal virtud libre y voluntariamente:-----

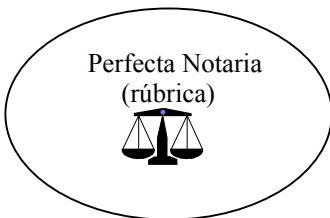
-----**EXPONEN**-----

---**PRIMERO:** Los COMPARECIENTES de la PRIMERA PARTE son dueños en pleno dominio del siguiente bien inmueble:-----

---**“RUSTICA”:** Solar radicado en el Barrio Beatriz del Municipio de Cayey con una cabida superficial de 2,500 metros cuadrados. En lindes por el Norte con solar propiedad de José Propietario Pastor; por el Sur con solar de Pedro Pérez Rodríguez; por el este con solar de Luis Ortiz Ortiz y por el Oeste con camino municipal asfaltado.-----

---Es segregación de la finca número 200 de Cayey, inscrita al folio 430 del tomo 25 de Cayey.-----

(todas las iniciales de los comparecientes incluidas)



(CONTINÚA)

---Inscrita al folio 18 del tomo 70, finca número 910 de Cayey del Registro de la Propiedad, Sección I de Caguas.-----

---**SEGUNDO:** El compareciente de la SEGUNDA PARTE es dueño en pleno dominio del siguiente bien inmueble:-----

---**“RÚSTICA”:** Solar radicado en el Barrio Beatriz del Municipio de Cayey con una cabida superficial de 1900 metros cuadrados. En lindes por el Norte con solar propiedad de Martín Pescador Ortiz; por el Sur, con solar de Benito Arturo Dueños Berríos y Marcelina Dueños Pérez; por el este con solar de Úrsula Pérez Pérez y por el Oeste con camino municipal asfaltado.-----

---**Es segregación de la finca número 200 de Cayey, inscrita al folio 430 del tomo 25 de Cayey.**-----

---Inscrita al folio 22 del tomo 70, finca número 912 de Cayey del Registro de la Propiedad, Sección I de Caguas.-----

-----**TÍTULO Y CARGAS**-----

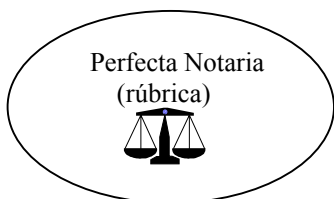
---**TERCERO:** El inmueble descrito en el párrafo expositivo Primero fue adquirido por los comparecientes de la PRIMERA PARTE por compra a Antonio Vendedor Vendedor por la Escritura Número Cuarenta (40) otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 22 de septiembre de 1980 ante el Notario Escribano Velázquez Toro. -----

---**CUARTO:** El inmueble descrito en el párrafo expositivo Segundo fue adquirido por el compareciente de la SEGUNDA PARTE por donación de su tía Julieta Pérez Pastor por la Escritura Número Ciento Cincuenta y Nueve (159) otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 19 de noviembre de 1980 ante el Notario Euclides Álvarez Morales. -----

---**QUINTO:** Manifiestan los comparecientes que sus respectivos inmuebles están libres de cargas y gravámenes.-----

---**SEXTO:** El inmueble perteneciente a los comparecientes de la PRIMERA PARTE tiene un valor de \$50,000; y el inmueble perteneciente al compareciente de la SEGUNDA PARTE tiene un valor de \$35,000.-----

(todas las iniciales de los comparecientes incluidas)



(todas las iniciales de los comparecientes incluidas)

---**SÉPTIMO:** LOS COMPARECIENTES han convenido la permuta de los inmuebles antes descritos, libre y voluntariamente, y la llevan a cabo sujeto a las siguientes:-----

-----**CLÁUSULAS Y CONDICIONES**-----

---**PRIMERA:** La PRIMERA PARTE cede y traspasa en permuta a la SEGUNDA PARTE el inmueble descrito en el párrafo Primero por un valor neto de \$50,000; con todos sus derechos, usos, accesiones y servidumbres.-----

---**SEGUNDA:** La SEGUNDA PARTE cede y traspasa en permuta a la PRIMERA PARTE el inmueble descrito en el párrafo Segundo por un valor neto de \$35,000, con todos sus derechos, usos, accesiones y servidumbres. -----

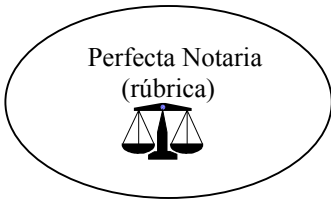
---**TERCERA:** En virtud de la permuta efectuada queda una diferencia de \$5,000 a favor de la PRIMERA PARTE, que la SEGUNDA PARTE satisface mediante cheque de gerente a favor de dicha Primera Parte, en este acto y ante mí, la Notaria.-----

---**CUARTA:** Las partes se otorgan recíprocamente cartas de pago, se obligan al saneamiento y evicción y al pago de las contribuciones territoriales sobre los respectivos inmuebles desde la fecha de esta escritura en adelante.-----

-----**OTORGAMIENTO**-----

---LOS OTORGANTES aceptan el contenido de esta escritura en la forma en que ha sido redactada y en el mismo se ratifican; por estar de acuerdo en que la misma expresa su voluntad, sus deseos, sus instrucciones de conformidad con los hechos antes expuestos; y que se ratifican en todo su contenido, de lo que Yo, la Notaria, DOY FE.-----

---Así lo dicen los comparecientes ante mí, la Notaria, en el mismo se ratifican y estampan sus iniciales al margen de todos y cada uno de los folios de la misma.-----



---De todo cuanto queda consignado en esta escritura y de quedar adheridos y cancelados los sellos de Rentas Internas y el del Impuesto Notarial del Colegio de Abogados de Puerto Rico, Yo, la Notaria, que firmo, signo, sello y rubrico la presente escritura, **DOY FE**.-----

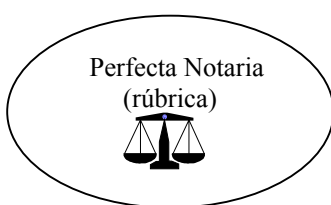
Berrito Dueños Berríos
(firmado)

José Propietario Pastor
(firmado)

Perfecta Notaria
(firmado)

(todas las iniciales de los comparecientes incluidas)

(Sellos cancelados correctamente)



FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 1
Quinta página de seis

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

I. LOS DEFECTOS O FALTAS DE QUE ADOLECE LA ESCRITURA DE PERMUTA.

A. Nota de saca

El aspirante deberá reconocer que, según los hechos, Notaria expidió una copia certificada a solicitud de los esposos Dueños. De conformidad, Notaria venía obligada a hacer constar ese hecho mediante una nota de expedición, mejor conocida como nota de saca.

El artículo 41 de la Ley Notarial (LN), 4 L.P.R.A. sec. 2063, establece que “[a]l librarse una copia certificada, el notario consignará en la escritura matriz por nota firmada el nombre de la persona a quien se haya librado y la fecha, y el número que le corresponda a la copia según las ya expedidas”. Al abundar sobre este requisito, la regla 51 del Reglamento Notarial (RN) señala que “[l]a nota de saca...deberá ser puesta al margen de los folios de la matriz... [la cual] podrá ser hecha a máquina, por sello pre-impreso, manuscrita o impresa, o en cualquier otra forma legible, pero siempre estará firmada por el Notario”.

En virtud del derecho expuesto, el aspirante deberá indicar que la escritura matriz de permuta es defectuosa porque carece de la nota de saca, en la cual Notaria debió haber consignado, al margen, que se expidió primera copia certificada a favor de los esposos Dueños, parte interesada. La nota debió acreditar, además, la fecha de expedición de dicha copia, de todo lo cual Notaria debió dar fe.

B. Encabezamiento o Título

Las disposiciones del Art. 15 de la LN especifican que, como parte de las formalidades de la escritura pública, el notario consignará, entre otros, (a) el número de orden que al instrumento le corresponda en el protocolo, escrito en letras al comienzo de la misma, y (b) el nombre del notario, su vecindad, el sitio donde radica su notaría, así como el día, mes, año y lugar del otorgamiento. 4 L.P.R.A. sec. 2033(a)(b)(c).

De otra parte, el artículo 27 de la LN contiene una prohibición expresa de utilizar guarismos al disponer que “[n]o podrán usarse guarismos en la expresión de fechas y cantidades, a no ser que también se consignen en letras”, excluyendo de su aplicación “aquellos incluidos en citas directas”. 4 L.P.R.A. sec. 2045. Al respecto ha dicho la Prof. Torres Peralta que “[l]a regla apropiada es que se permite el uso de números o guarismos en todos los casos en que no se trate de fechas, cantidades, áreas, distancias y cabida”. Sarah Torres Peralta, El derecho notarial puertorriqueño, Publ. STP, San Juan (1995), pág. 8.51.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 2

De conformidad con el precedente marco jurídico, el aspirante deberá señalar que Notaria obvió el orden o número que a la escritura correspondía en su protocolo y que, si bien Notaria incluyó los datos relativos a su persona y a la ubicación de su vecindad y el lugar de su notaría, así como la fecha del otorgamiento, hizo un uso indebido de guarismos porque expresó la fecha tan solo en éstos, obviando consignarla también en letras.

C. Comparecencia y fe de conocimiento

La redacción de esta parte de la escritura debe contener la siguiente información, según surge del artículo 15(d) de la LN, 4 L.P.R.A. 2033(d): el nombre y apellido o apellidos, según fuere el caso; la edad o mayoría, el estado civil, la profesión y vecindad de los otorgantes, así como su número de seguro social, de tenerlo. Conforme el artículo 15(e) de la LN, deberá contener, además, una expresión del juicio del notario sobre la capacidad legal de los otorgantes. Este último artículo también requiere que se consigne la fe expresa del notario sobre el conocimiento personal de los otorgantes o, en su defecto, de la utilización de los métodos supletorios dispuestos a esos propósitos en el artículo 17 de la LN, 4 L.P.R.A. sec. 2035. Debe hacer constar el método particular que utilizó para identificarlos, Ramírez Lebrón v. Registrador, 131 D.P.R. 76 (1992), si bien no tiene que describirlo ni relacionarlo en la escritura. Reglas 29 y 30 del RN.

En cuanto al requisito de la expresión del nombre de un compareciente, es de rigor señalar que el mismo se debe expresar completo, es decir, con sus dos apellidos si los tiene, y obviar el uso de iniciales. Art. 99.4 del Reglamento General de la Ley Hipotecaria; Acevedo v. Registrador, 115 D.P.R. 461 (1984); Pino Development Corp. v. Registrador, 133 D.P.R. 373 (1993). En armonía con ello, ha señalado el Tribunal Supremo que, “expresar el nombre completo y los dos apellidos de los otorgantes no resulta gravoso para éstos ni para el Notario autorizante...”. Acevedo v. Registrador, *supra*.

El aspirante debe reconocer que en la escritura no se expresa el segundo apellido de los esposos Dueños, y que respecto de Benito Dueños se utiliza una inicial para su segundo nombre. Asimismo deberá observar que no se hace constar el número de seguro social de ninguno de los otorgantes, ni se incluye expresión alguna a los efectos de que éstos no lo tienen, a pesar de que Notaria dio fe de todas las circunstancias personales de los otorgantes, según sus dichos.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 3

De otra parte, deberá observar que, a pesar de que Notaria da fe de haber identificado a los comparecientes mediante los medios supletorios contemplados en la LN, ésta no hace constar que no conoce personalmente a los otorgantes ni hace referencia al mecanismo que utilizó para cerciorarse de que éstos son quienes dicen ser, incumpliendo con dicha obligación.

D. Partes Expositiva y Dispositiva y Advertencias Legales

En la parte expositiva es donde el notario incluye toda la información necesaria relacionada a la descripción del inmueble objeto del negocio jurídico de que se trate. Así, deberá hacer constar su descripción registral, titularidad, antecedentes y sus cargas y gravámenes, si los tuviera. Consignará también sus datos de inscripción.

Con relación a esta parte de la escritura, el aspirante deberá reconocer que está permitido el uso de guarismos que se refieren a los datos de inscripción de los inmuebles según constan en el Registro de la Propiedad, como por ejemplo, los que surgen de la inscripción registral del inmueble. No obstante, y según expuesto, el uso de guarismos solamente está vedado cuando se refieren a fechas, cabidas, áreas, distancias o cantidades. Art. 27 de la LN, *supra*.

De conformidad, el aspirante deberá indicar que la escritura autorizada por Notaria presenta defectos en esta parte expositiva, en tanto y en cuanto se expresó en guarismos solamente la cabida de los bienes inmuebles objeto de permuta, las fechas en las que las partes otorgantes adquirieron sus respectivas fincas, y el valor asignado a cada una de ellas en ocasión del negocio de permuta.

En la parte dispositiva de la escritura, llamada “Estipulaciones” en el Reglamento Notarial español, es que se da vida concreta a los acuerdos que conforman el acto, contrato o negocio jurídico objeto del otorgamiento del instrumento, de acuerdo a la voluntad de las partes.

Es también aquí donde se hacen constar las reservas y advertencias legales de importancia que deben quedar consignadas, a tenor de la doctrina vigente, la jurisprudencia y el juicio prudente del notario, según las circunstancias particulares que permean el negocio jurídico de que se trate. Art. 15(f) de la LN, 4 L.P.R.A. sec. 2033(f).

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 4

Las reservas legales se refieren a las reservas de derechos y deberes que nacen de la ley como consecuencia del negocio jurídico objeto de la escritura pública, las que necesariamente han de variar caso a caso. Ejemplo de una reserva legal es aquella relativa al derecho de retracto de colindantes cuando el negocio jurídico trata de la compraventa de una finca rústica cuya cabida no excede de una hectárea. Aunque la obligación del notario es clara en cuanto a hacer las reservas, no es indispensable que las mismas consten en la escritura, si bien de ésta debe surgir que, en efecto, las reservas se hicieron.

De otra parte, el Tribunal Supremo se ha encargado de indicar qué advertencias considera importantes. Así, el notario deberá advertir a los otorgantes sobre la necesidad de examinar el Registro de la Propiedad o 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. Chévere v. Cátala, 115 D.P.R. 432 (1984); In re Lavastida et al., 109 D.P.R. 45 (1979); In re Flores Torres, 119 D.P.R. 578 (1987).

Según expuesto, el notario viene obligado a hacer constar en la escritura aquellas advertencias legales de importancia, así como las que sean de particular interés al negocio jurídico que autoriza. A tenor, el aspirante deberá señalar que Notaria no cumplió con ninguno de los requisitos establecidos en la Ley Notarial en cuanto a las reservas y a las advertencias legales pertinentes al presente negocio jurídico. Por un lado, no hizo constar en la escritura de permuta haber hecho de palabra las reservas y las advertencias legales pertinentes. De otro, tampoco hizo constar aquellas advertencias mínimas que por la naturaleza del negocio jurídico de la permuta debió haber hecho, a saber, la conveniencia del estudio de título de ambas propiedades permutadas y la prudencia de asegurarse que no existen contribuciones atrasadas sobre la propiedad con relación a las mismas.

El aspirante deberá observar que, al igual que hizo en la parte expositiva, Notaria expresó en guarismos, solamente, el valor asignado a los inmuebles objeto de la permuta, cuando expresó, de una parte, que la finca de Dueños tenía un valor de \$50,000, sin exponer dicha cantidad en letras y, que la de Propietario, de otra, tenía un valor de \$35,000.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 5

El aspirante deberá señalar, además, que Notaria se equivocó cuando expresó que la finca de Dueños estaba libre de cargas y gravámenes, cuando en realidad estaba gravada con una hipoteca por la cantidad de \$10,000.

E. Lectura del instrumento público

La lectura del instrumento público es una de las formalidades con las que se debe cumplir en el acto de su otorgamiento. Al respecto nos indica la profesora Torres Peralta, citando a Giménez Arnau, que “la lectura...constituye un imperativo lógico y formal. Para asentir al contenido de una escritura hace falta conocerla... la lectura ni falta ni puede faltar como un requisito del instrumento”. Sarah Torres Peralta, *supra*, pág. 8.39

El cumplimiento con este requisito se satisface mediante la lectura de la escritura por el notario, o dándosela a los otorgantes para que la lean por sí mismos. Este derecho, no obstante, es renunciable por los otorgantes y, si así optan, deberá hacerse constar en el instrumento público. En consecuencia, el notario debe cumplir con el acto de la lectura del instrumento, hacerlo constar por escrito en el mismo y dar fe en el instrumento acerca de la forma en que se haya cumplido con este requisito, según establecido en el artículo 15 (e) de la LN. En su defecto, deberá hacer constar que los otorgantes renunciaron a tal derecho.

El aspirante deberá reconocer que en la escritura de permuta no se hizo constar la forma en que se llevó a cabo la lectura de la escritura de permuta que otorgaron Dueños y Propietario, si es que la leyeron, o que éstos renunciaron a tal derecho, y que dicho instrumento público adolece de esta formalidad.

F. Firmas e iniciales de los otorgantes

Los artículos 13, 16 y 28 de la LN, 4 L.P.R.A. secs. 2031, 2034 y 2046, así como la Regla 34 del Reglamento Notarial, disponen que los otorgantes de un instrumento público deben firmar el original del mismo y colocar sus iniciales al margen de cada una de los folios de éste, en la forma en que acostumbran hacerlo. Éstas constituyen la expresión inequívoca de que están de acuerdo con el contenido de la escritura y de su consentimiento para el otorgamiento de la misma.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 6

El aspirante debe reconocer que en la escritura de permuta no aparece la firma de uno de los otorgantes, a saber, doña Marcelina Dueños Pérez, aunque sí aparecen las iniciales de los tres otorgantes, los esposos Dueños y Propietario, en todos los folios.

II. A. Cuáles de los defectos o faltas señaladas pueden ser corregidas mediante un acta de subsanación y por qué.

El acta de subsanación es uno de los varios documentos que puede autorizar un notario, el cual está contenido dentro del concepto de instrumento público identificado en el estatuto como acta notarial. Art. 30 de la LN, 4 L.P.R.A. sec. 2048. Además del acta de subsanación, el estatuto reglamenta particularmente, entre otros, el acta notarial de presencia, de remisión de documentos, de notificación y requerimiento, de hechos percibidos en sitios abiertos al público y el de protocolización de poderes, testamentos y otros documentos otorgados fuera de Puerto Rico.

Con relación a este instrumento público, el citado artículo, así como la Regla 19 del RN, proveen 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 consigne[n] hechos y circunstancias que presencien o le consten de propio conocimiento que por su propia naturaleza no constituyan un contrato o negocio jurídico”, u otras manifestaciones de voluntad. Surge así claramente, según nos señala la Prof. Torres Peralta, que “la órbita del acta notarial gira alrededor de materia que propiamente se refiere a la narración de hechos jurídicos”, Sarah Torres Peralta, *supra*, pág. 8.55, por lo que su contenido se deberá limitar a la aseveración de hechos observados y percibidos por el notario directamente a través de sus sentidos, narrados con imparcialidad bajo su fe notarial, sin que se refiera a relaciones contractuales ni expresiones de voluntad alguna y sin que pueda contener la creación de relación jurídica alguna.

La reglamentación específica del acta de subsanación está contenida en el Art. 29 de la LN y en la Regla 39 del RN, de cuyas disposiciones surge que el acta notarial de subsanación es el mecanismo idóneo disponible al notario para corregir o subsanar errores u omisiones incurridas en el otorgamiento de un instrumento público autorizado previamente por dicho funcionario. De otra parte, la utilización del acta notarial de subsanación está sujeta a las siguientes normas: se puede autorizar a instancia de parte o *motu proprio* por el notario,

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 7

con su comparecencia única sin que sea necesario que comparezcan los interesados; no puede incidir sobre derechos de terceros; la corrección de defectos u omisiones de que adolezca el instrumento público no puede afectar ni intervenir con el contrato o negocio jurídico objeto de la escritura pública ni con el aspecto sustantivo contenido en la misma, y su uso está vedado para corregir errores u omisiones en testamentos. Finalmente, entre las circunstancias contempladas por la ley y la jurisprudencia en las que se puede utilizar el acta notarial de subsanación para corregir errores u omisiones se encuentran: el nombre y apellidos de un compareciente así como sus circunstancias personales; la descripción de inmuebles con el fin de conformarla a la del Registro de la Propiedad o a la que aparece en un documento judicial; un cómputo efectuado, siempre que el cómputo en sí permanezca inalterado; la existencia o inexistencia de edificaciones; la existencia o inexistencia de planos, documentos, fotografías y otros documentos; fechas u omisiones respecto a entrega de valores o documentos; la inadvertida omisión de expresar la realidad de que tuvo a la vista el original de un pagaré cancelado y que estampó la correspondiente nota de cancelación; y las omisiones inadvertidas de expresarse el notario en cuanto a la capacidad o la identidad de los otorgantes, Art. 15(E), de que se hicieron las reservas legales y las advertencias de importancia, Art. 15(G), de que se realizó la lectura del instrumento público o que se renunció a tal derecho, Art. 15 (H), o de hacer constar que la comparecencia de un otorgante fue en capacidad representativa. Chase Manhattan Bank, N.A. v. Registrador, 136 D.P.R. 650 (1994).

Con este trasfondo jurídico y doctrinal, el aspirante deberá indicar que Notaria puede corregir, mediante acta de subsanación, los siguientes defectos o faltas: la omisión de expresar el número de la escritura; la utilización de guarismos, solamente, en la fecha del otorgamiento de la escritura; expresar el segundo apellido de los comparecientes de la primera parte, así como el segundo nombre de uno de ellos, en vez de la inicial; expresar el número de seguro social de dichos otorgantes; hacer constar que no conoce personalmente a los comparecientes y describir o designar el mecanismo o medio supletorio que utilizó para cerciorarse de su identidad; expresar en letras la cabida de los inmuebles objeto del negocio de permuta, la fecha en que éstos fueron adquiridos y el valor asignado para propósitos del negocio jurídico celebrado; indicar que se hicieron las advertencias y reservas legales correspondientes; y

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 8

hacer constar que se le dio lectura a la escritura, ya sea que Notaria lo hizo personalmente o que los comparecientes la leyeron por sí mismos o, en su defecto, que se renunció a tal derecho. Asimismo el aspirante deberá expresar que el acta de subsanación es el mecanismo idóneo para corregir dichas faltas o defectos porque ninguno de estos hechos o información incide sobre aspectos sustantivos del negocio jurídico celebrado ni afecta los derechos entre las partes, además de tratarse de datos que le constan, o le deben constar a Notaria, de propio conocimiento.

B. Cuáles de los defectos o faltas señaladas deben ser corregidas mediante escritura de rectificación.

Nos indica la Prof. Torres Peralta que, cuando el notario ha incurrido en errores o faltas que afectan el aspecto sustantivo del negocio jurídico plasmado en el instrumento público, éstos pueden ser corregidos mediante la autorización de una escritura pública de rectificación, a la que comparecerán los mismos otorgantes que comparecieron como tales al instrumento previo, o sus herederos o causahabientes. Sarah Tores Peralta, *supra*, pág. 8.62. Es ello lo que presupone que contemplan las disposiciones del Art. 29 de la LN, *supra*, cuando provee que “[l]os defectos de que adolezcan los documentos notariales *inter vivos* podrán ser subsanados, sin perjuicio de terceros, por las partes que hubiesen comparecido en el documento, o por sus herederos o causahabientes, por medio de una escritura pública en que se haga constar el defecto, su causa y la declaración que lo subsana”. (Énfasis suplido).

La Ley Notarial no enumera ni nos da ejemplos (tampoco su reglamento lo hace), de los defectos a los que se refiere el artículo 29, por lo que se ha estimado que aquéllos contemplados serán los que inciden sobre los requisitos esenciales para la validez del contrato según surgen del Código Civil (CC): el consentimiento de los contratantes, el objeto cierto que sea materia del contrato, y la causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del CC, 31 L.P.R.A. sec. 3391. Es por ello que en el proceso de subsanarlos, lo que se hará mediante la autorización de una escritura, llamada de rectificación, deberán comparecer todos los otorgantes, y comparecientes, en su caso, al instrumento público original autorizado por el notario objeto de corrección. Ello presupone que, aun cuando los hechos o datos que se pretenden corregir le sean de propio conocimiento al notario autorizante, éste no podrá, *motu proprio*, corregirlos mediante un acta de subsanación.

El aspirante deberá reconocer que de la escritura objeto de calificación surge que Notaria expresó en el expositivo QUINTO sobre las CARGAS Y GRAVÁMENES, que la finca de Dueños estaba libre de cargas y gravámenes

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 9

cuando en realidad estaba gravada con una hipoteca por \$10,000. Asimismo deberá reconocer que ello incide sobre uno de los requisitos para la validez de los contratos, a saber, la causa de la obligación establecida por el contrato de permuta.

En consecuencia, el aspirante deberá señalar dicho defecto, y que el mismo es subsanable mediante una escritura de rectificación a la que deberán comparecer todos los otorgantes del instrumento público previo, objeto aquí de calificación. Finalmente deberá señalar que Notaria se equivocó al expresar que la finca de los Dueños estaba libre de gravámenes, cuando la realidad es que estaba gravada por la cantidad de diez mil dólares (\$10,000). Asimismo deberá reconocer que ello incide sobre uno de los requisitos para la validez de los contratos, a saber, la causa de la obligación establecida por el contrato de permuta.

C. Cuál o cuáles, si alguno, de los defectos o faltas señaladas serían insubsanables.

El aspirante deberá reconocer que en la escritura matriz objeto de calificación falta la firma de una de las partes otorgantes, a saber, la de doña Marcelina Dueños Pérez.

El artículo 16 de la LN dispone, en lo pertinente, que “[l]os otorgantes... firmarán las escrituras... las cuales rubricará y sellará el notario”, 4 L.P.R.A. sec. 2034, decretando posteriormente el artículo 34 que “[s]erán nulos los instrumentos públicos... en que no aparezcan las firmas de las partes...”. 4 L.P.R.A. sec. 2052. La nulidad de la que adolece un instrumento público en el que falta la firma de cualquiera de los otorgantes es una total y absoluta. Ello es así porque “[e]l otorgamiento de una escritura pública se perfecciona cuando hay el consentimiento de todos los otorgantes, el cual se manifiesta materialmente mediante la firma de todos ellos al final del documento en la forma que acostumbran firmar... De omitirse una sola firma de cualquiera de los otorgantes, el instrumento público se derrumba en su totalidad”, Sarah Torres Peralta, *supra*, pág. 13.3, decretando, a los efectos, el Tribunal Supremo, que tal defecto vicia de nulidad el instrumento e invalida el otorgamiento. Suchn. Santos v. Registrador, 108 D.P.R. 831, 835, 840 (1979). En consecuencia, el defecto es insubsanable.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 10

Con este trasfondo jurídico el aspirante deberá señalar, como falta, la ausencia de la firma de una de las partes otorgantes, doña Marcelina Dueños Pérez, y que dicha falta vicia de nulidad radical y absoluta el instrumento público, por lo que la misma es insubsanable, y que procede otorgar una nueva escritura en que se recoja el negocio de permuta, con todas las formalidades de ley y reglamento.

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

PUNTOS:

- I. LOS DEFECTOS O FALTAS DE QUE ADOLECE LA ESCRITURA MATRIZ DE PERMUTA.**
- A. Nota de saca
- 1 1. No se incluyó la nota de saca indicando la expedición de la primera copia certificada de la escritura a favor de los esposos Dueños.
- B. Encabezamiento o Título
- 1 1. La escritura no lleva el número correlativo que le corresponde en el protocolo de Notaria.
- 1 2. Se utilizaron guarismos solamente cuando se expresó la fecha del otorgamiento de la escritura.
- C. Comparecencia y Fe de Conocimiento
- 1 1. No se incluyó el segundo apellido de ninguno de los comparecientes de la primera parte, y se utilizó una inicial para expresar el segundo nombre de uno de ellos.
- 1 2. No se expresó el número de seguro social de ninguno de los comparecientes, aun cuando Notaria dio fe de ellos como una de las circunstancias personales de los comparecientes.
- 1 3. Notaria no hizo constar que no conocía personalmente a los comparecientes ni describió el mecanismo que utilizó para cerciorarse de su identidad.
- D. Parte Expositiva y Parte Dispositiva
- 1 1. Tanto en la parte expositiva como en la dispositiva se expresó en guarismos solamente la cabida de los inmuebles, la fecha de adquisición de éstos y el valor asignado a cada uno de ellos para propósitos de la permuta, y la cantidad que venía obligada a satisfacer una de las partes comparecientes a la otra como parte del negocio de permuta.
- 1 2. Notaria no hizo expresión de que se hubieran explicado a los comparecientes las reservas legales de derechos y deberes pertinentes al negocio jurídico por ella autorizado ni incluyó las advertencias mínimas requeridas.
- 1 3. Notaria expresó que la propiedad de los esposos Dueños estaba libre de cargas y gravámenes, cuando en realidad estaba gravada con una hipoteca de diez mil dólares (\$10,000).

GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 2

- E. Lectura del Instrumento Público
- 1 1. Notaria no hizo expresión alguna en cuanto a que se dio lectura a la escritura y cómo se satisfizo este requisito, o que los comparecientes renunciaron a tal derecho.
- F. Firma de los otorgantes
- 1 1. La escritura no fue firmada por una de las partes comparecientes, a saber, Marcelina Dueños Pérez.
- II. A. Cuáles de los defectos o faltas señaladas pueden ser corregidas mediante un acta de subsanación y por qué.
- 2 1. El acta de subsanación es el mecanismo a utilizar cuando las faltas o defectos no afectan aspectos sustantivos de negocios jurídicos celebrados ni afecta los derechos entre las partes, además de tratarse de datos que le constan o le deben constar al notario sin que tengan que comparecer las partes.
- 2* 2. Los defectos o faltas que pueden ser subsanadas mediante esta acta son:
- a. la omisión de expresar el número de la escritura;
 - b. la utilización de guarismos en la fecha del otorgamiento de la escritura, así como para expresar la cabida de los inmuebles objeto del negocio de permuta, la fecha en que fueron adquiridos y el valor asignado a éstos para propósitos del negocio jurídico efectuado;
 - c. no haber expresado el segundo apellido de los comparecientes de la primera parte, así como haber expresado con una inicial el segundo nombre de uno de ellos;
 - d. la falta de expresión del número de seguro social de los otorgantes o, en su defecto, que no tenían número de seguro social asignado;
 - e. la falta de constancia de que no conocía personalmente a los comparecientes y no haber descrito o designado el mecanismo o medio supletorio que utilizó para cerciorarse de su identidad;

GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 3

- f. la falta de expresión de que se hicieron las advertencias y reservas legales correspondientes si es que, en efecto, se hicieron; y
- g. la falta de expresión de que se le dio lectura a la escritura, ya sea que Notaria lo hizo personalmente o que los comparecientes la leyeron por sí mismos o, en su defecto, que se renunció a tal derecho.

***(NOTA: Se concederá un (1) punto si el aspirante menciona hasta tres (3) de los defectos o faltas, y dos (2) puntos si menciona cuatro (4) ó más.)**

B. Cuáles de los defectos o faltas señaladas pueden ser corregidas mediante escritura de rectificación y por qué.

- 1 1. La escritura de rectificación es el mecanismo utilizado cuando el notario ha incurrido en errores o faltas que afectan el aspecto sustantivo del negocio jurídico plasmado en el instrumento público, a la que deberán comparecer los mismos otorgantes que comparecieron como tales al instrumento previo, o sus herederos o causahabientes.
- 2 2. La escritura de rectificación es el mecanismo a utilizar para corregir este tipo de defecto o falta, (haber expresado que la propiedad de los Dueños estaba libre de gravámenes), porque éste incide sobre uno de los requisitos para la validez de los contratos, a saber, la causa de la obligación establecida por el contrato de permuta.

C. Cuál o cuáles, si alguno, de los defectos o faltas señaladas serían insubsanables y por qué.

- 1 1. En la escritura matriz objeto de calificación falta la firma de una de las partes otorgantes, a saber, la de doña Marcelina Dueños Pérez.
- 1 2. El instrumento público en que no aparece la firma de una de las partes es total y radicalmente nulo, por lo que tal defecto es insubsanable, y procede otorgar otra escritura de permuta.

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 MARZO DE 2003**

El 5 de mayo de 1990 Perfecto Notario autorizó el Acta Notarial Número 5 sobre Protocolización de Poder. El poder había sido otorgado en el estado de Nueva York, Estados Unidos de América, a favor de Antonio Apoderado, quien pidió a Notario que lo protocolizara. Notario no requirió la comparecencia de Apoderado en el acta y éste estuvo de acuerdo. Notario hizo constar en el acta que el notario Public Notary, ante quien se otorgó el poder en Nueva York, estaba autorizado a ejercer como tal conforme surgía de un sello que el propio Notary había estampado al final del poder. Notario incorporó el poder a su protocolo, pero no lo transcribió porque era muy extenso. No selló ni rubricó el poder.

El 3 de noviembre de 2000, Inquisitivo Inspector inspeccionó la obra notarial de Notario. Con relación al Acta Notarial Número 5 de 1990, Inspector comunicó por escrito a Notario las siguientes faltas: “(1) el Acta Notarial de Protocolización carece de la firma de Apoderado; (2) el poder objeto de protocolización no está debidamente legalizado; (3) el poder no fue transcrito en el Acta Notarial de Protocolización; y (4) el poder carece de la rúbrica y sello de Notario”.

Transcurridos treinta (30) días sin que Notario hubiera corregido las faltas, Inspector presentó un recurso ante el Tribunal de Primera Instancia en el cual solicitó que se declarara la existencia de las faltas y se ordenara a Notario corregirlas.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si proceden las faltas señaladas por Inspector en cuanto a:
 - A. El Acta Notarial de Protocolización carece de la firma de Apoderado.
 - B. El poder objeto de protocolización no está debidamente legalizado.
 - C. El poder no fue transcrito en el Acta de Protocolización.
 - D. El poder carece de la rúbrica y el sello de Notario.
- II. La corrección de la actuación de Inspector de comparecer al Tribunal de Primera Instancia, antes de procurar otros recursos.

**FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 2
Sexta página de seis**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2**

I. SI PROCEDEN LAS FALTAS SEÑALADAS POR INSPECTOR EN CUANTO A:

La Ley Notarial de Puerto Rico (en adelante LN), Ley Número 75 de 2 de julio de 1987, 4 L.P.R.A. sec. 2001 *et seq.*, así como el Reglamento Notarial de Puerto Rico de 1995 (en adelante RN), describen particularmente el instrumento público calificado como acta notarial. Éste se distingue porque se limita a la aseveración de “hechos y circunstancias que [presencie el Notario] o le [conste] de propio conocimiento y que por su propia naturaleza no constituyen un contrato o negocio jurídico”. Art. 30 de la LN, 4 L.P.R.A. sec. 2048. Entre las actas notariales, el ordenamiento reglamenta de forma particular cuatro clases de actas de protocolización, entre las que se encuentra el acta de protocolización de poderes otorgados fuera de Puerto Rico. No obstante, existen disposiciones generales y de forma que aplican a todas ellas por igual.

Los artículos 30 y 31 de la LN, 4 L.P.R.A. secs. 2048 y 2049, así como las reglas 37 y 40 del RN recogen estas disposiciones generales: (1) se deberá numerar el acta con el número correspondiente en el protocolo y contendrá la fecha en que se suscribe. Acerca de la firma del requirente, será potestativo incluirla, a elección de éste o del notario; (2) deberá incorporarse al acta el documento objeto de protocolización, y será potestativo del notario transcribir su contenido en dicha acta, In re Protocolización de Poder, 110 D.P.R. 652 (1981); (3) se hará constar expresamente la entrega del documento por parte del requirente, identificando de manera adecuada y precisa el documento en el texto del acta y refiriendo específicamente la presencia o ausencia de firmas en el original del documento objeto de protocolización; y (4) el notario deberá autorizar el acta bajo su fe notarial y estampará su firma, signo, sello y rúbrica al final del acta, y su sello y rúbrica en cada una de las hojas del documento objeto de protocolización, numerando todos los folios correlativamente.

De otra parte, el artículo 38 contempla que el acta notarial es también el instrumento público disponible al notario para protocolizar documentos auténticos que se hayan otorgado en jurisdicciones fuera de Puerto Rico, sean norteamericanas o de cualquier otro país, toda vez que “[p]ara que tenga eficacia de instrumento público... deberá ser previamente protocolizado, siendo obligación del Notario cancelar los mismos derechos arancelarios como si hubiera sido otorgado originalmente en Puerto Rico”. 4 L.P.R.A. sec. 2056. La Regla 41 del Reglamento culmina indicando que “[t]ales documentos deberán estar legitimados por autoridad competente como condición para ser protocolizados”.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 2

Surge así, pues, que la eficacia de un instrumento público otorgado en el extranjero se hará depender de que se haya otorgado conforme a la reglamentación vigente en el lugar de su otorgamiento o, en la alternativa, a la reglamentación formal vigente en Puerto Rico; que se haya legalizado mediante los mecanismos de legalización vigentes en el lugar de su otorgamiento y conforme a las disposiciones del artículo 38 y la regla 42 del Reglamento, *supra*, y que sea protocolizado en esta jurisdicción mediante su incorporación en un acta de protocolización autorizada por un notario que ejerza la notaría en Puerto Rico.

Acerca de la legalización nos ilustra la profesora Torres Peralta que por ello se entiende “la certificación por la autoridad oficial de la legitimación de la firma de un notario en el ejercicio de una función como tal a la fecha en que hubiere autorizado el documento notarial de que se trate”. Sarah Torres Peralta, El derecho notarial puertorriqueño, Publ. STP, San Juan (1995), pág. 8.69, nota al calce núm. 186.

Con este trasfondo, consideremos las faltas notificadas por Inspector con relación al Acta Notarial Número 5 del protocolo de Perfecto Notario sobre Protocolización de Poder.

A. El Acta Notarial de Protocolización carece de la firma de Apoderado.

Según expuesto, por regla general será potestativo del requirente o del notario que la firma de aquél conste en el Acta de Protocolización. Siendo ello así, el aspirante deberá concluir que la falta levantada por Inspector a los efectos de que el acta de protocolización carecía de la firma de Apoderado, no procede.

B. El poder objeto de protocolización no está debidamente legalizado.

Como se ha expuesto, por disposición de la regla 41 del RN, *supra*, la legalización de un documento notarial otorgado en el extranjero debe ser hecha por el funcionario autorizado en la jurisdicción de que se trate. A tales fines el requirente deberá presentar, junto con el referido instrumento, evidencia de la autoridad del funcionario ante quien fue otorgado, o la certificación expedida por autoridad competente de la que surja que el funcionario está autorizado a actuar como tal. Siendo ello así, el aspirante deberá reconocer que en estos casos la autoridad de un notario para actuar como tal no surge de un sello del propio notario que indica que éste es ‘Notario Público’.

En la situación de hechos presentada, Inspector señaló como falta, apoyado en las disposiciones pertinentes de ley, que el documento objeto de protocolización no había sido legalizado. En virtud del derecho expuesto, el aspirante deberá concluir que la falta notificada por Inspector al respecto procede.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 3

C. El poder no fue transcrito en el Acta de Protocolización.

La regla 40 del RN, *supra*, dispone que será “indispensable” unir al acta de protocolización el documento que es objeto de protocolización, “siendo potestativo del Notario transcribirlo”. En consecuencia, el aspirante deberá concluir que la falta señalada por Inspector, a los efectos de que no transcribió el contenido del poder en el acta, no procede.

D. El poder carece de la rúbrica y sello del Notario.

Como ha sido señalado, el acta de protocolización de poder se considerará debidamente autorizado cuando el notario estampa su firma, signo, sello y rúbrica al final del mismo, así como su sello y rúbrica en cada una de las hojas del documento objeto de protocolización. Art. 31 de la LN, *supra*. De los hechos expuestos surge que Inspector señaló como error que el poder objeto de protocolización no tenía el sello ni la rúbrica de Notario. En virtud del derecho expuesto, el aspirante deberá concluir que la falta señalada al respecto procede.

II. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE INSPECTOR AL COMPARECER AL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, ANTES DE PROCURAR OTROS RECURSOS.

El artículo 63 de la LN dispone que si durante el curso de la inspección del protocolo notarial surgiera cualquier divergencia de criterio entre el inspector de protocolos y el notario, en relación con la forma y la manera de llevar éste sus protocolos y Registros de Testimonios a tenor de las disposiciones de ley y reglamento, el Inspector deberá hacerlo constar en un informe en el que hará una breve exposición de los hechos y de las razones en que se funda la controversia, el cual remitirá a la Sala Superior del Tribunal de Primera Instancia (TPI) de la demarcación territorial en la que se encuentra la oficina del notario. 4 L.P.R.A. sec. 2103; Regla 80 del RN. Ahora bien, esta última regla dispone que tal acción por parte del inspector de protocolos estará sujeta a las instrucciones del Director de la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN). Regla 80(A) del R.N.

Se estableció así, mediante reglamento, un remedio interno que el inspector de protocolos deberá agotar antes de acudir al foro judicial para que éste dilucide las divergencias entre ambos. A tenor, luego de describir el procedimiento que se deberá seguir en la inspección ordinaria de los protocolos y registros del notario, la Regla 77 dispone que “[s]i luego de la reunión final [entre el inspector y el notario] subsiste falta o divergencia alguna de criterio, el Inspector remitirá su informe al Director de la ODIN dentro del término de sesenta (60) días y notificará simultáneamente copia al Notario”. Regla 77(K) del RN.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 4

Sobre este procedimiento ante el Director, dispone la Regla 79 que “[e]l Notario podrá notificar al Director de la Oficina de Inspección de Notarías, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación del informe, cualesquiera objeciones que tenga a éste”. Trabada la controversia, la Regla le concede cuarenta y cinco (45) días al Director de la ODIN para seguir uno de varios cursos de acción, a saber: (1) conceder un término adicional al notario para que subsane las faltas señaladas; (2) decretar su sobreseimiento, por no justificarse acción posterior alguna; (3) determinar que el notario no incurrió en las faltas señaladas e instruir a tales afectos al inspector; (4) someter al Tribunal Supremo un informe junto con cualquier escrito que hubiese recibido del notario; o (5) iniciar o instruir al inspector para que inicie el procedimiento provisto en el artículo 63, *supra*, mediante el cual se referirán las divergencias de criterio a la Sala Superior correspondiente del TPI para que sea dicho foro quien las dilucide. Es entonces, según se observa, que el inspector de protocolos estará legitimado para acudir al foro judicial, según lo contempla el artículo 63, *supra*, y no antes.

Según expuesto, atinente a este procedimiento para dilucidar divergencias de criterio a tenor del referido artículo 63, la Regla 80(A) provee que el inspector estará sujeto a las instrucciones del Director de la ODIN y que para someter el caso ante la consideración del tribunal aquel funcionario contará con un plazo de ciento veinte (120) días desde que somete su informe final a la ODIN.

Con este trasfondo jurídico, el aspirante deberá reconocer que, al acudir directamente ante el TPI, Inspector obvió agotar el remedio interno dispuesto por reglamento. Como se ha reseñado, el mismo exige que su informe final debió haber sido sometido, inicialmente, ante la consideración del Director de la ODIN, y que fuera éste quien optara por una de las alternativas reconocidas en el reglamento, una de las cuales, por recomendación del Director, le permitiría acudir al foro judicial. En consecuencia, el aspirante deberá concluir que Inspector erró, o que no actuó conforme a derecho, al interponer un recurso ante el foro judicial para que ese foro dirimiera las diferencias entre él y Notario sin antes agotar el remedio interno ante la ODIN.

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

PUNTOS:

- I. SI PROCEDEN LAS FALTAS SEÑALADAS POR INSPECTOR EN CUANTO A:**
- A. El Acta de Protocolización carece de la firma de Apoderado.
- 1 1. Por regla general, es potestativo del requirente o del notario incluir en un acta la firma de aquél.
- 1 2. El acta de protocolización de poder no requiere la firma del requirente, por lo que la falta levantada por Inspector, de que el acta autorizada por Notario carecía de la firma de Apoderado, no procede.
- B. El poder objeto de protocolización no está debidamente legalizado.
- 1 1. Un documento auténtico otorgado en el extranjero deberá estar legitimado por autoridad competente como condición para ser protocolizado.
- 1 2. La legalización consiste en la certificación por la autoridad oficial de la legitimación de la firma de un notario en el ejercicio de su función como tal.
- 1 3. La autoridad del notario extranjero debe confirmarse por la certificación de la autoridad competente que acredite que el notario está autorizado a actuar como tal, y no por su propio sello en el que indica que es “Notary Public”.
- 1 4. La falta señalada por Inspector, de que el documento objeto de protocolización no había sido legalizado, procede.
- C. El poder no fue transcrito en el Acta de Protocolización.
- 1 1. El documento que es objeto de protocolización deberá incorporarse al acta pero será potestativo del notario transcribir su contenido en dicha acta.
- 1 2. Notario hizo lo que es indispensable hacer, es decir, unir al acta de protocolización el documento objeto de protocolización. Toda vez que es potestativo transcribirlo en el acta, la falta notificada por Inspector, de que Notario no había transcrito el poder en el acta, no procede.
- D. El poder carece de la rúbrica y el sello del Notario.
- 1 1. Al autorizar un acta, el notario debe estampar su sello y rúbrica en cada una de las hojas del documento objeto de protocolización.
- 1 2. La falta notificada por Inspector, de que el poder protocolizado carecía de la rúbrica y el sello de Notario, procede.

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL PRELIMINAR
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 2**

- II. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE INSPECTOR AL COMPARECER AL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, ANTES DE PROCURAR OTROS RECURSOS.**
- 1 A. La ley autoriza a un inspector de protocolos a acudir al TPI cuando hay divergencia de criterios entre él y el notario.
- 1 B. Tal acción por parte del inspector está sujeta a las instrucciones del Director de la ODIN.
- 1 C. El inspector viene obligado a agotar el remedio interno antes de acudir al foro judicial para que dilucide las divergencias entre ambos.
- D. El remedio interno consiste en que:
- 1* 1. Si luego de la reunión final entre el inspector y el notario subsisten faltas o divergencias de criterio, el inspector remitirá su informe al Director de la ODIN dentro de sesenta (60) días, y notificará simultáneamente al notario.
- 1* 2. El notario puede notificar al Director de la ODIN sus objeciones al informe del inspector dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación del informe del inspector.
- 1* 3. Dentro de los subsiguientes cuarenta y cinco (45) días el Director de la ODIN puede, entre otros, iniciar o instruir al inspector a que presente un recurso ante el TPI para que dicho foro dilucide las divergencias.
- *(NOTA: Se otorgará la puntuación al aspirante aun cuando en su contestación no haga mención de los plazos.)**
- 1 4. En total, el inspector tendrá un plazo de ciento veinte (120) días para someter el caso ante el TPI, contados a partir de la notificación de su informe a la ODIN.
- 1 E. Al acudir directamente al TPI, Inspector obvió agotar el remedio interno dispuesto por reglamento.
- 1 F. Inspector debió haber sometido su informe inicialmente a la ODIN, y esperar a que su director le instruyera a acudir al foro judicial.
- 1 G. Inspector, erró, o no actuó conforme a derecho, al interponer un recurso ante el foro judicial sin antes agotar el remedio interno ante la ODIN.

TOTAL DE PUNTOS: 20