

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

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

**Jueves, 4 de septiembre de 2003
Período de la tarde**

IMPORTANTE: Todas las preguntas tiene 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 2003**

Luis Testador Pudiente compareció el lunes, 7 de julio de 2003, a la oficina de Noel Notario para otorgar su testamento. Lo acompañaron Arlyn Cancio Ferrari, Migdalia Ivette Reichard Igartúa y Carmen Lydia Zamora Esteves, quienes actuarían como testigos instrumentales. Testador, Notario y las testigos estudiaron juntos y se reúnen anualmente en el aniversario de graduación de la escuela superior. Notario autorizó el testamento abierto otorgado por Testador, ante las testigos instrumentales.

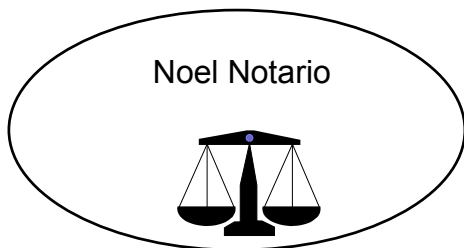
Evalúe las partes pertinentes del testamento abierto otorgado por Testador ante las testigos instrumentales, autorizado por Notario.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si el testamento cumple con las normas jurídicas en cuanto a las formalidades que debe observar el notario, con relación a:
 - A. Los testigos instrumentales.
 - B. La dación de fe de Notario.
- II. Indique qué gestiones debió hacer Notario luego de autorizar el testamento, con relación al mismo, y el término de que disponía para así proceder.

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

(todas las iniciales de los comparecientes incluidas)



-----NÚMERO SETENTA Y SIETE -----

-----TESTAMENTO ABIERTO-----

----En la ciudad de Aguadilla, Puerto Rico, siendo las doce y treinta minutos de la tarde (12:30 p.m.) del día siete del mes de julio de dos mil tres (2003).-----

-----ANTE MÍ-----

Noel Notario, Abogado y Notario Público del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con residencia y estudio abierto en la calle Progreso de Aguadilla, Puerto Rico.-----

-----COMPARECE-----

----DE UNA SOLA PARTE: Luis Testador Pudiente, mayor de edad, ingeniero, soltero, vecino de San Sebastián, Puerto Rico, y seguro social número 581-64-9187.-----

----Hallándose presentes junto al testador compareciente en este acto y en calidad de testigos instrumentales: Arlyn Cancio Ferrari, mayor de edad, soltera, catedrática, vecina de Moca, Puerto Rico y seguro social número 583-67-9160; Migdalia Ivette Reichard Igartúa, médico, mayor de edad, soltera, vecina de Aguadilla, Puerto Rico y seguro social número 582-19-1955; y Carmen Lydia Zamora Esteves, mayor de edad, soltera, ingeniera, vecina de San Juan, Puerto Rico y seguro social número 580-07-1931.-----

----DOY FE de conocer personalmente al compareciente testador y a las testigos instrumentales, y por sus dichos la doy también de sus respectivas circunstancias personales ya señaladas. Dichas testigos, quienes entienden, leen y escriben el idioma de esta escritura, me aseguran conocer al testador; no hallarse comprendidas en ninguna de las incapacidades relativas o absolutas señaladas por ley, por tanto idóneas y, a mi juicio, sin tacha legal, y que conocen, ven, oyen y entienden las manifestaciones del testador, del notario autorizante y el contenido íntegro de la presente.-----

(todas las iniciales de los comparecientes incluidas)

Noel Notario



-----El compareciente testador manifiesta conocer personalmente a las testigos instrumentales, a quienes asegura, junto al Notario autorizante, con hablar claro, expedito y ordenación regular de todas sus ideas, estar en el pleno y total disfrute de sus facultades mentales, sano juicio y mente despejada y en aptitud legal para formalizar aquí su última voluntad, todo lo cual nos consta como cierto a las infrascritas testigos y al Notario autorizante que hemos conversado en este acto con el testador compareciente, por lo que creemos cuenta con la capacidad legal necesaria para otorgar libre y voluntariamente éste su testamento; por lo que Expone y yo, el Notario, procedo a consignar según se indica en las siguientes:-----

-----CLÁUSULAS-----

PRIMERA: **[Se omite el texto de las disposiciones testamentarias]**

---Tal es la disposición testamentaria que con arreglo a la expresión de su voluntad hace el testador ante mí y ante las testigos instrumentales.-----

-----Yo, el Notario, en alta voz e inteligible voz, he dado lectura íntegra a esta escritura ante el otorgante y las testigos, quienes también la leyeron por sí, en el ejercicio de su derecho, del cual les advertí. Por hallar que lo leído y escrito refleja bien y fielmente su voluntad, el testador aprueba y otorga este instrumento y lo firma en unión a las testigos instrumentales, poniendo uno y otras sus iniciales en todos y cada uno de los folios de este instrumento, todo ello en un sólo acto, sin interrupciones de clase alguna.-----

-----De todo lo cual, así como de mi conocimiento del testador y de las testigos, de sus respectivas circunstancias personales, de que éstas conocen al primero y de que lo ven, oyen y entienden; de todo lo demás consignado por mí, o aseverado en este instrumento público; y de que en su otorgamiento se han observado todas las formalidades y la unidad de acto sin interrupción de clase alguna; y

(todas las iniciales de los
comparecientes incluidas)

Noel Notario



de que se ha dado cumplimiento a todo lo dispuesto y provisto en el Código Civil vigente y las demás leyes aplicables, observándose todas las formalidades y solemnidades de rigor, yo el Notario autorizante, DOY FE, y firmo, signo, sello y rubrico en este documento.-----

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 1
Cuarta página de cinco

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

I. SI EL TESTAMENTO CUMPLE CON LAS NORMAS JURÍDICAS EN CUANTO A LAS FORMALIDADES QUE DEBE OBERVAR EL NOTARIO, CON RELACIÓN A:

La forma testamentaria es un acto solemne creado por el estatuto. Así, las formalidades y solemnidades que deben ser observadas en el otorgamiento y la autorización del testamento están dispuestas en el Código Civil, en su parte atinente a los testamentos, 31 L.P.R.A. sec. 2111 *et seq.* Se requiere una observancia estricta con tales requisitos, por lo que la falta de cumplimiento ha de producir necesariamente, por ministerio de ley, la nulidad del acto. Ex Parte Planis v. Pueblo, 42 D.P.R. 689 (1931); Deliz Muñoz v. Igartúa Muñoz, 2003 T.S.P.R. 4, 2003 J.T.S. 7.

Las formalidades testamentarias se dividen en dos grupos, a saber: las de fondo y las de forma. Paz v. Fernández, 76 D.P.R. 742, 752 (1954). Las de fondo son aquéllas que la ley exige que aparezcan expresamente consignadas en la escritura de testamento. De este modo, su cumplimiento deberá surgir expresamente de la faz del documento, sin que pueda subsanarse la omisión de este requisito mediante la presentación de prueba extrínseca o por la dación de fe general de que se han cumplido todas las formalidades exigidas por la ley. Por el contrario, el cumplimiento de las formalidades externas o de forma no tiene que surgir expresamente de la faz del testamento aunque deberían ser igualmente observadas so pena de nulidad.

Como regla general, para identificar si estamos ante una formalidad de forma o de fondo es necesario evaluar si nuestro ordenamiento exige o no que se consigne expresamente en el testamento el cumplimiento de la formalidad de que se trate. Veamos.

Nuestro Código Civil, así como la jurisprudencia, señalan como una solemnidad fundamental en el otorgamiento de un testamento abierto la concurrencia de tres testigos idóneos que conozcan, vean y entiendan al testador, Arts. 634 y 644, 31 L.P.R.A. secs. 2150 y 2181; In re López Toro, 98 T.SP.R. 133, 98 J.T.S. 136, entendiéndose por idóneos aquéllos que estén exentos de las limitaciones y prohibiciones contenidas en el artículo 630, que describen particularmente quiénes no podrán ser testigos. 31 L.P.R.A. sec. 2146.

El art. 634, *supra*, específicamente señala que el notario y dos de los testigos que autoricen el testamento deberán conocer al testador y, si no lo conocieren, se identificará su persona con dos testigos que le conozcan y sean conocidos del mismo notario y de los testigos instrumentales. También procurarán el notario y los testigos asegurarse de que, a su juicio, tiene el testador la capacidad legal necesaria para testar. Art. 645, 31 L.P.R.A. sec. 2182. De ello se desprende la indiscutible necesidad de que el testador sea

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 2

identificado para que el testamento resulte verdaderamente probatorio y se prevengan engaños y usurpaciones del estado civil. José Castán Tobeñas, Derecho Civil Español Común y Foral, 8va ed., Ed. Reus, Madrid (1979), T. VI, pág. 62. Por su parte, Manresa considera que es de tal necesidad que el notario conozca al testador, o que se asegure de su conocimiento por modo eficaz, que puede decirse que del cumplimiento de este requisito depende la autenticidad del documento. José Manresa y Navarro, Comentarios al Código Civil Español, Ed. Reus, Madrid (1972), T. V, pág. 658.

Acorde con lo anterior, son tres los sistemas reconocidos para establecer la identidad del testador, a saber: (i) identificación por conocimiento del notario y dos de los testigos, (ii) identificación por dos testigos de conocimiento los cuales conozcan y sean conocidos del notario y los testigos instrumentales y (iii) identificación por reseña de documentos y señas personales. Arts. 634 y 635, 31 L.P.R.A. secs. 2150 y 2151. Según Puig Peña, estos tres métodos de identificación han sido prescritos por el Código Civil como *numerus clausus*, los cuales están presididos por el principio de subsidiariedad, de tal forma que sólo se puede utilizar uno de ellos en defecto de los anteriores. Federico Puig Peña, Derecho Civil Español, Ed., Revista de Derecho Privado, T.V, Vol. I, Madrid (1974), pág. 167. En el segundo supuesto, el artículo 649 del Código ordena al notario que dé fe, al final del testamento, de conocer al testador o a los testigos de conocimiento en caso de que éstos sean utilizados. Este artículo también requiere que se dé fe al final del documento de haberse cumplido con todas las formalidades. 31 L.P.R.A. sec. 2186.

El artículo 630, *supra*, enumera de forma negativa quiénes no podrán ser testigos en un testamento abierto, mientras que el artículo 22 de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. sec. 2040, establece de forma afirmativa quiénes podrán ser testigos en un documento. En conjunto, ambas disposiciones establecen que los testigos han de ser (i) mayores de edad; (ii) vecinos o estar domiciliados en el lugar del otorgamiento, entendiéndose por este requisito que la residencia del testigo esté localizada en Puerto Rico, Rivera Pitre v. Galarza Martínez, 108 D.P.R. 565 (1979); (iii) que no sean ciegos o sordos; (iv) que entiendan el idioma del testador; (v) que estén en su sano juicio; (vi) que por lo menos uno sepa y pueda leer y escribir, Art. 644, 31 L.P.R.A. sec. 2181, (vii) que no hayan sido condenados por el delito de falsificación de documentos públicos o privados, o por el falso testimonio, y que no podrán serlo (viii) los dependientes, amanuenses, criados, ni persona que trabaje en la misma oficina, o sea socio, o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad del

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 3

notario autorizante. Finalmente, el artículo 631 añade que tampoco podrán ser testigos los herederos y legatarios instituidos en el testamento, ni los parientes de los mismos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, y que no están comprendidos en esta prohibición los legatarios y sus parientes cuando el legado es de algún objeto o mueble o cantidad de poca importancia con relación al caudal hereditario. 31 L.P.R.A. sec. 2147.

A. Los testigos instrumentales.

De conformidad con lo antes expuesto, el aspirante deberá reconocer que la parte atinente a los testigos instrumentales en el testamento otorgado por Testador, según autorizado por Notario, cumple con los requisitos exigidos por la ley y la jurisprudencia, a saber: 1. Notario utilizó tres testigos; 2. Todos conocían personalmente a Testador, toda vez que surge que cursaron juntos tanto los grados primarios como secundarios de su educación; 3. Se expusieron sus circunstancias personales de donde surge que todos eran mayores de edad; 4. Los tres cumplen con el requisito de ser vecino de la jurisdicción de Puerto Rico si bien ninguno es residente del mismo pueblo del que Testador es vecino; 5. Notario hizo constar que todos entendían el idioma de Testador; 6. No surge que ninguno de ellos fuera ciego o sordo; 7. Aun cuando es bastante que sólo uno de los testigos sepa y pueda leer y escribir, surge que todos acudieron por lo menos por doce años a la escuela, por lo que saben y pueden leer y escribir, y así lo hizo constar Notario; 8. De igual forma Notario hizo constar que estaban en su sano juicio, así como que 9. Ninguno de ellos, a su juicio, padecía de tacha legal alguna, por lo que es de presumir que no habían sido condenados por el delito de falsificación de documentos o por el de falso testimonio; 10. Según hizo constar Notario, todos eran amigos desde la infancia, por lo que quedó salvada la prohibición de que sirvieran como testigos siendo parientes del testador o del notario dentro de los grados prohibidos por ley (además, todas las testigos eran solteras); y 11. Ninguno de ellos era empleado, dependiente o socio de Notario.

Luego de reseñar la idoneidad de los testigos utilizados por Testador en el otorgamiento de su testamento, el aspirante deberá concluir que en dicho documento se cumplió con los requisitos de ley y jurisprudencia con relación a éstos.

B. La dación de fe de Notario.

De conformidad con el derecho expuesto, el aspirante deberá observar, con relación a la dación de fe, que el mismo cumplió con lo exigido en la ley y la jurisprudencia, a saber: 1. Notario conocía personalmente a Testador y así lo hizo constar; 2. Notario expuso que, a su juicio, Testador tenía la capacidad

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 4**

legal necesaria para otorgar el testamento; 3. Dio fe de la idoneidad de los testigos instrumentales; 4. Hizo constar que el acto del otorgamiento se realizó con unidad de acto; y que 5. Notario leyó en alta voz el testamento y que también lo leyeron Testador y los testigos, aun cuando no es necesario que éstos lo hagan siempre que se haga constar que se les advirtió de tal derecho.

En su atención, el aspirante deberá concluir que el testamento cumplió con los requisitos establecidos por la ley y la jurisprudencia con relación a la dación de fe del notario que debe éste dejar plasmada en el instrumento público llamado testamento abierto.

II. INDIQUE QUÉ GESTIONES DEBÍO HACER NOTARIO LUEGO DE AUTORIZAR EL TESTAMENTO, CON RELACIÓN AL MISMO, Y EL TÉRMINO DE QUE DISPONÍA PARA ASÍ PROCEDER.

El artículo 71 de la Ley Notarial creó el Registro de Testamentos, adscrito a la Oficina de Inspección de Notarías (O.D.I.N), cuyas funciones y facultades serían ejercidas por un Director bajo la supervisión directa del Juez Presidente del Tribunal Supremo. 4 L.P.R.A. sec. 2121. Por su parte, el artículo 73 exige a los notarios remitir “por correo certificado con acuse de recibo, al Director de la Oficina de Inspección de Notarías, o [radicar] personalmente ante éste, dentro de las veinticuatro (24) horas a partir de su otorgamiento, no contándose sábados y domingos ni los días feriados decretados por ley, una certificación autorizada por ellos con su firma y sello notarial de cada escritura matriz de otorgamiento... de testamento...”. 4 L.P.R.A. sec. 2123.

De conformidad con dichas disposiciones, el aspirante deberá indicar que, toda vez que el testamento otorgado por Testador fue autorizado por Notario el siete de julio de 2003 a las 12:30 de la tarde, éste tenía hasta el día siguiente, 8 de julio de 2003, para presentar personalmente ante el Registro de Testamentos, oficina adscrita a la O.D.I.N., la certificación que acredita que ante él fue otorgado un testamento, o dentro de ese mismo periodo de tiempo enviarlo por correo certificado con acuse de recibo a dicha oficina.

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

PUNTOS:

I. SI EL TESTAMENTO CUMPLE CON LAS NORMAS JURÍDICAS EN CUANTO A LAS FORMALIDADES QUE DEBE OBSERVAR EL NOTARIO, CON RELACIÓN A:

A. Los testigos instrumentales.

- | | |
|----|--|
| 1 | 1. Notario utilizó tres testigos. |
| 1 | 2. Todos conocían personalmente a Testador, aunque la ley sólo requiere que al menos dos de ellos lo conozcan. |
| 1 | 3. Todos eran mayores de edad. |
| 1 | 4. Los tres eran vecinos de la jurisdicción de Puerto Rico. |
| 1 | 5. Todos entendían el idioma de Testador (entienden al Testador). |
| 1 | 6. No surge que ninguno de ellos fuera ciego o sordo (ven y oyen). |
| 1 | 7. Todos sabían y podían leer y escribir. |
| 1 | 8. Todos estaban en su sano juicio. |
| 1 | 9. Ninguno de ellos padecía de tacha legal alguna. |
| 1 | 10. Ninguno era pariente de Testador o de Notario dentro de los grados prohibidos por ley. |
| 1 | 11. Ninguno era empleado, dependiente o socio de Notario. |
| 1* | 12. El testamento cumplió con los requisitos de ley y de jurisprudencia en cuanto a los testigos instrumentales. |

***(NOTA: Se adjudicará la puntuación si el aspirante ha contestado que en el testamento se cumplió con por lo menos cuatro de los requisitos antes esbozados.)**

B. La dación de fe de Notario.

- | | |
|----|--|
| 1 | 1. Notario dio fe de que conocía personalmente a Testador. |
| 1 | 2. Notario dio fe de que, a su juicio, Testador tenía la capacidad legal necesaria para otorgar el testamento y que prestó su consentimiento al contenido del mismo. |
| 1 | 3. Notario dio fe de la idoneidad de los testigos instrumentales. |
| 1 | 4. Notario hizo constar que el acto del otorgamiento se realizó con unidad de acto. |
| 1 | 5. Notario hizo constar que leyó en alta voz el testamento y que también lo leyeron Testador y los testigos, aun cuando no es necesario que éstos lo hagan siempre que se haga constar que se les advirtió de tal derecho. |
| 1* | 6. El testamento cumplió con los requisitos de ley en cuanto a la dación de fe del notario. |

***(NOTA: Se adjudicará la puntuación si el aspirante ha contestado que el Notario cumplió con por lo menos tres de los requisitos antes esbozados.)**

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 2**

II. INDIQUE QUÉ GESTIONES DEBIÓ HACER NOTARIO LUEGO DE AUTORIZAR EL TESTAMENTO, CON RELACIÓN AL MISMO, Y EL TÉRMINO DE QUE DISPONÍA PARA ASÍ PROCEDER.

- 1 1. Notario tenía 24 horas, es decir, hasta el 8 de julio, para presentar personalmente la certificación de otorgamiento del testamento o, en su defecto, enviarla mediante correo certificado con acuse de recibo dentro del plazo señalado,
- 1 2. Al Director de la O.D.I.N. en el Registro de Testamentos.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tiene 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 2003**

Los esposos Adquirentes comparecieron ante Nicolás Notario a otorgar una escritura de compraventa de una finca de tres cuerdas sita en Arecibo, cuyo precio total pagarían en el acto del otorgamiento. En representación de la parte vendedora, Terrenos Corp., compareció Rosa Representante en sustitución de Pedro Presidente, quien se suponía comparecería al acto de otorgamiento. Representante, a quien Notario conocía personalmente, presentó el documento que acreditaba su designación.

Durante el otorgamiento, Notario informó a las partes que Terrenos Corp. había saldado la deuda de \$100,000 de la única hipoteca que gravaba la finca. También les indicó que Presidente se había comunicado con el acreedor del pagaré hipotecario, y que éste había expresado que próximamente le devolvería el pagaré para que se tramitara la cancelación de la hipoteca. Por ello, Notario hizo constar expresamente en la escritura que la finca no tenía gravámenes. Las partes firmaron al final, estamparon sus iniciales en cada uno de los folios y Notario procedió a autorizar la escritura.

Al día siguiente, Notario se percató de que había consignado en la escritura el nombre y los datos personales de Pedro Presidente y no los de Representante. De inmediato la secretaria de Notario eliminó la información equivocada sobre Presidente con cinta correctora blanca y escribió a maquinilla la información correcta. Dos días después, Notario presentó la escritura en el Registro de la Propiedad.

Dos semanas más tarde, los Adquirentes acudieron ante Notario para que gestionara la segregación de una cuerda de la misma finca. En la escritura de segregación Notario describió la parcela segregada. Sobre el remanente hizo constar la siguiente descripción: "Luego de la segregación practicada, queda un remanente con una cabida superficial de dos cuerdas". Asimismo hizo constar que la finca segregada no tenía gravámenes. Los Adquirentes preguntaron a Notario si ya se había cancelado la hipoteca de \$100,000. Notario les informó que el pagaré que evidenciaba la deuda aparentemente se había extraviado.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Con relación a la escritura de compraventa, la corrección de la actuación de Notario:
 - A. Al hacer constar que la finca no tenía gravámenes.
 - B. En cuanto a la forma en que se suplió el nombre y los datos personales de Representante en lugar de los de Presidente.
- II. Con relación a la escritura de segregación, la corrección de la actuación de Notario:
 - A. Al describir el remanente de la finca segregada.
 - B. Al hacer constar que la finca segregada no tenía gravámenes.
- III. Presuma que la actuación de Notario fue improcedente respecto a todos los supuestos anteriores, e indique cómo deberá corregir cada error.

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

I. CON RELACIÓN A LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO:

A. Al hacer constar que la finca no tenía gravámenes.

El artículo 2 de la Ley Notarial (en adelante, LN), en el que se lee el concepto jurídico que del notario ofrece dicho estatuto, lo describe como el “profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen”. 4 L.P.R.A. sec. 2002. Asimismo expone que “la fe pública al notario es plena respecto a los hechos que en el ejercicio de su función [...] personalmente ejecute o compruebe”. *Íd.* Es por ello que el Tribunal Supremo se ha expresado en el sentido de que es “esta condición de certeza y confianza en sus actuaciones lo que le brinda eficacia y garantía al documento notarial, [y que] es imprescindible que el notario observe la mayor pureza y honestidad en el descargo de la fe pública notarial”. In re Ramos, 104 D.P.R. 568, 570 (1976). En su atención, “otorgar un documento notarial en contravención de nuestra Ley Notarial de Puerto Rico, como sería consignar un hecho falso en un documento público, constituye una violación al Canon 38 de [sic] Ética Profesional, 4 L.P.R.A. Ap. IX, [el cual] exige de los abogados que se esfuercen, al máximo de su capacidad, en la exaltación del honor y dignidad de su profesión”, In re Vera Vélez, 148 D.P.R.1, 8 (1999), así como al Canon 35, toda vez que, al así actuar el notario “[n]o sólo quebranta la fe pública notarial, sino también socava la integridad de la profesión al incumplir con el deber de honradez y sinceridad que a todo abogado le impone” el mismo. In re Rivera Arvelo y Ortiz Velázquez, 132 D.P.R. 840, 863 (1993).

El Tribunal ha sido enfático al indicar que el notario que autoriza una escritura no puede ignorar el estado registral de la propiedad sobre la cual las partes otorgan la escritura a la fecha del otorgamiento, Goenaga v. O’Neill de Milán, 85 D.P.R. 170, 194 (1962), dada la incuestionable trascendencia que ello tiene en los distintos ámbitos relacionados al negocio jurídico de que se trate, ya sean civiles, registrales, notariales o fiscales. Chévere v. Cátala, 115 D.P.R. 432 (1984).

En este caso, Notario autorizó una escritura en donde aseveró que la finca objeto de compraventa estaba libre de gravámenes. Esto lo hizo a sabiendas de la falsedad de tal aseveración toda vez que le constaba, y así lo expresó a las partes otorgantes, que el pagaré aun no había sido entregado por el acreedor para su correspondiente cancelación. En consecuencia, forzoso era concluir que tal gravamen, por la suma de \$100,000, surgía del Registro de la Propiedad a la fecha del otorgamiento de la escritura. El hecho de que las partes conocieran la realidad

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 2

registrar, independientemente de lo que se expresó en la escritura, “no lo releva de su obligación”, In re Vera Vélez, *supra*, pág. 10. Su proceder infringió no sólo los preceptos jurídicos aplicables sino también los Cánones de Ética profesional. El aspirante deberá concluir que actuó incorrectamente Notario al hacer constar que la finca objeto de compraventa no tenía gravámenes.

B. En cuanto a la forma en que se suplió el nombre y los datos personales de Representante en lugar de los de Presidente.

El artículo 32 de la LN dispone, en lo pertinente, que “[s]e tendrán por no puestas las adiciones, apostillas, enterrrenglonaduras, raspaduras y tachaduras en los instrumentos públicos a menos que se salven a continuación del último renglón con la aprobación expresa y la firma de los que deben suscribir el documento”. 4 L.P.R.A. sec. 2050.

De los hechos expuestos surge que, al percatarse de su error respecto al nombre y los datos de una de las partes, en específico aquélla que compareció por representación, Notario, a través de su secretaria, procedió a “tachar” o a “raspar” la información equivocada, cubriéndola con cinta blanca, e insertó aquella información correspondiente a la persona que realmente otorgó la escritura. Ello sucedió al día siguiente de haber autorizado la escritura, cuando ninguna de las partes otorgantes se encontraba en su oficina. De conformidad con el precedente artículo de ley, ello está prohibido, y se tendrá por no puesto toda vez que no fue salvado de la manera dispuesta en ley, es decir, se hizo en ausencia de los otorgantes, sin que estos pudieran aprobar expresamente, mediante su firma, lo que se pretende corregir. En consecuencia, el aspirante deberá concluir que es improcedente la forma en que se suplió el nombre y los datos personales de Representante en lugar de los de Presidente.

II. CON RELACIÓN A LA ESCRITURA DE SEGREGACIÓN, LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO:

A. Al describir el remanente de la finca segregada.

La escritura pública comprensiva de esta operación deberá describir la finca principal y la parcela a segregarse con unas circunstancias mínimas de identificación, ello como parte del principio registral de especialidad. Entre tales circunstancias figuran la naturaleza de la finca, su situación y linderos, así como sus medidas superficiales en el sistema métrico decimal. Art. 87(a)(1) de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH), 30 L.P.R.A. sec. 2308(a)(1). Asimismo deberá describir el

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 3

remanente que resulte de dicha segregación con sus modificaciones en la extensión y sus linderos, a menos que haya planos de segregación inscritos. Art. 85 de la LH, 30 L.P.R.A. sec. 2306; Art. 97.1 del Reglamento Hipotecario.

Con este trasfondo jurídico, el aspirante deberá observar que, sobre el remanente de la finca matriz, Notario sólo expresó que contaba “con una cabida superficial de dos cuerdas”. Tal constancia no cumple con los requisitos del artículo 85 de la LH, *supra*, que exige que del remanente se describirá no sólo su extensión sino también sus linderos. Además, tampoco usó el sistema métrico decimal para describir su cabida superficial. No surge de los hechos que haya habido un plano de segregación inscrito en el Registro de la Propiedad por lo que no es de aplicación la excepción dispuesta en el Art. 97.1, *supra*. En consecuencia, el aspirante deberá indicar que actuó incorrectamente Notario al describir el remanente de la finca segregada.

B. Al hacer constar que la finca segregada no tenía gravámenes.

El artículo 85 de la LH, *supra*, dispone, además, con relación a todo caso en que una finca sufre una modificación, que deberá expresarse en las nuevas inscripciones “la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieron antes de la división, segregación, agregación o agrupación [de que es objeto]”. 30 L.P.R.A. sec. 2306. Además, y en lo pertinente, es principio básico del derecho registral hipotecario que una hipoteca debidamente inscrita se mantiene íntegra sobre la totalidad de la finca, sin importar las modificaciones físicas que ésta sufra, a no ser que el acreedor libere de la hipoteca la finca segregada. Arts. 174 y 176 de la LH, 30 L.P.R.A. secs. 2570 y 2572.

De los hechos surge que, al momento de la segregación, y por razón de que el pagaré se había extraviado y no se había cancelado la hipoteca, aun subsistía en el Registro la hipoteca de \$100,000 que gravaba la finca matriz de tres (3) cuerdas. En su atención, y por mandato expreso del derecho citado, Notario venía obligado a hacer constar que la parcela segregada estaba afecta a dicho gravamen. Al expresar en la escritura de segregación que la misma estaba libre de gravámenes, Notario actuó incorrectamente.

III. PRESUMA QUE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO FUE IMPROCEDENTE RESPECTO A TODOS LOS SUPUESTOS ANTERIORES, E INDIQUE CÓMO DEBERÁ CORREGIR CADA ERROR.

El aspirante deberá reconocer que existen dos formas notariales para corregir defectos en los instrumentos públicos, dependiendo de su naturaleza. En ese sentido, el artículo 29 de la LN provee que “[l]os defectos de que adolezcan los documentos notariales *inter vivos* podrán ser subsanados, sin perjuicio de terceros,

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 4

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”. 4 L.P.R.A. sec. 2047. Toda vez que la LN o su Reglamento no enumera o da ejemplos de tales defectos, se ha estimado que este mecanismo se requiere cuando se trata de defectos que inciden sobre los requisitos esenciales para la validez de los contratos según las disposiciones 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. Véase In re Torres Olmeda, 145 D.P.R. 384, 391 (1998). La escritura al respecto, llamada de rectificación, deberá mostrar la comparecencia de todos los otorgantes que lo hicieron en la escritura original que es objeto de rectificación.

De otra parte, respecto a la segunda de las formas notariales para corregir errores, el artículo 29 de la LN dispone que “[s]i se dejase de hacer constar por el notario algún dato o circunstancia dispuesto por esta Ley, o si se tratase de error en el relato de hechos presenciados por el notario que corresponde a éste consignar, podrán estas faltas ser subsanadas por el notario autorizante [...] por medio de acta notarial en que se haga constar el defecto o error, su causa y la declaración que lo subsana”. Respecto a estas actas, llamadas de subsanación, aclara el Reglamento Notarial que el notario deberá hacer constar que “obedece a datos o hechos que presenció o que de otro modo le constan personalmente y que no afectan el negocio jurídico”. Regla 39 del RN. Así, el acta de subsanación es el mecanismo disponible al notario para corregir o subsanar errores u omisiones incurridas en el otorgamiento de un instrumento público autorizado previamente por dicho funcionario, siempre y cuando se den las circunstancias consignadas en la citada Regla 39. Es por ello que no es necesario que comparezcan los interesados. Con este trasfondo, veamos cómo deberá el Notario corregir los errores en que incurrió al otorgar la escritura de compraventa, según los hechos expuestos, y la manera de subsanar tales defectos.

Los errores relacionados a la descripción de gravámenes, tanto en la escritura de compraventa como en la de segregación, y la descripción del remanente de la finca segregada requieren, para su corrección, el otorgamiento de una escritura de rectificación ya que afectan el negocio jurídico. En este último caso, además, tratándose de la primera descripción del remanente, que no surge del Registro ni de documento fehaciente, no puede ser corregido mediante acta de subsanación. Regla 39 del Reglamento Notarial.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 5

El error sobre la forma en que se suplió el nombre y los datos personales de Representante podrá corregirse mediante un acta de subsanación, toda vez que no afecta el negocio jurídico y obedece a datos o hechos que presencié y le constan personalmente a Notario.

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

PUNTOS:

I. CON RELACIÓN A LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO:

A. Al hacer constar que la finca no tenía gravámenes.

- 1 1. El notario no puede ignorar el estado registral de la propiedad a la fecha en la que las partes otorgan una escritura y le está prohibido consignar hechos falsos en la escritura.
- 1 2. El gravamen de \$100,000 al que estaba afecta la finca surgía del Registro de la Propiedad a la fecha del otorgamiento.
- 1 3. Actuó incorrectamente Notario al hacer constar que la finca objeto de compraventa no tenía gravámenes.

B. En cuanto a la forma en que se suplió el nombre y los datos personales de Representante en lugar de los de Presidente.

- 1 1. Se tendrán por no puestas las adiciones, apostillas, entrerrenglonaduras, raspaduras y tachaduras en los instrumentos públicos a menos que se salven a continuación del último renglón mediante la aprobación expresa y la firma de los suscribientes.
- 1 2. Al borrar con cinta blanca la información incorrecta y escribir por encima la correcta acerca de los datos de la compareciente, Notario infringió la disposición de ley que prohíbe tales actuaciones.
- 1 3. Es incorrecta la forma en que Notario suplió el nombre y los datos personales de Rosa Representante en lugar de los de Presidente.

II. CON RELACIÓN A LA ESCRITURA DE SEGREGACIÓN, LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO:

A. Al describir el remanente de la finca segregada.

- 1 1. El notario debe describir el remanente que resulte de una segregación con sus modificaciones en la extensión y sus linderos.
- 2 2. En la descripción del remanente Notario sólo expresó que el mismo contaba con una cabida superficial de dos cuerdas, sin hacer una referencia a sus linderos y sin utilizar el sistema métrico decimal.

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

1 3. Notario actuó incorrectamente al describir el remanente de la finca segregada.

B. Al hacer constar que la finca segregada no tenía gravámenes.

1 1. El notario deberá expresar en la escritura de segregación los gravámenes que la finca tuviere antes de la segregación dado que, ausente la liberación por parte del acreedor, la finca segregada continúa sujeta a dichos gravámenes.

1 2. Al momento de la segregación subsistía en el Registro una hipoteca por \$100,000 que afectaba la finca matriz, por lo que Notario venía obligado a hacer constar que la parcela segregada estaba afectada a dicho gravamen.

1 3. Notario actuó incorrectamente al expresar en la escritura de segregación que la parcela segregada estaba libre de gravámenes.

III. PRESUMA QUE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO FUE IMPROCEDENTE RESPECTO A TODOS LOS SUPUESTOS ANTERIORES, E INDIQUE CÓMO DEBERÁ CORREGIR CADA ERROR.

1 A. Los defectos en documentos notariales pueden ser subsanados por las partes comparecientes, 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. (Escritura de rectificación).

1 B. Los defectos que requieren esta escritura son los que inciden sobre los requisitos esenciales para la validez de los contratos: consentimiento, objeto y causa.

1 C. La falta de constancia de datos o circunstancias dispuestos por ley, o el error en el relato de hechos presenciados por el notario, pueden ser subsanadas por el notario mediante acta notarial. (Acta de subsanación).

1 D. El defecto atinente a la descripción del gravamen en la escritura de compraventa incide sobre el negocio jurídico por lo que requiere una escritura de rectificación para corregirlo.

1 E. El defecto atinente a las constancias del nombre y datos personales de una de las partes otorgantes (Rosa Representante) puede ser corregido mediante un acta de subsanación porque no afecta el negocio jurídico y obedece a datos o hechos que presenció y le constan personalmente a Notario.

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

- 1 F. El defecto atinente a la descripción del remanente en la escritura de segregación incide sobre el negocio jurídico por lo que requiere una escritura de rectificación para corregirlo.
- 1 G. El defecto atinente a la descripción del gravamen en la escritura de segregación incide sobre el negocio jurídico por lo que requiere una escritura de rectificación para corregirlo.

TOTAL DE PUNTOS: 20