

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

Examen de reválida
Derecho Notarial

Jueves, 31 de marzo de 2005
Periodo 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 correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 1
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2005**

Luisa Benítez Morales, soltera, acudió a usted, Noel Notario (o Noelia Notaria), para que preparara y autorizara una escritura para la compra del 90% de una finca de tres cuerdas colindante con el Río Cibuco, propiedad de Víctor Soltero Vendedor, quien retendrá la titularidad del 10% restante. Notario no conoce a los comparecientes y sería la primera escritura que autoriza en el año 2005. El cierre está pautado para el 31 de marzo de 2005 luego de que Notario revisara el estudio de título de la finca.

Presuma que usted es el notario o notaria autorizante. Identifíquese, donde sea necesario, como Noel o Noelia Notario(a). Utilice ese mismo nombre cuando y donde sea necesario estampar su firma. No utilice su nombre propio ni su firma en ningún momento. Asegúrese de suplir la información adicional requerida.

- I. Redacte exclusivamente las siguientes partes del instrumento público que recoja el negocio que se pretende efectuar, de acuerdo con los hechos expuestos:
 - A. La rotulación de la escritura de compraventa.
 - B. La comparecencia.
 - C. La fe de conocimiento de los otorgantes.
 - D. La cláusula de adquisición.
 - E. Las advertencias. (No tiene que utilizar un lenguaje específico, pero sí describir, esencialmente, en qué consisten las advertencias).

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

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

I. REDACTE EXCLUSIVAMENTE LAS SIGUIENTES PARTES DEL INSTRUMENTO PÚBLICO QUE RECOJA EL NEGOCIO QUE SE PRETENDE EFECTUAR, DE ACUERDO CON LOS HECHOS EXPUESTOS:

A. La rotulación de la escritura de compraventa.

El Notario tiene el deber, en virtud del artículo 47 de la Ley Notarial, Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 L.P.R.A. sec. 2071, de conservar en su protocolo, de manera ordenada, todas las escrituras matrices y actas autorizadas durante un año natural, así como los documentos que se le incorporen.

Por tal razón, el artículo 50 de la Ley Notarial, *supra*, 4 L.P.R.A. sec. 2074, dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

La primera cara del primer documento de cada Protocolo se rotulará del modo siguiente:

“Protocolo de Instrumentos Públicos correspondientes al año (tal).”

...

Estas notas, tanto las de apertura como las de cierre del Protocolo deberán ser firmadas, signadas, selladas, rubricadas y fechadas por el notario autorizante.

“La nota de apertura del protocolo de cada año se hará en la parte superior al comienzo del primer instrumento que se autorice en el año y precediendo el número del mismo.” Sarah Torres Peralta, El derecho notarial puertorriqueño, Publ. STP, San Juan (1995), pág. 14.5. Ha indicado el Tribunal Supremo que la importancia de esta nota es palmaria y que su omisión constituye una de las varias faltas por las cuales puede ser disciplinado un notario. *In re González Maldonado*, 152 D.P.R: 871, 922 (2000); *In re Colón Muñoz*, 131 D.P.R. 121, 162-163 (1992).

El notario tiene la obligación de firmar, signar, sellar, rubricar y fechar la nota de apertura, al inicio de cada tomo y de cada tomo subsiguiente. *In re González Maldonado*, *supra*.

El aspirante deberá redactar, por lo tanto, la nota de apertura correspondiente a la primera escritura que autoriza en el 2005, y deberá hacer patente que la misma ha sido debidamente firmada, signada, sellada, rubricada y fechada.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 2

B. La comparecencia.

El artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, 4 L.P.R.A. sec. 2033, dispone, en lo pertinente:

Instrumentos públicos—Formalidades; conocimiento; advertencias

La escritura pública, en adición [sic] al negocio jurídico que motiva su otorgamiento y sus antecedentes y a los hechos presenciados y consignados por el notario en la parte expositiva y dispositiva contendrá lo siguiente:

- (a) El número de orden que le corresponda en el protocolo, escrito el mismo en letras al comienzo de la misma.
- (b) La calificación del acto o contrato con el nombre conocido que en derecho tenga, salvo que no lo tuviere especial.
- (c) El nombre del notario, su vecindad, el sitio donde radica su notaría, así como el día, mes, año y lugar del otorgamiento, que será aquél en que el último de los otorgantes firme el documento, si no hubiese testigos instrumentales.
- (d) El nombre y apellido o apellidos, según fuere el caso, la edad o mayoría, estado civil, profesión y vecindad de los otorgantes, su número de seguro social, de éstos tenerlo, nombre y circunstancias de los testigos, de haber alguno, según sus dichos. En caso de que cualquiera de estos otorgantes fuera casado, y no sea necesaria la comparecencia del cónyuge, se expresará el nombre y apellido de éste aunque no comparezca al otorgamiento.
- (e) ... (Énfasis suplido).

Las disposiciones del citado inciso (d) del artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, desglosan el contenido de lo que deberá incluir la escritura en aquella parte que se denomina como "Comparecencia". Así, el notario autorizante relacionará allí "[e]l nombre y apellido o apellidos, según fuere el caso, la edad o mayoría, estado civil, profesión y vecindad de los otorgantes, su número de Seguro Social, de éstos tenerlo, nombre y circunstancias de los testigos, de haber alguno, según sus dichos". 4 L.P.R.A. sec. 2033(d). En cuanto al requisito del nombre de un compareciente, es de rigor señalar la importancia que le han reconocido otros estatutos y reglamentos aplicables así como el Tribunal Supremo, al hecho de que éste se exprese completo, es decir, con sus dos apellidos, si los tiene, y que en el nombre no se deberán expresar iniciales. Art. 99.4 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. sec. 870.371; Pino Development Corp. v. Registrador, 133 D.P.R. 373, 387-388 (1993); Acevedo v. Registrador, 115 D.P.R. 461, 461-462 (1984). Amparado en la certeza y corrección que debe

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 3

caracterizar al Registro de la Propiedad, considera así el alto foro 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*.

En cuanto a la expresión del número de seguro social de los comparecientes, nos recuerda la profesora Torres Peralta que requerir el mismo es parte de la verificación precisa para la identificación de los otorgantes que deberá realizar el notario. Sarah Torres Peralta, *supra*, pág. 8.15.

En cuanto al estado civil de los otorgantes, el Tribunal Supremo ha señalado la obligación del notario de dar fe de éste en los instrumentos públicos del estado. Se trata de un requisito sustantivo que la ley impone en protección de los otorgantes. *In re Colón Muñoz, supra*, págs. 159-160. Su incumplimiento denota negligencia crasa en el ejercicio del notariado. *In re Cruz Disdier*, 70 D.P.R., 453, 457 (1949). “En casos graves y extraordinarios en que no sea posible consignar por completo estas circunstancias, expresarán cuanto sobre ello les conste de propia ciencia y manifiesten los testigos”. *In re Colón Muñoz, supra*, pág. 160.

El aspirante deberá redactar la parte de la comparecencia de la escritura. Deberá expresar, con respecto al vendedor y a la compradora, todos los datos pertinentes, supliendo aquéllos que no hayan sido provistos, incluyendo sus nombres completos y correctos, con los dos apellidos, su mayoría de edad, su estado civil, si es propietario o se dedica a alguna profesión u ocupación que haya escogido el aspirante, su número de seguro social y su vecindad.

C. La fe de conocimiento de los otorgantes.

También en el artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, se establece en el inciso (e), 4 L.P.R.A. sec. 2033(e), la obligación del notario de dar fe expresa del conocimiento personal de los otorgantes o, en su defecto, de haberse asegurado de su identidad por los medios establecidos en el artículo 17 de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. sec. 2035. El inciso (e) del referido artículo 15 dispone:

- (e) La fe expresa del notario de su conocimiento personal de los otorgantes o, en su defecto, de haberse asegurado de su identidad por los medios establecidos por este capítulo, de que a su juicio éstos tienen la capacidad legal necesaria para otorgar el acto o contrato de que se trata y de haberles leído a ellos y a los testigos, en su caso, la escritura o de haber permitido que la leyesen a su elección antes de firmarla, o de la renuncia al derecho que tienen de así hacerlo.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 4

Es en esta exigencia que la fe pública encuentra su más fiel significado, “para lograr correspondencia real y legítima entre persona y firma... [cuyo propósito] persigue evitar la suplantación de las partes en el otorgamiento”. In re Cruz Cruz, 126 D.P.R. 448, 451 (1990). La infracción a esta disposición sujeta al notario a severas sanciones disciplinarias, lo expone a responsabilidad legal y es causa de que el acto notarial de que se trate sea nulo *per se*. Sucn. Santos v. Registrador, 108 D.P.R. 831, 837 (1979). “Es casi unánime la posición que adjudica a la fe del conocimiento una importancia suprema e imperiosa en la gestión notarial.” Deliz et als. v. Bartúa et als., 158 D.P.R. ____ (2003), 2003 T.S.P.R. 4, 2003 J.T.S. 7, págs. 428-429, citando a In re Olmo Olmo, 113 D.P.R. 441, 454 (1982).

De otra parte, para viabilizar esta exigencia, el artículo 17 de la Ley Notarial, *supra*, especifica los medios supletorios de identificación que le serán permitidos utilizar al notario en defecto del conocimiento personal del otorgante. Así, el notario autorizante puede identificar a un otorgante: (a) mediante la utilización de testigos de conocimiento, es decir, la afirmación de una persona que conozca al otorgante y sea conocida por el notario, siendo aquella responsable de la identificación y el notario de la identidad del testigo; (b) la identificación de una de las personas contratantes por la otra, siempre que de esta última dé fe de conocimiento el notario, y (c) la identificación por documentos de identidad con retrato y firma, expedido por las autoridades públicas competentes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, de los Estados Unidos o de uno de sus estados, cuyo objeto sea identificar a las personas, o por un pasaporte debidamente expedido por una autoridad extranjera, entre otros. 4 L.P.R.A. sec. 2035(a)(b)(c). Véase, Cintrón Ramos v. Registrador, 144 D.P.R. 91, 112-113 (1997).

Es importante recordar el carácter supletorio de los medios de identificación que provee el Art. 17(c) de la Ley Notarial, *supra*. Se trata de medios de identificación supletorios, de preferencia gradualmente descendiente. Es decir, si el notario conoce personalmente al otorgante, no deberá dar fe que lo ha identificado por uno de los medios supletorios de identificación. Véanse, In re Santiago Rodríguez, 160 D.P.R. ____ (2003), 2003 T.S.P.R. 137, 2003 J.T.S. 137, pág. 82; In re Maldonado Rivera, 159 D.P.R. ____ (2003), 2003 T.S.P.R. 56, 2003 J.T.S. 58, pág. 874.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 5

El aspirante, actuando como notario, deberá redactar la cláusula de fe de conocimiento. Deberá indicar, bajo el acápite de 'Doy Fe', puesto que no conoce personalmente a ninguno de los comparecientes otorgantes, que los identificó mediante alguno de los tres medios supletorios de identificación, provistos por el Art. 17(c) de la Ley Notarial, *supra*. Deberá incluir, además, en esta parte del documento, un lenguaje que exprese que da fe de las circunstancias personales de los comparecientes y de que a su juicio tienen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la escritura. Art. 15(e) de la Ley Notarial, *supra*.

D. La cláusula de adquisición.

El artículo 92 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2313, dispone:

Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción alícuota de cada condueño en términos matemáticos expresados en por ciento o fracción.

No se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciera solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u otra forma análoga.

A tenor con las disposiciones del citado artículo, el aspirante, actuando como notario, deberá redactar la cláusula de adquisición indicando que la parte compradora, Luisa, adquiere un noventa por ciento (90%) de la propiedad y la parte vendedora retiene un diez por ciento (10%).

E. Las advertencias.

El inciso (f) del artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, desglosa las advertencias legales que deberá hacer el Notario al autorizar un documento público:

- (f) El haberles hecho de palabra a los otorgantes en el acto del otorgamiento las reservas y advertencias legales pertinentes. No obstante, se consignarán en el documento aquellas advertencias que por su importancia deban, a juicio prudente del notario, detallarse expresamente. (Énfasis suplido).

Esto implica que el notario, además de expresarle verbalmente a los otorgantes las advertencias legales pertinentes, deberá consignar en la escritura aquellas advertencias legales de importancia, según las circunstancias particulares del negocio jurídico de que se trate, de conformidad con la jurisprudencia y con su "juicio prudente". Art. 15(f) de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. sec. 2033(f).

La ley no especifica ni provee guías de cuáles son las advertencias de importancia. Algunas de ellas dependerán de las características particulares del

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 6

negocio jurídico de que se trate. En ese sentido, el Tribunal Supremo ha indicado que, para el notario, “[c]omo jurista, la responsabilidad notarial de hacer las reservas y advertencias legales pertinentes implica una gestión intelectual y una aplicación inteligente de los principios de derecho positivos y jurisprudenciales. Esa función no se da en el vacío; conlleva tomar en cuenta el contenido del negocio y el significado total e integral de las estipulaciones que se han de suscribir y consentir.” *In re Salas David*, 145 D.P.R. 539, 544 (1998). (Énfasis suplido).

Las advertencias legales constituyen por tanto un complemento de la escritura, cuya omisión, si bien no afecta como regla general la validez del documento, puede sujetar al notario a sanciones disciplinarias y comportar responsabilidad civil. Se trata de consejos y asesoramiento legal que el notario, en su condición de jurista, debe ofrecer a los otorgantes en relación con los deberes legales, las consecuencias y el alcance para cada uno de ellos del acto, contrato o negocio jurídico que suscriben. Sarah Torres Peralta, *supra*, pág. 8.28.

1. Comuneros.

El inciso (g) del referido artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, dispone, en relación concreta con los negocios jurídicos sobre bienes pertenecientes a una comunidad de bienes, lo siguiente:

(g) En una escritura de compraventa en la cual se efectúe un negocio jurídico sobre una porción abstracta e indefinida en pro indiviso de un terreno, el notario tendrá que advertirle a los otorgantes los efectos legales de la comunidad de bienes, según lo establecido por las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico. Además, advertirá que no podrá segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar su participación sobre dicho terreno sin el correspondiente permiso de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o la agencia correspondiente. Que la participación adquirida por el comprador es abstracta e indefinida y que cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar será nulo e ineficaz y podría constituir delito, si no existe el correspondiente permiso de las agencias reguladoras. Incluirá también la aceptación del comprador de adquirir en capacidad de comunero, todo lo cual hará constar en el texto de la escritura.

Este inciso fue añadido por la Ley 194 de 7 de agosto de 1998, con el propósito de que “los otorgantes de escrituras, únicos documentos en los cuales se pueden efectuar compraventas de terreno en común ‘pro indiviso’, realicen el

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 7

negocio jurídico con la conciencia ilustrada, concientes de las consecuencias legales y los derechos que le asisten”. Exposición de Motivos, Ley 194 de 7 de agosto de 1998, Leyes de Puerto Rico, 1998, Parte 1, pág. 806; In re Vera Vélez, 160 D.P.R. ____ (2003), 2003 T.S.P.R. 169, 2003 J.T.S. 160, pág. 321.

En la situación de hechos descrita, la compradora en el negocio jurídico autorizado por Notario adquiere por compraventa una cuota en un bien inmueble, en capacidad de comunera. A tenor, Notario está obligado a advertir, tanto a ella como a Vendedor, quien ahora se convierte a su vez en comunero, acerca de los efectos legales de la comunidad de bienes, según lo establecido por las disposiciones del Código Civil citadas, así como que no podrán segregar, lotificar o identificar participación alguna sin los correspondientes permisos de las agencias concernidas. Art. 15(g), 4 L.P.R.A. sec. 2033(g).

El aspirante deberá expresar, en consecuencia, que advirtió a la compradora los efectos legales de adquirir una propiedad en común proindiviso, a tenor con las disposiciones del citado inciso (g) del Art. 15 de la Ley Notarial, *supra*.

2. Estudio de título.

Entre las advertencias que el Tribunal Supremo ha considerado importantes está la necesidad de advertir a los otorgantes la necesidad de examinar el Registro de la Propiedad o de realizar un estudio de título con relación a las cargas que puedan gravar el inmueble, así como que, aún cumpliendo con tal requisito, no se asegura la inexistencia de gravámenes que hayan entrado con posterioridad a haberse efectuado el estudio de título. In re Aponte Berdecía, 161 D.P.R. ____ (2004), 2004 T.S.P.R. 24, 2004 J.T.S. 32, pág. 701; In re López Maldonado, 130 D.P.R. 863, 865-866 (1992); In re Flores Torres, 119 D.P.R. 578, 585-586 (1987); Chévere v. Cátala, 115 D.P.R. 432, 445 (1984). 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. In re Moreira Avillán, 147 D.P.R. 78, 90 (1999); Goenaga v. O'Neill de Milán, 85 D.P.R. 170, 194 (1962); Chévere v. Cátala, *supra*, págs. 443-444.

Si bien la falta de expresión de cargas en las escrituras no es un defecto que impida la inscripción del título, Chévere v. Cátala, *supra*, la falta del notario de estipular en el documento público las advertencias pertinentes respecto a las cargas y gravámenes viola la fe pública notarial y los Cánones del Código de

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 8

Ética Profesional, 4 L.P.R.A. Ap. IX; *In re Moreira Avillán, supra*; *In re Ramos Méndez y Cabiya Ortiz*, 120 D.P.R. 796, 797 (1988).

La obligación del notario de conocer el estado registral de la propiedad es parte esencial de su función de custodio de la fe pública, “base esencial del sistema del notariado”. *In re Pizarro Colón*, 151 D.P.R. 94, 106 (2000).

El aspirante deberá expresar, por lo tanto, entre las advertencias, que debe proveer a los comparecientes, la necesidad de examinar el Registro de la Propiedad o de realizar un estudio de título con relación a las cargas que puedan gravar el inmueble, además de que, de todos modos, dicho estudio no cierra el Registro a gravámenes que hayan entrado con posterioridad.

3. Testigos.

El artículo 20 de la Ley Notarial, *supra*, dispone, en lo pertinente, que en la autorización de escrituras no será necesaria la intervención de testigos instrumentales, “salvo que la reclame el notario autorizante o cualesquiera de las partes, o cuando alguno de los otorgantes no sepa o no pueda leer o firmar”. 4 L.P.R.A. sec. 2038.

La Regla 31 del Reglamento Notarial establece, a su vez, que “[e]l testigo instrumental es el que presencia el acto de lectura, de consentimiento, firma y autorización del instrumento público a requerimiento de las partes o del Notario autorizante, o cuando alguno de los otorgantes no sepa o no pueda leer o firmar”.

Para que los comparecientes en una escritura advengan en conocimiento de lo dispuesto en el Art. 20 de la Ley Notarial, *supra*, es necesario que el notario autorizante advierta por escrito de ello, para que los comparecientes decidan si optan por utilizar los testigos en la autorización de la escritura.

El aspirante, actuando como notario, deberá redactar una cláusula donde exponga que ha advertido a los comparecientes del derecho a testigos instrumentales y que ellos han optado por no ejercerlo.

4. Áreas susceptibles de inundación.

El notario tiene que cerciorarse de hacer a las partes todas aquellas explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para lograr el consentimiento informado de los otorgantes. *In re Pizarro Colón, supra*; *In re Jiménez Brackel*, 148 D.P.R. 287, 295 (1999).

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 9

Según la profesora Torres Peralta, en las circunstancias contemporáneas, parte de las advertencias indispensables que debe proveer el notario son las relacionadas con las condiciones en cuanto a inundaciones o contaminación ambiental del sector donde está inscrito el inmueble objeto del negocio jurídico y la conveniencia de revisar los mapas y reglamentos tanto estatales como federales aplicables. Sarah Torres Peralta, *supra*, págs. 8.38-8.39. Parte de los deberes del notario al autorizar una escritura, es dar a los otorgantes “las informaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para que comprendan el sentido, así como los efectos y consecuencias, del negocio, y se den cuenta de los riesgos que corren en celebrarlo”. Fed. Pesc. Playa Picúas v. U.S. Inds., Inc., 135 D.P.R. 303, 317 n. 25 (1994).

En el caso específico de las áreas susceptibles de inundaciones, el artículo 8 de la Ley para el Control de Edificaciones en las Zonas Susceptibles a [sic] Inundaciones, Ley 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada, 23 L.P.R.A. secs. 225g, dispone:

En las "Zonas Susceptibles a [sic] Inundaciones", será ilegal en lo sucesivo:

(a) Construir edificación o estructura alguna, depositar relleno, hacer mejoras sustanciales a edificaciones o estructuras existentes u otros desarrollos en las Zonas Susceptibles a [sic] Inundaciones que no hayan cumplido con los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles a [sic] Inundaciones, a partir de la fecha de vigencia del mismo.

(b) Vender, arrendar o en cualquier otra forma traspasar terrenos en dichas zonas sin advertirle [sic] al potencial arrendatario, ocupante o titular del mismo por cualquier medio lícito que deberá cumplir con los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles a [sic] Inundaciones para cualquier construcción, uso o desarrollo. Dicha advertencia deberá ser incluida en el documento escrito sobre la transacción de la que se trate. (Énfasis suplido).

El aspirante, actuando como notario, deberá redactar una cláusula donde advierta a los comuneros la posible condición en cuanto a inundaciones, por encontrarse en las márgenes del río, la conveniencia de revisar los mapas y reglamentos tanto estatales como federales aplicables y la obligación de obedecer éstos.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 10

5. Contribuciones.

La Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991, 21 L.P.R.A. secs. 5001 *et sec.*, establece la autoridad, actualmente de los municipios, para imponer contribuciones sobre la propiedad.

El aspirante, actuando como Notario, deberá expresar que advirtió a los otorgantes que la parte vendedora responderá por el pago de las contribuciones hasta el día del otorgamiento, y que en adelante éstas serán responsabilidad de la compradora, en la proporción correspondiente a su cuota.

6. Evicción y saneamiento.

El artículo 1350 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3801, dispone que el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta. El aspirante, actuando como Notario, debe expresar que advirtió a la parte vendedora que se obliga a la evicción y saneamiento conforme a derecho.

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

PUNTOS:

- I. REDACTE EXCLUSIVAMENTE LAS SIGUIENTES PARTES DEL INSTRUMENTO PÚBLICO QUE RECOJA EL NEGOCIO QUE SE PRETENDE EFECTUAR, DE ACUERDO CON LOS HECHOS EXPUESTOS:**
- A. La rotulación de la escritura de compraventa:
- 1 1. “Comienza mi Protocolo de instrumentos públicos correspondiente al año dos mil cinco (2005).”
- 1 2. “Hoy día treinta y uno (31) de marzo de dos mil cinco (2005)”.
- 1* 3. Firma, signo, sello notarial y rúbrica del notario. (Noel o Noelia Notario(a)).
- *(NOTA: Se concederá un punto al aspirante que señale tres de los cuatro requisitos.)**
- B. La comparecencia:
- 2* 1. DE LA PRIMERA PARTE: Don Víctor Soltero Vendedor, seguro social número 584-53-6987, mayor de edad, soltero, agricultor y vecino de Corozal, Puerto Rico, denominado de ahora en adelante “EL VENDEDOR”.
- *(NOTA: Se concederá un punto al aspirante que señale tres de los cinco requisitos.)**
- 2* 2. DE LA SEGUNDA PARTE: Doña Luisa Benítez Morales, seguro social número 582-55-2859, mayor de edad, soltera, ingeniera y vecina de Carolina, Puerto Rico, denominada de ahora en adelante como “LA PARTE COMPRADORA”.
- *(NOTA: Se concederá un punto al aspirante que señale tres de los cinco requisitos.)**
- C. La fe de conocimiento de los otorgantes:
- 1 1. DOY FE de haber identificado a los comparecientes mediante sus respectivas licencias de conducir con foto y firma, expedidas por el gobierno de Puerto Rico (o cualquier otro medio supletorio de identificación autorizado por el Art. 17 (c) de la Ley Notarial).
- 1 2. Por sus dichos y mi creencia, así también doy fe de las circunstancias personales de los comparecientes, quienes me aseguran tener, y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento.

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

D. La cláusula de adquisición:

- 3 1. El Vendedor por la presente VENDE, CEDE Y TRASPASA a la Compradora el NOVENTA POR CIENTO (90%) de la propiedad descrita en el párrafo _____ de esta escritura por el convenido y ajustado precio de OCHENTA Y CINCO MIL DOLARES (\$85,000.00) (cifra suplida por el aspirante), cuya suma recibe el Vendedor de manos de la Compradora en este acto, entendiéndose que la Compradora adquiere la propiedad descrita en común proindiviso, reteniendo el Vendedor el restante DIEZ POR CIENTO (10%).

E. Las advertencias:

- 2 1. Que advirtió a la compradora los efectos legales de adquirir una propiedad en común proindiviso, así como que no podrán segregar, lotificar o identificar participación alguna sin los correspondientes permisos de las agencias concernidas, lo cual podría constituir delito.
- 1 2. Advertencia sobre la necesidad de examinar el registro, del alcance del estudio de título en relación con las cargas y gravámenes, y que, de todas maneras, el estudio de título no cierra el Registro a gravámenes que hayan entrado con posterioridad.
- 1 3. Que advirtió a los comparecientes de su derecho a requerir la presencia de testigos y que ellos han optado por no ejercerlo.
- 2 4. Que por estar localizada la propiedad en zona susceptible de inundación, la parte compradora se obliga a cumplir y observar los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles de Inundación y que su inobservancia constituye infracción a la ley correspondiente.
- 1 5. A quién corresponde el pago de las contribuciones sobre la propiedad.
- 1 6. Que la parte vendedora se obliga a la evicción y saneamiento conforme a derecho.

TOTAL DE PUNTOS: 20

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

PREGUNTA NÚMERO 2
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2005

Causante y Viuda adquirieron, bajo el régimen de sociedad legal de gananciales, una residencia en Santurce, una finca en Arecibo y una casa veraniega en Yabucoa, el mobiliario de las viviendas y una cuenta bancaria con \$56,000. Causante falleció sin dejar testamento. Viuda indicó a sus únicos 3 hijos habidos en el matrimonio con Causante (Antonio, Andrea y Adriana), que ella retendría la residencia de Santurce, el mobiliario de ésta y la cuenta bancaria, y que se repartieran ellos el resto de los bienes. De los tres hijos sólo Antonio estaba casado, con Julia Cónyuge.

Luego de obtener el relevo del Departamento de Hacienda sobre el caudal relicto de Causante y la resolución sobre declaratoria de herederos nombrando a Antonio, Andrea y Adriana como herederos universales de Causante y a Viuda en la cuota usufructuaria, Viuda, Antonio y Andrea otorgaron una escritura ante Noel Notario, titulada Cesión de Derechos y Acciones. En la escritura, Notario consignó la información relativa a la inscripción registral de todos y cada uno de los inmuebles, su titularidad y antecedentes; y relacionó la resolución de declaratoria de herederos y el relevo de Hacienda. Mediante la escritura, Antonio y Andrea cedieron a Viuda todo derecho, acción o interés en el inmueble de Santurce, el mobiliario de ésta, y la cuenta bancaria. Viuda y Andrea cedieron a su vez sus derechos y acciones en la casa de Yabucoa, con su mobiliario, a favor de Antonio. Los comparecientes dejaron en pro indiviso la finca de Arecibo, por lo cual nada se mencionó al respecto en la escritura. En el acto de otorgamiento de la escritura Notario no exigió la comparecencia de Cónyuge, aunque expresó que Antonio estaba casado, sin indicar con quién.

La escritura fue presentada ante el Registro de la Propiedad. Al calificar la escritura, el Registrador notificó a Notario varias faltas que impedían la inscripción: (1) no se había practicado una partición y, por tanto, no se podían inscribir las enajenaciones efectuadas; (2) no se había presentado la copia certificada de la resolución de declaratoria de herederos y el relevo de Hacienda; y (3) no constaba la comparecencia y el consentimiento de Cónyuge.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. La corrección de la actuación de Notario:
 - A. Al autorizar una escritura de Cesión de Derechos y Acciones para dividir la herencia de Causante.
 - B. En la manera en que expresó la comparecencia de Antonio.
 - C. Al no exigir la comparecencia de Cónyuge y el efecto que ello acarrea sobre la validez de la escritura.
- II. Si el Registrador actuó correctamente al notificar como falta que Notario no hubiera presentado la copia de la declaratoria de herederos y del relevo de Hacienda.

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

I. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO:

A. Al autorizar una escritura de Cesión de Derechos y Acciones para dividir la herencia de Causante.

Le asiste la razón al Registrador al denegar la inscripción por el hecho de que se haya efectuado una cesión de bienes inmuebles sujeto a una comunidad hereditaria sin que se haya practicado una partición previa, cuando no comparecieron todos los herederos.

El último párrafo del artículo 95 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. sec. 2316, dispone:

No se inscribirán enajenaciones o gravámenes de cuotas específicas en una finca que no se haya adjudicado antes en la correspondiente partición.

Una vez inscrita en el Registro la declaratoria o el testamento sobre una o varias fincas del Causante, todo lo que tienen los herederos es una cotitularidad en una masa común que es la herencia. No tienen una participación específica en dichas fincas. No se inscribe una cuota indivisa sobre cada finca o derecho que integra la herencia sino una participación en abstracto y global sobre el patrimonio hereditario completo. Véase, Kogan v. Registrador, 125 D.P.R. 636, 650 (1990). Por lo cual, lo que cada heredero tiene es un derecho sobre los bienes concretos que forman la herencia. Mientras no se lleve a cabo la partición, el heredero no tiene título de dominio en bienes concretos y determinados.

El quinto párrafo del propio artículo 95 permite, sin embargo, la inscripción de bienes inmuebles concretos que formen parte de la herencia, bajo ciertas condiciones: “Para inscribir adjudicaciones concretas, deberán determinarse en escritura pública o por resolución judicial firme, los bienes o partes indivisas de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, o también escritura pública a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y aquéllos tuvieren la libre disposición del mismo.” 30 L.P.R.A. sec. 2316.

Del mismo modo, añade el Reglamento Hipotecario, en su artículo 102.1, que:

[a] tenor con lo dispuesto en el Artículo 95 de la Ley [30 L.P.R.A. sec. 2316] y la sec. 50.1 de este Reglamento, tanto en la inscripción del derecho hereditario como en la sentencia de divorcio que pueda inscribirse bajo el Artículo 1330 del Código Civil [31 L.P.R.A. sec. 3714], el Registrador hará constar claramente que la finca o derecho que se inscriba pertenece a un patrimonio indiviso y que no podrán ser transmitidos o gravados cuota [sic] o porciones del dominio sobre la finca o derecho de que se trate, sino por todos los titulares, a menos que haya mediado partición y adjudicación inscrita a favor del transmitente. (Énfasis suplido).

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 2

Vigente la comunidad hereditaria, y antes de que se efectúe la partición, por lo tanto, “se puede dar una venta de cosa específica perteneciente a la comunidad hereditaria antes de la partición cuando todos los herederos comuneros dan su consentimiento”. Kogan v. Registrador, *supra*, pág. 652.

El aspirante debe señalar, en la situación de hechos descrita, que los herederos trataron de enajenar dos bienes concretos, parte de la herencia, pero no comparecieron todos los herederos, al faltar Adriana. Fue incorrecta, por lo tanto, la actuación de Notario al autorizar una escritura de Cesión de Derechos y Acciones para dividir la herencia de Causante, porque no comparecieron todos los herederos.

B. En la manera en que expresó la comparecencia de Antonio.

La actuación de Notario de consignar que Antonio estaba casado pero sin expresar con quién viola el Artículo 15(d) de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. § 2033(d). Dicha sección ordena que la escritura contendrá “[e]l nombre y apellido o apellidos, según fuera el caso, la edad o mayoría, estado civil, profesión y vecindad de los otorgantes, su número de seguro social, de éstos tenerlo, nombre y circunstancias de los testigos, de haber alguno, según sus dichos. En el caso de que cualquiera de estos otorgantes fuera casado y no sea necesaria la comparecencia del cónyuge, se expresará el nombre y apellido de éste aunque no comparezca al otorgamiento.”

El Tribunal Supremo ha expresado que, aun cuando el cónyuge del otorgante no figure como parte compareciente, el notario deberá consignar toda la información relativa para que de la faz de la escritura pueda constatarse que han comparecido al otorgamiento todas las personas que, de conformidad con la ley, tienen que comparecer. Por tanto, en toda escritura que verse sobre la transmisión de un inmueble por parte de un otorgante casado cuyo cónyuge no comparece en la escritura deberá consignarse toda la información necesaria relativa a la inscripción registral, su titularidad, sus antecedentes y el hecho de estar gravada, expresión que deberá hacerse incluyendo una relación de las cargas y gravámenes a que está afecta. También incluirá cualquier otra información que, a juicio prudente del notario, forme parte de los antecedentes pertinentes al negocio jurídico que motiva el otorgamiento. In re Godínez Morales, 161 D.P.R. ____ (2004), 2004 T.S.P.R. 17, 2004 J.T.S. 24; S. Torres Peralta, El Derecho Notarial Puertorriqueño, Ed. Publicaciones STP, Inc., San Juan, Puerto Rico, 1995, pág. 8.4. Es mediante la consignación de estos datos que los inspectores y los registradores podrán verificar si la comparecencia del

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 3

cónyuge del otorgante era o no necesaria y, así, finalmente determinar si el notario cumplió con el requisito formal de la comparecencia a tenor con el artículo 15(d) de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. sec. 2033(d). *In re Godínez Morales, supra*.

Es deber del notario consignar la comparecencia de los otorgantes según lo exige el inciso (d) del referido Artículo 15. El aspirante deberá señalar que Notario actuó incorrectamente al mencionar que Antonio era casado sin indicar con quién. Debió haber expresado al menos el primer nombre y el apellido paterno de la esposa, Julia Cónyuge.

C. Al no exigir la comparecencia de Cónyuge y el efecto que ello acarrea sobre la validez de la escritura.

La validez de un instrumento público depende de que el Notario autorizante acate fielmente los requisitos y formalidades que le impone la Ley Notarial de Puerto Rico. *Cintrón Ramos v. Registrador*, 144 D.P.R. 91, 99 (1997). Es por ello que al Notario le corresponde la función de ser el primer calificador de la legalidad y suficiencia de los documentos que luego serán presentados ante el Registrador de la Propiedad. *Fed. Pesc. Playa Picúas v. U.S. Inds., Inc.*, 135 D.P.R. 303, 326 (1994).

La escritura no tiene que contar con la comparecencia de Julia Cónyuge porque, tratándose de un bien inmueble propio de Antonio adquirido por título de herencia, no era necesario el consentimiento de Julia Cónyuge para la transmisión del dominio de la residencia en Santurce a favor de Viuda. En *In re Godínez Morales, supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico señaló que “la única instancia en que resulta innecesaria la comparecencia del cónyuge del otorgante es cuando el bien inmueble objeto de transmisión o gravamen pertenece privadamente a la parte otorgante”.

En el presente caso, Notario consignó toda la información relevante a la inscripción registral, su titularidad y antecedentes, por lo que al Registrador se le colocó en una posición en donde podía determinar que la comparecencia de Julia Cónyuge no era necesaria tratándose de la transmisión de un bien inmueble propio de Antonio adquirido por herencia. La validez de la escritura no requiere la comparecencia y aceptación de Julia Cónyuge y la misma es perfectamente válida. La Ley Notarial en su Artículo 34, inciso (3), dispone que serán nulos los instrumentos públicos en que no aparezca la firma de una de las partes cuando deban hacerlo. 4 L.P.R.A. sec. 2052(3). La firma de Julia Cónyuge no se requiere y por tanto no estamos ante una escritura nula.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 4

El aspirante deberá señalar que Notario actuó correctamente al no exigir la comparecencia de Cónyuge y que la ausencia de la esposa no acarrea ningún efecto sobre la validez de la escritura.

II. SI EL REGISTRADOR ACTUÓ CORRECTAMENTE AL NOTIFICAR COMO FALTA QUE NOTARIO NO HUBIERA PRESENTADO LA COPIA DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS Y DEL RELEVO DE HACIENDA.

La denegatoria del Registrador al exigir la presentación de la copia certificada de la resolución sobre declaratoria de herederos y la cancelación del gravamen contributivo a favor del Departamento de Hacienda es correcta en Derecho. El Artículo 95 de la Ley Hipotecaria dispone que “[e]l documento de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es aquél que contiene el testamento o la declaración judicial de herederos abintestato.”

El artículo 50.1 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (en adelante el “Reglamento”) dispone que el derecho hereditario se inscribirá en todas las fincas señaladas por los herederos como parte del caudal relicto.

Era necesario inscribir los derechos hereditarios de los tres hijos y la cuota usufructuaria viudal a favor del cónyuge supérstite según lo ordena el artículo 50.1 del Reglamento. Por tanto, y según lo dispuesto en el artículo 50.2 del Reglamento, Noel Notario debió preparar y presentar ante el Registro de la Propiedad una instancia que acompañara copia certificada de la determinación judicial donde se declarara la fecha del fallecimiento del Causante, el estado civil de éste a la fecha de su fallecimiento y la existencia de los herederos y, de no surgir en el texto de la determinación judicial, las circunstancias personales de los herederos.

Junto con la instancia y por mandato del Artículo 50.2 del Reglamento, deberá acompañarse copia certificada de la certificación del Departamento de Hacienda sobre el relevo del gravamen contributivo sobre la herencia.

El Registrador debe exigir, antes de practicar cualquier inscripción que tenga por objeto una enajenación, la presentación de una instancia solicitando la inscripción de los derechos hereditarios a la cual deben servirle de complemento la copia certificada de la resolución sobre declaratoria de herederos y la certificación sobre la cancelación del gravamen contributivo.

El aspirante deberá señalar que el Registrador actuó correctamente al notificar como falta que Notario no hubiera presentado previamente para inscripción en el Registro copia certificada de la declaratoria de herederos, por falta de tracto al faltar la inscripción de los derechos hereditarios, y del relevo de Hacienda.

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

PUNTOS:**I. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NOTARIO:**

A. Al autorizar una escritura de Cesión de Derechos y Acciones para dividir la herencia de Causante.

- 1 1. Previo a la partición, lo que cada heredero en una comunidad hereditaria posee es un derecho abstracto sobre los bienes concretos que forman la herencia.
- 1 2. Como norma general, debe efectuarse la adjudicación y partición del caudal relicto antes de efectuar enajenación alguna.
- 1 3. Es enteramente lícito, sin embargo, que se enajene un bien concreto de la herencia si todos los herederos prestan su consentimiento.
- 1 4. Fue incorrecta la actuación de Notario al autorizar la escritura de Cesión de Derechos y Acciones para dividir la herencia de Causante porque no comparecieron todos los herederos.

B. En la manera en que expresó la comparecencia de Antonio.

- 1 1. La escritura contendrá, entre otros, el estado civil de los otorgantes.
- 1 2. En el caso de que cualquiera de estos otorgantes fuera casado y no sea necesaria la comparecencia del cónyuge, se expresará el nombre y apellido de éste, aunque no comparezca al otorgamiento.
- 1 3. Aunque el cónyuge del otorgante no figure como parte compareciente, el notario deberá consignar toda la información relativa para que de la faz del documento pueda constatarse que han comparecido al otorgamiento todas las personas que de conformidad con la ley tienen que comparecer.
- 1 4. Es mediante la consignación de esos datos que los inspectores y los registradores podrán verificar si el notario cumplió con el requisito formal de la comparecencia.
- 1 5. El notario actuó incorrectamente al mencionar que Antonio era casado sin indicar con quién.

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

- C. Al no exigir la comparencia de Cónyuge y el efecto que ello acarrea sobre la validez de la escritura.
1. Al no exigir la comparencia de Cónyuge.
 - 1 a. Tratándose de un bien inmueble privativo que fue adquirido por título de herencia, no es necesario el consentimiento del cónyuge para la transmisión de dominio.
 - 1 b. El notario actuó correctamente al no requerir la comparencia de Cónyuge.
 2. El efecto que ello acarrea sobre la validez de la escritura.
 - 1 a. Para ser válida, la escritura debe contener la firma de todas las personas que por derecho vienen obligados a comparecer para la transmisión de dominio efectuada.
 - 1 b. La escritura es perfectamente válida porque no se requiere la comparencia y aceptación de Julia Cónyuge.
- II. SI EL REGISTRADOR ACTUÓ CORRECTAMENTE AL NOTIFICAR COMO FALTA QUE NOTARIO NO HUBIERA PRESENTADO LA COPIA DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS Y DEL RELEVO DE HACIENDA.**
- 1 A. El principio registral de tracto sucesivo exige que esté previamente inscrito el derecho de la persona o personas que otorgan la transmisión o gravamen.
 - 2 B. A los efectos del Registro, el documento para la inscripción de los derechos hereditarios, en la situación de hechos, es aquél que contiene la declaración judicial de herederos abintestato.
 - 1 C. El notario debe preparar y presentar ante el Registro de la Propiedad una instancia que acompañe copia certificada de la determinación judicial.
 - 1* D. En la instancia, el Notario debe incluir:
 1. la fecha del fallecimiento del Causante,
 2. el estado civil del causante a la fecha de su fallecimiento,
 3. la existencia de los herederos y,

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

4. de no surgir en el texto de la determinación judicial de declaratoria de herederos, las circunstancias personales de los herederos.

***(NOTA: Para obtener el punto, el aspirante deberá señalar al menos tres de los requisitos).**

- 1 E. Junto con la instancia debe acompañarse copia certificada de la certificación del Departamento de Hacienda sobre el relevo del gravamen contributivo sobre la herencia.
- 1 F. El Registrador actuó correctamente al notificar como falta que Notario no había presentado previamente a inscripción en el Registro copia certificada de la declaratoria de herederos, por falta de tracto al faltar la inscripción de los derechos hereditarios, y del relevo de Hacienda.

TOTAL DE PUNTOS: 20