

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

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

**Jueves, 15 de septiembre 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 SEPTIEMBRE DE 2005**

Mediante escritura pública Donante compró una finca con una cabida superficial de 1,200 metros cuadrados. Donante, quien no era agrimensor, midió la finca, la cual resultó con una cabida de 1,250 metros cuadrados. Posteriormente acudió donde Nelson Notario con el propósito de donar la mitad de la finca a su único hijo, Donatario, de 23 años de edad.

A ruego de Donante, Notario redactó una escritura de rectificación de cabida, segregación y donación, en la que se corregía la cabida de la finca y se segregaba una parcela de 625 metros cuadrados que se donaba a Donatario. Este último aceptó la donación en la misma escritura. Notario presentó una copia certificada de la escritura en el Registro de la Propiedad acompañada de la declaración jurada en que Donante certificaba la cabida y el plano de mensura de la finca preparado por Donante.

Una semana más tarde, Donatario tomó prestados \$50,000 a Banco Acreedor y garantizó su pago con una hipoteca sobre el solar donado. La escritura fue autorizada por Nancy Notaria a quien Banco encomendó que la presentara ante el Registro de la Propiedad. Notaria envió la minuta de presentación y la escritura por facsímil y nueve (9) días más tarde acudió al Registro y la presentó personalmente.

Un año después, Donatario acudió donde Notaria para otorgar un acta de nueva edificación, en la cual describió la residencia que construyó en el solar donado. Notaria hizo constar en el acta la descripción de la nueva estructura según se la proveyó Donatario. A la copia certificada que expidió de dicha escritura no añadió documento complementario alguno.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. La corrección de la actuación de Nelson Notario en cuanto a:
 - A. Autorizar una sola escritura pública con tres negocios jurídicos distintos para presentar al Registro de la Propiedad.
 - B. Incluir la aceptación de Donatario en la misma escritura de donación otorgada por Donante.
 - C. Utilizar la declaración jurada de Donante para certificar la nueva cabida de la finca junto con el plano como documentos complementarios para presentar la escritura al Registro de la Propiedad.
- II. La corrección de la actuación de Nancy Notaria al:
 - A. Enviar los documentos por facsímil al Registro de la Propiedad y presentarlos personalmente nueve (9) días después.
 - B. Autorizar el acta de nueva edificación.

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

I. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NELSON NOTARIO EN CUANTO

A:

A. Autorizar una sola escritura pública para recoger tres negocios jurídicos distintos para presentar al Registro de la Propiedad.

El artículo 13 de la Ley Notarial, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 L.P.R.A. sec. 2001 *et seq.*, dispone que el instrumento denominado como escritura matriz es el original que el notario “ha de redactar sobre el contrato o acto sometido a su autorización, firmada por los otorgantes, por los testigos instrumentales, o de conocimiento en su caso, firmada, signada, sellada y rubricada por el mismo Notario”. 4 L.P.R.A. sec. 2031. El artículo siguiente añade que dicho funcionario público redactará la escritura pública “de acuerdo con la voluntad de los otorgantes y adaptándola a las formalidades jurídicas para su eficacia”. Art. 14, 4 L.P.R.A. sec. 2032. Trasciende así que, distinto a un acta, en la que el notario se limita a constatar hechos jurídicos, en la escritura matriz se exterioriza un acto jurídico que comprende una declaración de voluntad sobre unos hechos, sometida al dictamen técnico del notario, “que guía su forma plástica y los crea, propiamente en el otorgamiento”, Ponce Real Estate v. Registrador, 87 D.P.R. 215, 221 (1963), asistiendo, “como cosa natural, a la génesis y desarrollo del negocio jurídico que se somete a su autorización [en la que] despliega una labor de dirección y ajuste, a fin de adecuar el acto al interés de las partes y a la ley”. *Íd.*, a la pág. 224.

En la consecución de tal labor se observa que ninguna disposición existe en la Ley Notarial que prohíba al notario recoger, en un mismo instrumento público, más de un negocio jurídico. Más bien, la corrección del instrumento dependerá de la forma y manera en que el notario plasme en éste la voluntad y el interés de las partes, de conformidad con la ley. De otra parte, la Ley Hipotecaria contempla la inclusión de más de un negocio jurídico en un mismo instrumento público al disponer, en lo pertinente, que “en los casos de segregación y venta de fincas... se cobrará exclusivamente por el precio de la transmisión o transmisiones hechas...”. Art. 2, Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, 30 L.P.R.A. sec. 1767b(4). Lo mismo podemos deducir de las disposiciones del Art. 31.5 del Reglamento Hipotecario, el cual contempla, con relación a la limitación del asiento, que “[s]i el título a ser presentado constare de más de un negocio jurídico... deberá indicarse específicamente en la minuta de asiento de presentación las operaciones solicitadas”. Sec. 870. 145(A) del Reglamento Hipotecario. Así, por ejemplo, resulta claro que en una misma escritura pública puede quedar plasmada la segregación y transmisión de una finca, y que nada obsta para que cualquier otro negocio pueda incluirse allí de igual forma.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 2

De conformidad con el derecho y la doctrina expuesta, el aspirante deberá observar que los tres negocios recogidos en la escritura pública autorizada por Notario son compatibles entre sí, por lo que ningún impedimento legal existe para que queden plasmados en un mismo instrumento público. A tenor, el aspirante deberá concluir que actuó correctamente Notario al redactar y autorizar un instrumento en el que recogió los tres negocios jurídicos interesados por Donante.

B. Incluir la aceptación de Donatario en la misma escritura de donación otorgada por Donante.

La donación es un acto de liberalidad por el cual una persona con capacidad para contratar y disponer de sus bienes, lo hace gratuitamente a favor de otra que la acepta. Art. 558 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1981. Ésta puede ser puramente graciosa y por mera liberalidad, onerosa o remunerativa. Art. 560, 31 L.P.R.A. sec. 1983, y se perfecciona desde que el donante conoce la aceptación del donatario, Art. 565, 31 L.P.R.A. sec. 1988, pudiendo aceptarla todo aquél que no está incapacitado por ley para ello. Art. 567, 31 L.P.R.A. sec. 2002.

En cuanto a la donación de cosa inmueble, el Código Civil establece que la validez de la donación dependerá de que se haga constar en escritura pública, describiendo el bien donado, su valor y las cargas, y que la aceptación podrá hacerse en la misma escritura pública o en otra separada. Art. 575 Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2010; González Muñiz, Ex parte, 128 D.P.R. 565.

Al aplicar los preceptos legales anteriores al asunto particular en cuestión, el aspirante deberá concluir que Notario actuó con corrección al incluir la aceptación de la donación por parte de Donatario en la misma escritura de donación suscrita por su padre, Donante.

C. Utilizar la declaración jurada de Donante para certificar la cabida de la finca junto con el plano como documentos complementarios para presentar la escritura al Registro de la Propiedad.

El Tribunal Supremo ha definido el documento complementario como aquél que, careciendo de autonomía para los efectos de su inscripción, sirve para complementar aquellos aspectos necesarios para lograr la inscripción del documento principal en el Registro de la Propiedad, Figuroa Pesante v. Registrador, 126 D.P.R. 209 (1990), acogiendo así las disposiciones del Art. 64 de la Ley Hipotecaria, que facultan al Registrador a que, en su función calificadora, requiera que se le produzcan documentos complementarios. Véase también Kogan v. Registrador, 125 D.P.R. 636. Por otro lado, el art. 68 de la citada ley establece que no presentar tales documentos es una falta que impide la inscripción o registración. 30 L.P.R.A. sec. 2271. En cuanto al alcance

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 3

de la función calificadora del Registrador, el Art. 64, *supra*, dispone que ésta comprenderá “las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos”.

Por su parte, el artículo 240 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. 2772, establece que, “[c]uando se requiera... la acreditación de la mensura de una finca, se hará mediante la certificación de mensura debidamente jurada por el agrimensor autorizado, donde conste la citación de los propietarios colindantes, y que la mensura se efectuó correctamente”. Mientras, el Art. 99.3 del Reglamento Hipotecario, 30 L.P.R.A. 870.370, señala que, para propósitos de esta disposición, “se entenderá por agrimensor el profesional autorizado por la... Ley de Juntas Examinadoras... para efectuar mensuras”.

Con este trasfondo jurídico y jurisprudencial el aspirante deberá reconocer que, en la situación de hechos expuesta, había la obligación, por ley, de presentar ante el Registro de la Propiedad documentos complementarios para lograr la inscripción del documento principal, es decir, la escritura de rectificación de cabida, segregación y donación autorizada por Notario. Como se ha expuesto, ésta debe venir acompañada de una certificación de mensura jurada por el profesional autorizado en ley para practicarla. Art. 240, *supra*. En cuanto a una segregación, es de rigor acompañar el documento principal, es decir, la escritura, con la resolución de la agencia gubernamental correspondiente (A.R. Pe.) y el plano de mensura aprobado. Alameda Tower Associates v. Muñoz Román, 129 D.P.R. 698, 703 (1992).

De los hechos expuestos surge que Donante no es agrimensor, por lo que se incumple el requisito de que la certificación de mensura esté suscrita por un agrimensor autorizado de acuerdo con la ley. Tampoco surge que Notario haya hecho constar en dicho documento que al momento de realizar la mensura se citara a los colindantes, y que dicha mensura era correcta. Además, Notario utilizó un plano de mensura levantado por persona no autorizada en ley para ello y autorizó la escritura de segregación sin tener ante sí el permiso requerido por la A.R.Pe., agencia encargada en nuestra jurisdicción de autorizar una modificación tal a una finca. Siendo así, el aspirante deberá concluir que no actuó correctamente Notario al autorizar la certificación de nueva cabida de la finca, al utilizar el plano de mensura levantado por Donante para autorizar la escritura y al no tener ante sí el permiso de la A.R.Pe. cuando autorizó la escritura de segregación.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 4

Con este trasfondo, el aspirante deberá indicar que asimismo actuó incorrectamente Notario al utilizar, de una parte, tan sólo la certificación de cabida y el plano de mensura toda vez que el documento que se está presentando en el Registro, a saber, la escritura de rectificación de cabida, segregación y donación, no podrá ser inscrito sin que también esté acompañado del mencionado permiso de A.R.Pe. De otra parte, al estar incluida en la referida escritura la donación de un bien inmueble, se deberá acompañar también como documento complementario el correspondiente relevo del Departamento de Hacienda.

II. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NANCY NOTARIA AL:

A. Enviar los documentos al Registro de la Propiedad por facsímil y presentarlos personalmente nueve (9) días después.

La Ley Núm. 48 de 17 de febrero de 2000 modificó el artículo 34 de la Ley Hipotecaria para permitir la presentación de documentos ante el Registro de la Propiedad, además de personalmente, por correo o medios electrónicos y por telefacsímil para reservar el asiento de presentación. Cuando el presentante escoge este último método para presentar documentos, el citado artículo exige, para su perfeccionamiento, “la presentación física del documento dentro de los diez (10) días laborables de la presentación vía telefacsímil...”. 30 L.P.R.A. sec. 2154. Por su parte, el artículo 31.1.3 del Reglamento Hipotecario estipula que la presentación de documentos por telefax se efectuará dentro del horario que el Registro permanece abierto al público y que cuando el documento a inscribir se trata de una escritura pública, “será requisito enviar por telefax la minuta suscrita y sellada por el abogado notario autorizante de la escritura...”.

De conformidad con el derecho expuesto y según surge de los hechos, el aspirante deberá reseñar que Notaria actuó dentro del marco de la ley al presentar por telefax la minuta de representación de la escritura por ella autorizada, si bien no era necesario enviar por fax la copia certificada de la escritura de hipoteca para reservar el asiento de presentación. Más aún, acudió a presentarla personalmente ante el Registro dentro del plazo contemplado en el estatuto para así proceder y perfeccionar dicha presentación. De conformidad, el aspirante deberá concluir que actuó correctamente Notaria al enviar la minuta al Registro vía facsímil y presentar en el Registro los documentos pertinentes personalmente a los nueve días ya que lo hizo en tiempo oportuno, es decir, dentro de los diez (10) días que especifica el estatuto.

B. Autorizar el acta sobre nueva edificación.

El Art. 198.1 del Reglamento Hipotecario, 30 L.P.R.A. 870.682, y el caso de Janer Vilá v. Registrador, 115 D.P.R. 79 (1984) establecen los requisitos para solicitar la inmatriculación de una edificación mediante la constancia de

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 5

obra nueva sobre finca inmatriculada. Para ello será necesario: 1) presentar un acta notarial de edificación o aprovechar cualquier otro contrato sobre la finca para que el titular describa la nueva edificación, 2) que el notario dé fe de su existencia y 3) haga constar su descripción general; 4) que se valore la estructura, 5) que el titular de la finca sea quien solicite la constancia, y 6) acompañar el permiso de uso expedido por la agencia gubernamental correspondiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Con este trasfondo estatuario y jurisprudencial, el aspirante deberá reconocer que, según surge de los hechos expuestos, Notaria incumplió con varios de los requisitos impuestos por ley y reglamento. A tales efectos deberá observar que, si bien Notaria utilizó el vehículo adecuado para hacer constar una obra nueva en finca propia ya inmatriculada, un acta notarial, y describió la estructura en dicha acta a instancia de Donatario, su titular, lo hizo según la descripción que éste le hiciera, faltando así a la fe notarial. Como es sabido, el notario sólo puede dar fe de hechos o circunstancias que le consten de propio conocimiento. Así surge del artículo 2 de la Ley Notarial, el cual es categórico al establecer que “la fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función, personalmente ejecute o compruebe...”. 4 L.P.R.A. sec. 2002. Por su parte, el artículo 29 de la Ley Notarial particularmente dispone, en cuanto a las actas, que “[l]os notarios, a instancia de parte o por su propia iniciativa y bajo su fe, firma, signo, rúbrica y sello notarial, extenderán y autorizarán actas en que se consignen hechos y circunstancias que presencien o le consten de propio conocimiento...”. 4 L.P.R.A. sec. 2033. Este principio fue también recogido en la Regla 38 del Reglamento Notarial, en la cual se dispone que un acta podrá utilizarse para acreditar “[l]os hechos presenciados por el notario o percibidos por sus sentidos y que motivan su autorización...”. 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 38. De otra parte, deberá reconocerse que Notaria no señaló el valor monetario de la estructura de manera tal que se pudiera computar el arancel registral ni acompañó copia certificada del permiso de uso.

En atención a todo ello, el aspirante deberá indicar que, aun cuando Notaria cumplió con algunos de los requisitos necesarios cuando se pretende inscribir una obra nueva, faltó a los ya señalados, por lo que el acta por ella autorizada es ineficaz para lograr el propósito pretendido, por lo que deberá concluir que actuó incorrectamente al así proceder.

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

PUNTOS:

- I. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NELSON NOTARIO AL:**
- A. Autorizar una sola escritura pública para recoger tres negocios jurídicos distintos para presentar al Registro de la Propiedad.
- 1 1. Es deber del notario redactar la escritura de acuerdo con a voluntad de los otorgantes adaptándola a las formalidades jurídicas para su eficacia.
- 1 2. No existe en la Ley Notarial disposición alguna que prive al notario de recoger, en un mismo instrumento público, más de un negocio jurídico, o la Ley Hipotecaria contempla la inclusión de más de un negocio jurídico en un mismo instrumento público.
- 1 3. Los tres negocios recogidos en la escritura autorizada por Notario son compatibles entre sí, por lo que, al no haber impedimento legal para plasmarlo en un mismo instrumento público, actuó con corrección Notario al así proceder.
- B. Incluir la aceptación de Donatario en la misma escritura de donación otorgada por Donante.
- 1 1. La validez de la donación de un bien inmueble dependerá de que se haga constar en escritura pública.
- 1 2. La aceptación del donatario podrá hacerse en la misma escritura pública de donación o en otra de aceptación.
- 1 3. Notario actuó con corrección al autorizar la aceptación de Donatario en la misma escritura en la que su padre, Donante, le donó el lote segregado de 625 metros cuadrados.
- C. Utilizar la declaración jurada de Donante para certificar la nueva cabida de la finca junto con el plano como documentos complementarios para presentarla al Registro de la Propiedad.
- 1 1. La acreditación de la mensura de una finca se hace mediante una certificación de mensura jurada por un agrimensor autorizado donde conste la citación de los propietarios colindantes y que la mensura se efectuó correctamente.
- 1 2. En cuanto a la segregación, es de rigor acompañar el documento principal con la resolución de la A.R.Pe. y el plano de mensura aprobado.

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

- 2 3. Notario incumplió con tales requisitos porque autorizó una certificación de cabida por persona no autorizada utilizando para ello un plano de mensura levantado por persona no autorizada, y autorizó una escritura de segregación sin contar con el permiso de la A.R.Pe, por lo que, al así actuar, lo hizo incorrectamente.
- 2 4. Asimismo actuó incorrectamente Notario al utilizar como documentos complementarios tan solo la certificación de cabida y el plano de mensura ya que en el Registro se requería también la presentación del permiso de la A.R.Pe. y el relevo de Hacienda sobre la donación para inscribir la escritura por él autorizada.

II. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NANCY NOTARIA AL:

- A. Enviar los documentos al Registro de la Propiedad por facsímil y presentarlos personalmente nueve (9) días después.
- 1 1. La ley permite la presentación de una escritura por telefacsímil para reservar el asiento de presentación, enviando la minuta de presentación.
- 1 2. Al presentar los documentos personalmente en el Registro dentro de los diez días de su presentación por telefacsímil, actuación autorizada por ley, Notaria actuó conforme a derecho.
- B. Autorizar el acta sobre nueva edificación.
- 3* 1. La constancia de obra nueva sobre finca inmatriculada se hará:
- a) mediante acta notarial o escritura pública en donde se otorgue un negocio jurídico, acto o contrato sobre la finca;
- b) el notario dará fe de su existencia;
- c) valorará la edificación;
- d) será solicitada por el titular de la finca y
- e) se acompañará el permiso de uso de la agencia gubernamental correspondiente.
- *(NOTA: Si menciona dos elementos se concederá un punto; de tres a cuatro dos puntos y si menciona todos tres puntos.)**
- 1 2. Notaria faltó a la fe notarial porque dio fe de hechos o circunstancias que no le constaban de propio conocimiento.

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 3**

- | | | |
|---|----|---|
| 1 | 3. | Notaria no señaló el valor monetario de la estructura ni acompañó el permiso de uso de la estructura. |
| 1 | 4. | El acta así autorizada por Notaria es ineficaz por lo que actuó incorrectamente. |

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 SEPTIEMBRE DE 2005**

PARA EFECTOS DE ESTA PREGUNTA, USTED, ASPIRANTE AL EJERCICIO DE LA NOTARÍA, ES NOEL NOTARIO O NOELIA NOTARIA.

María de L. Requirente, acudió al estudio notarial de usted para que protocolizara el poder otorgado por Pedro P. Extranjero Poderdante en la ciudad de Los Ángeles, estado de California, Estados Unidos de América, designando a Luis Residente Apoderado como apoderado. En este acto, Requirente, a quien usted conoce personalmente, le muestra y entrega el original del poder.

Posteriormente, usted autorizó la escritura de compraventa donde compareció Luis Residente Apoderado en representación de Pedro P. Extranjero Poderdante, facultado con el poder protocolizado por usted. El comprador le comisionó hacer las gestiones pertinentes para que la compraventa del inmueble quede inscrita en el Registro de la Propiedad.

- I. Con la información ofrecida y el documento que aparecen en las páginas 3-4-5, supla la información que falte y que usted estime necesaria para redactar y conformar el instrumento público a las disposiciones de la ley o leyes pertinentes y su reglamento y redacte las siguientes partes del instrumento público de protocolización de poder:
 - A. Encabezamiento
 - B. Comparecencia
 - C. Fe de Conocimiento
 - D. Parte Expositiva
 - E. Otorgamiento o Aceptación
 - F. Autorización

NOTA: AL REDACTAR EL DOCUMENTO, TOME EL DÍA DE HOY COMO LA FECHA DEL OTORGAMIENTO, SIENDO LA PRÓXIMA ESCRITURA LA NÚMERO DIEZ. IDENTIFÍQUESE, DONDE Y CUANDO SEA NECESARIO, CON EL NOMBRE DE NOEL NOTARIO O NOELIA NOTARIA; NO SE IDENTIFIQUE CON SU NOMBRE VERDADERO. DONDE Y CUANDO SEA NECESARIO COLOCAR INICIALES, NO UTILICE LAS SUYAS PROPIAS EN NINGÚN MOMENTO, NI AL SALVAR TACHADURAS EN SU CONTESTACIÓN.

- II. Indique las gestiones posteriores que deberá realizar para que el instrumento por usted autorizado cumpla con las disposiciones pertinentes de la Ley y el Reglamento Notarial en torno al otorgamiento de poderes, y el plazo de que dispone para ello.
- III. Indique el documento o los documentos complementarios, si alguno, que usted deberá presentar en el Registro de la Propiedad para satisfacer la encomienda del comprador ante dicha entidad y las formalidades que deberá observar.

**VÉASE ANEJOS DE LA PREGUNTA NÚMERO 2
Segunda Página de cinco**

PODER ESPECIAL

En la ciudad de Los Ángeles, Estado de California, Estados Unidos de Norteamérica, el día 1ro de septiembre de 2005.

COMPARECE

DE UNA SOLA PARTE: PEDRO P. EXTRANJERO, con seguro social número 333-33-3333, mayor de edad, casado con Juana Exiliada, doctor en medicina y vecino de la ciudad de Los Ángeles, Estado de California, Estados Unidos de Norteamérica, en adelante EL PODERDANTE.

Que por el presente documento de PODER ESPECIAL, EL PODERDANTE desea otorgar como por la presente otorga, aquel poder tan amplio y suficiente como fuere necesario a favor de LUIS RESIDENTE APODERADO, mayor de edad, soltero, abogado y vecino de Guaynabo, Puerto Rico, en adelante EL APODERADO, para que comparezca en representación del PODERDANTE, tal como si fuera él personalmente, y realice los siguientes actos:

- a. Otorgue la escritura de compraventa bajo aquellos términos y condiciones que el APODERADO tenga a bien mediante la cual venda una finca propiedad del PODERDANTE localizada en el Barrio Palmas Altas, Sector Bocas del término municipal de Barceloneta, Puerto Rico, descrita como sigue:

“RÚSTICA: Finca localizada en el Barrio Palmas Altas del Municipio de Barceloneta, con 17.17 cuerdas, con una colindancia al norte con la parcela #6 del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; al sur con la parcela #4 y #4A; al este con la Sucesión Solís-González; y al oeste con una carretera pública.”

Inscrita al folio 10 del tomo 100 de Barceloneta, finca 1000, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Manatí.

- b. Además, para que otorgue aquellos documentos que fueren necesarios para efectuar lo antes expresado.

POR TODO LO CUAL, EL PODERDANTE otorga este PODER ESPECIAL, en la ciudad de Los Ángeles, Estado de California, Estados Unidos de Norteamérica, en la fecha antes señalada.

PEDRO P. EXTRANJERO

(firmado)

(CONTINÚA)

Tercera Página de cinco

STATE OF CALIFORNIA }
COUNTY OF LOS ANGELES }

On the 1ST day of September, 2005, before me personally came PEDRO PABLO EXTRANJERO PODERDANTE, who I personally know, being by me duly sworn, did depose and say that he resides at Los Angeles, state of California; that PEDRO PABLO EXTRANJERO PODERDANTE is the individual described in and who executed the foregoing instrument; that I was present and saw PEDRO PABLO EXTRANJERO PODERDANTE.

Notary Public: Cathy Bosko
(firmado)

My Commission

Expires: May 27, 2008

(PLEASE ATTACH COUNTY CLERK CERTIFICATE)

(CONTINÚA)
Cuarta Página de cinco

State of California



SECRETARY OF STATE

I, KEVIN SHELLEY, Secretary of State of the State of California, hereby certify:

That CATHY BOSKO was appointed a NOTARY PUBLIC in and for the State of California for a term of four years commencing MAY 28, 2004 and ending MAY 27, 2008; with a prior term commencing MAY 28, 2000 and ending MAY 27, 2004, and

That the aforesaid person complied with the provisions of Section 8213 of the Government Code by filing an oath of office and official bond with the appropriate County Clerk, thereby qualifying as a Notary Public as evidenced by the certificate of said County Clerk, which is on file in my office pursuant to law, and

I FURTHER CERTIFY that the aforesaid person, is (or was) during the term of the commission a duly qualified and acting Notary Public, empowered to act as such Notary Public in any part of this State and authorized to take the acknowledgment or proof of powers of attorney, mortgages, deeds, grants, transfers, and other instruments of writing executed by any person, and to give a certificate of such proof or acknowledgment endorsed on or attached to the instrument, and to take depositions and affidavits, and administer oaths and affirmations, in all matters incident to the duties of the office, or to be used before any court, judge, officer or board.



IN WITNESS WHEREOF, I hereunto set my hand and affix the Great Seal of the State of California this 6TH day of SEPTEMBER 2005

Kevin Shelley

KEVIN SHELLEY
Secretary of State

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

I. PARTES DE LA ESCRITURA:

A. Encabezamiento

El artículo 47 de la Ley Notarial establece el deber del notario 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. 4 L.P.R.A. sec. 2071. El aspirante deberá reconocer que, en la situación de hechos particular que se le presenta, él, como notario, deberá autorizar un acta de protocolización del poder que le fue entregado por Requirente.

En cuanto a dichos instrumentos públicos, el artículo 29 de la Ley Notarial especifica que “[l]os notarios, a instancia de parte o por su propia iniciativa y bajo su fe, firma, signo, rúbrica y sello notarial, extenderán y autorizarán actas en que se consignen hechos y circunstancias que presencien o le consten de propio conocimiento, y que por su propia naturaleza no constituyan un contrato o negocio jurídico”. 4 L.P.R.A. sec. 2048.

Como parte de las formalidades de éste y todo instrumento público, el notario consignará allí, entre otros, (a) el número de orden que corresponda al instrumento en el protocolo, escrito el mismo en letras al comienzo del instrumento, (b) la calificación del acto o contrato con el nombre conocido que en derecho tenga y (c) el nombre del notario, la autorización para ejercer como tal en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 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); Art. 31, 4 L.P.R.A. sec. 2049.

A tenor de estos requerimientos, el aspirante comenzará el instrumento público indicando que se trata de la `Escritura Número Diez (10)`, que versa sobre ‘Protocolización de Poder’. Especificará el lugar y la fecha del otorgamiento. Luego se identificará, proveyendo su nombre, Noel o Noelia Notario(a), el carácter en el que interviene y lugar donde tiene su estudio y residencia. No será necesario que exprese la dirección completa de la oficina. Regla 25 del Reglamento Notarial. El aspirante deberá omitir la utilización de guarismos o utilizarlos conjuntamente con letras cuando deba consignar fechas o cantidades.

B. Comparecencia

Las disposiciones del inciso (d) del artículo 15, *supra*, describe el contenido de lo que deberá incluir el acta o la escritura en aquella parte que se denomina como ‘Comparecencia’. Así, se describirá 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. En

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 2

caso de que cualquiera de estos otorgantes sea casado, y no sea necesaria la comparecencia del cónyuge, se expresará el nombre y apellido de éste aunque no comparezca al otorgamiento”. 4 L.P.R.A. sec. 2033 (d).

En cuanto al requisito del nombre de un compareciente, la redacción que efectúe el aspirante deberá resaltar la importancia que asimismo le han reconocido otros estatutos y reglamentos aplicables, así como el Tribunal Supremo, al hecho de que el nombre se exprese completo, es decir, con sus dos apellidos si los tiene, y que no se deberán expresar 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). Amparado en la certeza y corrección que debe 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 cualquier instancia será necesario cumplir con ciertos requisitos formales: se expresarán las circunstancias personales del compareciente, y el conocimiento personal de éste por parte del notario o, en su defecto, de haberlo identificado por alguno de los medios supletorios aceptados por la Ley Notarial. Sarah Torres Peralta, El derecho notarial puertorriqueño, Publ. STP, San Juan (1995), a la pág. 8.19. En cuanto a la expresión de su número de seguro social, nos recuerda la profesora Torres Peralta que requerirlo es parte de la verificación precisa para la identificación de los otorgantes que deberá realizar el notario.

Con este trasfondo, para esta parte del instrumento (comparecencia), el aspirante deberá expresar los datos de la parte compareciente, incluyendo su nombre completo con número de seguro social. Al respecto, deberá observar que sólo se proveyó un apellido para la compareciente y que el nombre incluye una inicial. Por tanto, además de suplir las circunstancias personales de Requirente, deberá suplir un segundo apellido para ella, así como un nombre para la inicial (L.).

C. Fe de conocimiento

El inciso (e) del referido artículo 15 de la Ley Notarial dispone, en lo pertinente, que en la escritura se incluirá “[l]a 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 esta ley [y] de que a su juicio éstos tienen la capacidad legal necesaria para otorgar el acto o contrato de que se trata...”. 4 L.P.R.A. sec. 2033(e).

De los hechos expuestos surge que el (la) notario(a) conoce personalmente a Requirente. Por tanto, bastará con que el aspirante, como Notario, así lo indique, dando fe de conocimiento.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 3

Finalmente, el aspirante deberá incluir en esta parte un lenguaje que exprese que, por las manifestaciones de Requirente, Notario(a) da fe de las circunstancias personales de ésta y que, a su juicio, tiene la capacidad legal necesaria para el otorgamiento. Art. 15(e), *supra*.

D. Parte Expositiva

La parte expositiva del instrumento público es donde el notario vierte toda la información relativa al acto a que éste se refiere y que el notario se propone autorizar. Asimismo se vierte aquí toda otra información que, a juicio prudente del notario, forme parte de los antecedentes pertinentes al acto que motiva la comparecencia del requirente para el otorgamiento de aquél.

En armonía con ello, en esta parte del instrumento el aspirante deberá relacionar el requerimiento que le hace Requirente, a saber, que se desea protocolizar un documento de poder especial otorgado en Los Ángeles, California, Estados Unidos de América, indicar la fecha del otorgamiento y el nombre del poderdante y del apoderado con sus nombres y dos apellidos, sus respectivos datos personales y número de seguro social; el nombre del notario ante quien fue otorgado dicho poder especial y que su firma fue debidamente autenticada por las autoridades correspondientes en fecha determinada. También deberá relacionar los actos para cuya ejecución el apoderado ha sido designado. Toda vez que el poder especial otorgado en California describe la propiedad objeto del poder especial, y que dicho poder deberá ser anejado al acta de protocolización, In re Protocolización de Poder, 110 D.P.R. 652 (1981), no es necesario que el aspirante ofrezca en el instrumento público de protocolización de poder la descripción de dicha propiedad.

De otra parte, la Regla 40 del Reglamento Notarial dispone que “[e]n el acta de protocolización el Notario hará constar la entrega del documento por el requirente, e identificará adecuadamente el mismo...”. 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 40. Además, se requiere que cada uno de los folios del acta y del instrumento protocolizado sean sellados y rubricados por el notario autorizante y que, al hacer la protocolización, será indispensable que el notario una el documento de poder a tal acta de protocolización. En su atención, en esta parte expositiva del instrumento el aspirante deberá indicar, además, que Requirente le hace entrega del poder objeto de protocolización; que éste consta de 2 folios tamaño legal, y que también entrega en dicho acto la certificación que autentica la designación como tal del notario público de California ante quien se otorgó el poder. Asimismo el aspirante deberá establecer que sella y rubrica los folios tanto del acta de protocolización como del poder que recibe para hacerlo formar parte de su protocolo.

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 4**

E. Otorgamiento o Aceptación

Esta parte de la escritura consiste del acto de lectura, del consentimiento y de la firma de los otorgantes y la dación de fe por parte del notario.

Conforme a ello, en esta parte el aspirante deberá indicar que la compareciente acepta lo expresado en el instrumento en todas sus partes porque recoge lo por ésta requerido, y que fue leída por ella o por el notario. Asimismo debe incluir un lenguaje a los efectos de que el notario advirtió el derecho de requerir la presencia de testigos, a lo que la parte renunció, si ese es el caso. Finalmente, deberá expresar que el compareciente y el notario firman la escritura y estampan sus iniciales en cada uno de sus folios, dando fe de ello el notario.

F. Autorización

La parte correspondiente a la autorización es aquella donde aparece la firma, signo, sello y rúbrica del notario, momento solemne en el que el documento se convierte en instrumento público investido de la fe pública notarial, con todas las consecuencias jurídicas que le imparte nuestro ordenamiento.

Es aquí donde finalmente el aspirante firmará, signará, sellará y rubricará el instrumento utilizando para ello, según el caso, el nombre de Noel o Noelia Notario(a).

II. INDIQUE LAS GESTIONES POSTERIORES QUE USTED DEBERÁ REALIZAR PARA QUE EL INSTRUMENTO PÚBLICO POR USTED AUTORIZADO CUMPLA CON LAS DISPOSICIONES PERTINENTES DE LA LEY Y EL REGLAMENTO NOTARIAL EN TORNO AL OTORGAMIENTO DE PODERES, Y EL PLAZO DE QUE DISPONE PARA ELLO.

La Ley Número 62 de 8 de mayo de 1937 según enmendada, 4 L.P.R.A. sec. 921 *et seq.*, conocida como Ley de Registro de Poderes, creó un Registro de Poderes, disponiendo que el Director sería quien hoy es el director de la Oficina de Inspección de Notarías (en adelante la ODIN). En su artículo 3, dicha ley dispone que “[s]erá obligación de todo notario ante el cual se otorgue una escritura de constitución, modificación, ampliación, sustitución, renuncia, revocación o renovación de poder, remitir al Director de inspección de Protocolos de Puerto Rico, dentro de las setenta y dos horas después de su otorgamiento, una notificación, bajo su fe notarial, haciendo constar en [ésta] el nombre o nombre del otorgante u otorgantes y testigos, fecha, número y naturaleza de la escritura con especificación de la persona a quien se le confiere, amplia, modifica o revoca el poder...”. 4 L.P.R.A. sec. 922. Por su parte, el siguiente artículo dispone que todo instrumento de esa naturaleza “otorgado fuera del

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 5**

Estado Libre Asociado no surtirá efecto en Puerto Rico, a menos que sea previamente protocolizado en Puerto Rico, siendo obligación del notario que verifique dicha protocolización dar cumplimiento a las disposiciones de la sec. 922..., tal y como si el documento motivo de protocolización hubiera sido otorgado ante él". 4 L.P.R.A. sec. 923. Así, la Ley Notarial recoge esta obligación al disponer, en su artículo 76, que en caso de otorgamiento de poderes, el notario cumplirá con ésta (4 L.P.R.A. secs. 921 a 927) y con el Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico. 4 L.P.R.A. sec. 2126.

Por su parte, la Regla 60 del Reglamento Notarial establece que la notificación exigida a los Notarios relacionada con la autorización de instrumentos sobre poderes deberá ser preparada en original y copia, y entregada personalmente o por correo certificado con acuse de recibo, y que en el cómputo del plazo dispuesto para ello no serán contados los sábados, domingos ni días feriados. 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

De conformidad con el derecho expuesto, el aspirante deberá señalar que, luego de autorizado el instrumento público de protocolización de poder especial, el (la) notario(a) viene obligado(a) a notificarlo al Registro de Poderes de la ODIN, con original y copia, y hacerlo llegar personalmente o por correo certificado con acuse de recibo dentro de las setenta y dos (72) horas de su otorgamiento. En la situación de hechos expuesta, el lunes, 19 de septiembre, toda vez que el plazo vence el domingo 18 y se corre hasta el próximo día laborable.

III. INDIQUE EL DOCUMENTO O LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS, SI ALGUNO, QUE USTED DEBERÁ PRESENTAR ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PARA SATISFACER LA ENCOMIENDA DE COMPRADOR ANTE DICHA ENTIDAD Y LAS FORMALIDADES QUE DEBERÁN OBSERVAR.

El artículo 38(1) de la Ley Hipotecaria establece que "[e]n el Registro de la Propiedad se inscribirán [, entre otros,] los títulos, actos y contratos... [c]onstitutivos, traslativos, declarativos o extintivos del dominio de los inmuebles...". 30 L.P.R.A. sec. 2201(1).

Por su parte, las disposiciones del artículo 64 facultan al Registrador a que, en su función calificadora, requiera que se le produzcan documentos complementarios. El Tribunal Supremo ha definido el documento complementario como aquél que, careciendo de autonomía para los efectos de su inscripción, sirve para complementar aquellos aspectos necesarios para lograr la inscripción del documento principal en el Registro de la Propiedad, Figueroa Pesante v. Registrador, 126 D.P.R. ____ (1990). Véase también Kogan v. Registrador, 125 D.P.R. 636. De otro lado, el artículo 68 de la ley establece

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 6**

que no presentar tales documentos es una falta que impide la inscripción o registración. 30 L.P.R.A. sec. 2271.

De los hechos expuestos surge que el negocio que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad es la compraventa del bien inmueble propiedad de Poderdante. Asimismo surge que en dicha compraventa compareció Apoderado en representación de Poderdante, utilizando el poder debidamente protocolizado por Notario(a) a tales propósitos.

Siendo ello así, para que el documento principal, cual es la escritura de compraventa, logre acceso al Registro, Notario(a) deberá acompañarlo de una copia certificada del acta de protocolización de poder, que necesariamente deberá incluir copia del poder otorgado en California por Poderdante debidamente legalizado. Dicha copia, a su vez, deberá incluir una certificación de inscripción del Registro de Poderes y Testamentos de la que surjan los datos de inscripción de dicho poder en la referida entidad.

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

PUNTOS:

- I. PARTES DE LA ESCRITURA:**
- A. Encabezamiento
- 1 1. Número Diez (10) sobre “Protocolización de Poder”.
- 1* 2. “En la ciudad de San Juan, Puerto Rico, a los quince (15) días del mes de septiembre de dos mil cinco (2005)”.
- ANTE MÍ
- 1* 3. Noel o Noelia Notario(a), Abogado(a) y Notario(a) Público(a) en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con residencia y estudio abierto en San Juan, Puerto Rico.
- *(NOTA: Se adjudicará el punto sólo si se provee toda la información requerida).**
- B. Comparecencia
- COMPARECE:**
- 1* 1. DE UNA SOLA PARTE: MARÍA DE LOURDES REQUIRENTE VILÁ, seguro social número 222-22-2222, mayor de edad, soltera, propietaria y vecina de San Juan, Puerto Rico (en adelante LA COMPARECIENTE).
- *(NOTA: Se adjudicará el punto sólo si se provee toda la información requerida).**
- C. Fe de Conocimiento
- 1 1. DOY FE de conocer personalmente a LA COMPARECIENTE y,
- 1 2. Por sus dichos, también doy fe de sus circunstancias personales asegurando ésta tener, y a mi juicio tiene, la capacidad legal necesaria para comparecer en este instrumento público, y en tal virtud, libre y voluntariamente
- D. Parte Expositiva
- EXPONE:**
- 1 1. PRIMERO: LA COMPARECIENTE desea protocolizar un documento de poder especial que fue otorgado en el condado de Los Ángeles, estado de California, Estados Unidos de América, el día primero (1) de septiembre del año dos mil cinco (2005)

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

- 1* 2. Por Pedro P. Extranjero, también conocido como Pedro Pablo Extranjero Poderdante, seguro social número 333-33-3333, mayor de edad, casado con Juana Exilada Casada, doctor en medicina y vecino de Los Ángeles, estado de California, Estados Unidos de América (en adelante EL PODERDANTE),
- 1* 3. Ante la notario público Cathy Bosko, autenticada la firma de la notario público el día seis (6) de septiembre de dos mil cinco (2005) por Kevin Shelley, en su carácter de Secretario de Estado para el estado de California, Estados Unidos de América (en adelante la “Certificación”);
- 1* 4. Mediante el cual designó a Luis Residente Apoderado, seguro social número 444-44-4444, mayor de edad, soltero, abogado y residente de Guaynabo, Puerto Rico, para que represente a El PODERDANTE en la venta de un inmueble de su propiedad.
- 1 5. SEGUNDO: A tal fin, La COMPARECIENTE me entrega a mí, el (la) Notario(a), el original del referido documento de poder especial que consta de dos (2) folios tamaño legal
- 1 6. Y el original de la certificación para su protocolización y conservación permanente como documento público. Y yo, el (la) Notario(a), en cumplimiento de lo solicitado, he archivado dicho original y certificación en mi protocolo de instrumentos públicos para el año en curso, haciéndolo formar parte de mi protocolo.
- *(NOTA: se otorgará el punto sólo si provee toda la información requerida).**

E. Otorgamiento o Aceptación

- 1 1. LA COMPARECIENTE acepta este instrumento de protocolización de poder y luego de hacerle yo, el(la) Notario(a), las advertencias legales pertinentes, se ratifica en todo su contenido. Estando así conforme LA COMPARECIENTE, procede a leerlo por sí misma, luego de advertirle yo su derecho de así hacerlo. Así lo dice y otorga LA COMPARECIENTE ANTE MÍ, luego de haber renunciado al derecho que le hice saber tenía para requerir la presencia de testigos instrumentales. Enterada y conforme, LA COMPARECIENTE firma el presente instrumento ante mí y

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

fija sus iniciales en todos y cada uno de sus folios, de lo que yo, el(la) Notario(a), y de todo lo consignado en este instrumento público, DOY FE.

F. Autorización

- 1 1. Firma, signo, sello y rúbrica de Noel o Noelia Notario(a).

II. INDIQUE LAS GESTIONES POSTERIORES QUE USTED DEBERÁ REALIZAR PARA QUE EL INSTRUMENTO PÚBLICO POR USTED AUTORIZADO CUMPLA CON LAS DISPOSICIONES PERTINENTES DE LA LEY Y EL REGLAMENTO NOTARIAL EN TORNO AL OTORGAMIENTO DE PODERES, Y EL PLAZO DE QUE DISPONE PARA ELLO.

- 1 A. El (la) notario(a) viene obligado a notificar el otorgamiento de un instrumento de protocolización de poder al Registro de Poderes de la ODIN, en original y copia,
- 1 B. Y hacerlo llegar personalmente o por correo certificado con acuse de recibo (se acreditará el punto por contestar cualquiera de las dos instancias)
- 1 C. Dentro de las setenta y dos (72) horas de su otorgamiento. En la situación de hechos expuesta, el lunes, 19 de septiembre, toda vez que el plazo, que se vence el domingo 18, se corre hasta el próximo día laborable.

III. INDIQUE EL DOCUMENTO O LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS QUE USTED DEBERÁ PRESENTAR ANTE DICHA ENTIDAD PARA SATISFACER ESTA ENCOMIENDA Y LAS FORMALIDADES QUE DEBERÁN OBSERVAR.

- 2 A. El documento principal, cual es la escritura de compraventa, deberá estar acompañarlo de una copia certificada del acta de protocolización de poder, que necesariamente deberá incluir copia del poder otorgado en California por Poderdante, debidamente legalizado.
- 1 B. Dicha copia, a su vez, deberá incluir una certificación de inscripción del Registro de Poderes y Testamentos de la que surjan los datos de inscripción de dicho poder en la referida entidad.

TOTAL DE PUNTOS: 20