



Tribunal Supremo de Puerto Rico
Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA EL ESTUDIO
Y EVALUACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL
EN PUERTO RICO**

RESUMEN EJECUTIVO

Agosto 2010



**RESUMEN EJECUTIVO DEL INFORME DE LA COMISIÓN PARA EL ESTUDIO Y
EVALUACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL EN PUERTO RICO**

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	1
RADIOGRAFÍA	3
PERSPECTIVA DEL NOTARIADO	3
MINI-ENCUESTA	3
GRUPO DE DISCUSIÓN	4
ENCUESTA	6
PERSPECTIVA DESDE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS	8
GRUPO FOCAL DE INSPECTORES E INSPECTORAS DE NOTARÍAS	8
INFORME DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS.....	9
PERSPECTIVA DESDE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	13
GRUPO FOCAL DE REGISTRADORES Y REGISTRADORAS.....	13
INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD NOTARIAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	14
VALIDACIÓN ENTRE LAS RADIOGRAFÍAS DESDE LAS PERSPECTIVAS DEL NOTARIADO, DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	16
ANÁLISIS DE LOS CASOS DISCIPLINARIOS	18
PROPUESTAS	20
PROPUESTAS SOBRE LA FORMACIÓN ACADÉMICA DE LOS Y LAS ASPIRANTES AL EJERCICIO DE LA NOTARÍA, LA ADMISIÓN A LA PRÁCTICA NOTARIAL Y EL DESARROLLO PROFESIONAL DEL NOTARIADO	20
SUGERENCIAS PARA EL PROGRAMA DE EDUCACIÓN JURÍDICA CONTINUA	24
PROPUESTA SOBRE LOS HONORARIOS NOTARIALES	24
PROPUESTA DE ENMIENDAS A LA LEY NOTARIAL DE PUERTO RICO	26
PROPUESTA DE ENMIENDAS AL REGLAMENTO NOTARIAL DE PUERTO RICO.....	28

FUTURO DEL NOTARIADO36

 ÉTICA.....36

 ASUNTOS NO CONTENCIOSOS ANTE NOTARIO O NOTARIA42

 MECANIZACIÓN DE LAS OPERACIONES DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS45

 PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL NOTARIADO LATINO APLICADOS EN LA
 PRÁCTICA NOTARIAL DE PUERTO RICO46

INFORME DE LA COMISIÓN PARA EL ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL EN PUERTO RICO

RESUMEN EJECUTIVO

INTRODUCCIÓN

El 2 de septiembre de 2004, mediante la Resolución EC-2004-4, 162 D.P.R. 784 (2004), el Tribunal Supremo creó la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico con la encomienda de auscultar el ejercicio de la notaría en todas las regiones notariales de Puerto Rico para recomendar los cambios necesarios a la legislación y reglamentación pertinentes a la función notarial. Como parte de esta encomienda, la Comisión debía llevar a cabo una investigación exhaustiva sobre cómo varían las prácticas notariales en las distintas regiones.

La Comisión, adscrita al Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, quedó integrada por los notarios y las notarias siguientes: Dennis Martínez Colón, Luis Colón Ramery, Carmen Hilda Carlos, Belén Guerrero Calderón, Francisco Vázquez Santoni,³²⁸ José M. Biaggi Junquera, Luis Mojica Sandoz, Gloria Oppenheimer Keelan, Lorraine Riefkohl Gorbea, Rafael Doitteau Cruz, Enrique Godínez Morales, María Luisa B. Fuster, Helga L. Pérez Ríos, Héctor Torres Vilá e Israel Pacheco. Participó y colaboró además con los trabajos de la Comisión, la licenciada Lourdes I. Quintana Lloréns, desde su nombramiento como Directora de la Oficina de Inspección de Notarías en el 2007.

En octubre de 2005, mediante la Resolución EN-2005-07, 165 D.P.R. 797 (2005), el Tribunal amplió la composición de la Comisión y nombró al Comisionado de Instituciones Financieras, Hon. Alfredo Padilla, y al entonces Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, Lcdo. Alejandro García Padilla, para colaborar con la encomienda particular de definir los medios idóneos para implantar las recomendaciones de la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso del Notario como Agente de Cierre y Agentes de Título y sobre Gastos y Honorarios Notariales en Casos de Financiamiento de Propiedades Inmuebles. De acuerdo con las instrucciones del Tribunal, estos nuevos comisionados y algunos otros de la Comisión formaron un subcomité de trabajo para presentar recomendaciones específicas. Los trabajos de este Subcomité culminaron con la propuesta de enmienda a la Regla 14 del Reglamento Notarial.

En cumplimiento con su encomienda, la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico inició sus trabajos con una investigación exhaustiva sobre el notariado puertorriqueño y su práctica profesional en las regiones notariales. La investigación se llevó a cabo desde varias perspectivas: la del notariado, la de la Oficina de Inspección de Notarías y la del Registro de la

³²⁸ Que en paz descanse.

Propiedad. Además, se examinó la formación del notariado, su admisión al ejercicio de la profesión y su desarrollo y desempeño, mediante el análisis de los programas educativos de las escuelas de derecho, de la Reválida Notarial y de la jurisprudencia sobre ética profesional.

La Comisión bautizó esta investigación como “la radiografía del notariado puertorriqueño” (Radiografía). Para organizar los trabajos, la Comisión se dividió en subcomisiones que llevaron a cabo investigaciones particulares y presentaron sus hallazgos, conclusiones y recomendaciones ante la Comisión en pleno. Muchos de los hallazgos y conclusiones de estos estudios sobre la práctica notarial coincidieron. Las coincidencias entre los informes parciales fortalecen las recomendaciones de unos y otros.

La Radiografía cuenta con informes sobre los asuntos siguientes: la formación del notariado, la admisión al ejercicio de la notaría, la inspección de notarías, las faltas notificadas por el Registro de la Propiedad, los casos sobre disciplina profesional, los honorarios notariales, y la práctica notarial desde la perspectiva del notariado, de los Inspectores e Inspectoras de Notarías y de los Registradores y Registradoras de la Propiedad. Los resultados de la Radiografía han originado recomendaciones que atienden desde la formación del notariado hasta su conducta ética, y enmiendas a la Ley Notarial de Puerto Rico de 1987 y al Reglamento Notarial de Puerto Rico de 1995.

En el 2007, la Comisión adelantó la presentación de varios informes parciales ante el Juez Presidente, Hon. Federico Hernández Denton. En julio, presentó el Informe sobre la Formación del Notariado Puertorriqueño. En septiembre sometió su Propuesta de Enmienda a la Regla 14 sobre Derechos Arancelarios, del Reglamento Notarial de Puerto Rico. En octubre, presentó el Informe con los resultados de la encuesta al notariado.

Además de los trabajos dirigidos a cumplir con su encomienda, la Comisión colaboró con varios proyectos de la Rama Judicial. En abril de 2007, presentó a la Directora Administrativa de los Tribunales, Hon. Sonia I. Vélez Colón, sus Comentarios y recomendaciones sobre el Anteproyecto de Ley para la Mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías. Así mismo, en colaboración con la Oficina de Inspección de Notarías, la Comisión examinó la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario, y el Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario de diciembre de 2000³²⁹, presentó recomendaciones sobre el Proyecto de Reglas, y formuló propuestas de enmiendas al Reglamento Notarial de Puerto Rico, para conformarlo con la Ley 282.

La Comisión recibió además, la encomienda de examinar el Proyecto de Cánones de Ética Notarial formulado por el Colegio de Abogados. La Comisión discutió exhaustivamente el asunto y concluyó necesaria la adopción de una normativa ética

³²⁹ Este Proyecto de Reglas es el resultado de la encomienda que recibieron el Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial y la Oficina de Inspección de Notarías a raíz de la aprobación de la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.

particular para regir la conducta del notariado. En conformidad, presenta una propuesta de Reglas de Ética Notarial.

En el Informe de la Comisión se reúnen los estudios que componen la Radiografía y los hallazgos y conclusiones que propiciaron y fundamentan las propuestas. Además, se presentan y discuten las enmiendas que la Comisión propone a la Ley Notarial y al Reglamento Notarial en virtud de dichos hallazgos y conclusiones. Por último, el Informe presenta una visión del futuro al que debe aspirar y encaminarse el notariado puertorriqueño para su práctica profesional.

El Informe se compone de tres partes principales que atienden los temas siguientes: la Radiografía del notariado puertorriqueño, las propuestas de la Comisión, y el futuro del notariado puertorriqueño. Estas tres partes, se dividen, a su vez, en capítulos con temas más específicos.

Respecto a la primera parte del Informe, es necesario aclarar que los estudios que componen la Radiografía han sido inestimables instrumentos de trabajo para la Comisión y sus resultados se presentan casi intactos. La Comisión reconoce que algunos señalamientos podrían causar incomodidad pero la importancia de la autenticidad de los resultados de los estudios tuvo preeminencia.

En la primera parte del Informe se destacan y discuten los hallazgos, conclusiones y recomendaciones que se repiten en los estudios de la Radiografía. La Comisión estima que la repetición de señalamientos es significativa y estos deben ser atendidos con prioridad.

RADIOGRAFÍA

PERSPECTIVA DEL NOTARIADO

El interés por conocer de primera mano las inquietudes y necesidades del notariado originó varios esfuerzos: una mini-encuesta, la celebración de un grupo de discusión y una encuesta.

La Radiografía desde la perspectiva de los notarios y las notarias contó con una colaboración sustancial del señor Rubén Muñoz González, Director Auxiliar de la Oficina de Planificación y Presupuesto, y de las funcionarias y funcionarios que laboran en esa oficina. El Sr. Muñoz González dirigió los trabajos de investigación y presentó un informe final que tituló *Estudio sobre la situación actual y perspectiva futura del notariado puertorriqueño*.

MINI-ENCUESTA

La mini-encuesta se llevó a cabo durante la Asamblea Anual del Colegio de Abogados de Puerto Rico, el 10 de septiembre de 2004. Las personas encuestadas debían ordenar los 13 problemas que enfrenta el notariado en su práctica

profesional, según señalados en el cuestionario, en el orden de prioridad de atención que amerita cada uno.

Los y las profesionales del derecho ordenaron los problemas que enfrentan, de acuerdo con la prioridad de atención que estiman requieren, como sigue:

- 1) El atraso en la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad.
- 2) La imposición de honorarios por parte de ciertas empresas y bancos.
- 3) La falta de homogeneidad en los criterios de evaluación por parte de los registradores (cada quien tiene su librito).
- 4) La discrepancia en la interpretación y calificación del instrumento público entre inspectores y registradores.
- 5) La imagen distorsionada que otras profesiones tienen del profesional de la notaría (como cobrador de impuestos o empleado clerical).
- 6) La falta de pronunciamiento y acción por parte del Tribunal Supremo sobre los problemas de la profesión.
- 7) El desconocimiento del público sobre la función notarial.
- 8) La falta de oportunidades en educación continuada.
- 9) La obsolescencia de la Ley Notarial (no está al día con las realidades sociales y del mercado).
- 10) La falta de control de calidad adecuada de la obra notarial como consecuencia de la "producción rápida y en masa".
- 11) La falta de accesibilidad por parte de los registradores.
- 12) La poca frecuencia con que se inspecciona la obra notarial.
- 13) La falta de más y mejores requisitos académicos para tomar la reválida notarial.

GRUPO DE DISCUSIÓN

El grupo de discusión de notarios y notarias se celebró en el Colegio de Abogados, el 22 de junio de 2005. Los notarios y las notarias que participaron identificaron los problemas que dificultan su práctica profesional o la calidad de su obra notarial y establecieron la prioridad de atención que ameritan.

A continuación referimos los señalamientos a los que se le adjudicó mayor prioridad según la necesidad de su atención:

Problemas más importantes (están estrechamente relacionados) según todos los participantes:

- Imposición de los honorarios notariales por parte de los bancos.
- Competencia desleal (y en ocasiones, ilegal) de algunos notarios y notarias como resultado de la imposición de los honorarios por parte de los bancos.

Segundo problema prioritario (resultado de dos señalamientos estrechamente relacionados):

- Atraso en el Registro de la Propiedad ("La tardanza en la calificación en el Registro de la Propiedad." y "Atraso en el Registro de la Propiedad pone en riesgo el ejercicio notarial...Imposible ver documentos previos.")

Tercer problema prioritario [Lo consideramos estrechamente relacionado con los dos problemas más importantes]:

- Interferencia de las instituciones financieras sobre el profesionalismo del notariado.

Otros problemas destacados:

- 1) Discrepancia entre Registradores e Inspectores en la interpretación y calificación del instrumento público. Los Inspectores no pueden entrar a la sustancia.
- 2) Falta de pronunciamiento y acción de parte del Tribunal Supremo sobre problemas que afectan la función notarial.
- 3) Atribución de parte del banco y otros clientes de fiscalizar la función notarial. Riesgo de represalia si no se somete el notario o la notaria.
- 4) Cada Registrador tiene su "librito".
- 5) La responsabilidad profesional del notario o de la notaria no prescribe.
- 6) La fe pública ha perdido importancia, según la interpreta el Tribunal Supremo, cuando se trata de un error de un notario al otorgar.

La coincidencia en los resultados de la mini-encuesta y el grupo de discusión constituye una validación de las situaciones que más preocupan al notariado puertorriqueño:

- 1) La falta de independencia respecto al cobro de sus honorarios.
- 2) El atraso en el Registro de la Propiedad.
- 3) La subjetividad en los procesos de calificación de la obra notarial.

ENCUESTA

El envío de la encuesta fue la iniciativa que culminó la Radiografía desde la perspectiva del notariado. Los resultados de la encuesta son significativos. Por un lado, apoyan las previsiones de la Comisión. Por otro lado, presentan resultados sorprendentes para los comisionados y comisionadas.

La encuesta arrojó varios y diversos hallazgos interesantes sobre el notariado puertorriqueño y su práctica profesional. En relación con el perfil demográfico y profesional, reseñamos los hallazgos siguientes:

- 1) El estimado de mujeres en la profesión notarial es de 37%.
- 2) La mediana de edad estimada de notarios y notarias está en el grupo de edad de 45 a 54 años.
- 3) El promedio de experiencia del notariado en su práctica profesional es de 15 años.
- 4) Las personas egresadas de la Pontificia Universidad Católica representan porcentajes más altos en las regiones más distantes del Área Metropolitana de San Juan. Por su parte, los porcentajes más altos de las personas egresadas de la Universidad de Puerto Rico y de la Universidad Interamericana se concentran en regiones dentro o aledañas al Área Metropolitana de San Juan.
- 5) La notaría se ejerce abrumadoramente por notarios y notarias que trabajan por cuenta propia, en oficinas pequeñas de 4 personas o menos. San Juan es excepción, donde predominan los notarios y notarias que trabajan en bufetes.
- 6) Más de $\frac{1}{4}$ de las personas que participaron en la encuesta no autorizó escrituras en los últimos doce meses. Del total de 73 notarios y notarias en la muestra que producen 100 escrituras o más, San Juan cuenta con el 38.4%.

- 7) La mitad del notariado que autorizó testimonios en el término de un año, autorizó menos de 100. De los 108 notarios y notarias que autorizan 500 o más testimonios, San Juan concentra $\frac{1}{4}$ en su jurisdicción.
- 8) El 42% de los notarios y notarias recibieron una o más notificaciones sobre faltas del Registro de la Propiedad.

Las conclusiones principales que se derivan de la encuesta son las siguientes:

- 1) En términos de producción de la obra notarial, la encuesta refleja valores muy parecidos a los del estudio publicado por la Oficina de Inspección de Notarías en el 2002. Uno de los medios que se utilizan para determinar la representatividad de una muestra es comparar sus resultados con los de otros estudios previos que se estimen confiables. El único estudio disponible para comparar la encuesta fue un análisis de la obra notarial inspeccionada por la ODIN en el año natural 2000 y que se publicó en el 2002. Por estas razones es necesario destacar esta primera conclusión.
- 2) La imagen y el reconocimiento de la práctica notarial no corresponde con la de la abogacía.
- 3) La admisión a la práctica notarial debe ser más rigurosa, particularmente desde la academia.
- 4) La notaría no se distingue de la abogacía. La incompatibilidad de ambas prácticas no es un problema que se perciba entre las personas encuestadas.
- 5) El notariado cuenta con el equipo y las destrezas tecnológicas y con la disposición a incorporarlas en su práctica profesional.
- 6) La falta de inspecciones periódicas y de educación jurídica continua es una combinación peligrosa que pudiera atentar contra la calidad del servicio y de la obra notarial.³³⁰
- 7) La legislación y reglamentación que rigen la práctica notarial no corresponden con las expectativas del notariado.
- 8) El atraso en el Registro de la Propiedad, la divergencia en las calificaciones de los registradores y las registradoras y la falta de agilidad de la ODIN se plantean como problemas que deben atenderse con la mayor prioridad.³³¹

³³⁰ Aunque como parte de las conclusiones de la encuesta, estas dos circunstancias aparecen juntas, la Comisión estima que por su importancia y trascendencia, cada una debe ser atendida y considerada individualmente.

³³¹ Aunque como parte de las conclusiones de la encuesta, los señalamientos sobre el Registro de la Propiedad y la Oficina de Inspección de Notarías aparecen juntos, la Comisión estima que los problemas de uno y otra que afectan la práctica notarial deben ser atendidos por separado. La Comisión interesa aclarar y destacar además, que la falta de agilidad imputada a la Oficina de Inspección de Notarías se refiere a las inspecciones periódicas y no así a los otros servicios que ésta ofrece.

- 9) Las instituciones financieras ejercen presión indebida para que el notariado acepte tarifas distintas a las dispuestas por ley.
- 10) No surgen diferencias significativas en la práctica notarial entre las regiones notariales.

PERSPECTIVA DESDE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

En consideración a las facultades y funciones de la ODIN, que tienen relación directa y fundamental con la práctica notarial en Puerto Rico, la Comisión incorporó en la Radiografía del notariado la perspectiva de esta Oficina. Como parte de la investigación, se llevó a cabo un grupo focal con Inspectores e Inspectoras de Notarías. Por su parte, la ODIN presentó un informe sobre el perfil del notariado puertorriqueño desde su perspectiva.

GRUPO FOCAL DE INSPECTORES E INSPECTORAS DE NOTARÍAS

El grupo focal de Inspectores e Inspectoras de Notarías se propuso para identificar problemas, refinar supuestos y definir posibles variables que se debían considerar en la Radiografía. Se llevó a cabo el 15 de agosto de 2005 en el Tribunal Supremo.

A continuación referimos los asuntos de la práctica notarial que los Inspectores y las Inspectoras de Notarías señalaron deben ser atendidos con prioridad:

- 1) El Tribunal Supremo debe requerir mayor rigurosidad en las exigencias de los currículos o requisitos de graduación.
- 2) Es necesario aumentar los créditos académicos y los de educación jurídica continua.
- 3) Se discutió, aunque no hubo consenso, la propuesta de administrar exámenes como parte de la educación jurídica continua y requerir la certificación periódica de los notarios y notarias.
- 4) Se debe exigir una práctica [pasantía] antes de la admisión a la práctica notarial.
- 5) Es necesario fortalecer la educación sobre ética profesional.
- 6) Debe darse mayor énfasis a la prevención (educación) que a la corrección (supervisión).
- 7) El Tribunal Supremo debe divulgar la función e importancia de la ODIN.
- 8) Las inspecciones deben ser más frecuentes, por lo menos anualmente.

- 9) El Tribunal Supremo debe agilizar la acción sobre las deficiencias encontradas en los informes porque la tardanza en la resolución resta credibilidad a los Inspectores e Inspectoras.
- 10) La fiscalización debe ser administrativa en lugar de judicial.
- 11) Se debe establecer la inspección extraordinaria.
- 12) Se deben imponer multas a los notarios y notarias negligentes.
- 13) La asignación de recursos a la ODIN debe aumentar para que se puedan llevar a cabo más inspecciones.
- 14) Se debe auscultar la necesidad y conveniencia de instaurar la figura del "juez notarial", que tenga la facultad de imponer penas en la primera visita para que los notarios y notarias sepan que esta visita tendrá consecuencias.
- 15) La Rama Judicial debe vender el papel oficial para los documentos notariales, con los folios numerados y los aranceles establecidos.

INFORME DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

En colaboración con los trabajos de la Comisión y como parte de la Radiografía del notariado puertorriqueño, en diciembre de 2007, la Oficina de Inspección de Notarías presentó un informe con datos estadísticos que describen el funcionamiento y desempeño de los notarios y notarias. El informe fue preparado y presentado ante la Comisión por el Inspector de Notarías, licenciado Anner Varela Negrón, y las Inspectoras de Notarías, licenciadas Lillian Marrero González y Nilda Emmanuelli Muñiz.

Además de ofrecer datos estadísticos sobre la actividad notarial en las diferentes regiones notariales, se recopilaron y analizaron los informes de faltas durante determinados términos para identificar las faltas más comunes en los instrumentos públicos y las deficiencias más comunes en los registros de testimonios.

Respecto a los datos ofrecidos en su informe, la ODIN advirtió que su sistema de información recibe datos constantemente por lo que sufre cambios continuamente. La información tiene que ser analizada tomando en consideración esta realidad.

Para producir su informe, la ODIN utilizó fundamentalmente los datos del año 2006. En algunos renglones, sin embargo, se comparan estos datos con los de otros años y así se especifica.

Sobre las características del notariado y su práctica profesional destacamos los hallazgos siguientes:

- 1) El 27 de noviembre de 2007 estaban registrados en la ODIN, 8,160 notarios y notarias.
- 2) En el 2006, 2,314 notarios y notarias no autorizaron escrituras.
- 3) En el 2006, tres notarios autorizaron más de 2,000 escrituras cada uno.
- 4) En el 2006, se autorizaron 274,904 escrituras. Trescientos notarios y notarias autorizaron 150,565 de dichas escrituras. Esto significa que un 3.6% de los notarios y notarias autorizaron el 54% de todas las escrituras autorizadas en el 2006.
- 5) De los 300 notarios y notarias con más escrituras autorizadas en el 2006, 178 pertenecían a la Región Notarial de San Juan y autorizaron 91,724 escrituras de las antes mencionadas 150,565. En el 2006, San Juan contaba significativamente con el mayor número de notarios y notarias, 4,005.
- 6) En el 2006, la Región Notarial de Bayamón era la segunda con más notarios y notarias, 1,249. Así mismo, de los 300 notarios y notarias con más escrituras autorizadas, 32 pertenecían a esta Región y autorizaron 19,879 escrituras del total antes referido de 150,565.
- 7) En el 2006, la Región Notarial de San Juan fue la que contó con el mayor volumen de escrituras y testimonios autorizados: 139,840 escrituras y 527,952 testimonios.
- 8) La segunda Región Notarial con mayor obra notarial en el 2006 fue Bayamón, con 36,359 escrituras y 130,643 testimonios.
- 9) En relación con el cumplimiento con el Informe de Actividad Notarial del 2006, se presentaron los detalles siguientes: el 95% de los notarios y notarias activas presentaron oportunamente el Informe y un 15% lo presentó en manuscrito.
- 10) Del Informe de Actividad Notarial del 2006 surge además, la información siguiente: el 26% de los notarios y notarias tienen las oficinas en sus residencias; el 71% informó tener dirección de correo electrónico; el 17% tiene su oficina en un lugar con control de acceso; y un 11% trabaja para un organismo público.

Conforme surgen del Informe Anual 2006-2007 que la ODIN presentó ante el Tribunal Supremo, se presentaron los hallazgos siguientes:

- 1) Se examinaron 163,751 instrumentos públicos.
- 2) Se inspeccionaron 585,990 testimonios.
- 3) Se aprobaron 1,964 protocolos.

De acuerdo con la clasificación de los instrumentos públicos de los años 2004, 2005 y 2006, se presentaron los hallazgos siguientes:

- 1) La mayor cantidad de instrumentos públicos autorizados corresponden con los negocios jurídicos siguientes: constitución de hipoteca, cancelación de hipoteca y compraventa.
- 2) Las faltas más comunes en las compraventas, hipotecas y cancelaciones de hipoteca son las siguientes:
 - (a) No se expresa la capacidad representativa.
 - (b) Aranceles.
 - (c) No se cancela el 10% adicional.
 - (d) Falta la rúbrica, el sello o la firma del notario o notaria.
 - (e) Falta la firma de algún o alguna compareciente.
 - (f) Faltan las iniciales al margen.
 - (g) Corrección de faltas por medio de actas, que requieren la comparecencia de las partes.
 - (h) Faltan notas de contrarreferencia.
 - (i) No consta la nota de apertura y cierre.
 - (j) No se especifica la proporción en que adquieren los copropietarios o copropietarias.
 - (k) Hay iniciales distintas a las que aparecen en el instrumento.
 - (l) Tardanza en encuadernación.
 - (m) Escrituras en que no comparecen partes esenciales.
- 3) Las faltas más comunes en los testamentos son las siguientes:
 - (a) Omitir iniciales o firmas de otorgantes.
 - (b) Falta la firma del notario o notaria.
 - (c) No se identifica al testador o testadora conforme al Código Civil y a la jurisprudencia.
 - (d) Uso de sólo dos testigos.
 - (e) Fecha y hora en guarismos.
 - (f) Tachaduras, raspaduras y adiciones sin salvar.
 - (g) Falta de unidad de acto.
 - (h) No se cumple con el requisito de que las y los testigos conozcan, vean, oigan y entiendan al testador.
 - (i) No se cumplió con la lectura en voz alta.

- (j) Falta de juicio sobre la capacidad del testador por las y los testigos.
 - (k) Deficiencias en comparecencia y dos lecturas cuando comparecen personas que no saben leer o escribir.
- 4) Las faltas más comunes en las segregaciones y compraventas son las siguientes:
- (a) Falta la aprobación de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) o de la agencia correspondiente para la segregación.
 - (b) Faltan las advertencias de adquisición en común pro indiviso.
- 5) Las faltas más comunes en los poderes y la protocolización de poderes son las siguientes:
- (a) Falta la certificación de legalización.
 - (b) No se describe adecuadamente el poder protocolizado.
 - (c) No consta la firma del notario o notaria que autorizó en el extranjero.
 - (d) Se protocoliza una fotocopia en sustitución del original.
 - (e) Protocolización y notificación de poderes militares.
- 6) La falta más común en las emancipaciones es que sólo comparece uno de los padres con patria potestad.

En relación con los testimonios, se ofrecieron los hallazgos siguientes:

- 1) En el 2006, se autorizaron 1,402,412 testimonios. Trescientos notarios y notarias autorizaron 506,592 testimonios, lo que equivale a un 36% del total autorizado ese año.
- 2) El notario con el mayor número de testimonios autorizó 13,589 y su oficina ubica en la Región Notarial de Carolina. Los otros dos notarios que autorizaron la mayor cantidad de testimonios tienen sus oficinas en la Región Notarial de San Juan.
- 3) Las deficiencias más comunes en los Registros de Testimonios son las siguientes:
- (a) Asientos omitidos o repetidos.
 - (b) Falta de firma, sello o rúbrica.
 - (c) Faltan sellos de Asistencia Legal.
 - (d) Se omite el asunto de la declaración.
 - (e) Autorización de documentos que la ley prohíbe mediante testimonios.
 - (f) Falta de identificación o de fe de conocimiento de los o las comparecientes.

PERSPECTIVA DESDE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En consideración a las facultades y funciones del Registro de la Propiedad, la Comisión concluyó indispensable incorporar su perspectiva en la Radiografía del notariado. Para esta parte de la Radiografía, se llevó a cabo un grupo focal de Registradores y Registradoras. Por otra parte, las Registradoras Gloria M. Oppenheimer Keelan y Lorraine Riefkohl Gorbea, que forman parte de la Comisión, contribuyeron con la presentación de un informe sobre el perfil del notariado desde la perspectiva del Registro de la Propiedad.

GRUPO FOCAL DE REGISTRADORES Y REGISTRADORAS

Este grupo focal se propuso para identificar problemas, refinar supuestos y definir posibles variables que se debían considerar en la Radiografía. Se llevó a cabo el 15 de septiembre de 2005 en el Tribunal Supremo.

A continuación, destacamos los señalamientos sobre los asuntos que los Registradores y Registradoras estiman deben ser atendidos con prioridad respecto a la práctica notarial:

- 1) La Reválida Notarial debe ser más compleja, completa, integral, rigurosa y práctica. Debe incluir situaciones de hechos que requieran la preparación de documentos notariales para evaluar el conocimiento del derecho y de los requisitos formales.
- 2) Los y las aspirantes a la Reválida Notarial deben admitirse una vez tengan uno o dos años de experiencia en la abogacía.
- 3) Aumentar la tarifa notarial.
- 4) Delimitar geográficamente las zonas para ejercer la notaría para evitar la monopolización por los grandes bufetes.
- 5) Establecer una pasantía entre uno y tres años.
- 6) Establecer la certificación periódica de los notarios y notarias con una cantidad determinada de créditos.
- 7) Procurar mayor diligencia con el "In re".
- 8) Establecer multas para los notarios y notarias negligentes.
- 9) Requerir la admisión a la abogacía previa a la admisión a la práctica notarial.
- 10) Reducir la cantidad de notarios y notarias.

INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD NOTARIAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Las comisionadas Oppenheimer Keelan y Riefkohl Gorbea recopilaron y analizaron cartas de notificación de faltas enviadas por el Registro a los notarios y notarias respecto a los documentos presentados para inscripción. Para validar sus hallazgos, consideraron además, información que les proveyó la Oficina de Inspección de Notarías y datos que obtuvieron del Departamento de Justicia y de la Oficina del Contralor.

El Registro de la Propiedad se compone de 29 Secciones que comprenden todos los pueblos de la Isla. En consideración a la imposibilidad de evaluar todas las notificaciones enviadas por todas las Secciones durante un año fiscal, las Registradoras Oppenheimer y Riefkohl decidieron realizar el estudio a base de una muestra de las notificaciones enviadas por 15 Secciones durante un mes dentro de los años 2004 a 2005. Según se les solicitó, las 15 Secciones presentaron todas las notificaciones enviadas durante un mes en el que no se hubiese notificado un proyecto de urbanización o condominio porque en estos casos el número de notificaciones no es representativo de la cantidad usual.

Las 15 Secciones estudiadas son las siguientes: Aguadilla, Arecibo I, Arecibo II, Bayamón III, Caguas II, Carolina I, Fajardo, Guayama, Humacao, Manatí, Mayagüez, Ponce I, Ponce II, San Germán y San Juan I. Estas 15 Secciones comprenden 53 pueblos.

La información recopilada de las notificaciones enviadas tiende a indicar que los notarios y notarias cuyas oficinas están localizadas en los pueblos con mayor población y actividad económica han sido notificados por todas o casi todas las 15 Secciones estudiadas del Registro de la Propiedad. Por otro lado, los notarios y notarias cuyas oficinas están localizadas en pueblos de menor población y actividad económica fueron notificados por 5 o menos de las 15 Secciones estudiadas.

En relación con la actividad notarial y las áreas que alcanza, las cartas de notificación enviadas por las 15 Secciones tienden a indicar que los notarios y notarias concentran su práctica en el pueblo donde ubica su oficina y en los colindantes, mientras que los notarios y notarias con oficina en San Juan parecen extender su práctica notarial a toda la Isla.

De los documentos notificados en el año fiscal 2004-2005, un 14% no fueron inscritos porque el notario o notaria no corrigió las faltas señaladas por el Registro de la Propiedad dentro del término de 60 días dispuesto por el Artículo 71 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. En el año fiscal 2005-2006, un 16% de los documentos no fueron inscritos porque no fueron corregidos por el notario o notaria.

En el año fiscal 2004-2005, las 29 Secciones del Registro de la Propiedad enviaron 46,481 cartas de notificación. El total de cartas de notificación de faltas que enviaron las 15 Secciones estudiadas fue de 1,643, que fueron enviadas a 718 notarios y notarias, y contenían 2,016 faltas.

Las 2,016 faltas fueron clasificadas en tres grandes categorías: Derecho Hipotecario, Derecho Notarial y Ley de Aranceles. Se formularon además, otras dos categorías: Falta de estudio de las constancias del Registro de la Propiedad, y Descuido en la redacción del instrumento notarial y en la expedición de la copia certificada presentada en el Registro.

De las 15 Secciones estudiadas, las faltas notificadas relacionadas con el Derecho Hipotecario alcanzaron el 67%. En esta área del Derecho, la falta más común es la falta de tracto. La segunda falta más común se trata del incumplimiento con las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, sin que se destaque el incumplimiento con algún artículo particular de la Ley. La tercera falta más común dentro del Derecho Hipotecario es la omisión de algún documento complementario necesario para la inscripción.

La segunda categoría con mayor número de faltas notificadas se refiere a los incumplimientos con el Derecho Notarial. La falta de estudio de las constancias del Registro de la Propiedad es la que ocasiona mayor cantidad de notificaciones bajo la categoría de Derecho Notarial. Le siguen en segundo lugar las faltas notificadas por incumplimiento con algún artículo de la Ley Notarial. En tercer lugar, bajo la categoría de Derecho Notarial, las faltas más comunes son por descuido en la redacción del documento o en la expedición de la copia certificada.

La categoría de faltas relacionadas con la Ley de Aranceles fue la que originó menos notificaciones, equivalentes a un 12.5% de las enviadas por las 15 Secciones de la muestra. Éstas consistieron en falta de sellos de rentas internas, falta de comprobantes para completar los derechos de inscripción y falta de sellos de Asistencia Legal.

La Radiografía desde la perspectiva del Registro de la Propiedad permite reunir sus hallazgos en dos problemas principales del notariado y de su práctica profesional: falta de dominio del Derecho, particularmente del Derecho Hipotecario y Registral y del Derecho Civil, y negligencia en el cumplimiento con los requisitos para la autorización de instrumentos públicos cabales y eficaces.

La referida negligencia está estrechamente vinculada con la autorización de documentos notariales en masa. Las múltiples notificaciones de faltas por descuido, falta de estudio, incumplimiento con la Ley Notarial y con el Reglamento Notarial lo demuestran. Así mismo, la gran cantidad de documentos que los notarios y las notarias permiten que caduquen, acredita esta negligencia.

A partir de los hallazgos y conclusiones de la Radiografía del notariado desde la perspectiva del Registro de la Propiedad, y en consideración a la importancia que tienen la práctica notarial y la autorización de instrumentos públicos en el devenir económico, se formularon las recomendaciones siguientes:

- 1) La formación del notariado, su educación jurídica continua, la inspección de notarías, las exigencias éticas y la disciplina profesional deben ser más rigurosas.

- 2) La educación jurídica continua del notariado debe exigir que dentro de los 24 créditos establecidos por el Programa de Educación Jurídica Continua, además de los 6 créditos de Derecho Notarial, se requieran 4 créditos dedicados al Derecho Hipotecario y Registral, y otros 4 dedicados al Derecho Civil.
- 3) Establecer inspecciones de notarías periódicas y que sean más recurrentes.
- 4) Aprobar un código de ética especial para el notariado.
- 5) Considerar seriamente separar la práctica notarial y la abogacía. Es decir, requerir a los abogados y abogadas decidir si su práctica profesional estará dedicada exclusivamente a la notaría.

VALIDACIÓN ENTRE LAS RADIOGRAFÍAS DESDE LAS PERSPECTIVAS DEL NOTARIADO, DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Los hallazgos sobre el perfil del notariado y las faltas más comunes en su práctica conforme surgen de los informes de la Oficina de Inspección de Notarías y del Registro de la Propiedad comparten similitudes que es pertinente destacar. Ambos informes señalan que San Juan es el área con mayor cantidad de notarios y notarías. Así mismo, entre el notariado de San Juan se encuentra la mayor cantidad con más volumen de instrumentos públicos autorizados.

Respecto a la práctica notarial, la ODIN informa que la mayor cantidad de instrumentos autorizados son los de constitución de hipoteca, cancelación de hipoteca y compraventa. Por su parte, el Registro de la Propiedad señala las faltas de Derecho Hipotecario como las más notificadas y entre éstas, destaca la falta de tracto, el incumplimiento con las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y la omisión de algún documento complementario necesario para la inscripción.

Además de los referidos hallazgos, en que concurren la ODIN y el Registro de la Propiedad, las preocupaciones y los señalamientos en que coinciden con el notariado son significativos y requieren atención prioritaria. Estas coincidencias y su importancia se validan tomando en consideración la posición y funciones de la ODIN y del Registro frente al notariado, puesto que las primeras son fiscalizadoras de la práctica notarial.

Los asuntos que se señalan en los tres estudios y que se destacan como factores que afectan la calidad del notariado y su práctica se concentran en los siguientes:

- 1) A pesar de que en nuestra jurisdicción el abogado y el notario son un solo profesional, estas prácticas profesionales no se perciben ni valoran con el mismo peso por la ciudadanía ni por los mismos profesionales del derecho. La ciudadanía no hace distinción entre los servicios que se ofrecen en virtud de una u otra función, no entiende el ministerio del notario y no aprecia su importancia. Así mismo, y más penoso aun, es que la mayoría de los y las

profesionales del derecho consideran la práctica notarial accesoria y menos prestigiosa que su función como abogados y abogadas. Esta actitud y el desconocimiento de la ciudadanía contribuyen a originar y desarrollar los problemas que desmoralizan a los notarios y notarias comprometidos con esta práctica. Entre estos males se destacan los siguientes: la exigua remuneración por los servicios notariales; la copia y uso negligente de modelos de documentos notariales y la consecuente propagación de errores; la falta de estudio y dedicación; y la prisa y el descuido al redactar y autorizar los documentos notariales.

- 2) La formación y desarrollo profesional del notariado es pobre. Los notarios y notarias de recién admisión a esta práctica profesional han recibido una formación académica deficiente en las escuelas de derecho, la Reválida Notarial no es lo suficientemente completa ni rigurosa para comprobar su preparación para ejercer la notaría, y no tienen experiencia profesional. Los notarios y notarias con alguna experiencia no dedican tiempo a estudiar, no se mantienen al día en la nueva normativa y doctrina, los requisitos y ofrecimientos de educación jurídica continua son insuficientes para atender su necesidad de dominar el Derecho Hipotecario y Registral y el Derecho Civil, además de la legislación, reglamentación y jurisprudencia notariales.
- 3) El incumplimiento o interpretación liberal de las disposiciones sobre los honorarios notariales facilita a la banca e instituciones financieras ejercer presión sobre el notariado para que acceda a recibir un pago inferior y hasta deshonoroso en comparación con otros proveedores de servicios (por ejemplo, los corredores de bienes raíces) cuya preparación académica, exigencias profesionales y responsabilidad por las consecuencias de su participación en el negocio no tienen comparación con las del notariado. Esta práctica, además, provoca una competencia desleal entre el notariado y origina una producción de instrumentos públicos en masa que desembocan en una prestación de servicios de inferior calidad.

Por otra parte, es indispensable destacar otros señalamientos del notariado que ameritan atención para el desarrollo de esta práctica profesional y para una mejor prestación de servicios, según surge de sus propios reclamos. En conformidad, han solicitado lo siguiente:

- 1) Que las inspecciones de notarías se lleven a cabo con mayor frecuencia y que se provea a la ODIN de los recursos necesarios para ello.
- 2) La oportunidad de comparecer en los casos en que se cuestionan sus instrumentos públicos.
- 3) La oportunidad de promover recursos de Divergencia de criterio para atender y aclarar dudas en los casos que no sean realmente disciplinarios.

- 4) La adopción de los avances tecnológicos en la práctica notarial. Por ejemplo, la tramitación de documentos notariales de forma electrónica y la conservación y custodia de los protocolos en forma digital.
- 5) Permitir que los notarios y notarias presenten sus protocolos ante la ODIN para facilitar y agilizar la inspección.
- 6) Tomar medidas para que el Registro de la Propiedad agilice sus trabajos y uniforme sus calificaciones.

A partir de estos señalamientos, la Comisión destaca la necesidad imperiosa de que la ODIN cuente con recursos humanos y con presupuesto suficientes para la inspección periódica de las notarías. Las inspecciones oportunas facilitan la aclaración de las dudas y la corrección de las faltas. Además, evitan la repetición de los errores.

En defensa de la fe pública que ostenta, el notariado solicita la oportunidad de presentar ante los tribunales sus planteamientos jurídicos por la impugnación de sus instrumentos públicos y el señalamiento de faltas en su obra notarial. El interés del notariado en que las controversias sobre su obra notarial sean adjudicadas cabalmente, requiere que la Judicatura domine el Derecho Notarial. La educación jurídica continua en cursos de Derecho Notarial y en las áreas del derecho relacionadas estrechamente con la práctica notarial, facilitarán a los jueces y las juezas cumplir con la encomienda de adjudicar estas controversias.

ANÁLISIS DE LOS CASOS DISCIPLINARIOS

Los casos disciplinarios son una parte importante de la radiografía del notariado y su práctica. La Comisión encomendó el estudio de los casos disciplinarios al comisionado Héctor Torres Vilá y a la comisionada Helga Pérez Ríos. El Lcdo. Héctor Torres Vilá presentó un informe que tituló *Análisis de los "In re"*. Por su parte, la Lcda. Helga Pérez Ríos preparó tres tablas sobre los casos de los años 1998 - 2005, clasificados por faltas, por sanciones según las faltas y por año según las faltas. Estas tablas permiten determinar las faltas que son usuales y evaluar las sanciones.

El estudio de los casos disciplinarios resulta en los hallazgos siguientes, muchos de los cuales coinciden con los resultados del resto de la Radiografía:

- 1) Una cantidad significativa de los casos resueltos por nuestro Tribunal Supremo son disciplinarios y una pluralidad decepcionante están relacionados con la práctica notarial.
- 2) Muchos casos disciplinarios resultan en la desvinculación del profesional del derecho de su práctica por no atender los requerimientos del Tribunal Supremo, sin que se conozcan los hechos que originaron la queja o querrela. Este resultado impide conocer si el incumplimiento imputado está relacionado con la práctica notarial, con la abogacía, o si es una combinación de ambas.

Por consiguiente, no es posible determinar con precisión la práctica que más problemas enfrenta ni cuales son las faltas que se repiten.

- 3) Muchos de los casos disciplinarios relacionados con la práctica notarial demuestran ausencia de cuidado y celo profesional, falta de compromiso, dedicación y verdadera vocación por lo que se ignoran la Ley Notarial, el Reglamento Notarial y la doctrina pertinente.
- 4) Existe cierta inconsistencia entre las sanciones impuestas en casos similares.
- 5) Para imponer las sanciones se utilizan indistintamente variadas expresiones, que podrían implicar lo mismo pero cuyo significado no es idéntico y originan confusión.
- 6) El Código de Ética Profesional está orientado hacia el abogado o abogada litigante. Casi todos los cánones se refieren a la conducta del abogado o abogada litigante: ante los tribunales, en defensa de sus clientes, en su comunicación con la parte contraria y en los pleitos. Mientras que, solamente tres cánones se refieren al notariado (Cánones 32, 33 y 35). El Canon 32 prohíbe la subasta de los servicios profesionales y notariales. El Canon 33 dispone que es impropio que un abogado o firma legal permita que personas no autorizadas a ejercer la profesión de abogado o notario en Puerto Rico ofrezca consejo legal a sus clientes, y unirse en sociedad con estas personas si cualquiera de las actividades de la sociedad incluye la práctica de la abogacía o la notaría. El Canon 35 requiere que el abogado se ajuste a la sinceridad de los hechos, entre otras funciones, al redactar affidávits u otros documentos.
- 7) Las faltas más comunes y repetidas de la práctica notarial que surgen de los casos de disciplina profesional demuestran que el notario o la notaria no conoce la Ley Notarial ni el Reglamento Notarial y que tampoco tiene interés en estudiar.
- 8) La autorización de testamentos es una de las instancias que más problemas ocasiona al notariado.
- 9) El notariado recurre a modelos de instrumentos públicos o usa documentos notariales previos sin revisarlos cuidadosamente y asegurarse de que se adaptó la información al nuevo negocio o asunto que ha requerido sus servicios.
- 10) La ODIN no cuenta con los recursos humanos necesarios para atender e inspeccionar la gran cantidad de notarios y notarias que hay en Puerto Rico. El tiempo que transcurre entre las inspecciones impide que se descubran y remedien las faltas.
- 11) El Canon 32 prohíbe la subasta de los servicios profesionales y notariales. Sin embargo, el Artículo 77 de la Ley Notarial ha sido interpretado arbitrariamente por instituciones bancarias y financieras para imponer y pagar honorarios

notariales exiguos, que no corresponden con lo dispuesto en la Ley ni con el servicio profesional que reciben del notariado.

En consideración a los referidos hallazgos, se formularon y presentan las recomendaciones siguientes:

- 1) Establecer y definir unas sanciones específicas que faciliten la uniformidad por faltas similares.
- 2) Establecer un procedimiento que facilite y agilice el reingreso a la práctica profesional una vez se haya cumplido con la sanción.
- 3) Establecer un código de ética especial para el notariado. Cónsono con esta recomendación, la Comisión somete a la consideración del Tribunal Supremo un proyecto de normas de conducta profesional para los notarios y las notarias.
- 4) Exigir una formación más completa del notariado. Desde su formación académica, las y los aspirantes a la práctica notarial deben tener plena conciencia de los rigores que ésta impone. Cónsono con esta recomendación, la Comisión somete a la consideración del Tribunal Supremo recomendaciones específicas sobre la formación del notariado y la admisión a la práctica notarial.
- 5) Como parte del "adiestramiento" para ejercer la notaría, debe requerirse a los y las aspirantes algunos años de experiencia como abogados y abogadas antes de ser admitidos a la Reválida Notarial.
- 6) Confirmar y reiterar como tarifarios los honorarios notariales dispuestos en el Artículo 77 de la Ley Notarial.

PROPUESTAS

PROPUESTAS SOBRE LA FORMACIÓN ACADÉMICA DE LOS Y LAS ASPIRANTES AL EJERCICIO DE LA NOTARÍA, LA ADMISIÓN A LA PRÁCTICA NOTARIAL Y EL DESARROLLO PROFESIONAL DEL NOTARIADO

El estudio de los problemas que enfrenta el notariado tiene que considerar su formación y los requisitos para la admisión a la práctica notarial. La Comisión encomendó el estudio de la formación del notariado a una subcomisión compuesta por el Lcdo. Luis Colón Ramery, la Prof. Belén Guerrero Calderón y el Lcdo. Luis Mojica Sandoz. Esta Subcomisión analizó la preparación académica que ofrecen las escuelas de derecho a los y las aspirantes a la práctica notarial, particularmente en Derecho Notarial y en las demás materias jurídicas que son fundamentales para esta práctica profesional. Examinó cuidadosamente además, los requisitos de admisión, particularmente la Reválida Notarial.

En relación con la preparación académica, la Subcomisión examinó los currículos, requisitos de graduación y prontuarios de los cursos de Derecho Notarial de las escuelas de derecho acreditadas en Puerto Rico. La Subcomisión se reunió con los decanos de las escuelas de derecho de la Universidad de Puerto Rico, de la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico, de la Universidad Interamericana de Puerto Rico y de la Eugenio María de Hostos.

Respecto al examen de admisión a la práctica notarial, la Subcomisión analizó el Reglamento para la Admisión de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría, y la Tabla de Especificaciones. Examinó además, una muestra de exámenes de Reválida Notarial desde 1998 hasta el 2006. Así mismo, examinó información y estadísticas sobre los resultados de las reválidas de Derecho Notarial desde 1993 hasta marzo de 2006, que le proveyó la Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría.

La Subcomisión tuvo la oportunidad de reunirse con la Juez Asociada del Tribunal Supremo, Hon. Anabelle Rodríguez Rodríguez, y con el Hon. Ángel Colón Pérez, que entonces eran la Presidenta y el Director Ejecutivo, respectivamente, de la Junta Examinadora. Participó además, la doctora Sonia Santiago, Especialista en Medición de la Junta Examinadora.

El análisis de la información recopilada produjo los hallazgos y conclusiones siguientes:

- 1) Las escuelas de derecho dirigen sus esfuerzos a la formación del abogado y abogada litigante.
- 2) La preparación académica de los y las aspirantes al ejercicio de la notaría es limitada en extremo.
- 3) Las exigencias para la formación del notariado difieren entre las diversas escuelas de derecho y todas resultan insuficientes.
- 4) Los prontuarios de los cursos de Derecho Notarial son abarcadores pero la cantidad limitada de créditos que se les asignan fuerza un aprendizaje atropellado.
- 5) Las escuelas de derecho no le dan prioridad al ofrecimiento de seminarios y talleres dedicados al Derecho Notarial.
- 6) Las escuelas de derecho no establecen como pre-requisitos para el curso de Derecho Notarial, cursos de Derecho Civil que están estrechamente relacionados con la práctica notarial.
- 7) A pesar de la cantidad considerable de casos sobre disciplina profesional que el Tribunal Supremo atiende cada año, no todas las escuelas de derecho tienen como requisito de graduación el curso de ética profesional.

- 8) El requisito de haber aprobado un curso de Derecho Notarial para solicitar la Reválida Notarial no es una exigencia suficiente puesto que no define los temas que debe cubrir el curso ni los créditos que deben adjudicársele.
- 9) El establecimiento de una Reválida Notarial separada de la Reválida General no ha sido suficiente para lograr el objetivo de comprobar con el mayor rigor si los y las aspirantes a ejercer la notaría tienen el conocimiento del derecho aplicable y de los principios éticos que rigen la conducta de los y las profesionales del derecho. Los y las aspirantes consideran la Reválida Notarial un mero apéndice de la Reválida General porque están más preocupados y preocupadas por aprobar ésta última y apenas dedican tiempo para prepararse para la Notarial. Además, la tarde del último día de examen ya están, lógicamente, agotados y agotadas.
- 10) La Reválida Notarial no logra integrar el Derecho Notarial con otras áreas de derecho que son fundamentales para la práctica notarial. La mayoría de las preguntas apenas requieren alguna referencia a otras áreas del derecho y la relación con ética profesional es prácticamente inexistente.

Los referidos hallazgos y conclusiones dieron lugar a las recomendaciones siguientes respecto a la preparación académica y requisitos de admisión y aprobación de la Reválida Notarial de los y las aspirantes al ejercicio de la notaría:

- 1) La Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría debe establecer más exigencias para la admisión a la Reválida Notarial:
 - a) Las y los aspirantes deben haber aprobado con calificación "A", "B", "C", o sus equivalentes un mínimo de tres créditos en la teoría notarial y otros tres en las formalidades y redacción de los instrumentos públicos.
 - b) Así mismo, las y los aspirantes deben haber aprobado con esas calificaciones cursos de tres créditos o más en las áreas del derecho siguientes: Ética Profesional, Derecho Hipotecario y Registral, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.
- 2) Establecer una Tabla de Especificaciones especial para la Reválida Notarial, que incluya todas las materias indispensables para la práctica notarial.
- 3) Separar verdaderamente la Reválida General y la Reválida Notarial, como sigue:
 - a) Extender la Reválida Notarial por lo menos un día.
 - b) Ofrecer la Reválida Notarial en fecha distinta y posterior a la Reválida General.
 - c) Admitir a la Reválida Notarial solamente a las personas que hayan aprobado la Reválida General.

- d) Celebrar una juramentación especial para los notarios y las notarias.
- 4) Preparar exámenes de Reválida Notarial que verdaderamente requieran de los y las aspirantes integrar el derecho notarial con otras áreas del derecho fundamentales para la práctica notarial.
- 5) Enmendar el Reglamento Notarial de Puerto Rico y el Reglamento para la Admisión de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría para adoptar las referidas recomendaciones.

Para atender las referidas recomendaciones se propusieron las enmiendas siguientes al Reglamento Notarial y al Reglamento para la Admisión de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría:

- 1) Se propone enmendar la Regla 8 del Reglamento Notarial para requerir que los y las aspirantes a la Reválida Notarial hayan sido admitidos previamente a la abogacía.
- 2) Se propone enmendar la Regla 8 del Reglamento Notarial además, para establecer expresamente las materias de Derecho que debe examinar la Reválida Notarial en conjunto con las disposiciones sobre la Ley Notarial, su Reglamento y doctrina. Se añaden entonces, las materias siguientes: Ética Profesional, Derecho Hipotecario, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.
- 3) La enmienda propuesta a la Regla 4.3 del Reglamento para la Admisión al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría requiere a la persona que desee ser admitida al ejercicio de la notaría, haber sido admitida al ejercicio de la abogacía.
- 4) La enmienda propuesta a la Regla 5.4 del Reglamento para la Admisión al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría añade las antes referidas materias que debe examinar la Reválida Notarial. Esto es, además de examinar la capacidad de redacción de instrumentos públicos.
- 5) En la Regla 7.1 del Reglamento para la Admisión al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría se añaden los requisitos siguientes para solicitar el examen de Reválida Notarial: haber aprobado con calificación satisfactoria: a) un mínimo de tres créditos sobre la teoría jurídica notarial y tres créditos adicionales sobre las formalidades requeridas para la práctica y la redacción de los instrumentos públicos; b) un curso de tres créditos de Ética Profesional; c) los cursos sobre Derecho Hipotecario, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.

- 6) La enmienda propuesta a la Regla 7.2 del Reglamento para la Admisión al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría, requiere que con la solicitud de la Reválida Notarial se presente evidencia que acredite haber aprobado la Reválida General.

En relación con la educación jurídica continua, surgen de la Radiografía del notariado los señalamientos siguientes:

- 1) Más de una tercera parte de las personas que contestaron la encuesta indicaron que nunca han tomado un curso de educación jurídica continua sobre Derecho Notarial.
- 2) El notariado no dedica tiempo a estudiar ni a mantenerse al día en la nueva normativa y doctrina.
- 3) Los requisitos y ofrecimientos de educación jurídica continua son insuficientes para atender la necesidad del notariado de dominar el Derecho Hipotecario y Registral y el Derecho Civil, además de la legislación, reglamentación y jurisprudencia notariales.

SUGERENCIAS PARA EL PROGRAMA DE EDUCACIÓN JURÍDICA CONTINUA

A partir de los referidos señalamientos, la Comisión formuló las recomendaciones siguientes para el Programa de Educación Jurídica Continua:

- 1) Aumentar los créditos requeridos por el Programa de Educación Jurídica Continua.
- 2) Fortalecer la educación jurídica continua sobre Ética Profesional.
- 3) Establecer la certificación periódica del notariado con una cantidad específica de créditos.
- 4) Para la educación jurídica continua del notariado, exigir que dentro de los 24 créditos establecidos por el Programa, además de los 6 créditos de Derecho Notarial, se requieran 4 créditos sobre Derecho Hipotecario y Registral y otros 4 sobre Derecho Civil.

PROPUESTA SOBRE LOS HONORARIOS NOTARIALES

La práctica de negociar los honorarios notariales arancelarios, que se ha reconocido está generalizada en Puerto Rico, ha sido señalada en la Radiografía como un problema que afecta significativamente al notariado.

En el Informe Final de la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso del Notario como Agentes de Seguros de Título y sobre Gastos y Honorarios Notariales en Casos de Financiamiento de Propiedades Inmuebles también se señala esta práctica como un problema que afecta la función notarial y el mercado hipotecario. En consideración a sus hallazgos, la Comisión Especial recomendó reevaluar el sistema del arancel notarial actual y establecer una política pública definida sobre este particular. Favoreció además, que se reconozca que los honorarios notariales son de carácter tarifario.

En la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico siempre hubo consenso sobre la necesidad de que los honorarios notariales arancelarios sean fijos.

Los Artículos 77 y 78 de la Ley Notarial son las fuentes jurídicas principales que disponen sobre los honorarios notariales. El Artículo 77 se refiere a los honorarios notariales arancelarios y el Artículo 78 dispone sobre los honorarios notariales extra-arancelarios.

Los honorarios notariales que rige el Artículo 77 son fijos puesto que *arancelario* implica tarifario, fijo.³³² Sin embargo, esta disposición ha sido interpretada liberalmente y, como hemos señalado, ha sido desvirtuada. Por consiguiente, la Comisión concluyó necesario establecer expresamente la naturaleza fija de los honorarios notariales arancelarios y prohibir su negociación. Optó por presentar una enmienda a la Regla 14 del Reglamento Notarial como un remedio suficiente que no modifica en modo alguno las cuantías de los aranceles.

La Asamblea Legislativa también ha reconocido el problema y en repetidas ocasiones ha procurado remediarlo mediante proyectos de ley para establecer la naturaleza fija de los honorarios notariales. La Ley 239 del 9 de agosto de 2008, reafirmó como política pública un sistema de retribución fija por los servicios notariales. La medida estableció un arancel fijo para el cobro de honorarios notariales y prohibía el cobro de dichos honorarios por personas naturales, jurídicas u organizaciones no autorizadas a practicar la notaría en Puerto Rico. La aprobación de la Ley 239 del 9 de agosto de 2008, que estableció un nuevo Artículo 77 de la Ley Notarial, coincidió con las conclusiones de la Comisión.

No obstante, en el 2009, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley 43 del 23 de julio de 2009 para enmendar nuevamente el Artículo 77 de la Ley Notarial y modificar la política pública de retribución fija por los servicios notariales que había reafirmado mediante la Ley 239 del 9 de agosto de 2008. La Ley 43 del 23 de julio de 2009 permite una negociación de los honorarios notariales arancelarios circunscrita a los límites que en ella se establecen.

³³² La Real Academia Española define los términos *arancelario*, *arancel* y *tarifa* en su Diccionario de la Lengua Española como sigue:
Arancelario – Pertenciente o relativo al arancel, especialmente de aduanas.

Arancel – Tarifa oficial que determina los derechos que se han de pagar en varios ramos, como el de costas judiciales, aduanas, ferrocarriles, etc. // 2. Tasa, valoración, normas, ley.

Tarifa – Tabla de precios, derechos o cuotas tributarias. // 2. Precio unitario fijado por las autoridades, para los servidores públicos realizados a su cargo. // 3. Montante que se paga por este mismo servicio.

Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, disponible en: <http://www.rae.es>.

En consideración a las razones que surgen de la Radiografía y a los fundamentos que se discuten ampliamente en su Informe, la Comisión no favorece la nueva legislación que admite la negociación de los honorarios notariales. Sin embargo, reconoce que la medida no permite una negociación arbitraria sino dentro de unos parámetros que en buena medida corresponden con los dispuestos por el Artículo 77, según fuera aprobado en 1987.

La Comisión se mantiene firme en su posición respecto a la naturaleza fija que corresponde a los honorarios notariales y reitera su recomendación de prohibir su negociación. No obstante, en deferencia a la nueva legislación, presenta una propuesta de enmienda a la Regla 14 del Reglamento Notarial, modificada para reconocer la negociación limitada que admite la Ley 43 del 23 de julio de 2009.

En consideración a la función pública del notariado puertorriqueño y al impacto que ésta tiene en los asuntos jurídicos y económicos del país, corresponde al Estado mantener el control sobre los aranceles notariales para garantizar el acceso al servicio en protección del consumidor y de la equidad para todos los sectores de la población. La prohibición absoluta de la negociación de los honorarios notariales lograría la certeza indispensable para amparar al consumidor, quien depende de un notario o notaria que le ofrezca orientación completa, consejo imparcial y servicios confiables, libre de presiones impuestas por instituciones financieras. La Comisión confía en que los límites que establece la Ley 43 del 23 de julio de 2009 a la negociación de los honorarios arancelarios y la enmienda propuesta a la Regla 14 del Reglamento Notarial establezcan una certeza significativa para garantizar el acceso y la equidad respecto al servicio notarial.

PROPUESTA DE ENMIENDAS A LA LEY NOTARIAL DE PUERTO RICO

En cumplimiento con su encomienda de recomendar los cambios necesarios a la legislación pertinente a la función notarial, la Comisión examinó particularmente la Ley Notarial de Puerto Rico y el Reglamento Notarial de Puerto Rico. En consideración a los resultados de la Radiografía y a las innovaciones que la tecnología ofrece, la Comisión concluyó necesario proponer enmiendas a la Ley Notarial y al Reglamento Notarial para facilitar y mejorar la práctica notarial y los sistemas de trabajo en la ODIN.

La Comisión optó por incorporar en el Reglamento Notarial todas las enmiendas factibles al amparo de la Ley Notarial. Estimó que la adopción e implantación de cambios en virtud del Reglamento Notarial será más viable que cualesquiera modificaciones propuestas a la Ley Notarial. Por consiguiente, la cantidad enmiendas que se presentan a la Ley Notarial es menor que las sugeridas al Reglamento Notarial.

Artículo 2

En el Artículo 2, que atiende la figura del notario y la notaria, la enmienda propuesta destaca expresamente que su responsabilidad es personal, individual e indelegable. Destaca además, entre sus funciones, el deber del notariado que lo distingue de los abogados y las abogadas pero que le requiere precisamente ser un jurista: asesorar y aconsejar de manera imparcial a las partes utilizando los medios jurídicos adecuados para el logro de los fines que se proponen alcanzar.

Artículo 7

La enmienda propuesta requiere residencia permanente en Puerto Rico para ejercer la profesión notarial. Esta exigencia está implícita en las facultades, funciones y deberes del notario y de la notaria. Surge naturalmente del carácter público de su función. El notariado responde al Estado por la fe pública que se le ha confiado y que sólo puede poner en vigor en nuestra jurisdicción.

Artículo 10

Las enmiendas al Artículo 10 sustituyen "escritura original" por "instrumento público" para aclarar que la obligación de fijar y cancelar los sellos de rentas internas, de la Sociedad para la Asistencia Legal y el impuesto notarial corresponde en las escrituras públicas y en las actas. El concepto "instrumento público" incluye las escrituras públicas y las actas.

Artículo 16

Se proponen varias enmiendas. En el texto propuesto se acoge la normativa que requiere la firma de todas las personas comparecientes. Nuevamente el concepto "instrumento público", que es más abarcador, sustituye "escritura". Entre las enmiendas propuestas se adopta la doctrina que reconoce la validez del documento notarial cuando la persona que lo suscribe lo hace con la firma acostumbrada.

La enmienda más significativa que se propone al Artículo 16 es la incorporación de un nuevo segundo párrafo en el que se reconoce la posibilidad de subsanar la falta de iniciales. El nuevo texto ofrece a las partes otorgantes y al notario o notaria un remedio sencillo para salvar el instrumento público sin convocar a todas las personas comparecientes ni autorizar un instrumento público adicional. Será suficiente con que la persona cuyas iniciales se omitieron en uno o varios folios, las estampe posteriormente y el notario o notaria haga constar la subsanación de la falta explicando la situación en una nota marginal en el mismo instrumento público.

Artículo 34

La enmienda sugerida al Artículo 34 sustituye la expresión "criados" por "empleados".

Artículo 61

La enmienda propuesta reconoce expresamente la facultad del Tribunal Supremo de reglamentar la adopción e implantación de los avances tecnológicos para su uso por la Oficina de Inspección de Notarías y para agilizar la práctica notarial.

Artículo 62

La enmienda propuesta establece un término mínimo de cinco años de experiencia en la práctica notarial para el nombramiento de Inspectores e Inspectoras de Notarías.

Artículo 63

La enmienda propuesta al Artículo 63, que rige las divergencias de criterio en la inspección, ofrece al notario o notaria la oportunidad de iniciar el trámite judicial para presentar una divergencia de criterio irreconciliable ante el Tribunal de Primera Instancia. Por parte de la ODIN, la enmienda sugiere que sea la Directora o el Director quien recurra ante el tribunal, y no el Inspector o Inspectoras de Notarías. La Directora o el Director someterá el informe del Inspector o Inspectoras ante el tribunal para que conozca el origen de la divergencia y los fundamentos de la ODIN.

Artículo 74

La enmienda propuesta al Artículo 74, que dispone sobre el Registro de Testamentos, adopta expresamente la práctica en la ODIN respecto a las solicitudes de certificación sobre el otorgamiento de testamentos. La ODIN requiere a las personas que alegan ser parte con interés, presentar prueba que acredite el fallecimiento del testador o testadora.

PROPUESTA DE ENMIENDAS AL REGLAMENTO NOTARIAL DE PUERTO RICO

Como parte de su cumplimiento con la encomienda principal de recomendar los cambios necesarios a la normativa pertinente a la función notarial y de acuerdo con los resultados de la Radiografía y las innovaciones que ofrece la tecnología, la Comisión acordó enmiendas considerables al Reglamento Notarial.

Regla 2

En previsión a la implantación de la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario, se propone enmendar la Regla 2 para admitir nuevas encomiendas del notariado y destacar su deber de cumplir con cualquier función que se le autorice por ley.

Regla 8

Se propone una enmienda que corresponde con la sugerida al Artículo 7 de la Ley Notarial. Ambas enmiendas requieren residencia permanentemente en Puerto Rico a las personas aspirantes a la práctica notarial.

En relación con la Regla 8 se propone además, una enmienda para añadir materias que debe examinar la Reválida Notarial porque son indispensables para la práctica notarial, éstas son: Ética Profesional, Derecho Hipotecario, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.

Regla 9

La enmienda propuesta enfatiza la obligación del notario y la notaria de adherir y cancelar los sellos de rentas internas, el de impuesto notarial y de la Sociedad para Asistencia Legal en los instrumentos públicos, las copias certificadas y el Registro de Testimonios. Establece el compromiso que asumen el notario y la notaria de cumplir con esta obligación.

Regla 11

Las enmiendas principales propuestas a la Regla 11 corresponden con los adelantos tecnológicos que ha adoptado la Rama Judicial y con la mecanización de los procesos en la ODIN. Requieren a los notarios y las notarias notificar a la Secretaria del Tribunal Supremo los números de teléfono y fax, y la dirección de correo electrónico. Se propone además, enmendar la Regla para destacar la obligación del notariado de solicitar autorización para trasladar los protocolos.

Regla 12

Las enmiendas propuestas establecen expresamente la obligación de los notarios y las notarias de presentar el Índice Mensual de actividad notarial y aclaran el trámite para su cumplimiento. Disponen además, sobre el trámite para someter enmienda al Índice Mensual o para ofrecer una explicación por su presentación tardía.

Regla 12A

La Regla 12-A es nueva. Establece detalladamente la información que debe incluir el Índice Mensual de actividad notarial. Atiende los cambios que proceden con la adopción de las innovaciones tecnológicas en la práctica notarial y en los sistemas de información de la ODIN.

La propuesta insiste en la obligación de los notarios y las notarias de adherir y cancelar los sellos de rentas internas, el de impuesto notarial y el de la Sociedad para Asistencia Legal mediante el requerimiento de que certifiquen en el Índice Mensual haberlos cancelado.

En conformidad con los requerimientos de la Ley 43 del 23 de julio de 2009, la Regla establece el deber del notario y de la notaria de informar en el Índice Mensual los instrumentos públicos que autorizó gratuitamente.

En previsión a la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario, la Regla 12A propuesta establece la información requerida en el Índice Mensual respecto a las actas relacionadas con asuntos no contenciosos.

Regla 12B

La Regla 12B es nueva. Establece cómo se presentará el Índice Mensual y el trámite que seguirá en la ODIN. La propuesta permite que el Índice Mensual sea presentado por vía electrónica.

Regla 13

La enmienda propuesta a la Regla 13 corresponde con los adelantos tecnológicos adoptados por la Rama Judicial y con la mecanización de los procesos en la ODIN. Requiere al notario o notaria presentar explicación por la presentación tardía del Informe Estadístico.

Regla 14

Las enmiendas propuestas a la Regla 14 amplían su alcance y aclaran sus disposiciones. El texto de la Regla fue reestructurado para que su contenido esté organizado y sea de fácil comprensión.

En la primera parte de la Regla se dispone sobre los derechos (sellos) que devenga el instrumento público y que corresponde adherir y cancelar en el documento, sin los cuales éste es ineficaz y anulable. En esta primera parte se incluyen expresamente los derechos de inscripción en los registros, y se hace referencia a los derechos arancelarios que corresponden con los asuntos no contenciosos ante notario o notaria.

La segunda parte se refiere a los honorarios notariales que establece el Artículo 77 de la Ley Notarial y que satisfacen el pago por servicios prestados por el notario o la notaria. La enmienda propuesta destaca la naturaleza fija de los honorarios notariales establecidos en el Artículo 77 y su carácter obligatorio, que impide la negociación fuera de los parámetros permitidos por ley. Advierte que el incumplimiento con esta obligación puede tener consecuencias disciplinarias.

Regla 15

La enmienda propuesta establece expresamente el deber que el Artículo 11 de la Ley Notarial impone al notariado de presentar la Planilla Informativa ante el Departamento de Hacienda y ante el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales. Advierte además al notariado, su deber de enviar a las entidades gubernamentales los documentos que les sean requeridos en virtud de ley.

Regla 18

En relación con la Regla 18, que dispone sobre el notario sustituto o la notaria sustituta, se proponen dos enmiendas. La primera propuesta atiende una omisión de la normativa notarial, establece expresamente que la notificación de la sustitución debe presentarse ante la ODIN previo al inicio de ésta. La otra propuesta de enmienda corrige un error de redacción en la regla vigente para aclarar que es el notario o notaria que se ausentará quien tiene el deber de presentar su Índice Mensual de actividad notarial hasta la fecha cuando se iniciará la ausencia.

Regla 19

La enmienda propuesta a la Regla 19, que se refiere a la naturaleza de los instrumentos públicos, incluye en el ámbito de las actas notariales, “los hechos y el derecho que declare” para incluir las actas que el notario o notaria podrá autorizar al amparo de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.

Regla 23

La enmienda propuesta a la Regla 23, que atiende la traducción del instrumento público, corrige el texto de la última oración del tercer párrafo para sustituir “deberá” con “podrá” y aclarar que queda a discreción del notario o notaria redactar el instrumento público en otro idioma o utilizar una persona que traduzca.

Regla 25

Cónsona con la enmienda del 2006 al Artículo 15 de la Ley Notarial, que eliminó el requisito de incluir el número de seguro social de las personas otorgantes en las escrituras públicas, la enmienda propuesta a la Regla 25 elimina el requisito de incluir el número de seguro social patronal de la persona otorgante que sea persona jurídica y el número de seguro social de quien comparece en carácter representativo o como testigo.

Regla 27

La enmienda propuesta reconoce la figura de la “persona requirente”, que establece la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. En todo caso, la incorporación de esta figura en el Reglamento Notarial es oportuna porque bajo la Ley Notarial, el notario o notaria tiene la facultad de autorizar actas a instancia de parte.

Regla 38

La mayoría de las enmiendas que se proponen a la Regla 38 son para mejorar su redacción. Además, se añadieron dos apartados para adoptar normativa que facilite la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. En el apartado (a) (5) propuesto se incluye como objeto de actas, la acreditación del cese de intervención del notario o notaria en los casos bajo la Ley de Asuntos No

Contenciosos ante Notario. En el apartado (f) propuesto se incorporan los asuntos no contenciosos, entre los actos, hechos o circunstancias que pueden ser objeto de actas notariales.

Regla 39

En relación con la Regla 39 se proponen enmiendas significativas, que han requerido modificar su estructura. La primera parte, sobre Acta de Subsanación, corresponde con el texto de la regla vigente. La única enmienda que se sugiere en esta parte es para añadir entre los asuntos que pueden ser objeto de acta de subsanación, "la corrección de errores, omisiones o defectos de forma en las actas de notoriedad y en el acta notarial de cese de trámite", dispuestas en la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.

La segunda parte, sobre Subsanación en documentos notariales, incorporada en la Regla 39 es totalmente nueva. Ofrece al notario o notaria una alternativa para la subsanación de documentos notariales *ínter vivos*. Admite la subsanación de errores, defectos de forma y omisiones mediante diligencia subsanatoria.

El notario o notaria podrá subsanar mediante nota posterior hechos que le consten personalmente. Esta nota no puede alterar el negocio jurídico ni la voluntad de las partes.

La diligencia subsanatoria que establece la enmienda propuesta a la Regla 39 requiere que el notario o notaria cumpla con las salvaguardas de los Artículos 29 y 30 de la Ley Notarial. Respecto al Artículo 29, la enmienda dispone que la subsanación se hará sin perjuicio de terceras personas y requiere que el notario o notaria indique al margen del documento matriz, bajo su firma y sello, el hecho de la corrección e indique la escritura o acta en la que se haya efectuado. De acuerdo con el Artículo 30, la enmienda establece que la subsanación será sobre hechos y circunstancias que el notario o notaria haya presenciado o le consten de propio conocimiento y que no constituyan un contrato o negocio jurídico.

El trámite dispuesto para la subsanación mediante nota de contrarreferencia es el mismo para el acta de notoriedad como para cualquier otro instrumento público. Sin embargo, las directrices sobre la subsanación del acta de notoriedad bajo la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario se establecen particularmente en el apartado (b) de la segunda parte desde esta Regla 39.

Se advierte que para corregir o enmendar deficiencias que están directamente relacionadas o afectan el negocio jurídico de un instrumento público autorizado previamente, se requiere el otorgamiento de una escritura con la comparecencia de la parte o partes afectadas, y no un acta.

En el apartado (d) de la segunda parte, sobre Subsanación de documentos notariales, se incorpora una nueva propuesta que permite salvar la anulabilidad de la escritura pública matriz, mediante la subsanación de la falta de iniciales por diligencia o acta. Dispone expresamente que la comparecencia de las partes

otorgantes y testigos de conocimiento cuyas iniciales fueron omitidas es indispensable. Establece además, otros deberes del notario o notaria para garantizar la relación y tracto entre el instrumento público matriz y el Acta de Subsanación.

Regla 45

La enmienda propuesta a la Regla 45, que dispone sobre la anulabilidad de los instrumentos públicos por la falta de iniciales, reconoce la enmienda propuesta a la Regla 39, que, a su vez, permite salvar la anulabilidad por la falta de iniciales, mediante el Acta de Subsanación o diligencia subsanatoria.

Regla 47

La enmienda propuesta incorpora a la "parte requirente", que establece la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario, y a sus causahabientes y representantes entre las personas con derecho a solicitar y obtener copia certificada del acta de notoriedad o de cese de intervención que forme parte de un protocolo bajo la custodia de notario o notaria.

Regla 49

En relación con la Regla 49, que dispone sobre la certificación de copia, se sugieren varias enmiendas.

La enmienda propuesta al apartado (a) requiere que la certificación de copia incluya el número y fecha del instrumento público con el cual corresponda, cuando por falta de espacio en éste, tenga que constar en página separada. La enmienda permite que el número y fecha del instrumento público se hagan constar en guarismos.

En el apartado (d) se propone requerir que la certificación incluya el número que le corresponde a la copia según las que se hayan expedido previamente.

Se propone añadir un apartado (f) para requerir al notario o notaria certificar que, ante petición de parte interesada, entregó copia certificada de la escritura pública sin los sellos correspondientes. La enmienda propuesta le exige además, advertir a esa parte que la validez y eficacia de la copia queda en suspenso hasta que los sellos estén adheridos y cancelados.

Regla 53

La enmienda propuesta establece un nuevo protocolo especial en soporte electrónico y lo distingue del protocolo ordinario en soporte papel. Se requiere al notario o notaria que interese llevar este protocolo especial, solicitar autorización al Tribunal Supremo. Los notarios y las notarias con autorización para llevar el protocolo en soporte electrónico podrán expedir copias certificadas en soporte electrónico.

Regla 54

Se propone enmendar la Regla 54 para disponer sobre la nota de cierre del protocolo.

Regla 57

La enmienda propuesta conforma la Regla 57 con el Artículo 52 de la Ley Notarial, que establece el último día del tercer mes de cada año como el término de cumplimiento con la obligación de encuadernar el protocolo o los protocolos del año anterior.

Regla 58

La enmienda propuesta permite que la solicitud y autorización de traslado del protocolo se formalicen por medios electrónicos.

Regla 58B

Esta regla es nueva. Establece la posibilidad de reconstruir el protocolo mediante la sustitución de los instrumentos públicos con copias digitalizadas. En relación con la reconstrucción del Registro de Testimonios, la propuesta recurre a los Índices Mensuales de actividad notarial que se presentan ante la ODIN. La única información sobre los testimonios o declaraciones de autenticidad no disponible en la ODIN, y que sería necesario realmente reconstruir es la que corresponda con los testimonios o declaraciones del mes correspondiente al Índice Mensual que todavía no se haya presentado.

Regla 73

La enmienda propuesta aclara el alcance de la nulidad de testimonios a la que se refiere el Artículo 60 de la Ley Notarial. Reconoce la validez del testimonio que no fue inscrito en el Registro de Testimonios o que no fue incluido en el Índice Mensual, una vez el defecto haya sido subsanado.

Regla 77

Se proponen varias enmiendas a la Regla 77 para facilitar al notariado la atención de los señalamientos del Inspector o Inspectora de Notarías.

En el apartado (k) se reconoce la posibilidad de que el notario o notaria no esté presente mientras el Inspector o Inspectora examina los protocolos y registros de testimonios. Ante esta posibilidad, admite que la copia de los señalamientos de faltas se entregue a una persona autorizada por el notario o notaria.

En el apartado (l) se especifica que la Directora o el Director de la ODIN tendrá discreción para determinar la acción que procede en cada situación particular, en este caso, cuando el notario o notaria evade la inspección.

Se propone añadir un apartado (n) para establecer expresamente que la inspección del protocolo de los documentos notariales que se produzcan al amparo de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario se llevará a cabo según se disponga en la Regla y en Instrucciones de la ODIN.

Regla 79

En conformidad con las enmiendas propuestas al Artículo 63 de la Ley Notarial, se proponen enmiendas a la Regla 79 para disponer que será la Directora o Director de la ODIN, no el Inspector o la Inspectora de Notarías, quien inicie el procedimiento ante el Tribunal de Primera Instancia para que se diluciden las divergencias de criterio, y para admitir que sea el notario o notaria quien inicie el procedimiento.

Regla 80

En conformidad con las enmiendas propuestas al Artículo 63 de la Ley Notarial, las enmiendas a la Regla 80 reconocen expresamente al notario o notaria la oportunidad de iniciar el procedimiento ante el Tribunal de Primera Instancia para que se diluciden divergencias irreconciliables de criterio entre él o ella y el Inspector o Inspectora de Notarías.

La enmienda requiere que en el epígrafe de la petición se identifique el asunto como "Divergencia de criterio" para erradicar la práctica de nombrar "In re" todos los casos relacionados con la practica notarial aunque no sean disciplinarios. Los casos titulados "In re" son relacionados inmediatamente con los asuntos disciplinarios y estigmatizan a las y los profesionales del derecho.

Regla 81

La enmienda propuesta establece que la presentación de un informe adverso ante el Tribunal Supremo inicia un procedimiento disciplinario, destacando la distinción entre estos casos y los originados por divergencia de criterio.

Regla 82

La enmienda sugerida actualiza la Regla 82 respecto a la disposición vigente aplicable a los casos de disciplina profesional bajo el Reglamento del Tribunal Supremo. En el Reglamento de 1996, es la Regla 14 la que dispone sobre estos casos.

Regla 84

Esta regla es nueva. Se propone en atención a la Ley 196 del 13 de diciembre de 2007, que faculta al Juez Presidente o Jueza Presidenta del Tribunal Supremo a autorizar el uso de firmas electrónicas como método de autenticación de identidad respecto a cualquier trámite relacionado con el ejercicio del notariado y a aprobar las reglas necesarias para ponerlo en vigor. En conformidad, la propuesta permite la presentación de documentos y formularios vía electrónica, según dispongan las

Instrucciones Generales que emita la Directora o el Director de la ODIN. Así mismo, establece que la utilización de certificados digitales, firmas electrónicas o cualquier otro recurso informático se harán conforme dispongan las reglas particulares que adopte el Juez Presidente o Jueza Presidenta del Tribunal Supremo.

FUTURO DEL NOTARIADO

ÉTICA

La Comisión recibió la encomienda particular adicional de examinar el Proyecto de Cánones de Ética Notarial que formuló el Colegio de Abogados y de presentar sus recomendaciones sobre este tema. El primer asunto que discutió la Comisión fue la necesidad de una normativa ética especial para el notariado. Concluyó que, en efecto, es necesario un código de ética especial para el notariado.

Aunque el Código de Ética Profesional rige la conducta de los notarios y las notarias como profesionales del derecho, en el Código de Ética Profesional sólo hay tres referencias específicas al notariado. El Canon 32 prohíbe a los abogados y abogadas participar en cualquier subasta en relación con sus servicios profesionales o notariales. El Canon 33 prohíbe permitir o facilitar la práctica ilegal de la abogacía o la notaría por personas no autorizadas para ello. El Canon 35 exige al y a la profesional del derecho ajustarse a la sinceridad de los hechos y destaca, entre otras funciones, la redacción de afidávits.

Las reglas de conducta ética notarial deben atender las obligaciones propias de la práctica notarial. Las facultades y deberes que los Artículos 2 y 3 de la Ley Notarial confieren e imponen al notariado, definen las cualidades y obligaciones éticas que requiere su práctica profesional. En conformidad con el Artículo 2, el notario y la notaria ejercen una función pública; están autorizados para dar fe y autenticidad; tienen la función de recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal; redactan escrituras y documentos para conferirles autoridad; y su fe pública notarial es plena. Por su parte, el Artículo 3 establece que, en el ejercicio de su función, el notariado disfruta de plena autonomía e independencia, y la ejerce con imparcialidad.

Cualquier propuesta de normas éticas para el notariado debe estar dirigida fundamentalmente a las funciones particulares de su práctica, que la distinguen del abogado y la abogada litigante. Así mismo, aunque parece un esfuerzo inútil reproducir artículos de la Ley Notarial o reglas del Reglamento Notarial, es preciso destacar los deberes ineludibles que la fe pública notarial le impone al notariado y que es pertinente reiterar para asegurar su cumplimiento.

A raíz de estas conclusiones, la Comisión encomendó a la comisionada Lorraine Riefkohl, el análisis preliminar del Proyecto formulado por el Colegio de Abogados y la preparación de una propuesta. La licenciada Riefkohl desarrolló recomendaciones que sometió a la consideración de la Comisión. Finalmente, se acordó la propuesta de reglas de conducta ética notarial que presentamos más adelante.

Las reglas de ética notarial propuestas están organizadas de acuerdo con los deberes del notariado en relación con la sociedad, con las personas que requieren sus servicios, con sus compañeros y compañeras de profesión, y con el Estado. La propuesta se inicia con un Preámbulo en el que se definen el notariado y sus funciones.

Preámbulo

El notariado está integrado por los y las profesionales del derecho que ejercen una función pública en la cual imprimen credibilidad, certeza y seguridad jurídica a aquellos actos en los que intervienen, dan autenticidad a los actos y hechos que se realicen en su presencia e intervienen en negocios o en asuntos no contenciosos. En su relación con la sociedad, con las personas requirentes de sus servicios, con el Estado y con sus colegas actuarán de forma veraz, honesta, leal y diligente. Ejercerán su función con plena autonomía, independencia e imparcialidad. Antes de autorizar los instrumentos públicos, exigirán el cumplimiento de todos los requisitos legales para asegurarse que el acto o contrato sea plenamente eficaz y que no interrumpa el tráfico jurídico.

En su función pública, los notarios y las notarias ejercen la fe pública notarial, que tiene y ampara un doble carácter:

En la esfera de los hechos, la exactitud de lo que ven, oyen o perciben por sus sentidos.

En la esfera del Derecho, confieren autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las personas otorgantes en el instrumento público redactado conforme a su juicio sobre los preceptos del ordenamiento jurídico para la validez y eficacia del acto o contrato formalizado, y sobre la identidad y capacidad de las partes.

El notariado deberá actuar de acuerdo con los ideales expresados en este Preámbulo y se abstendrán de todo comportamiento que suponga descrédito profesional o personal. En consecuencia, actuarán con la mayor deferencia y exaltación a la dignidad de su función y velarán por el cumplimiento de estos deberes, por sí y por sus compañeros y compañeras de profesión.

Deberes del notariado con la sociedad

Los notarios y las notarias:

Regla 1.1

Cumplirán con su obligación de fidelidad y protección de los principios fundamentales que les caracterizan, en honor a la fe pública que les ha sido delegada por el Estado. En todo momento tendrán presente que son profesionales del derecho que ejercen una función pública y como tal, su función es personal, indivisible e indelegable. En ningún caso podrán delegar a otras personas el cumplimiento con los actos que la ley ha dispuesto exclusivamente dentro de su función.

Regla 1.2

No ocultarán maliciosamente a las autoridades profesionales competentes, una incompatibilidad o incapacidad legal que tuvieren o les sobreviniere posteriormente para el ejercicio de la profesión. Tampoco podrán negar, desfigurar o alterar de cualquier modo, datos o informes que se le soliciten al respecto.

Regla 1.3

Mantendrán su competencia profesional mediante la asistencia y participación en actividades académicas y profesionales que actualicen sus conocimientos jurídicos para poder proveer un asesoramiento competente en el asunto encomendado.

Regla 1.4

Fijarán sus honorarios notariales de acuerdo con la tarifa notarial establecida por la Ley Notarial y el Reglamento Notarial. Por consiguiente, no fijarán honorarios notariales inferiores ni superiores a los establecidos en la Ley Notarial y en el Reglamento Notarial.

No compartirán los honorarios notariales con personas naturales o jurídicas ajenas al notariado.

Regla 1.5

Evitarán cualquier conducta contraria a la dignidad y respeto de la función que ejercen.

Deberes del notariado con las personas que requieren sus servicios

Los notarios y las notarias:

Regla 2.1

Cumplirán con las disposiciones legales y reglamentarias al dar forma legal a la voluntad de las partes otorgantes.

Deberán conocer y asesorar de forma neutral e imparcial sobre los medios más eficaces y adecuados para lograr los fines lícitos que recojan la voluntad de las partes en un instrumento público.

Brindarán a las partes otorgantes un asesoramiento y consejo que incluya cualquier información pertinente al asunto que originó la solicitud del servicio.

Advertirán sobre la necesidad del estudio de antecedentes, orientarán sobre la selección y redacción del instrumento adecuado al acto, se asegurarán del conocimiento e identificación de las personas comparecientes, examinarán la capacidad de estas personas y advertirán además, sobre las consecuencias del negocio jurídico que se pretende realizar para darle mayor seguridad a las transacciones jurídicas y evitar posibles litigios.

Regla 2.2

No demorarán injustificadamente la entrega de documentos a quienes demuestren tener legítimo interés.

Regla 2.3

Entregarán en un tiempo razonable las copias de los instrumentos públicos que autoricen a quienes demuestren tener legítimo interés.

Regla 2.4

No utilizarán para ningún otro fin los fondos que le fueran entregados para la compra de sellos y comprobantes requeridos por ley. Tampoco utilizarán fondos y valores que le fueran confiados para otros fines que no sean los acordados.

Regla 2.5

Se abstendrán de aconsejar la adopción de formas jurídicas o documentos inadecuados o innecesarios, con el propósito de obtener una mayor retribución.

Regla 2.6

Guardarán confidencialidad sobre la información, los hechos y circunstancias a que advengan en conocimiento por motivo de su gestión notarial.

Regla 2.7

Se abstendrán de dar fe de actos que no le consten y cuando éstos le consten, deberán describirlos fielmente con exactitud en los instrumentos que autoricen.

Regla 2.8

No autorizarán ningún instrumento en que las partes no hayan firmado en su presencia.

Regla 2.9

Se abstendrán de autorizar testimonios o declaraciones de autenticidad cuyo contenido sea contrario a lo que les conste de personal conocimiento.

Regla 2.10

Se abstendrán de autorizar un instrumento público si tienen conocimiento de que ha ocurrido algún hecho que pudiera afectar la eficacia del negocio jurídico objeto del contrato o el acto que se recoge en el documento. No autorizarán la simulación en cualquier negocio o acto ni autorizarán contratos ilegales.

Regla 2.11

No demorarán ni dejarán de prestar el servicio que se le hubiese remunerado, salvo por causa justificada.

Regla 2.12

Observarán fielmente las normas establecidas en cuanto a la incompatibilidad de las funciones de abogado y notario.

Deberes del notariado con sus colegas y con su profesión

Los notarios y las notarias:

Regla 3.1

Tratarán con respeto, solidaridad y consideración a sus colegas. Ejercerán su función dentro de un marco de sana y leal competencia y cooperarán en todo aquello que esté dirigido a enaltecer su profesión, preservando la imagen del notariado ante la comunidad.

Regla 3.2

Evitarán intervenir en el otorgamiento de actos e instrumentos públicos que han sido encomendados a otro notario o notaria sin su previo consentimiento.

Regla 3.3

Se abstendrán de incurrir en actos de competencia desleal para obtener contratos de servicios notariales.

Regla 3.4

Deberán realizar su labor como sustitutos o sustitutas de un colega con rectitud, celo y diligencia y sin aprovechar la ocasión para ganar otros negocios que surjan por su sustitución.

Deberes del notariado con el Estado

Los notarios y las notarias:

Regla 4.1

Desplegarán celo y cuidado en la custodia y conservación del protocolo.

Regla 4.2

Deberán facilitar y cooperar con el procedimiento de inspección de los libros de su notaría y deberán mantenerlos listos para su inspección en el momento que así sean notificados. Así mismo, deberán cumplir con los requerimientos de la Oficina de Inspección de Notarías dentro del término solicitado para hacer las correcciones pertinentes.

Regla 4.3

Atenderán diligentemente las notificaciones o requerimientos emitidos por el Registro de la Propiedad.

Regla 4.4

Tendrán la obligación de cooperar en los procedimientos disciplinarios en que sean parte. Deberán responder con diligencia y atender los requerimientos del Tribunal Supremo, de la Oficina de Inspección de Notarías, de la Oficina del Procurador General y de cualquier otra entidad que se disponga por ley.

Regla 4.5

Tendrán la obligación de adherir y cancelar los aranceles de Rentas Internas, el Impuesto Notarial y de la Sociedad para Asistencia Legal en los instrumentos públicos, según dispuesto en la legislación y reglamentación. De igual forma, deberán adherir y cancelar el sello a favor de la Sociedad para Asistencia Legal en cada asiento del Libro de Registro de Testimonios.

ASUNTOS NO CONTENCIOSOS ANTE NOTARIO O NOTARIA

Como parte de la colaboración de la Comisión con las iniciativas de la Rama Judicial destinadas al desarrollo de la práctica notarial, los comisionados y las comisionadas participaron en la revisión del *Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario* de diciembre del 2000.³³³

Durante varias reuniones, la Comisión discutió el referido *Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario*. Los temas que originaron mayor preocupación y discusión fueron los siguientes:

- (a) *El desglose de los documentos.* Si todos los documentos en que se fundamenta la declaración de hechos se unen al acta de notoriedad o si el acta de notoriedad forma parte del protocolo de Asuntos no contenciosos ante notario, ¿cómo se hará el desglose?
- (b) *Los documentos que deben unirse al acta de notoriedad.* ¿Cuáles son los documentos que deben unirse al acta de notoriedad, los originales o las copias? ¿Deben unirse todos los documentos utilizados para autorizar el acta o sólo los fundamentales?
- (c) *Las notificaciones.* Las comisionadas y los comisionados advirtieron que la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario y el Proyecto de Reglamento del 2000 difieren en la cantidad de notificaciones que requieren para el trámite de estos asuntos. La Ley requiere dos notificaciones al Registro General de Competencias Notariales: la notificación del inicio de la intervención y la notificación de su determinación. El Proyecto de Reglamento requiere tres notificaciones para la intervención: la solicitud de certificación negativa, la notificación de intervención y la autorización del acta de notoriedad.
- (ch) *La custodia del expediente.* ¿Quién debe custodiar el expediente: el notario o la notaria, además del Protocolo de Asuntos no contenciosos, o la ODIN?
- (d) *La definición de sede notarial.* Los comisionados y las comisionadas plantearon que es innecesario incluir la definición de sede notarial en el reglamento puesto que es de conocimiento general que la sede notarial es toda la jurisdicción de Puerto Rico. Por consiguiente, ofrecer una definición puede originar confusión.
- (e) *La definición de acta de notoriedad.* La Comisión advirtió que en conformidad con el Proyecto de Reglamento, se produce una duplicación de los documentos puesto que requiere unirlos al acta y al expediente. Destacó la necesidad de definir el contenido y alcance del acta y del expediente. Si el documento

³³³ Este Proyecto de Reglas se formuló en consideración a la aprobación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. En virtud de la aprobación de esta legislación, se le encomendó al Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial y a la Oficina de Inspección de Notarías, la revisión del informe *Jurisdicción Voluntaria, Informe y Reglamentación*, que fuera presentado y discutido en la Primera Conferencia Notarial en 1997, para conformar la reglamentación propuesta originalmente con las disposiciones de la nueva legislación. En cumplimiento con esta encomienda, en diciembre del 2000, el Secretariado y la ODIN presentaron el *Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario*. Este Proyecto de Reglas se presentó acompañado de un documento titulado: *Enmiendas sugeridas a las Reglas 14, 19, 27, 38 y 76 del Reglamento Notarial vigente y creación de la Regla 40-A.*

principal es el acta de notoriedad y la acompañan todos los documentos pertinentes al asunto autorizado, el expediente tendrá menos trascendencia. Por otro lado, si el acta de notoriedad, como una sentencia, es un resumen de los trámites y se describen en ella los documentos pero no la acompañan, estos formarán parte del expediente, que tendrá que ser conservado y custodiado rigurosamente. En conformidad con la importancia de su contenido, el expediente estará a la disposición de las personas que acrediten tener interés legítimo y necesiten conocer los detalles del trámite que se llevó a cabo para autorizar el acta de notoriedad. Así mismo, en caso de que los documentos se conserven en el expediente, podrá hacerse el desglose de estos.

Para atender las referidas preocupaciones, la Comisión sometió a la consideración de la ODIN, las sugerencias siguientes:

- (a) Establecer que en el acta de notoriedad se identifiquen los documentos sobre los que el notario o la notaria fundamenta su declaración y eliminar el requisito de que estos documentos se unan al acta. La fe pública notarial imparte validez al acta de notoriedad. Por consiguiente, no es necesario unir los documentos al acta.
- (b) Disponer que el expediente consiste de las declaraciones juradas, los documentos examinados, las notificaciones a las partes interesadas y un índice de todos los documentos que incluye, en lugar de requerir que consista de todos los documentos que se produzcan y manejen en el trámite del asunto no contencioso.
- (c) Eliminar la definición de sede notarial para evitar confusión puesto que es sabido que ésta es toda la jurisdicción de Puerto Rico.
- (ch) Descartar como requisito indispensable que el notario o notaria obtenga una certificación negativa, expedida por la ODIN, que acredite que el asunto no se está tramitando ante otro notario o notaria o ante el tribunal.
- (d) Establecer que una vez el notario o notaria remita la notificación de intervención, preparará el expediente.
- (e) Las reglas para disponer sobre cada asunto particular que podrá atender el notario o notaria como un asunto no contencioso, tendrán que ajustarse a las reglas generales de acuerdo con las sugerencias de la Comisión.

A raíz de la revisión del referido Proyecto de Reglas, la Comisión formuló además, enmiendas al Reglamento Notarial que estima necesarias para facilitar la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. Estas enmiendas también fueron compartidas con la ODIN. Se proponen enmiendas a las reglas siguientes para conformar el Reglamento Notarial de Puerto Rico con la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario:

- (a) Regla 2. Esta Regla establece las funciones fundamentales del notariado. La enmienda propuesta añade la frase “y cumplir con cualquier otra función autorizada por ley” para admitir las facultades y funciones que le confiera la Ley de Asuntos no Contenciosos ante Notario.
- (b) Regla 12A. Esta Regla es una nueva propuesta sobre la notificación del Índice Mensual de actividad notarial. Cuenta con un apartado que establece específicamente la información que el Índice Mensual debe incluir sobre las actas originadas por los asuntos no contenciosos ante notario o notaria.
- (c) Regla 14. Esta Regla atiende el pago de derechos y honorarios. Las enmiendas propuestas incluyen un apartado para hacer referencia al pago de derechos arancelarios en los asuntos no contenciosos ante notario o notaria.
- (ch) Regla 19. Esta Regla define los instrumentos públicos. La enmienda propuesta añade al ámbito que cubren las actas notariales, “los hechos y el derecho que declare” el notario o notaria. Esto es, en reconocimiento al alcance de las actas que autorizará el notariado al amparo de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.
- (d) Regla 27. Esta Regla se refiere a la comparecencia. La enmienda propuesta reconoce la comparecencia de la “persona requirente” que establece la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.
- (e) Regla 38. Esta Regla atiende el objeto de las actas. Entre las enmiendas propuestas se incluyen entre los objetos de las actas notariales: la acreditación del cese de intervención en los asuntos no contenciosos, y el acta de notoriedad.
- (f) Regla 39. Esta Regla dispone sobre el acta de subsanación. Se propone una enmienda significativa para permitir la subsanación, en los documentos notariales *inter vivos*, mediante diligencia en el instrumento matriz. Además, se proponen enmiendas que corresponden con la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. Entre los asuntos que pueden ser objeto de acta de subsanación se añade la corrección de errores, omisiones o defectos de forma en las actas autorizadas por la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. Así mismo, se reconoce la subsanación mediante diligencia en las actas autorizadas por la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.
- (g) Regla 47. Esta Regla establece quiénes son las personas con derecho a copia. Entre las enmiendas propuestas se incorpora a la “parte requirente”, que establece la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario, y a sus causahabientes y representantes, entre las personas con derecho a copia certificada de las actas autorizadas por esta Ley.
- (h) Regla 77. Esta Regla dispone sobre el procedimiento ordinario de inspección de protocolos y registros. Entre las enmiendas propuestas, se añade un apartado para establecer expresamente que la inspección del protocolo que se produzca

en conformidad con la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario se llevará a cabo según dispone esta Regla 77 y cualesquiera nuevas Instrucciones de la ODIN.

MECANIZACIÓN DE LAS OPERACIONES DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

En el 2007, la Directora Administrativa de la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT), Hon. Sonia I. Vélez Colón, le ofreció a la Comisión la oportunidad de examinar el Anteproyecto de Ley para la Mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías, y de presentar sugerencias que propiciaran su aprobación. En cumplimiento con esta encomienda, la Comisión presentó un memorando con sus conclusiones y recomendaciones. Las recomendaciones generales fueron las siguientes:

- (a) Circunscribir el Anteproyecto a las propuestas para la mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías.
- (b) Conferir amplia facultad a la Oficina de Inspección de Notarías para desarrollar, establecer, utilizar y mantener cualesquiera medios tecnológicos apropiados para administrar y fiscalizar la práctica notarial en Puerto Rico.
- (c) Determinar y señalar los recursos destinados para que la Oficina de Inspección de Notarías pueda establecer y mantener el sistema mecanizado.

Los trabajos sobre el Anteproyecto de Ley para la Mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías culminaron con la aprobación de la Ley 196 del 13 de diciembre de 2007, que enmendó la Ley Notarial de Puerto Rico, y algunos artículos de otras leyes para posibilitar la mecanización de los procedimientos en la ODIN.

Para complementar la iniciativa de la Ley 196, la Comisión propone enmiendas a la Ley Notarial y al Reglamento Notarial, que faciliten la implantación de los avances tecnológicos. Así, por ejemplo, se propone enmendar el Artículo 61 de la Ley Notarial para reconocer expresamente la facultad del Tribunal Supremo de aprobar reglamentación para adoptar avances tecnológicos en la práctica notarial y en las operaciones de la ODIN.

Aun sin contar con la enmienda propuesta al Artículo 61, en conformidad con la facultad del Tribunal Supremo de aprobar reglas para regular el ejercicio de la notaría, la Comisión propone enmiendas a las reglas siguientes del Reglamento Notarial para adoptar avances tecnológicos en la práctica notarial:

- (a) Regla 11. La enmienda propuesta requiere al notariado notificar al Tribunal Supremo, entre otra información personal fundamental, sus números de teléfono y fax, y su dirección de correo electrónico, en caso de tenerlo. Así mismo, permite notificar por vía electrónica los cambios de esta información, según se establezca por Instrucción de la ODIN.

- (b) Regla 12A. Esta Regla es una nueva propuesta y requiere incluir en el Índice Mensual de actividad notarial, los números de teléfono y fax y la dirección de correo electrónico del notario o la notaria.
- (c) Regla 12B. Esta Regla es una nueva propuesta. Permite la presentación del Índice Mensual de actividad notarial por vía electrónica, según se establezca por Instrucción de la ODIN.
- (ch) Regla 13. La enmienda propuesta permite presentar el Informe Estadístico Anual de actividad notarial por vía electrónica, según se establezca por Instrucción de la ODIN.
- (d) Regla 53. La enmienda propuesta establece un nuevo protocolo especial en soporte electrónico, que el notario o la notaria podrá preparar como medida preventiva para enfrentar situaciones extraordinarias. El notario o notaria tendrá que preparar y conservar sus protocolos tradicionales en soporte papel. Para llevar el protocolo especial en soporte electrónico será necesaria la autorización del Tribunal Supremo.
- (e) Regla 58. La enmienda propuesta permite presentar por medios y formatos electrónicos la solicitud de autorización para el traslado de los Protocolos y Registro de Testimonios y la notificación de traslado por emergencia, según se establezca por Instrucción de la ODIN.
- (f) Regla 58B. Esta Regla es una nueva propuesta. Establece la posibilidad de reconstruir el protocolo mediante la sustitución de los instrumentos públicos con copias digitalizadas. La aceptación del documento digitalizado como sustituto se hará por excepción.
- (g) Regla 84. Esta Regla es una nueva propuesta. Destaca que la presentación de documentos y formularios por la vía electrónica se hará según se establezca en las Instrucciones Generales de la ODIN. Dispone además, que la utilización de certificados digitales y firmas electrónicas, así como cualquier otro recurso informático se hará según establezca mediante reglas el Juez Presidente o la Jueza Presidenta del Tribunal Supremo.

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL NOTARIADO LATINO APLICADOS EN LA PRÁCTICA NOTARIAL DE PUERTO RICO

La Unión Internacional del Notariado Latino (UINL) fue fundada en 1948 por representantes de los notariados de 19 países, entre ellos, Puerto Rico. Los estatutos de origen fueron adoptados oficialmente en 1950. La UINL es una organización no gubernamental constituida para promover, coordinar y desarrollar la función y la actividad notarial en el mundo mediante una estrecha colaboración entre los notariados. Está constituida por 76 notariados miembros de Europa, América, África y Asia.

El 8 de noviembre de 2005, durante la Asamblea de notariados miembros de la UINL celebrada en Roma, se aprobaron los Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino. Estos principios forman el modelo al que todos los notariados deben aspirar.

El notariado puertorriqueño, reconocido por nuestro Tribunal Supremo como de tipo latino, debe respetar y aplicar los ideales que recogen los Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino. La normativa notarial de Puerto Rico corresponde sustancialmente con estos Principios. La Comisión presenta propuestas que incorporan elementos adicionales de estos Principios en nuestra normativa.

A continuación, se refieren y analizan los Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino en relación con nuestra normativa notarial y con las propuestas de la Comisión. [Los Principios se identifican mediante el uso de bastardillas.]

En relación con el notario y la función notarial:

El notario es un profesional del derecho, titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos contenidos en los documentos que redacta, así como para aconsejar y asesorar a los requirentes de sus servicios.

La función notarial es una función pública, por lo que el notario tiene la autoridad del Estado. Es ejercida de forma imparcial e independiente, sin estar situada jerárquicamente entre los funcionarios del Estado.

La función notarial se extiende a todas las actividades jurídicas no contenciosas, confiere al usuario seguridad jurídica, evita posibles litigios y conflictos, que puede resolver por medio del ejercicio de la mediación jurídica y es un instrumento indispensable para la administración de una buena justicia.

La Ley Notarial de Puerto Rico, el Reglamento Notarial de Puerto Rico y su jurisprudencia interpretativa acogen expresa o implícitamente el espíritu de este Principio.

La enmienda propuesta al Artículo 2 de la Ley Notarial destaca que la responsabilidad del notario o la notaria es personal, individual e indelegable y que entre sus funciones tiene el deber de asesorar y aconsejar a las partes de manera imparcial. Así mismo, la normativa ética notarial propuesta, en su Preámbulo y a través de todas sus reglas, insiste en estos principios.

La Rama Judicial ha encaminado los esfuerzos para la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. Por su parte, la Comisión ha presentado enmiendas a varios artículos de la Ley Notarial y del Reglamento Notarial para facilitar la puesta en vigor de esta Ley.

En relación con los documentos notariales:

Los documentos notariales, que pueden tener por objeto la formalización de actos y negocios de todo tipo, son los autorizados por el notario. Su autenticidad comprende autoría, firmas, fecha y contenido. Son conservados por el notario y clasificados por orden cronológico.

En la redacción de los documentos notariales, el notario, que debe actuar en todo momento conforme a la Ley, interpreta la voluntad de las partes y adecua la misma a las exigencias legales, da fe de la identidad y califica la capacidad y legitimación de los otorgantes en relación al acto o negocio jurídico concreto que pretenden realizar. Controla la legalidad y debe asegurarse de que la voluntad de las partes, que se expresa en su presencia, haya sido libremente declarada. Todo ello se entiende con independencia del soporte en el que conste el documento notarial.

El notario es el único responsable de la redacción de sus documentos. Es libre de aceptar o rehusar todo proyecto o minuta que le sea presentado o bien de introducir en él, con el acuerdo de las partes, las modificaciones que estime pertinentes.

Los otorgantes de un documento notarial tienen derecho a obtener copias de su original, que queda en poder del notario. Las copias auténticas tienen el mismo valor que el original. El notario podrá también expedir copias a favor de personas que, según su legislación nacional, tengan interés legítimo en conocer el contenido del documento.

Los documentos notariales gozan de una doble presunción de legalidad y de exactitud de su contenido y no pueden ser contradichos más que por la vía judicial. Están revestidos de fuerza probatoria y ejecutiva.

La actuación notarial se extiende también a la legitimación de firmas de particulares puestas en documentos privados, así como a la expedición de testimonios de conformidad de las copias con sus originales en toda clase de documentos y a cualquier clase de actividades previstas por su respectiva legislación nacional.

Los documentos notariales que respondan a los principios aquí enunciados deberán ser reconocidos en todos los Estados y producir en ellos los mismos efectos probatorios, ejecutivos y constitutivos de derechos y obligaciones que en su país de origen.

Nuestra normativa notarial también acoge este Principio.

La Comisión propone enmiendas al Artículo 2 de la Ley Notarial para destacar que la responsabilidad del notario o notaria es personal, individual e indelegable. Presenta además, enmiendas a la Regla 53 del Reglamento Notarial para establecer un protocolo especial en soporte electrónico.

En relación con la organización notarial:

La ley nacional determinará el área de competencia de cada notario así como el número de notarios, que ha de ser suficiente para asegurar convenientemente el servicio. La ley determinará también el lugar de instalación de cada estudio notarial, garantizando un reparto equitativo en todo el territorio nacional.

Los notarios deberán pertenecer a un organismo colegiado. Un solo organismo, compuesto exclusivamente por notarios, asumirá la representación del notario de cada país.

La ley de cada Estado determinará las condiciones de acceso a la profesión notarial y de ejercicio de la función pública notarial, estableciendo a tal fin las pruebas o exámenes que se estimen oportunos, exigiendo en todo caso a los candidatos el título de graduado o licenciado en Derecho y una alta calificación jurídica.

La "administración" de la notaría en Puerto Rico corresponde sustancialmente con este Principio. Sin embargo, la extensión territorial de Puerto Rico no amerita establecer limitaciones al área de competencia de los notarios y notarias, quienes están autorizados para ejercer su función en todo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

La Ley Notarial y el Reglamento Notarial establecen pocos impedimentos a la práctica notarial. El Artículo 4 de la Ley Notarial³³⁴ y la Regla 6 del Reglamento Notarial disponen sobre el impedimento para la práctica notarial cuando sea incompatible con un cargo público para el cual haya sido establecida una prohibición al ejercicio de la notaría por la dependencia pública para la que trabaja el notario o notaria. Por su parte, las Reglas 5 y 5A del Reglamento Notarial establecen incompatibilidades entre la práctica notarial y el ejercicio de otras profesiones. La Regla 5 dispone que la práctica de la abogacía puede ser en ocasiones incompatible con el ejercicio de la notaría. Por su parte, la Regla 5A establece categóricamente actuaciones o gestiones no notariales incompatibles con la función notarial puesto que afectan la imparcialidad del notario o notaria y menoscaban la fe pública de la que están investidos. Por ejemplo, prohíbe al notario o notaria que autoriza un instrumento público actuar como agente de cierre, agente de desembolso o agente de seguro de título.

El notariado puertorriqueño tiene la obligación de informar al Tribunal Supremo la dirección de su oficina y lugar donde custodia los protocolos, y de cualquier cambio en esta dirección.

Hasta el 2009, los notarios y las notarias, como abogados y abogadas, tenían que pertenecer al Ilustre Colegio de Abogados de Puerto Rico para practicar su profesión. Sin embargo, la Ley 121 del 13 de octubre de 2009, según enmendada

³³⁴ 4 L.P.R.A. sec. 2004.

por la Ley 135 del 6 de noviembre de 2009, eliminó la colegiación compulsoria. Por consiguiente, los notarios y las notarias pueden pertenecer voluntariamente al Instituto del Notariado Puertorriqueño, que forma parte del Colegio de Abogados, a la Asociación de Notarios, o a ambas.

En Puerto Rico, los y las profesionales del derecho son admitidos y admitidas a su práctica por el Tribunal Supremo. Las personas aspirantes a la práctica notarial tienen que aprobar la Reválida Notarial. Además, el notario y la notaria tienen que haber sido autorizados a practicar la abogacía para ejercer la notaría. Deben además, prestar y mantener vigente una fianza para responder por su desempeño y por los daños y perjuicios que causen en el ejercicio de su profesión.

La Comisión ha presentado varias enmiendas respecto a la admisión a la práctica notarial, que estima debe ser más rigurosa para mantener y elevar la calidad del notariado y de los servicios que ofrece. La propuesta de enmienda al Artículo 7 de la Ley Notarial requiere residencia permanente en Puerto Rico a los notarios y notarias. Así mismo, la enmienda propuesta a la Regla 8 del Reglamento Notarial requiere residencia permanente en Puerto Rico a los y las aspirantes a la admisión a la práctica notarial. Se propone además, enmendar la Regla 8 para añadir al Derecho Notarial otras materias que la Comisión estima indispensables para una práctica notarial eficiente, entre ellas, Derecho Hipotecario y Sucesiones.

Surge de la Radiografía, que las exigencias de la educación jurídica continua del notariado también deben ser más rigurosas. En conformidad, la Comisión ha recomendado que el Programa de Educación Jurídica Continua exija a los notarios y notarias, dentro de los 24 créditos requeridos, participar en cursos dedicados al Derecho Hipotecario y Registral y al Derecho Civil.

Dentro de la normativa ética notarial propuesta por la Comisión se incluye una regla que requiere al notariado mantener su competencia profesional mediante la asistencia y participación en actividades académicas y profesionales que actualicen sus conocimientos jurídicos.

En relación con la deontología notarial:

La ley determinará el régimen disciplinario de los notarios, que estará bajo el control permanente de la autoridad pública y de los organismos colegiales.

El notario está obligado a la lealtad y a la integridad frente a quienes solicitan sus servicios, frente al Estado y frente a sus compañeros.

El notario, conforme el carácter público de su función, está obligado a guardar secreto profesional.

El notario está obligado a ser imparcial, si bien tal imparcialidad se expresa igualmente mediante la prestación de una asistencia adecuada a la parte que se encuentre en situación de inferioridad respecto de la otra, para así obtener el equilibrio necesario a fin de que el contrato sea celebrado en pie de igualdad.

La elección del notario corresponde exclusivamente a las partes.

El notario está obligado a respetar las reglas deontológicas de su profesión tanto a nivel nacional como internacional.

En el área de la deontología notarial es donde nuestro ordenamiento carece ante los Principios del Notariado Latino. La propuesta de la Comisión sobre una normativa ética especial para el notariado aspira a suplir esta falta.

La autoridad disciplinaria de los y las profesionales en Puerto Rico es el Tribunal Supremo. La Regla 14 del Reglamento del Tribunal establece el procedimiento disciplinario.

En nuestra jurisdicción, los notarios y las notarias, como abogados y abogadas, tienen que cumplir con el Código de Ética Profesional. La Comisión ha concluido que la práctica notarial se distingue del ejercicio de la abogacía y que le corresponden unas normas éticas particulares. En conformidad con esta conclusión, presenta una propuesta de normativa ética notarial.

Entre las reglas de ética notarial formuladas por la Comisión se incorpora el deber de confidencialidad que tiene el notario o la notaria respecto a la información, hechos y circunstancias que conoce en virtud de su gestión notarial.

La imparcialidad es una de las características principales que distingue al notario y la notaria del abogado y la abogada. En consideración a la importancia de este deber, la Comisión propone enmendar el Artículo 2 de la Ley Notarial para subrayarlo. Así mismo, la normativa ética propuesta para el notariado también destaca su deber de ofrecer asesoramiento imparcial a las partes que solicitan servicios notariales.

El deber de imparcialidad del notario y la notaria y el derecho de las partes a elegir el notario o notaria en quien confíen o prefieran inspiró la enmienda propuesta a la Regla 14 del Reglamento Notarial, para señalar expresamente la naturaleza fija de los honorarios notariales, y la propuesta Regla 1.4 de ética notarial que impone la obligación al notario y la notaria de fijar sus honorarios de acuerdo con la tarifa establecida por ley, no inferiores ni superiores.

El análisis de los Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino en relación con nuestra normativa notarial y con las propuestas de la Comisión, resulta en una conclusión satisfactoria y esperanzadora. Nuestra normativa notarial corresponde con la mayoría de estos Principios y las propuestas de la Comisión complementan las omisiones que pudieran surgir en nuestro ordenamiento.