

ANOTA

BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.
APARTADO 62 HATO REY, PUERTO RICO 00919-0062 TEL. (809) 758-2773

NUMERO 5

AÑO 2

MAYO - JUNIO 1988

CARACTERES DEL NOTARIADO LATINO *

El Notariado latino ha conservado características fijas:

- a) Es un funcionario público permanente. El hacer documentos públicos es, sin duda, una función pública, y el que la desempeña es un funcionario público. No será un empleado del Estado. Pero sí, genéricamente, un funcionario público. Consecuencia inmediata es su número fijo e inalterable dentro de cada circunscripción judicial, salvo revisiones periódicas, objetivas y regladas. Sujeción a órganos superiores o administrativos del Estado.
- b) Ejercicio privado. El Notario desenvuelve su actividad en "su oficina" y no en ninguna oficina pública del Estado. Como un profesional se relaciona con su "clientela". El Notariado Latino dista por igual de los modos de actuación de un empleado del Estado a sueldo, detrás de una taquilla y enfrente de una cola y de las maneras y ética de las prácticas mercantiles. Muy lejos del tendero y del covachuelista.
- c) Agremiación en Colegios. Los Notarios, como funcionarios públicos, han sido agrupados forzosamente por la Ley en corporaciones públicas con plenitud de autonomía. Corporación autónoma, pero no libre, sino engranada en la organización del Estado, por correlación y por subordinación con otros órganos y autoridades. El Estado ejerce sus funciones de gobierno y disciplina a través del Colegio Notarial. Sin Colegios notariales, el tipo latino no se halla completo.
- d) El Notario redacta los documentos públicos, con arreglo a las leyes (principio de legalidad). La intermediación entre Notario y otorgante para recibir directamente, sin intermediario, la voluntad y fines de las partes, y la redacción íntegra por el Notario, son modalidades típicamente latinas.
- e) El documento público tiene eficacia en la esfera de los hechos--lo dicho por Notario es verdad--y en la esfera del Derecho--lo hecho por el Notario es válido, mientras una sentencia judicial no lo anule--. (Juxta legem actum, juxta verum dictum, judex in agendo, verax in dicendo).
- f) Función endógena y no superpuesta. El Notario latino presencia los hechos que relata, narra lo que oye o ve (de visu et auditu suis sensibus) y además redacta los contratos adaptando la voluntad de las partes a los preceptos legales. La Ley, en manos del Notario, no significa negativamente, cauce y dique, sino positivamente medios técnicos para lograr eficaz y jurídicamente los fines queridos por las partes. En el instrumento latino la actividad del Notario se desenvuelve dentro del texto documental, y desde su interior se generan toda clase de efectos. La intervención notarial no es, como en los documentos de Estados Unidos, un postizo, posterior y agregado, sino sangre y vida.

*Rafael Nuñez Lagos, Estudios de Derecho Notarial, Tomo I (Madrid, 1985) - EL NOTARIADO, PROFESION DE TRADICION Y DE FUTURO.



Unión Internacional del Notariado Latino

NOTICIAS DE LA C.A.A.

- 1°) Reunión del Presidente de la C.A.A. con la Comisión Especial de Seminario de Reflexión: Fue celebrada en Niza - Francia en el pasado mes de enero del corriente año, donde se ajustaron las pautas que se tendrán en cuenta para realizar el próximo seminario de Reflexión; se designaron moderadores para cada uno de los temas, tiempo de duración de los mismos, y forma en que se desarrollarán.

- 2°) Actividades del Presidente de la C.A.A.:
 - 1.- GUATEMALA.- Con motivo de la "JORNADA DE ACTUALIZACIÓN NOTARIAL: "LA CONTRATACION FINANCIERA Y REFORMAS IMPOSITIVAS FISCALES", que el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, celebró en la ciudad de QUETZALTENANGO, los días 26 y 27 de febrero, el Presidente hizo una visita a Guatemala. Antes de esta reunión, fue invitado por el Presidente del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, Licenciado Arnoldo Ortiz Moreno, a la ceremonia de recepción de nuevos miembros del Colegio y tuvo oportunidad de cambiar impresiones con los miembros del Consejo Directivo sobre la importancia del notariado y la situación de el mismo en ese país. El sábado 27, en el Teatro Municipal de la ciudad de Quetzaltenango, el Presidente dictó la Lección de Clausura: "LA ETICA NOTARIAL". Estuvo presente en esta Lección, el Licenciado John Robert Swandt Durán, Presidente electo del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, que tomará posesión el próximo mes de Abril.

 - 2.- HONDURAS.- El 29 de Febrero, el Presidente, acompañado del Licenciado Rodolfo Cárdenas Villagrán, Presidente de la Sección Norte, Centroamérica y el Caribe, de la C.A.A., visitó Tegucigalpa. Fueron recibidos por el Doctor Guillermo Pérez Cadalso, Presidente del Colegio de Abogados de Honduras, con el que cambiaron impresiones sobre la situación del notariado en ese país. Durante las conversaciones, estuvo presente, la señora Vilma Matute, Secretaria de la Corte Suprema de Justicia. Posteriormente, se reunieron con los señores Doctor Leonardo Matute y el Abogado y Notario José María Díaz Castellanos, quienes se comprometieron a reanimar el Instituto Hondureño de Derecho Notarial aprovechando el cambio de mesa directiva del Colegio de Abogados. El Presidente López Legazpi visitó la Universidad Nacional Autónoma de Honduras y tuvo una charla, en la Facultad de Derecho, con los estudiantes de Doctorado de Derecho Mercantil, sobre la actividad notarial, que provocó un diálogo muy interesante, en el que participó también el Licenciado Cárdenas Villagrán.

 - 3.- COSTA RICA.- El 2 de Marzo, López Legazpi y Cárdenas Villagrán visitaron San José de Costa Rica. Entrevistaron al Presidente del Colegio de Abogados de Costa Rica, Doctor Enrique Rojas Franco, el cual explicó los motivos por los cuales no podrá celebrarse la IV Jornada Notarial del Norte, Centroamérica y el Caribe en el mes de Mayo, como se había proyectado, y ofreció formalmente que se celebrará los días 27, 28 y 29 de Julio del presente año, en San José, con el mismo programa que se había proyectado. Agregó que, de inmediato, enviaría un cable a los notariados del sector para comunicarles el cambio e invitarlos a que asistan a la reunión. Manifestó también su deseo de que los trabajos que se realicen en esta Jornada culminen en la creación del Instituto Costarricense de Derecho Notarial, a cuyo cargo quedarán todas las actividades relacionadas con el ejercicio del notariado, dentro de la organización del Colegio. El Presidente López Legazpi comentó que la Jornada brindaba una oportunidad de rendir un merecido homenaje a Rodrigo Odio, miembro honorario del Consejo Permanente de la U.I.N.L., que ha mantenido vivo, en Costa Rica, el interés por el notariado. El Presidente Rojas Franco acogió con entusiasmo esta idea, seguro de que también lo será unánimemente por los notarios costarricenses.

4.- EL SALVADOR.- López Legazpi y Cárdenas visitaron San Salvador los días 3 y 4 de Marzo. Fueron atendidos por el Doctor Ricardo Vicente Viana, Presidente del Instituto Salvadoreño de Derecho Notarial y el Doctor José Efraín Coto, Secretario Alterno del Sector Norte, Centroamérica y el Caribe, de la C.A.A. Los visitantes fueron entrevistados por los principales diarios de la ciudad. Hicieron una visita al Doctor Francisco José Guerrero, Presidente de la Corte Suprema de Justicia, a quien le manifestaron su agradecimiento por su interés en la promoción del notariado salvadoreño y, particularmente, por el apoyo que ofreció brindar al Instituto Salvadoreño de Derecho Notarial para que El Salvador esté presente en la IV Jornada Notarial Iberoamericana, a celebrarse en Acapulco (México), del 12 al 15 de octubre próximo.

Los visitantes se reunieron también con la Comisión Revisora de la Legislación Salvadoreña (CORELESAL), que coordina el Doctor José Ernesto Criollo, quien, acompañado de sus colaboradores, tuvo un cambio de impresiones destacando la importancia del auxilio que puedan recibir de la U.I.N.L., en la difícil tarea que les ha sido encomendada, aprovechando el ofrecimiento, que le hizo el Presidente López Legazpi, de la colaboración de destacados notarios y de la Universidad Notarial Argentina. Más tarde hicieron una visita a la Universidad Doctor José Matías Delgado y fueron recibidos por el Decano de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Licenciado Carlos Quintanilla Schmidt, que mostró gran interés en que la U.I.N.L. le auxilie en la planeación de los cursos de derecho notarial que la Universidad ha organizado, con la colaboración del Instituto Salvadoreño del Derecho Notarial. Por último, los visitantes se reunieron con los miembros del Consejo Directivo del Instituto y cambiaron impresiones sobre los problemas que actualmente enfrentan.

3°) IV JORNADA DEL NORTE, CENTROAMERICA y EL CARIBE: La misma se realizará en la Ciudad de San José de Costa Rica; Costa Rica, los días 27, 28 y 29 de Julio de 1988.

Su temario y coordinadores son los siguientes:

Tema 1: "Los Colegios como medios de preservar y fomentar la ética profesional"
Coordinador: Notario de Puerto Rico.

Tema 2: "La intervención y representación de menores en instrumentos notariales"
Coordinador: Notario de Guatemala.

Tema 3: Será propuesto por el país sede de la Jornada y su coordinador también, es decir Costa Rica.

MESA REDONDA: "Aplicación de la informática jurídica al ejercicio del Notariado"
Coordinador: Notario de México.

4°) IV JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA: Se celebrará en la Ciudad de Acapulco-México, los días 12, 13, 14 y 15 de Octubre del corriente año, cuyo temario y coordinadores son los siguientes:

Tema 1: "Problemas de la representación en el Derecho Internacional Privado"
Coordinador Internacional: Licenciado Manuel Borja Martínez.
Calle Colima N° 322 - México D.F. - MEXICO.

Tema 2: "La Jurisdicción Voluntaria"
Coordinador Internacional: Notario Julio R. Bardallo
Convención N° 1424 - Montevideo - URUGUAY.

Tema 3: "Análisis respecto a la validez de las cláusulas de irresponsabilidad contractual"
Coordinador Internacional: Licenciado Alfredo Gonzalez Serrano.
Calle Monterrey N° 340 - 06740 México D.F.

MESA REDONDA: "Incompatibilidad y Prohibición en el ejercicio de la actividad Notarial".
Coordinador Internacional: Escribano Leo Rambaldi
Colegio de Escribanos
Córdoba 1852 - 2001 - Rosario

La cuota de inscripción a la Jornada es de u\$s 150 y el Hotel sede de la misma es el Exelaris Hyatt Regency, sito en Costanera Miguel Aleman N° 1 - Acapulco.

5°) V SEMINARIO DE REFLEXION DE LOS NOTARIADOS AMERICANOS. Se efectuará simultáneamente con la IV Jornada Notarial Iberoamericana, en la Ciudad de Acapulco - México, los días 12 y 14 de octubre del corriente año, en el horario de 10 a 13 y de 16 a 19. El mismo estará organizado por la Comisión de Asuntos Americanos; dirigido por la sub-comisión especial de Seminarios de Reflexión de dicha comisión y coordinado su temario por los siguientes moderadores:

Tema 1: "Difusión y expansión del Documento Notarial. Análisis comparativo de los costos de los servicios notariales frente al de otros profesionales".

MODERADOR: Escribano Jorge E. Viacava.
Avda. de Mayo 665, piso 1°, Capital Federal
ARGENTINA.

Tema 2: "Competencias materiales perdidas y ganadas por el notariado en los últimos años. Asesoramiento y Arbitraje"

MODERADOR: Notario Augusto Soto Mayor
Jr. Miro Quesada 247, piso 3° of. 310/312
Lima - PERU.

Tema 3: "Formación y capacitación continua de los notarios y de los aspirantes a notario" Formas de implementación"

MODERADOR: Licenciado Adrian Iturbide Galindo
Rio Duero 36 - Col. Cuatemoc. México D.F.
MEXICO.

Tema 4: "Colegiación legal. Gobierno de la Matrícula. Disciplina. Sistemas - Etica"

MODERADOR: Notario Joaquin Caro Escallon
Carrera 16 - N° 86 - A - 14 - BOGOTA
COLOMBIA.

6°) XIX CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO. Recordamos a usted que el mismo se celebrará entre el 21 y 27 de mayo de 1989, en Amsterdam, Holanda. Cuyo temario y coordinadores son los siguientes:

Tema 1: "La intervención del notario en la fase preliminar del contrato de compra de inmuebles"

Coordinador: Mr. S.J.J. Wiersema -
B.P. 53040 - 1007 R.A. Amsterdam - HOLANDA

Tema 2: "La intervención del notario en la constitución de las personas jurídicas"

Coordinador: Notario Joaquin De Prada González C.P.
Alpes 181 - 08901
Hospitalet de Liobregat - Barcelona ESPAÑA.

Tema 3: "La influencia de la práctica en la evolución de los Derechos Reales".

Coordinador: Escribano Jorge Causse
Avda. Pereira Iraola N° 2684 - Lomas Jardin
del Palomar - Provincia de Buenos Aires
ARGENTINA.

Tema 4: "La representación voluntaria y la representación orgánica en el ámbito notarial"

Coordinador: Notario Vincenzo Ernesto Cantelmo
Via Terni N° 31 - 61037 Mondolfo P.S
ITALIA.

7°) TELEX EN FUNCIONAMIENTO: Reiteramos la necesidad de instalar un servicio de télex en cada una de las sedes de las asociaciones o Colegios Notariales de América, para poder comunicarnos de una manera rápida y segura, pues las deficiencias y demoras de nuestros correos son notorias y entorpecen mucho nuestra necesidad de estar en contacto. Por eso solicitamos que quienes lo tengan, nos lo hagan llegar para publicitarlo y contribuir de esa manera a la comunicación. Los que ya existen son:

Costa Rica	Licenciado Carlos Echeverria N° 2361 - CAECHCR.
Chile	Notario Eugenio Gaete Gonzalez N° 330582 - FLA-TUCK
Guatemala	Licenciado Jhon Schwank N° 6015 - GU
Uruguay	Notario Hugo Pérez Montero N° 22210- UY

8°) ACTIVIDADES A DESARROLLAR POR LA COMISION: El señor Presidente ha programado con el apoyc de sus miembros, distintos objetivos a que apunta la comisión. Resumiendo tenemos:

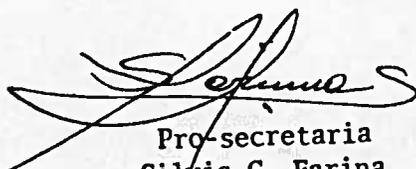
En 1er. lugar, la integración de los notariados, promoviendo, estimulando y fortaleciendo la organización de colegios o asociaciones de notarios. Fomentar la creación de escuelas notariales, como medio de actualización permanente del notario. Buscar contactos permanentes con los demás profesionales juristas y con los de las disciplinas no jurídicas que de alguna manera se relacionan con la actividad del notario (banqueros, economistas, administradores de empresas, etc.).

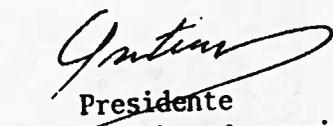
Participar y recomendar a los notariados que así lo hagan en todos los actos sociales y culturales que se realicen en la comunidad y que permitan mostrar que el notario es una pieza importante de esa comunidad.

En 2do lugar a nivel internacional, despertar la conciencia y la relación con la U.I.N.L. para fortalecer la solidaridad notarial internacional. Celebración de congresos no sólo locales, sino también Nacionales e Internacionales, en búsqueda de medidas concretas, a los distintos problemas que surgen diariamente en el quehacer notarial.

En 3er. lugar sugerir a los notariados de la U.I.N.L. que pongan particular empeño en la celebración del CUADRAGESIMO ANIVERSARIO DEL DIA DEL NOTARIADO LATINO. (2 de Octubre).

En 4to. lugar, se está trabajando en la creación de un premio periódico concurrente con la celebración de los Congresos Internacionales, para incentivar el estudio y la profundización de distintos temas, que estaría a cargo de una comisión especial designada a tal efecto.


Pro-secretaria
Silvia G. Farina


Presidente
Fortino López Legazpi

INFORMACION



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Departamento de Justicia

San Juan, Puerto Rico

REGLAMENTO PARA MODIFICAR LAS DEMARCACIONES TERRITORIALES DE LAS SIGUIENTES SECCIONES DE SAN JUAN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO: SECCION II DE SAN JUAN, SECCION IV DE SAN JUAN, SECCION VII DE SAN JUAN Y SECCION VIII DE SAN JUAN Y PARA CAMBIAR EL NOMBRE DE LAS SIGUIENTES SECCIONES DE SAN JUAN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: SECCION IV DE SAN JUAN, SECCION VI DE SAN JUAN, SECCION VII DE SAN JUAN Y SECCION VIII DE SAN JUAN.

Artículo 1: - De conformidad con la facultad que confiere el Secretario de Justicia el Artículo 6 de la Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, según enmendada, se modifican las demarcaciones territoriales de las siguientes Secciones de San Juan del Registro de la Propiedad: Sección II de San Juan, Sección IV de San Juan, Sección VII de San Juan y Sección VIII de San Juan y se cambia el nombre de las siguientes Secciones de San Juan del Registro de la Propiedad de Puerto Rico: Sección IV de San Juan, Sección VI de San Juan, Sección VII de San Juan y Sección VIII de San Juan.

Artículo 2: - La Sección II de San Juan del Registro de la Propiedad comprenderá Río Piedras Norte, compuesto por Río Piedras, Hato Rey Sur, Hato Rey Norte, Hato Rey Central, Universidad y Oriente.

Artículo 3: - La Sección IV de San Juan del Registro de la Propiedad comprenderá el pueblo de Carolina y sus barrios Hoyo Mulas, San Antón, Martín González, Trujillo Bajo, Cacao, Santa Cruz, Canovanillas, Barrazas, Cedro y Carruzos y los municipios de Canóvanas y Río Grande y se conocerá como la Sección II de Carolina del Registro de la Propiedad.

Artículo 4: - La Sección VI de San Juan se conocerá como la Sección de Guaynabo del Registro de la Propiedad y conservará su demarcación actual.

Artículo 5: - La Sección VII de San Juan del Registro de la Propiedad, comprenderá la demarcación territorial de los barrios Cangrejos Arriba y Sabana Abajo del municipio de Carolina y el municipio de Loíza y se conocerá como la Sección I de Carolina del Registro de la Propiedad.

Artículo 6: - La Sección VIII de San Juan del Registro de la Propiedad comprenderá la demarcación territorial de Río Piedras Sur y sus barrios Caimito, Tortugo, Quebrada Arenas y Cupey y el municipio de Trujillo Alto y se conocerá como la Sección IV de San Juan.

Artículo 7: - Todos los libros principales y auxiliares, planos y demás documentos existentes en la Sección VII de San Juan del Registro de la Propiedad relacionados con los municipios de Canóvanas y Río Grande serán transferidos a la Sección IV de San Juan que será conocida como la Sección II de Carolina del Registro de la Propiedad.

Artículo 8: - Todos los libros principales y auxiliares, planos y demás documentos existentes en la Sección VIII de San Juan del Registro de la Propiedad, relacionados con los barrios Cangrejos Arriba y Sabana Abajo del municipio de Carolina, serán transferidos a la Sección VII de San Juan, que será conocida como la Sección I de Carolina del Registro de la Propiedad.

Artículo 9: - Todos los libros principales y auxiliares, planos y demás documentos existentes en la Sección II de San Juan del Registro de la Propiedad, relacionados con Río Piedras Sur y sus barrios Caimito, Tortugo, Quebrada Arenas y Cupey, serán transferidos a la Sección VIII de San Juan que será conocida como la Sección IV de San Juan del Registro de la Propiedad.

Artículo 10: - Todos los libros principales y auxiliares, planos y demás documentos existentes en la Sección VII de San Juan del Registro de la Propiedad, relacionados con el municipio de Trujillo Alto, serán transferidos a la Sección VIII de San Juan que será conocida como la Sección IV de San Juan del Registro de la Propiedad.

Artículo 11: - Este reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su publicación.

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de abril de 1988.

Héctor Rivera Cruz
Secretario de Justicia

**CARTA DEL HONORABLE SECRETARIO DE JUSTICIA
RELACIONADA CON EL FRAUDE DE COMPRANTES EN LA
PRESENTACION DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Por encomienda de la Junta de Directores de la Asociación de Notarios, dos compañeras socias, realizaron un trabajo de investigación sobre la posible responsabilidad del notario, en relación con la carta del Secretario de Justicia cobrando a los notarios el importe de los comprobantes fraudulentos que se usaron en la presentación de documentos en el Registro de la Propiedad. Todo el que esté interesado en obtener copia de la misma, puede solicitarla a Asociación de Notarios, Apartado 62, Hato Rey, Puerto Rico 00919.

**IV JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA
ACAPULCO, MEXICO - 12 AL 15 DE OCTUBRE DE 1988**

Exhortamos nuevamente a los miembros de la Asociación de Notarios a que asistan a esta Jornada que se celebrará en Acapulco, MEXICO, del 12 al 15 de octubre de 1988.

Toda la información relacionada con la Jornada la publicamos en el ANOTA Núm. 3, de marzo-abril 1988. Para reservaciones, favor de comunicarse con Viajes Caribe, Calle J. Agosto Rivera, esq. Canals, Urb. Roosevelt, Hato Rey, P.R. Tel. 756-6720, Atención de la Sra. Sonia Torres.

BIBLIOTECA DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS

Las Comisiones de Educación Continua y de Publicaciones continúan con sus planes de organizar una buena biblioteca en las oficinas de la Asociación de Notarios. Necesitamos tu cooperación para lograr que este proyecto se haga una realidad.

Necesitamos colecciones de libros de derecho, revistas y materiales notariales. También anaqueles o tablilleros para acomodar las colecciones.

Coopera con tu Asociación. Envía tu contribución para la realización de este proyecto que ayudará al mejoramiento profesional de todos los compañeros notarios.

AVISO IMPORTANTE A TODOS LOS NOTARIOS

La Oficina de Inspección de Notarías comunica que está en proceso de enviar al Honorable Tribunal Supremo los nombres de todos aquellos notarios que aún no han cumplido con las disposiciones del artículo 8 de la vigente Ley Notarial que requiere la obtención del Departamento de Estado de la nueva certificación que debe estar desplegada en la oficina del notario.

ANUNCIO

OFICINA PARA ABOGADO DISPONIBLE EN EL BUFETE MANRIQUE Y ESTEVES, Banco Popular Center, oficina 1818. Incluye uso de conference, escritorio, máquina de fotocopia, etc. Arrendamiento a discutirse. Para información llamar al Teléfono 765-7110.

EDUCACION CONTINUA

MATERIAL PRACTICO: Comentarios en torno al Artículo 33, Ley 75 de 2 de julio de 1987 (Ley Notarial) sobre la oferta y la adhesión.

Lcda. Cándida Rosa Urrutia

Concepto:

La nueva Ley Notarial, que entró en vigor el 1 de septiembre de 1987, ha creado dos tipos de instrumentos públicos, a saber, la escritura principal de oferta y la escritura de adhesión contractual. Se trata de una modalidad de la figura jurídica de la contratación entre ausentes. El artículo 33 de la ley específicamente dispone que una parte podrá, en un negocio jurídico, comparecer en escritura pública a efectuar una oferta a ser aceptada por otra parte en distinto documento, que podrá ser otorgado en otra fecha y lugar y ante otro (o el mismo) notario.

Requisitos:

Lo que se nos plantea mediante este artículo de la ley, es la división del negocio jurídico del cual se trate (compraventa, permuta, arrendamiento, etc.) en dos etapas distintas en tiempo y lugar. El artículo 33 especifica que la oferta, como escritura principal, es aquella mediante la cual una parte la dirige a otra--que no se encuentra presente en esos momentos en la fecha y lugar donde se encuentra el oferente, ni ante el mismo notario-- especificando su nombre y circunstancias personales precisas, el texto íntegro del negocio jurídico sin que falte un detalle del mismo. Esta oferta tendrá que ser aceptada por la parte a la cual va dirigida, sin que tenga que añadirle nada (porque entonces no se estaría dando la aceptación plena de la misma, sino haciéndose una contra-oferta).

Esta escritura principal de oferta deberá dejar especificado el plazo dentro del cual deberá de otorgarse la aceptación de la oferta mediante escritura de adhesión, sus requisitos y las causas de revocación o caducidad de la oferta, de haberlos. El oferente hará llegar a la parte a la cual va dirigida esa oferta, copia certificada de la escritura que ha formalizado ante notario público.

Por otra parte, para que se dé la figura contractual de la adhesión a la oferta que se le ha dirigido, el aceptante de tal oferta deberá comparecer ante un notario público, que pudiera ser el mismo que utilizó el oferente o cualquier otro de su selección.

Si el aceptante de la oferta acude ante el mismo notario que autorizó la escritura principal de oferta para aceptar ésta, el notario podrá autorizar la escritura de adhesión, que naturalmente, será en otra fecha distinta y posterior a la de la oferta. También el último párrafo del artículo 33 nos provee otro mecanismo que podrá utilizar este notario. Dispone ese último párrafo que, "la adhesión puede también efectuarse mediante diligencia en la misma escritura donde conste la oferta".

Ejemplos de esta diligencia que pueda hacer el notario son los siguientes:

Modelo de diligencia de adhesión "...lugar y fecha en letra: COMPARECE ante mi D..., mayor de edad, etc. CONOZCO personalmente al compareciente, le considero jurídicamente capacitado para este acto, y en virtud le leí íntegramente la presente escritura, la cual acepta en todas sus partes. Así, lo dice, lee, notifica y firma esta diligencia, de cuyo total contenido yo, el Notario, DOY FE..." (Reproducción de texto contenido en el Manual de Práctica Notarial, Manuel González López, Instituto Español del Derecho Notarial, forma número 81,

artículo 86 del Reglamento Notarial (Español). Si el aceptante otorga la escritura de adhesión ante otro notario, éste puede ser de nuestra jurisdicción o de fuera de la misma.

En la escritura de adhesión deberá relacionarse con precisión y exactitud la oferta que le ha sido hecha o unírsele copia certificada de la escritura de oferta a la que se refiere la adhesión y la declaración del compareciente a los efectos de que conoce, entiende y acepta la oferta.

Si el documento de adhesión a la oferta se otorga ante un notario fuera de nuestra jurisdicción, deberá protocolizarse por un notario público de nuestra jurisdicción, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 38 de nuestra ley. Una vez protocolizado por el notario autorizante del Acta de Protocolización del documento de adhesión, éste deberá enviar copia certificada al notario que autorizó la escritura principal de oferta personalmente o por correo certificado con acuse de recibo. Además, el artículo 33 dispone que deberá notificar al oferente por correo certificado con acuse de recibo de que su oferta ha sido aceptada.

Si el documento de adhesión se otorga ante un notario de nuestra jurisdicción, éste deberá dar cumplimiento estricto a las disposiciones sobre envío y notificación de la copia certificada de esa aceptación al notario autorizante de la escritura principal de oferta y la notificación al oferente de la misma manera reseñada anteriormente.

Es muy importante dejar claramente establecido aquí, que el artículo 33 dispone expresamente sobre la obligación del notario autorizante de la escritura principal de oferta, que deberá hacer constar mediante nota al margen o al final de esa escritura principal, de la existencia de la escritura de adhesión. Deberá identificar ésta con su número, fecha y nombre del notario autorizante y es cuando haya cumplido con este requisito, que se entenderá que el oferente conoce la aceptación de su oferta.

No es menos importante señalar que corresponde a este notario que cumple ese requisito de ley, cumplir también con el artículo 11, enviando la Planilla Informativa al Departamento de Hacienda. Nótese que es al transmitir de bienes inmuebles a quien le corresponde cumplimentar, firmar y certificar mediante su firma y responsabilidad la información suministrada. Es claro que, si mediante la oferta y la adhesión a esa oferta (y una vez hecha la correspondiente anotación por el notario autorizante de la oferta) surge la obligación contractual del negocio jurídico, si éste envuelve la traslación de dominio de un inmueble, tienen que cumplirse las disposiciones de los artículos 11 y 12 de la Ley Notarial. Tanto la escritura de oferta como la de adhesión cancelan sellos de rentas internas por la cuantía envuelta en la transacción y de igual modo, se cobrarán honorarios por la cuantía envuelta en cada instrumento autorizado. (Art. 78)

Conclusión:

Entendemos que el artículo 33, en sus disposiciones relativas al cumplimiento por el notario autorizante de la oferta, de hacer constar mediante nota la existencia de la escritura de adhesión, para que entonces se entienda que el oferente conoce de la aceptación de su oferta, está enmendando tácitamente las disposiciones del Código Civil.

El artículo 1210 (31 LPRA 3375) dispone que, "los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley". Con relación al consentimiento, el artículo 1214 (31 LPRA 3401) dispone: "El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el

contrato. La aceptación hecha por carta no obliga al que hizo la oferta sino desde que llegó a su conocimiento. El contrato, en tal caso, se presume celebrado en el lugar donde se hizo la oferta."

Leídas estas disposiciones del Código Civil a tenor de lo dispuesto por el artículo 33 de la Ley Notarial, la discrepancia surge cuando el legislador traslada el momento de la perfección del contrato al momento en que el notario autorizante de la escritura de oferta hace constar mediante nota, de la existencia de adhesión. Dispone el artículo 33, que cumplido por el Notario este requisito, se entenderá que el oferente conoce la aceptación de su oferta.

Las implicación de esta última oración son múltiples. ¿Qué término o plazo tiene el notario para cumplir ese requisito? ¿Qué sucedería si la notificación de la aceptación llega a su despacho y él no se encuentra en su oficina (artículo 9)? ¿Qué sucedería si el notario muere o se incapacita antes de hacer esa nota? Según la ley, no se perfecciona el contrato hasta que el notario cumple ese requisito, por lo que quedaría en suspenso la perfección del contrato hasta que esto suceda. Mientras tanto, no existirán obligaciones exigibles entre las partes pues no se ha perfeccionado el contrato. Es el notario, quien no es parte en la contratación, quien va a determinar cuándo el contrato sería obligatorio entre las partes, y más aún, la ley no le da término o plazo definido para cumplir con ese requisito. Aunque al oferente se le haya notificado sobre la aceptación de su oferta y conozca de esa aceptación, todavía y por razón del artículo 33 de la Ley Notarial, no tiene obligación alguna que cumplir ni el aceptante por adhesión tampoco.

Esta situación merece la más pronta atención legislativa, o de la Comisión para la Redacción del Reglamento Notarial, a los efectos de determinar el plazo que tiene el notario para dar cumplimiento a la constancia de la aceptación mediante nota en la escritura de oferta y no se haga depender la perfección del contrato de una mera diligencia escrita por el notario, sino conforme las disposiciones del Código Civil vigente.

SE INCLUYE COMO ANEJO I UN MODELO DE ESCRITURA DE OFERTA Y COMO ANEJO II UN MODELO DE ESCRITURA DE ADHESION Y DE LAS NOTIFICACIONES AL NOTARIO Y AL OFERENTE.

-----NUMERO DOS-----

-----OFERTA DE VENTA DE INMUEBLE-----

--En la ciudad de San Juan, Puerto Rico, a los die-
ciséis (16) días del mes de marzo de mil novecien-
tos ochenta y ocho (1988).-----

-----ANTE MI-----

---LUIS MIRO MIRO, Abogado y Notario Público con-
estudio abierto en el Banco Popular de Puerto Rico-
Oficina PH, Hato Rey, Puerto Rico cero cero nueve--
uno ocho (00918).-----

-----COMPARECE-----

---DE UNA SOLA PARTE: DON GIL ORTIZ, Número de-----
Seguro Social uno cero uno guión cuatro tres guión-
dos uno dos uno (101-43-2121), mayor de edad, sol-
tero, ingeniero y vecino de la calle Magdalena-----
número sesenta y tres (63), San Juan, Puerto Rico,-
cero cero nueve cero uno (00901) en lo sucesivo---
denominado "EL OFERENTE".-----

---DOY FE de que conozco personalmente a "EL OFE---
RENTE" y por sus dichos la doy en cuanto a sus-----
circunstancias personales. Me asegura que tiene y-
a mi juicio tiene la capacidad necesaria para otor-
gar este instrumento público y a mí el Notario nada
me consta ni me es aparente en contrario y en tal--
virtud libremente-----

-----EXPONE-----

---PRIMERO: "EL OFERENTE" es dueño en pleno domi--
nio de la siguiente propiedad:-----

-----"URBANA: Solar número cinco (5) del bloque P--
de la Urbanización Santa Ana, del barrio Frailes de
Guaynabo, compuesto de cuatrocientos cincuenta-----
(450.00) metros cuadrados, en lindes por el NORTE--
y SUR en quince (15.00) metros por cada lado-----
respectivamente con la calle Rodríguez y solar-----
número veinte (20) y por el ESTE Y OESTE, en treina-
ta (30.00) metros por cada lado respectivamente---
con solares número tres (3) y cuatro (4). En dicho
solar enclava una casa de concreto para fines resi-
denciales.-----

---"EL OFERENTE" adquirió dicho inmueble por escritura de Compraventa Número Tres (3) otorgada en San Juan, Puerto Rico el veinte (20) de mayo de mil novecientos cincuenta y nueve (1959) ante el Notario Público Félix Soto Díaz. Dicha propiedad se----- encuentra inscrita al FOLIO tres (3) TOMO cien----- (1)) de Guaynabo, FINCA número mil (1,000)----- Inscripción cuarta (4ta.).-----

---SEGUNDO: "EL OFERENTE" asegura que dicho inmueble no se encuentra afecto a carga o gravamen alguno ni que adeuda contribuciones territoriales.-

---TERCERO: "EL OFERENTE" desea vender el inmueble antes descrito a DON PEDRO SANTIAGO DIAZ, Número de Seguro Social siete seis dos guión uno cero----- guión dos cero cero cero (762-10-2000), mayor edad, soltero, cirujano y vecino de la Calle Margarita número cinco (5), Guayama, Puerto Rico cero----- cero seis cinco cuatro (00654) en los siguientes términos y condiciones:-----

-----Uno: Deberá aceptar esta OFERTA DE VENTA DE INMUEBLE por escritura pública dentro del término de diez (10) días a partir de la fecha de hoy; de no ser aceptada dentro de dicho término la misma caducará.-----

-----Dos: El precio de venta de dicho inmueble será de SESENTA MIL DOLARES (\$60,000.00) pagaderos en cheque de gerente o certificado conjuntamente con la notificación de la aceptación.-----

-----ADVERTENCIAS Y ACEPTACION-----

---Yo, el Notario hice las reservas y advertencias legales pertinentes a este otorgamiento y "EL OFERENTE" acepta la presente escritura por estar redactada de acuerdo a sus instrucciones.-----

-----OTORGAMIENTO-----

---Así lo dice y otorga "EL OFERENTE" por ante mi--

después de renunciar al derecho que le hice saber-
que tiene de requerir la presencia de testigos----
instrumentales.-----

-----LECTURA-----

---Leí en voz alta esta escritura al otorgante-----
quien la leyó por sí mismo. Manifiesta quedar----
bien enterado de su contenido, en el mismo se rati-
fica, firma ante mí y además, estampa sus iniciales
en todos y cada uno de los folios útiles.-----

---De todo lo cual, así como de que conozco perso-
nalmente al otorgante y por sus dichos, de su edad-
estado civil, profesión y vecindad y de todo lo de-
más que aseguro o relato en este instrumento públi-
co, yo, el Notario, DOY FE.-----

---FIRMADO: GIL ORTIZ.-----

---INICIALES: G. O.-----

---FIRMADO, SIGNADO, SELLADO Y RUBRICADO: LUIS MIRO
MIRO.-----

---Hay cancelados los sellos de Rentas Internas----
correspondientes y el sello del Colegio de Abogados
de Puerto Rico.-----

----Concuerta bien y fielmente con la escritura----
matriz que bajo el número indicado obra en el pro-
tocolo de instrumentos públicos de esta notaría a-
mi cargo la cual consta de tres (3) folios, que me-
remito y en fe de ello y para entregar a Don Gil---
Ortiz, expido esta primera copia certificada que---
firmo, signo, sello y rubrico en San Juan, Puerto-
Rico, el mismo día de su otorgamiento.-----

NOTARIO PÚBLICO

(NOTA: ESTE MODELO ES SOLAMENTE UNA GUIA PARA LA
REVISION, ADAPTACION Y APROBACION DEL NOTARIO.)

El mismo día de su-----
 otorgamiento expedi-----
 primera copia certifi-----
 cada para la parte-----
 interesada Don Pedro-----
 Santiago Díaz.-----
 DOY FE.-----

-----NUMERO SIETE-----

-----ESCRITURA DE ADHESION-----

---En la ciudad de San Juan, Puerto Rico, a los---
 veinticuatro (24) días del mes de marzo de mil---
 novecientos ochenta y ocho (1988).-----

-----ANTE MI-----

---CARMEN VERA, Abogada y Notaria Pública de esta--
 Isla con residencia y estudio abierto en la Calle--
 Goyco Número seiscientos diecisiete (617), de la---
 Urbanización Monterey, Río Piedras, San Juan,-----
 Puerto Rico cero cero cero nueve veintinueve-----
 (00929).-----

-----COMPARECE-----

---DE UNA SOLA PARTE: DON PEDRO SANTIAGO DIAZ,----
 Número de Seguro Social siete seis dos guión uno---
 cero guión dos cero cero cero (762-10-2000), mayor-
 de edad, soltero, cirujano y vecino de la Calle---
 Margarita Número cinco (5), Guayama, Puerto Rico---
 cero cero seis cinco cuatro (00654), en lo sucesivo
 denominado "EL ACEPTANTE".-----

---DOY FE de que conozco personalmente a Don Pedro-
 Santiago Díaz y por sus dichos la doy en cuanto a--
 sus circunstancias personales. Me asegura él que--
 tiene y a mi juicio tiene la capacidad necesaria---
 para otorgar este instrumento público y a mí la---
 Notaria nada me consta ni me es aparente en contra-
 rio y en tal virtud libremente-----

-----EXPONE-----

---PRIMERO: El día dieciséis (16) de marzo de mil-
 novecientos ochenta y ocho (1988), DON GIL ORTIZ---
 Número de Seguro Social uno cero uno guión cuatro--
 tres guión dos uno dos uno (101-43-2121), mayor de-
 edad, soltero, ingeniero y vecino de la Calle-----

Notaria Pública

Magdalena Número sesenta y tres (63), San Juan, ---
Puerto Rico, cero cero nueve cero uno (00901), en--
lo sucesivo denominado "EL OFERENTE", otorgó una---
escritura pública de OFERTA DE VENTA DE INMUEBLE,--
de la cual se une una copia certificada a esta-----
ESCRITURA DE ADHESION, ante el Notario Público Don-
Luis Miró Miró, por escritura número dos (2) en----
San Juan, Puerto Rico.-----

---SEGUNDO: En dicha escritura de OFERTA DE VENTA--
DE INMUEBLE, "EL OFERENTE" ofreció vender a "EL----
ACEPTANTE" un inmueble descrito en el cuarto párra-
fo por el precio de SESENTA MIL DOLARES-----
(\$60,000.00) de contado al momento de la notifica--
ción de la aceptación de la misma.-----

---TERCERO: El plazo fijado para aceptar dicha----
OFERTA DE VENTA DE INMUEBLE fue de diez (10) días--
a partir de la fecha en que se otorgó dicha-----
escritura.-----

---CUARTO: La descripción del inmueble ofrecido es
la siguiente:-----

-----"URBANA: Solar número cinco (5) del Bloque P--
de la Urbanización Santa Ana, del barrio Frailes de
Guaynabo, compuesto de cuatrocientos cincuenta----
(450.00) metros cuadrados, en lindes por el NORTE Y
SUR en quince (15.00) metros por cada lado respec--
tivamente con la calle Rodríguez y solar número----
veinte (20) y por el ESTE Y OESTE, en treinta-----
(30.00) metros por cada lado respectivamente con---
solares número tres (3) y cuatro (4). En dicho----
solar enclava una casa de concreto para fines re---
sidenciales.-----

---QUINTO: "EL OFERENTE" adquirió dicho inmneuble-
por escritura de Compraventa Número Tres (3) otor--
gada en San Juan, Puerto Rico el veinte (20) de----
mayo de mil novecientos cincuenta y nueve (1959)---
ante el Notario Público Don Félix Soto Díaz.-----
Dicha propiedad se encuentra inscrita al FOLIO tres
(3), TOMO cien (100) de Guaynabo, FINCA número mil-
(1,000), INSCRIPCION cuarta (4ta.).-----

---SEXTO: "EL OFERENTE" asegura en la copia certi-

ficada de la escritura de OFERTA DE VENTA, DE IN-----
 MUEBLE que dicho inmueble se encuentra libre de-----
 carga o gravamen alguno y que no debe contribu-----
 ciones territoriales y así surge del estudio de tí-
 tulo y de la Certificación de Deuda de Hacienda-----
 Número Treinta y Cuatro (34) la cual tengo ante-----
 mí.-----

-----ACEPTACION-----

--"EL ACEPTANTE" conoce, entiende y acepta la ofer-
 ta hecha por "EL OFERENTE" de comprar por el precio
 de SESENTA MIL DOLARES (\$60,000.00) el inmueble----
 anteriormente descrito y deposita con el notario---
 autorizante un cheque de gerente a la orden de "EL-
 OFERENTE" por dicha suma para que sea remitido-----
 conjuntamente con la notificación de la aceptación.

-----ADVERTENCIAS-----

---Yo, la Notaria, hice las reservas y advertencias
 legales pertinentes a este otorgamiento y "EL-----
 ACEPTANTE" acepta la presente escritura por estar--
 redactada de acuerdo a sus instrucciones y en este-
 momento me hace entrega de la cantidad de SESENTA--
 MIL DOLARES (\$60,000.00).-----

-----OTORGAMIENTO-----

--Así lo dice y otorga "EL ACEPTANTE" por ante mí--
 después de renunciar al derecho que le hice saber
 que tiene de requerir la presencia de testigos-----
 instrumentales.-----

-----LECTURA-----

---Leí en alta voz esta escritura al otorgante-----
 quien la leyó por sí mismo. Manifiesta quedar-----
 bien enterado de su contenido, en el mismo se ra---
 tifica, firma ante mí y además estampa sus inicia--
 les en todos y cada uno de los folios útiles.-----

---De todo lo cual así como de que conozco perso---
 nalmente al otorgante y por sus dichos, de su edad,

estado civil, profesión y vecindad y así como que--
he enviado bajo mi fe notarial copia certificada de
esta escritura por correo certificado con acuse----
de recibo al Notario Público Luis Miró Miró, a su--
dirección en el Banco Popular de Puerto Rico,-----
Oficina PH, Hato Rey, Puerto Rico, cero cero nueve-
uno ocho (00918) y que he notificado por correo----
certificado con acuse de recibo a "EL OFERENTE",---
bajo mi fe notarial, de la aceptación de OFERTA DE-
VENTA DE INMUEBLE por parte de "EL ACEPTANTE" hoy--
mismo conjuntamente con un cheque de gerente por la
cantidad de SESENTA MIL DOLARES (\$60,000.00) a su--
nombre y a su dirección en la Calle Magdalena-----
número sesenta y tres (63), San Juan, Puerto Rico--
cero cero nueve cero uno (00901), y de todo lo-----
demás, que aseguro o relato en este instrumento----
público, yo la Notaria, DOY FE.-----

(NOTA: ESTE MODELO ES SOLAMENTE UNA GUIA PARA LA
REVISION, ADAPTACION Y APROBACION DEL NOTARIO.)

CARMEN VERA
Abogada-Notaria
Calle Goyco Núm. 617
Urbanización Monterey
Río Piedras, Puerto Rico 00929

Tel. 700-4000

24 de marzo de 1988

Lic. Luis Miró Miró
Banco Popular de Puerto Rico
Oficina P H
Hato Rey, P.R. 00918

Estimado licenciado Miró Miró:

Tengo el gusto de remitirle copia certificada de la Escritura de Adhesión Número Siete otorgada ante mí por Don Pedro Santiago Díaz de Guayama. Puerto Rico, en San Juan, Puerto Rico, el día 24 de marzo de 1988. DOY FE.

Sin otro particular, quedo

Atentamente,

Carmen Vera
Abogada-Notaria

Anejo
Certificada con Acuse de Recibo #P-321-43-5110.

48

CARMEN VERA
Abogada-Notaria
Calle Goyco Núm. 617
Urbanización Monterey
Río Piedras, Puerto Rico 00929

Tel. 700-4000

24 de marzo de 1988

Sr. Gil Ortiz
Calle Magdalena Núm. 63
San Juan, P. R. 00901

Estimado señor Ortiz:

Tengo el gusto de remitirle el cheque de gerente Número 03-9978 girado por el Banco Central a su favor por la cantidad de \$60,000.00, por concepto de la Oferta de Venta de Inmueble que aceptó el Sr. Pedro Santiago Díaz, en la Escritura de Adhesión Número Siete (7) de fecha 24 de marzo de 1988, ante mí, sobre el inmueble de su propiedad localizado en la Urbanización Santa Ana del Barrio Frailes de Guaynabo. DOY FE.

Sin otro particular, quedo

Atentamente,

Carmen Vera
Abogada-Notaria

Anejo
Certificada con Acuse de Recibo #P-321-43-5111.

***** RECORDATORIO *****

1. Almuerzo informativo bimestral el jueves 16 de junio de 1988, a las 11:30 a.m., en el Restaurant Royale Palm, 1005 Ashford Ave., Condado, Santurce, Puerto Rico. El compañero Mario Rivera Toll ofrecerá una charla sobre la Jurisprudencia más importante del último año, relacionada con Derecho Notarial y Derecho Registral Inmobiliario.
2. Asistan a la IV JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA a celebrarse en Acapulco, MEXICO, del 12 al 15 de octubre de 1988.
3. No olviden obtener del Departamento de Estado la nueva certificación que debe exhibirse en sus oficinas, en cumplimiento del artículo 8 de la vigente Ley Notarial.
4. Cooperen con las COMISIONES DE PUBLICACIONES Y EDUCACION CONTINUA enviando libros de derecho y material notarial para la biblioteca de la Asociación.

Las siguientes firmas han hecho posible, con sus anuncios, la publicación del Boletín Informativo ANOTA:

- HATO REY TITLE INSURANCE AGENCY, INC.
- THE FEDERAL SAVINGS BANK OF PUERTO RICO
- H & F MORTGAGE BANKERS
- WESTERN FEDERAL SAVINGS BANK
- FIRST TITLE CLOSING CORPORATION
- R & G MORTGAGE CORPORATION
- REAL TITLE CORPORATION OF PUERTO RICO
- CITIBANK, N. A. (CONSUMER MORTGAGE UNIT)
- APEX TITLE INSURANCE AGENCY, INC.
- DORAL MORTGAGE CORPORATION
- PONCE FEDERAL SAVINGS BANK OF PUERTO RICO
- FIRST SERVICE MORTGAGE CENTER



TODO SOBRE LEGISLACION, LEYES
Y REGLAMENTOS AL INSTANTE

LEGISLATIVO

MONA L. GORDON, PRES.