



ANOTA

BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.
APARTADO 62, HATO REY, P.R. 00919-0062 TEL. (809) 758-2773 FAX: 759-6703
NUMERO 5 JUNIO 1991 AÑO 5

MIEMBRO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

*****ACTIVIDADES DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO*****

**VI JORNADA DE DERECHO NOTARIAL DE NORTE, CENTROAMERICA
Y EL CARIBE**

Tegucigalpa, Honduras
21 - 26 de mayo de 1991

Una delegación de cinco personas asistió a la Jornada Notarial celebrada el pasado mes de mayo en Honduras. Entre los presentes se encontraba el Lic. Enrique Godínez Morales, miembro del Consejo Ejecutivo de la Unión Internacional del Notariado Latino y Presidente Fundador de la Asociación; la Lic. Aida Martínez González, miembro de la Junta de Directores, presidió la delegación y representó al Lic. Francisco Vázquez Santoni en las reuniones de la Comisión de Asuntos Americanos (la Lic. Martínez también asistió en su función de Presidenta de la Comisión de Derecho Notarial y Registral del Colegio de Abogados); el Lic. Benito Cintrón, quien nos representó en la mesa de trabajo que estudió el Registro de la Propiedad; la Lic. Leila Sánchez, Directora Ejecutiva de la Asociación y Coordinadora Internacional para el Tema II "La Informática en el Quehacer Notarial" y la Lic. Carmen Cintrón Ferrer ponente por Puerto Rico para ese tema.

La participación de la delegación mereció el reconocimiento y las felicitaciones de todos los presentes. Cabe destacar especialmente las ejecutorias de la licenciada Cintrón Ferrer quien, además de ofrecer una conferencia excelente, se distinguió por su labor de traducción simultánea de la ponencia del colega canadiense, del francés e inglés al español. Todos los participantes quedaron muy impresionados por la brillante actuación de la ponente puertorriqueña.

Agradecemos a los compañeros notarios de Honduras todas las atenciones y gentilezas que tuvieron con nosotros durante la Jornada y les felicitamos calurosamente por el éxito de la actividad.

La VII Jornada de Derecho Notarial se celebrará en Quebec, Canadá en el 1992. Puerto Rico es la sede alterna para esta actividad.

Tenemos copia de las ponencias presentadas durante la Jornada. Los interesados en examinar y estudiar las mismas pueden pasar por nuestras oficinas, Calle Sergio Cuevas 519A, Hato Rey. Para cita previa, favor de llamar al Tel. 758-2773.

XX CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

Se celebrará en Cartagena de Indias, Colombia, del 27 de abril al 2 de mayo de 1992. Nuevamente exhortamos a todos los miembros de la Asociación de Notarios de Puerto Rico a unirse a la delegación que viajará a la hermana república el próximo año.

El Presidente, Lic. Francisco Vázquez Santoni, ha designado los siguientes notarios como Coordinadores Nacionales para los temas del Congreso:

TEMA I : "La Intervención del Notarios en el Campo de la Jurisdicción Voluntaria." Lic. Cándida R. Urrutia. Facultad de Derecho, UIA; Tel. 727-1930.

- TEMA II : "El Documento Informático y la Seguridad Jurídica."
Lic. Raúl Tous Bobonis, Tel. 751-8834.
- TEMA III : "La Protección del Medio Ambiente y la Práctica
Notarial." Lic. Ismael Molina Serrano.
Tel. 753-3174.
- TEMA IV : "Valor y Efecto de un Documento Extranjero Recibido
por el Notario." Lic. Dennis Martínez Colón.
Tel. 767-6157.

Todos los interesados en preparar trabajos relacionados con estos temas pueden comunicarse con el Coordinador respectivo.

A continuación publicamos las conclusiones y resoluciones del Tema II, analizado durante los trabajos de la SEXTA JORNADA DE DERECHO NOTARIAL DEL NORTE, CENTROAMERICA Y EL CARIBE celebrada en Tegucigalpa, Honduras, del 21 al 26 de mayor de 1991:

"La Informática en el Quehacer del Notario".

La presente Comisión, presidida por la Notario LEILA SANCHEZ de Puerto Rico, Coordinadora Internacional, el Notario OMAR CERNA GARCIA, Coordinador Nacional, Honduras, LIDIA ALVAREZ SAGASTUME, relatora y SELMA MELENDEZ DE ANDONIE, actuando como Secretaria, Comisión que fue integrada además por los Notarios CARMEN CINTRON ponente por Puerto Rico, PIERRE DUPRE de Canadá (ponente), VICTOR HUGO MARQUEZ GARCIA de Venezuela (ponente), FERNANDO ALVARENGA FUNES, MANUEL ENRIQUE ALVARADO, ALBA ALONZO DE QUEZADA, GILBERTO OCHOA VASQUEZ, JORGE LOPEZ DEL CID, TOMAS TERCERO GUILLEN, MIGUEL ANGEL ARGUETA REYES, JOSE MARIA ALEMAN, OSCAR DOÑAS CHAVEZ, TERESITA HERNANDEZ DE TINOCO, IRMA PINEDA SANTOS Y ORLANDO GARCIA CASTRO (hondureños). Se recibieron y resumieron las ponencias del Notario FRANCISCO CHAVEZ BOSQUE de Guatemala y del Doctor LUIS MARIA GATTI de Argentina, quienes estuvieron ausentes.

Después de presentadas y debatidas las ponencias relacionadas con el tema, se formularon las siguientes conclusiones y recomendaciones:

CONSIDERANDO: Que la aplicación de la Informática ha producido grandes cambios en el ejercicio profesional del notario, quien, para cumplir a cabalidad con su responsabilidad y obligaciones, tiene el deber de integrarse a los beneficios que pone a su alcance la nueva tecnología.

CONSIDERANDO: Que es imprescindible la capacitación profesional del notario para facilitar su labor y mantenerlo actualizado dentro de la dinámica mundial, y que en la mayoría de los países miembros del Sector Norte, Centroamérica y del Caribe, aún no se ha incorporado la Informática Jurídica a los planes curriculares en las facultades de derecho.

CONSIDERANDO: Que es necesario que los Registros Públicos aceleren la mecanización de sus sistemas y operaciones a fin de facilitar los trámites que presentan los notarios.

CONSIDERANDO: Que se hace necesario que en cada país se promulguen leyes que promuevan la integración de la tecnología informática al ejercicio de la profesión notarial, garantizando la integridad y seguridad de los documentos en que interviene el notario y el cumplimiento de los cánones de la Etica Profesional.

CONSIDERANDO: Que es importante y necesario establecer estándares que hagan posible el intercambio de información, programación y formularios notariales para que los mismos tengan validez y eficacia en cualquiera de los países adscritos al notariado Latino.

CONSIDERANDO: Que la comunicación electrónica con reproducción de textos (FAX) ha rebasado las formalidades consulares y oficiales, por lo que es necesario que estos documentos transferidos por dichos medios tengan eficacia y reconocimiento en los distintos países miembros.

POR TANTO, RESUELVE:

PRIMERO: Recomendar a las Facultades de Derecho de los diferentes países del Sector Norte, Centroamérica y el Caribe de la U.I.N.L. incluir en sus planes de estudio, como asignatura obligatoria, la "Informática Jurídica" y exhortar a las Asociaciones, Gremios y Colegios de Notarios a asumir un rol activo en el ofrecimiento de cursos de educación continua para la integración de la nueva tecnología a la oficina notarial.

SEGUNDO: Recomendar que se promueva a través de las Asociaciones y Gremios de Notarios eventos relacionados con la Informática Jurídica que propicien el intercambio de experiencias con el resto de los países miembros, procurando el auspicio y la cooperación de entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales, para conseguir la más amplia participación de los notarios.

TERCERO: Recomendar, a fin de unificar criterios, que se promueva el intercambio de programación, publicaciones, leyes, escritos y toda clase de obras relacionadas con la Informática Jurídica en el desempeño notarial.

CUARTO: Recomendar que los notariados hagan las gestiones para que los gobiernos de sus respectivos países provean a los Registros Públicos de los fondos necesarios que permitan la mecanización, contemplando la adopción de una tecnología moderna adaptable y eficaz al propósito de los servicios que prestan para garantizar la seguridad jurídica del acto notarial.

QUINTO: Recomendar que las Asociaciones, Gremios y Colegios Notariales de cada país miembro se conviertan en órganos promotores de la emisión y revisión de leyes que tiendan a elevar la profesión del Notario, su protección, y el mejoramiento del ejercicio profesional.

SEXTO: Recomendar que las Asociaciones y Gremios Notariales soliciten a sus respectivos gobiernos la introducción de equipos computadorizados libre de impuestos para llenar las necesidades de desarrollo nacional en educación general a los efectos de que éstos estén accesibles a la mayoría de los interesados.

SEPTIMO: Recomendar que los diferentes países miembros celebren congresos y reuniones para trabajar en el diseño y preparación de manuales de informática jurídica para ser distribuidos en los diferentes notariados.

OCTAVO: Recomendar que las Asociaciones Nacionales establezcan Bancos de Datos que presten servicios a los profesionales del derecho y que puedan intercambiarse entre los países miembros.

NOVENO: Recomendar a las Asociaciones y Gremios Notariales promover la emisión de leyes que permitan a los notarios tener corresponsales en otros países que certifiquen en el documento la autenticidad del mismo.

DECIMO: Recomendar que el Presidente del Sector Norte, Centroamérica y el Caribe de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino adopte las providencias necesarias para que estas recomendaciones sean observadas y que las distintas Asociaciones, Gremios y Colegios Notariales informen sobre los logros obtenidos.

EDUCACION CONTINUA

Algunos apuntes sobre la participación del notario durante el otorgamiento de escrituras. Colaboración del Lic. Raúl J. Tous Bobonis.

Advertencias y Explicaciones

Durante las últimas dos décadas, el Tribunal Supremo de Puerto Rico se ha manifestado en repetidas ocasiones acerca del deber del notario de informar, explicar y advertir a las partes la naturaleza y consecuencias razonables del negocio jurídico que se realiza mediante la escritura.

Un examen de la jurisprudencia demuestra una marcada tendencia a ampliar la responsabilidad notarial tradicional en el área que nos ocupa, exigiendo del notario una mayor intervención activa en todas las facetas del otorgamiento de la escritura, desde la redacción e indagación de las intenciones de las partes, hasta el otorgamiento e inscripción de la escritura en los registros públicos correspondientes. Señalemos algunos casos ilustrativos:

Allá para el año 1976, el Tribunal Supremo expresó con estas palabras el deber del notario de ilustrar a las partes:

"...El notario no es simple observador del negocio jurídico que ante él se realiza, limitando su actuación a cerciorarse de la identidad de las partes y autenticidad de las firmas. Su función, que no es privada, sino pública, trasciende la de un autómata legalizador de firmas y penetra al campo de legalidad de la transacción que ante él se concreta... En su deber de ilustrar, y dar consejo legal a las partes contratantes, no hay guardarraya que separe al notario del abogado. El notario que impasible ve consumarse en su presencia un pacto cuyas consecuencias legales ignora alguna de las partes o que pudiendo hacerlo, por ser abogado, rehúsa explicar a los menos informados del significado y proyecciones de cláusulas para ellos poco menos que ininteligibles,... está con su desidia derrotando los fines y propósitos que le hicieron depositario de inapreciable confianza pública. La función del notario trasciende del acto externo de legalización de unas firmas. Presupone la creación de un nivel de entendimiento y comunicación entre el fedante y los otorgantes que le permite a éstos formar una racional conciencia del acto en que concurren. La fe pública notarial tiene como base la voluntad ilustrada de los contratantes; no puede ser fruto de la ignorancia y la obscuridad. El notario, principal instrumento de la fe pública, tiene la indeclinable obligación de propiciar y cerciorarse de ese estado de conciencia informada supliendo las explicaciones, aclaraciones y advertencias en todo caso en que hagan falta para lograr el consentimiento enterado de los otorgantes al acto notarial." (Subrayado nuestro) In re Meléndez Pérez, 104 DPR 770, 774 y 775.

En el caso de Chévere v. Cátala, 115 DPR 432, el Tribunal Supremo tuvo oportunidad de manifestarse sobre la responsabilidad civil del notario. Al concluir que la responsabilidad del notario puede ser de naturaleza extracontractual, expresó citando con aprobación a Avila Alvarez:

"La responsabilidad civil notarial, según expresión de Avila Alvarez, 'puede desatarse cuando el notario causa un daño a sus clientes: 1. [p]or los defectos formales del instrumento que determinan la frustración del fin perseguido con la intervención notarial[;] 2. [p]or los vicios de fondo que determinen la nulidad absoluta (pues si los hay, el Notario debe abstenerse de intervenir) o la relativa (a menos que ésta se produzca por vicio previsto por el Notario y

advertido a los otorgantes)[;] 3. [p]or la desacertada elección del medio jurídico para la consecución del fin propuesto[;] 4. [p]or el deficiente asesoramiento en cuanto a las consecuencias del acto notariado (impuestos, retractos, etc.)[;y] 5. [p]or la incorrecta conducta del Notario como depositario o mandatario de sus clientes (pago de impuestos, presentación de documentos, etc.)' (Enfasis nuestro.) P. Avila Alvarez, Estudios de Derecho Notarial, 4ta ed., Madrid, Ed. Motecorvo, 1973, págs. 402-403." (Subrayado nuestro) Chévere v. Cátala, supra, Pág. 437.

En el caso de In re del Río, 87 JTS 13, el Tribunal Supremo dejó claramente sentado que la responsabilidad del notario se extiende aun al beneficio de terceros; resume los deberes del notario como sigue:

"Mediante el acto notarial no sólo se afecta los intereses de los que intervienen como parte, sino también de aquellos otros que tengan relaciones jurídicas con ellos. Constituyendo la responsabilidad del notario una en beneficio de los otorgantes y de terceros, Sanahuja, op. cit., Pág. 343, se le exige el cumplimiento de ciertos deberes: (1) indagar la voluntad de los otorgantes; (2) redactar los documentos que reflejen fielmente la intención de ellos; (3) investigar los hechos y datos de los que depende la eficacia o validez del negocio; (4) darle a los otorgantes las instrucciones, aclaraciones y advertencias necesarias para que comprendan el sentido, así como los efectos y consecuencias del negocio y se percaten de los riesgos que corren al efectuarlos." In re Del Río, supra, a la página 4729.

Al analizar el alcance y verdadero significado de estas normas en la gestión del notario, debemos ponderarlas tomando en cuenta que "[c]omo profesional del Derecho es deber del notario conocer las leyes, la doctrina, las costumbres y jurisprudencia." (Subrayado nuestro) In re Feliciano, 86 JTS 37, Pág. 4328. Adicionemos que el notario también debe conocer la práctica notarial vigente y aceptable. In re Delgado, 88 JTS 16.

Con estos antecedentes, es ineludible preguntarnos hasta dónde debe extenderse la intervención y responsabilidad del notario en el otorgamiento de una escritura. Nos parece incuestionable que el uso de un lenguaje tan general y abarcador en los preceptos estatutarios y los pronunciamientos del Tribunal Supremo colocan al notario en una posición muy delicada y vulnerable, máxime cuando su omisión puede ser causa, no sólo de responsabilidad económica, sino de acción disciplinaria y pérdida de su título. No recordamos ningún otro profesional cuyo título pueda depender de normas tan subjetivas y cambiantes como las que rigen esta función notarial.

En el presente escrito, queremos compartir unas preocupaciones en torno a la intervención del notario al impartir esas "instrucciones, aclaraciones y advertencias necesarias" que se mencionan en el caso de Del Río, supra.

No existe un catálogo que pueda servir de guía al notario para determinar cuáles son esas "advertencias necesarias"; cada caso deberá examinarse por sus propias características, de acuerdo al negocio jurídico envuelto, a la experiencia, conocimiento y capacidad de los otorgantes, y a las circunstancias que rodean el propio otorgamiento. Lo fundamental, por lo tanto, será que el notario se asegure del ejercicio de la "voluntad ilustrada" de los otorgantes; de que éstos, no sólo entienden la naturaleza del negocio que otorgan, sino las posibles y naturales consecuencias del acto y los riesgos que corren.

La labor de asegurarse que los otorgantes entienden la naturaleza del acto o negocio que realizan no es usualmente una función difícil de realizar, y es ciertamente imprescindible a la validez de la transacción. La interrogante surge al tratar de determinar cuáles son esos "efectos y consecuencias del negocio" y los "riesgos que corren" [los otorgantes], que deberán explicarse a las partes contratantes. Ciertamente no podemos pretender que el notario pueda predecir todas las posibles consecuencias del negocio que se realiza, ni que ofrezca un curso de derecho a los otorgantes para que éstos conozcan la total extensión y alcance de los riesgos que se corren.

El Tribunal Supremo, en recientes pronunciamientos, ha requerido que se advierta a las partes: sobre la conveniencia de realizar un estudio de título u obtener una Certificación Registral; sobre el hecho de que la realización de un estudio de título o la expedición de una certificación registral no cierra el Registro a otros documentos (Chévere v. Cántala, supra); sobre la falta de capacidad representativa plena de un apoderado (In re Feliciano, supra); sobre la existencia de gravámenes (In re Delgado, supra). Hasta donde recordamos, el Tribunal Supremo no ha establecido unas normas que puedan aplicarse a toda la gama de posibilidades que se abren en cada caso particular.

En la búsqueda de unas normas prácticas que puedan guiar al notario en su quehacer diario, nos parece razonable proponer que la orientación y advertencias necesarias que se requieren del notario son aquellas dirigidas principalmente a los particulares que pueden afectar el título objeto del negocio y su inscripción en el Registro. Bajo esta categoría podemos incluir: la realización y explicación del estudio de título o la certificación registral; el examen y discusión de documentos previos pendientes de inscripción; la falta de capacidad o limitaciones de los otorgantes; la ausencia de algunos elementos en el contrato que podrían afectar su validez o impedir su inscripción (quedando pendiente de ratificación o de obtener otros documentos); en casos de Condominio, la importancia de que la realidad física de un apartamento corresponda con la descripción registral; la conveniencia de la pronta presentación de la escritura en el Registro de la Propiedad; la existencia de gravámenes y su significado y alcance; la existencia de gravámenes legales tales como contribuciones territoriales y cuotas de mantenimiento en condominios, etc.

No consideramos necesario, no obstante, advertir sobre riesgos poco usuales, excepto que las circunstancias particulares del caso, conocidas por el notario, aumenten sus probabilidades de ocurrencia en forma apreciable: así por ejemplo, no consideramos necesario advertir rutinariamente sobre la posibilidad de defectos o faltas no observadas en asientos registrales anteriores; la posibilidad de conflictos sobre colindancias; el hecho de que el registro no da fe de la realidad física del inmueble; la posibilidad de que se ejercite una acción de retracto; la conveniencia de comprar un seguro de título, etc.

Tampoco consideramos necesario, como norma general, realizar advertencias o explicaciones sobre aquellas áreas que no afectan propiamente el título o su inscripción; como por ejemplo: responsabilidad y derechos de las partes en casos de vicios ocultos o defectos de construcción; responsabilidad que asume el comprador en caso de que existan substancias o desperdicios tóxicos en los terrenos; responsabilidad del vendedor en caso de que la propiedad ubique en un área inundable; sabiduría y sensatez económica de la transacción; impacto contributivo del negocio que se realiza y obligaciones legales de los otorgantes en caso de que alguno sea extranjero, etc.

Las guías que proponemos, claro está, siempre deben considerarse a la luz de cada caso particular. Asimismo, el conocimiento del notario de cualquier hecho de trascendencia legal

en la transacción debe ser informado y explicado a las partes. Toda duda o interrogante formulada por los otorgantes debe ser explicada por el notario o referida a otro profesional (si fuere relacionada a una materia especializada fuera del conocimiento del notario) dando oportunidad a dicha parte a hacer la consulta. En caso de que exista una diferencia muy marcada en la capacidad, conocimiento y experiencia de las partes contratantes, el notario debe ejercer mayor cuidado y celo en su función ilustradora.

El notario, no obstante, debe cuidarse de no pretender convertirse en un super abogado, juzgador de la transacción; su intervención debe ejercitarse en forma muy prudente, respetando los términos ya acordados por las partes. El cierre no debe abrir las puertas a la renegociación, no empece que el notario considere que lo acordado favorece a alguno de los otorgantes.

La situación donde alguno de los otorgantes está representado por abogado plantea una interesante interrogante en el campo que nos ocupa. Aunque no es nuestro propósito explorar esta situación en detalle, consideramos que el notario debe abstenerse de entrar en explicaciones o advertencias que invadan el ámbito del asesoramiento legal que brinda el abogado a su representado. La función notarial debe quedar adecuadamente cumplida si el notario se asegura de que el otorgante ha recibido el asesoramiento legal de su abogado y manifiesta su conformidad. La misma situación ocurre cuando ambas partes han sido representadas por abogado y se acuerda que uno de los dos actuará como notario de la transacción. Sólo en el caso de una manifiesta incapacidad o negligencia del abogado, debe el notario intervenir para el adecuado descargo de su función.

Las advertencias y explicaciones a los otorgantes pueden realizarse en forma oral o pueden también incorporarse a la escritura. Así, el Artículo 15 (f) de la Ley Notarial requiere del notario que dé fe en la escritura de "...haber hecho de palabra a los otorgantes en el acto del otorgamiento las reservas y advertencias legales pertinentes", y que consigne por escrito "...en el documento aquellas advertencias que por su importancia deban, a juicio prudente del notario, detallarse expresamente."

Antes de concluir, debemos aclarar que los apuntes y comentarios que hemos formulado se refieren a la función propiamente notarial. Cuando el notario también ejerce la función de abogado de una parte o del compareciente único, la responsabilidad hacia su cliente será la del abogado y con toda probabilidad, alcanzará un ámbito más amplio.

El presente escrito tiene el propósito de abrir a discusión unas preocupaciones legítimas de los notarios en su quehacer diario. No hemos pretendido abarcar todas las situaciones que pueden surgir en el cierre. Más bien hemos querido compartir unos criterios y guías que hemos utilizado en nuestra gestión como notario. Por este medio nos permitimos invitar a los compañeros notarios a exponer sus puntos de vista y comentarios sobre el particular escribiendo a Anota.

ALGUNOS MODELOS DE ADVERTENCIAS Y EXPLICACIONES DE USO COMUN EN ESCRITURAS DE COMPRAVENTA

I - Gravámenes, Estudio de Título, Contribuciones Territoriales.

---Manifiesta La Parte Vendedora que la descrita propiedad se halla afecta a hipoteca por la suma principal de ^C (\$^C), a la orden de ^C, la cual tiene un balance al presente que asciende a la suma de ^C (\$^C), según informa la Parte Vendedora.-----

---Los comparecientes reconocen que se ha explicado y discutido a su satisfaccion la forma y manera como se obtuvieron los balances de los antes referidos gravámenes, así como las limitaciones de las cartas de balance y las posibles consecuencias para cada una de las partes contratantes.-----

---Los comparecientes manifiestan haber recibido copia de un estudio registral reciente en el cual se expresa la situación registral de la propiedad descrita y sus cargas y gravámenes. El referido estudio ha sido realizado por ^C, persona ajena al notario y a las partes quien se dedica a realizar estudios de título como contratista independiente. Reconocen las partes que el notario les ha explicado el alcance y significado de lo que expresa el estudio de título y manifiestan que a su mejor conocimiento, dicho estudio refleja la realidad sobre la titularidad y cargas de la propiedad al día de hoy. Asimismo, reconocen que el notario les ha advertido de la conveniencia de que se acredite el estado de cargas con la certificación del Registro de la Propiedad, o que lo comprueben directamente examinando los libros del mismo, en cualquiera de cuyos casos se puede posponer el cierre para brindar la oportunidad necesaria. De igual forma, aceptan las partes que se les ha advertido que la expedición de la certificación o la realización de un estudio registral no cierra el Registro y que, por tanto, no obstante la certificación negativa que se presente, pueden existir cargas o títulos inscritos con posterioridad, por muy reciente que sea la certificación o el estudio registral.-----

---Los comparecientes asimismo reconocen haber examinado copia de unas certificaciones sobre contribuciones territoriales, las cuales corresponden a la propiedad que aquí se vende según información suministrada por la Parte Vendedora, expedidas dichas certificaciones por la Colecturía y la Oficina del Negociado de Tasación correspondiente, de las que se desprende el estado contributivo de la propiedad y sus deudas, si alguna. El contenido, alcance y limitaciones de dichas certificaciones y los riesgos de que el Departamento de Hacienda expida recibos de cobro adicionales, ha sido explicado detalladamente a las partes.-----

---Entendido el alcance y significado de las anteriores advertencias y explicaciones a satisfacción de los comparecientes, éstos manifiestan su determinación de proceder en este momento con el otorgamiento de la presente escritura.-----

II - Comprador Asume la Hipoteca Existente.

---Se verifica la presente compraventa por el convenido y ajustado precio de ^C (\$^C) del cual La Parte Compradora retiene la suma de ^C (\$^C) para el pago en su día de la hipoteca que grava la propiedad objeto de esta escritura. El remanente, o sea la suma de ^C (\$^C) manifiesta la Parte Vendedora haberlo recibido de La Parte Compradora en esta misma fecha, en moneda legal de los Estados Unidos de América, otorgando total carta de pago. El Notario ha advertido a las partes la necesidad de comprobar con el acreedor hipotecario si la hipoteca que grava la propiedad es asumible y las condiciones para ello, así como la conveniencia de realizar los trámites necesarios para completar el traspaso de la deuda y obtener la liberación de la Parte Vendedora por el acreedor hipotecario. Los comparecientes manifiestan haber investigado y verificado a su conformidad tales extremos.-----

III - Cláusula para Casos de Venta de Apartamentos en Condominio.

---La Parte Compradora manifiesta conocer y se compromete a observar y cumplir plenamente las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, Ley Número 104 aprobada el 25 de junio de 1958, según enmendada, así como las disposiciones de la Escritura Matriz y el Reglamento del Condominio donde ubica el apartamento anteriormente descrito.

---La Parte Vendedora asume la responsabilidad de pagar las cuotas de mantenimiento y derramas impuestas hasta el día de hoy. La Parte Compradora reconoce que tal aceptación de responsabilidad no la releva necesariamente de responsabilidad ante el Consejo de Titulares por constituir tales deudas un gravamen legal sobre el apartamento objeto de la venta.-----

---Las partes reconocen la importancia de verificar que la descripción registral del apartamento corresponda sustancialmente con su realidad física y los posibles efectos que tendría su discrepancia. Manifiesta cada parte que a su mejor conocimiento, no existe discrepancia entre la descripción que se expresa en la presente escritura y la realidad física del apartamento.-

IV - Escrituras Previas Aún sin Inscribir.

---Los comparecientes reconocen que el Notario les ha advertido que el inmueble vendido no aparece inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de la Parte Vendedora, pero que dicha Parte Vendedora ha entregado en el día de hoy copia certificada de las escrituras número _____, en virtud de las cuales adquirió la propiedad dicha Parte Vendedora. Las referidas copias certificadas serán presentadas al Registro de la Propiedad por _____. [En caso de que la escritura ya haya sido presentada, se modificará el texto según corresponda.] Las partes confiesan tener copia de las escrituras. El Notario ha advertido a las partes que considera que los referidos documentos están en orden y con toda probabilidad serán inscritos en el Registro de la

Propiedad, pero que dichos documentos deberán ser calificados por el Señor Registrador de la Propiedad, y que la presente escritura no será inscrita hasta que el Señor Registrador inscriba los referidos documentos.-----

---Los comparecientes reconocen haber entendido las advertencias y las posibles consecuencias legales de lo explicado. La Parte Vendedora por su parte reitera su obligación al saneamiento por evicción y garantiza bajo su responsabilidad a la Parte Compradora un título inscribible y sin más cargas o hipotecas que las descritas en el apartado _____ de esta escritura.-----

V - La propiedad se encuentra exenta de contribuciones indebidamente. (A nombre de otra persona)

---Las partes reiteran haber examinado copia de unas certificaciones sobre la propiedad antes descrita, expedidas por la Colecturía correspondiente y por el Negociado de Tasación de la Propiedad, de las cuales se desprende que dicho inmueble se encuentra exento de contribución sobre la propiedad a nombre de persona distinta a la Parte Vendedora.-----

---Reconocen y aceptan las partes que el Notario les ha advertido que el Departamento de Hacienda podrá imponer contribuciones retroactivas durante el tiempo en que la propiedad hubiera disfrutado de exoneración contributiva indebida, en cuyo caso dichas contribuciones constituirán un gravamen sobre la propiedad si no son pagadas a tiempo. Las partes entienden el alcance de la advertencia y relevan al Notario de toda responsabilidad referente a las contribuciones sobre la propiedad objeto del presente contrato. La Parte Vendedora asume la responsabilidad de cualesquiera contribuciones sobre la propiedad que fueran impuestas por el Departamento de Hacienda hasta e incluyendo el año fiscal en curso. La Parte Compradora a su vez, reconoce que tal aceptación de responsabilidad por la Parte Vendedora no la releva necesariamente de responsabilidad ante el Departamento de Hacienda para el pago de tales contribuciones, en su carácter de dueño de la propiedad.-----