



# 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 1 ENERO - 1992 AÑO 6

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

ASOCIACION DE NOTARIOS  
DE PUERTO RICO



3 de enero de 1992

A todos los socios de la Asociación de Notarios de Puerto Rico,

Deseo expresarles mediante estas líneas mis mejores deseos de paz espiritual, salud y prosperidad para el año que apenas comienza.

Quiero aprovechar la ocasión para agradecer el voto de confianza que me han otorgado mis compañeros de la Junta de Directores al elegirme Presidenta para el 1992. Pueden estar seguros de que haré todo lo posible por cumplir bien y fielmente el cargo, poniendo todos mis esfuerzos en servirle bien a la Asociación. Si en algún momento yo viera que no estoy cumpliendo con mis obligaciones como Presidenta de forma eficaz y provechosa para todos los socios, habré de renunciar al cargo de inmediato.

Me pongo a la orden de todos ustedes para ayudarles en lo que me sea posible, para lo cual sé que contaré con nuestra siempre eficiente y efectiva Directora Ejecutiva, la compañera Leila Sánchez. Sé que cuento, además, con el apoyo y colaboración de los excelentes compañeros de la Junta de Directores. A todos ellos va desde ahora mi agradecimiento por los esfuerzos que sé que harán durante el año para llevar a cabo nuestra labor de la mejor manera posible.

Tengo la esperanza de que éste será un año lleno de muchas cosas buenas para todos, ya que si todos ponemos nuestro empeño en cumplir con nuestras obligaciones teniendo siempre en mente, no solo nuestro propio interés, sino principalmente el bienestar de nuestros semejantes, veremos el fruto que inevitablemente surgirá de nuestras buenas obras.

Reciban todos y cada uno de ustedes mis mejores deseos de que sea éste un año de logros para todos y muy especialmente para nuestra Asociación, para lo cual pido al Señor nos bendiga.

Un saludo afectuoso,

JUNTA DE DIRECTORES ELIGE DIRECTIVA PARA EL AÑO 1992

En reunión ordinaria celebrada el sábado 28 de diciembre de 1991, la Junta de Directores de la Asociación de Notarios eligió la siguiente directiva:

**PRESIDENTA**

Lcda. Delia Castillo de Colorado

**PRIMER VICEPRESIDENTE**

Lcdo. Raúl Tous Bobonis

**SEGUNDO VICEPRESIDENTE**

Lcdo. Waldemar del Valle Armstrong

**SECRETARIA**

Lcda. Aida Martínez González

**SUBSECRETARIO**

Lcdo. Juan Soto Solá

**TESORERA**

Lcda. Margarita García Cárdenas

**SUBTESORERO**

Lcdo. Francisco González Nieto

**DIRECTORES**

Lcdo. Federico Calaf Legrand

Lcdo. Dennis Martínez Colón

Lcdo. Eugenio Cabanillas Galiano

Lcdo. Ismael Molina Serrano

Lcdo. Leopoldo Cabassa Saurí

Lcdo. Silvestre Miranda

**DIRECTORA EJECUTIVA**

Lcda. Leila Sánchez

La Presidenta, Lcda. Delia Castillo de Colorado, nombró los presidentes de las siguientes comisiones permanentes:

**COMISION DE ETICA**

Lcda. Elba de Jesús

**COMISION DE EDUCACION CONTINUA**

Lcda. Lugi Rivera

**COMISION DE LEGISLACION**

Lcdo. Raúl Tous Bobonis

**COMISION DE RELACIONES INTERNACIONALES**

Lcdo. Enrique Godínez Morales

**COMISION DE NUEVOS SOCIOS**

Lcda. Aida Martínez González

**COMISION DE JURISPRUDENCIA**

Lcda. Cándida R. Urrutia

**COMISION DE RELACIONES Y EVENTOS PUBLICOS**

Lcda. Leila Sánchez

**COMISION DE SEGUROS Y FIANZAS**

Lcdo. Pablo Dardet

\*\*\* LEGISLACION \*\*\*

LEY 94. de 14 de diciembre de 1991  
Efectiva en 90 días

Enmienda la ley que requiere la cancelación de un arancel de \$1.00 en cada declaración jurada a beneficio de la Sociedad de Asistencia Legal; aumenta el arancel de \$1.00 a \$2.00.

\*\*\*\*\*

LEY 92. de 5 de diciembre de 1991  
Efectiva en 30 días

Para establecer la competencia y modificar la competencia de los Tribunales.

\*\*\*\*\*

Sustitutivo al P de la C 1182 (Conferencia)

Para enmendar la Ley de Propiedad Horizontal; dispone que decisiones sobre conservación de inmueble, uso de elementos comunes, la construcción de nuevos pisos, adquisición de terreno colindantes, división de apartamentos y acuerdos de los titulares se tomen con el consentimiento del noventa por ciento (90%) de los titulares en lugar de requerir unanimidad.

21 de diciembre de 1991 - Veto de bolsillo

-----LEGISLACION PENDIENTE-----

PS 220 Autor: Muñoz Mendoza  
Fecha de radicación: 10 mar 1989

Acción: Vista Pública - 24 enero 1992  
Com de Desarrollo Socioeconómico (Cámara)

Requiere la colocación de avisos en las propiedades objeto de una solicitud de cambio de zonificación, o por un individuo o la Junta de Planificación; faculta a la Junta establecer los pormenores del aviso; el costo será pagado por el solicitante; establece las multas por violar este requisito.

\*\*\*\*\*

PS 1202 Autor: Santa Aponte  
Radación: 13 dic 1991

Acción: 24 ene 1992 Vista pública, Comisión de Vivienda (Senado)

Dispone que ARPE exonere del pago de aguas y luz a las familias de bajos ingresos cuyas viviendas fueron construidas sin los debidos permisos si la estructura no constituye peligro para los habitantes; la Administración de Vivienda Rural debe proveer un plano modelo a las familias de bajos ingresos que quieran construir sus propios hogares.

\*\*\*\*\*

\*\*\* EDUCACION CONTINUA \*\*\*

COMUNIDAD DE BIENES:

Código Civil - 31 L.P.R.A. secs. 1271 a 1285.

Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contratos o disposiciones especiales, se registrá la comunidad por las secciones 1271 a 1285 del Código Civil. La naturaleza de comunidad sucesoral es un concepto diferente. Lo aquí mencionado se circunscribe a la comunidad de derechos reales.

El concurso de los párticipes, tanto en los beneficios como en las cargas, debe ser proporcional a las respectivas cuotas. Se presumirán iguales las proporciones correspondientes mientras no se pruebe lo contrario. Para la administración y el mejor disfrute de la cosa común, es necesaria mayoría, pero no es mayoría de personas, sino de cuotas o intereses. Sin embargo, cada comunero conserva su libertad individual que le permite en cualquier tiempo solicitar la división de la cosa común, o renunciar a su cuota liberándose de las obligaciones que sean consecuencia de la comunidad. Este derecho a pedir la división de la cosa común es imprescriptible (sec. 5292, Código Civil). Se puede pactar la indivisión de la cosa común, siempre que sea por un tiempo determinado que no exceda de diez años, plazo prorrogable por nuevo acuerdo. Esto es solo una limitación a los derechos de los comuneros, pues no puede pactarse a perpetuidad.

Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento y darla en arrendamiento, salvo si se tratare de derechos personales, pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se les adjudique en la división al cesar la comunidad, y el efecto del arrendamiento será conferir al arrendatario, durante el término del contrato, las facultades del condueño en orden a la administración y mejor disfrute de la cosa común.

Los actos de disposición en la comunidad de bienes pueden referirse a la cosa entera objeto de la comunidad, o al derecho, cuota o participación que cada comunero tiene en ella. La enajenación de la totalidad de la cosa o derecho será posible solamente si todos los comuneros unánimemente consienten. De la misma manera ocurre si se pretende gravar la cosa común. Gravar se equipara al acto de enajenación.

La división de la comunidad podrá hacerse por los interesados o por árbitros o amigables componedores nombrados a voluntad de los párticipes. (Cc, sec 1281) En caso de verificarse por árbitros deberán formar partes proporcionales al derecho de cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos en metálico. Puede haber también una división judicial.

La división hecha por los comuneros, quienes se ponen de acuerdo para extinguir la comunidad, adjudicándose cada uno el lote que le corresponda, tiene algunos requisitos especiales: los menores de edad sometidos a la patria potestad deberán estar representados por su padre o madre sin que sea necesaria la aprobación judicial (31 L.P.R.A. sec 2879); los menores emancipados, cuando se trate de bienes inmuebles deberán contar con consentimiento de su padre, madre o tutor (Cc sec 931). A los incapacitados deberá representarlos su tutor (Cc sec 786). Para que intervenga un representante o opoderado se necesita mandato expreso. (Cc sec 4425) Cuando los bienes sean inmuebles, la división constará en escritura pública (Cc sec. 3453).

La sección 1282 del Código Civil faculta a los acreedores y a los cesionarios para concurrir a la división de la cosa común y oponerse a la que se verifique sin su concurso. Debe aclararse que

oponerse no quiere decir que puedan impedir la división. Pero no podrán impugnar la división consumada, excepto en caso de fraude, o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedir la, salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez.

La división de la cosa común extingue la situación de condominio y constituye un derecho de propiedad exclusiva en favor de cada uno de los comuneros sobre una parte o lote de la cosa. Se presume, por ficción jurídica, que en cuanto al lote adjudicado el comunero a tenido la posesión del mismo desde que comenzó la comunidad.

Se aplica a la comunidad las reglas sobre la partición de herencias, en cuanto no haya conflicto fundamental entre una y otra institución (Saurí v. Saurí, 1929, 39 D.P.R. 511; (Cc, sec 1285), por lo que los comuneros están obligados recíprocamente a la evicción y saneamiento de los lotes adjudicados a cada uno, a menos que se haya pactado en contrario o el daño fuese ocasionado por culpa del adjudicatario. (Secs 2902, 2903 y 2904 del Código Civil). Esta obligación es proporcional a la cuota respectiva.

La división de la comunidad no perjudica ni beneficia a terceros (Cc sec 1284). Sus derechos de hipoteca, servidumbre u otros reales o personales persisten íntegramente.

Si la cuota estaba hipotecada, al efectuarse la división, continua vigente la hipoteca, ahora sobre el derecho de propiedad exclusivo del antes comunero.

Si la cosa común estuviera arrendada, la división que se efectúe no afectará al arrendatario.

Véase: Ley Hipotecaria, Secs 2201, 2306, 2313.  
Reglamento Hipotecario, Secs 99.5, 97.1, 98.3 y 99.1.

Puig Brutau, Compendio de Derecho Civil,  
Vol II (1989), pp 143-164

Díez-Picazo, Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial,  
Vol II (1983), pp 757 - 782

Jurisprudencia: Zalduondo v Iturregui, 83 DPR 1  
Preciosas Vistas del Lago v Reg 110 DPR 802  
Santos Green v Cruz, 100 DPR 9  
Cabassa v Reg, 116 DPR 865

A continuación publicamos, como ANEJO I, modelo de escritura de División de Comunidad:

-----NUMERO  
-----DIVISION Y DISOLUCION DE COMUNIDAD-----  
---Nombre y circunstancias del notario.  
---Fecha y lugar del otorgamiento  
---Comparecencia y fe de conocimiento.  
-----EXPONEN-----  
---PRIMERO: Manifiestan los comparecientes que son propietarios en proporción de \_\_\_\_\_ partes indivisas Don \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ partes indivisas Don \_\_\_\_\_ de la finca que se describe a continuación, la cual adquirieron por (compra,----- donación, etc) a (trasmitente) en escritura-- autorizada el día \_\_\_\_\_ por el notario-

\_\_\_\_\_, e inscrita al folio \_\_\_\_\_ del  
tomo \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, finca número \_\_\_\_\_  
inscripción \_\_\_\_\_ :

(Descripción del inmueble)

---Dicha propiedad está libre de cargas y de arrendamientos.-----

---SEGUNDO: A fin de terminar la comunidad existente entre Don \_\_\_\_\_ y Don \_\_\_\_\_ se divide la finca descrita en las siguientes:

---"A". (Descripción de la parcela con indicación de cabida y linderos.)

---"B". (Descripción, etc.)

---TERCERO: La segregación de dichas parcelas ha sido aprobada por (referencia a las agencias----- gubernamentales correspondientes y fecha de----- resolución, dictada en el caso en cuestión).:-----

---CUARTO: Los comparecientes terminan la comunidad existente bajo las siguientes estipu--- laciones:

\_\_\_Primero: La parcela "A" del párrafo SEGUNDO, con un valor de \_\_\_\_\_ DOLARES (\$) se adjudica al Don \_\_\_\_\_ y la parcela "B" descrita en el mismo párrafo, con un valor de \_\_\_\_\_ DOLARES (\$) se adjudica a Don \_\_\_\_\_ .-----

---Don (adjudicatario de la finca de menor----- valor) confiesa recibida de Don (de la de mayor valor) la mitad de la diferencia entre las----- anteriores valoraciones.-----

---Segundo: Los comparecientes se obligan recí--- procamente al saneamiento en caso de evicción o por otras causas legales, y a satisfacer propor--- cionalmente a sus participaciones, las contribu--- ciones que se adeudaran hasta esa fecha sobre la finca objeto de la división.-----

---Tercero: Los gastos que se deriven del----- otorgamiento de esta escritura de esta escritura serán de cargo de \_\_\_\_\_ .-----

(Aceptación y advertencias legales pertinentes.)  
(Otorgamiento, lectura y fe notarial.)  
(Firmas, iniciales, sellos, etc.)

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

NOTA IMPORTANTE: AL REDACTAR Y PREPARAR SUS DOCUMENTOS, RECUERDE QUE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS FORMALES PARA INSTRUMENTOS PUBLICOS REGLAMENTADOS EN LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES.

BOLETIN INFORMATIVO ANOTA  
Año 1991

INDICE TEMATICO

<u>ANOTA NUM.</u>	<u>TEMA</u>
1	Notificaciones de la Calificación. Liquidación de Fideicomisos. Modelo de Escritura.
2	Programas de hipotecas de HUD. "Mortgage Letter 91-1"
3	Venta de propiedad por extranjeros no residentes. Lic. Aida Martínez González.
4	El Testamento Vital, "Living Will", y el Derecho a Rechazar Tratamiento Médico. Lic. Ismael Molina Serrano.
5	Apuntes sobre la participación del notario durante el otorgamiento de escrituras. Lic. Raúl Tous Bobonis.
6	Las Donaciones. Modelo de escritura y cláusulas para casos especiales.
7	Rectificación de cabida. Modelo de escritura.
8	Modelo de certificación para acompañar copia certificada de escritura de rectificación de cabida.  Legislación: Competencia de los Tribunales; proyecto Ley Propiedad Horizontal.
9	La Importancia del Agrimensor en los Aspectos del Sistema Registral de Puerto Rico. Hon. Wilfredo Muñoz Román.

-----  
\*\*\*\*MATERIALES DISPONIBLES PARA LA VENTA\*\*\*\*

- \_\_\_\_\_ Sociedades Especiales - \$20.00
  - \_\_\_\_\_ Taller de Testamentaría - \$20.00
  - \_\_\_\_\_ Comunidad Hereditaria: Partición y procedimientos Notariales, Registrales y Judiciales. - \$20.00
  - \_\_\_\_\_ Autorización Judicial - \$20.00
  - \_\_\_\_\_ Compendio Hipotecario: Jurisprudencia 1980-1990, Lista de casos bajo la nueva ley en orden cronológico, Resúmenes de Decisiones de Derecho Registral Inmobiliario. - \$20.00
- Materiales educativos publicados en ANOTA  
\$15.00 cada año
- 1987\_\_\_\_\_ 1988 \_\_\_\_\_ 1989\_\_\_\_\_ 1990\_\_\_\_\_ 1991\_\_\_\_\_

Pedidos a: Asociación de Notarios de Puerto Rico  
Apartado 62  
Hato Rey, PR 00919