



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 3 junio - julio 1994 AÑO 8

MIEMBRO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

FIRMA DEL PROTOCOLO DE COOPERACION ENTRE LOS NOTARIADOS DE LOUISIANA, CANADA, PUERTO RICO Y MEXICO

El jueves 26 de mayo el Lcdo. Angel R. Marrero, Presidente de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, viajó a la ciudad de Mexico para la firma solemne del "Protocolo de Cooperación entre los Notariados de Louisiana, Canadá, Puerto Rico y Mexico".

El primer día de enero de 1994 entró en vigor el Tratado de Libre Comercio entre los gobiernos de Estados Unidos, Canadá y Mexico. El fin de este tratado es establecer una zona geográfica supranacional con libre circulación de bienes y servicios producidos por las empresas de los países firmantes. Puerto Rico, como parte de los Estados Unidos, se verá afectado por dicho tratado.

En abril de 1993, en ocasión de la VII JORNADA Notarial de América del Norte, Centroamérica y el Caribe de la Unión Internacional del Notariado Latino celebrada en Montreal, se discutieron ampliamente los problemas a los que se enfrentaría el notariado de todos los países envueltos frente al notario de tipo anglosajón que existe en Estados Unidos y Canadá, con excepción del estado de Louisiana y la Provincia de Quebec. La figura del notario latino es desconocida o ignorada en ambos países.

Con el objetivo principal de unificar los esfuerzos de promoción del notariado latino como el mejor instrumento de seguridad jurídica para las empresas actuando en los países firmantes, los notariados de Canadá, Louisiana, Puerto Rico y México aprobaron suscribir un acuerdo oficial de cooperación.

Se creará un plan de acción para hacer valer las ventajas de la intervención original del notariado tipo latino en el comercio internacional, que incluirá: establecer entre los notariados firmantes procedimientos rápidos de información eficaz de todos los temas de interés común; brindar todas las actividades de grupo organizadas por los notarios firmantes a todos sus notarios; coordinar los esfuerzos de promoción del notariado latino, siendo éste el mejor instrumento de seguridad jurídica en el comercio internacional; poner en común los recursos de formación notarial en cuanto al Tratado de Libre Comercio y desarrollo de instrumentos jurídicos apropiados mejorando el servicio a los clientes deseosos de sacar ventaja de dicho tratado; el estudio conjunto de temas de interés común.

Se formará un comité multilateral de cooperación para realizar los objetivos del acuerdo. El comité estará compuesto por tres (3) representantes designados por cada notariado firmante. Se avisará con la mayor rapidez a las autoridades gubernamentales de cada país la existencia de este comité.

Este acuerdo será la base constitutiva y el punto de partida de la colaboración notarial multilateral para atestiguar la riqueza del desarrollo cooperativo en el dominio jurídico ligado a la dinámica engendrada por la aplicación del Tratado de Libre Comercio.

NOTICIAS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

Comisión de Derecho al Consumidor del Colegio de Abogados - La Asociación de Notarios desea formar un grupo de trabajo de no más de tres notarios para colaborar con esta Comisión y DACO en la presentación ante la Legislatura de un anteproyecto de ley para enmendar la Ley de Propiedad Horizontal. La Comisión y DACO ya celebraron vistas públicas.

Los interesados en participar deben comunicarse con el Lcdo. Angel R. Marrero, al Tel. 250-5650.

La Oficina de Administración de Tribunales solicita a los notarios que al preparar la Planilla Informativa sobre compraventas originadas en ventas judiciales indiquen el carácter oficial de la comparecencia de los alguaciles y, además, los nombres de las partes por quienes estos funcionarios comparecen.

XXI Congreso Internacional del Notariado Latino - Berlín, Alemania mayo 28 - 3 junio 1995 El programa definitivo con todas las informaciones detalladas y los formularios de inscripción estarán disponibles para el otoño de 1994. El programa preliminar es como sigue:

domingo 28 - inscripción y recepción - coctel

lunes 29 - inauguración y comienzo de discusión de temas

martes 30 - continuación de trabajos de comisiones

miérc 31 - excursión a Dresde; viaje en barco por

el Elba en la "Suiza Sajona"

jueves 1 - continuación de trabajos y cierre de actividades de comisiones

Velada con funciones de teatro y conciertos

viernes 2 - evento sobre Derecho Internacional Privado Solemne clausura del Congreso y cena de gala

sábado 3 - continua evento sobre Derecho Internacional privado

Todas las actividades serán en el Centro Internacional de Congresos en Berlín.

Viajes opcionales post Congreso:

1. Ciudades alemanas: Bremen, Hamburgo, Lübeck, Rostock

2. Moscú y San Petersburgo

3. Estados Bálticos Estonia, Letonia y Lituania

4. Viaje a Praga, Viena y Budapest

5. Viaje a Varsovia y Cracovia

Los temas científicos a estudiarse son:

Tema I: Funciones públicas y sociales del Notariado - Coordinador Internacional: Dr. Horst Heiner Hellge, Hamburgo.

Tema II: Seguridad legal contractual como medio de protección de los consumidores - Coord. Int Dr. Umberto Morèllo, Génova

Tema III: La medicina reproductiva moderna y sus efectos en el derecho familiar y hereditario
Coord Int Prof. Jeffrey Talpis, Montreal, Canadá

Tema IV: Nuevos caminos de la práctica notarial para asegurar créditos
Coord Int Dr. Javier Arce Gagollo, México D. F.

Compañeros notarios: aprovechen esta excelente oportunidad de viajar a Europa el próximo verano, combinando su mejoramiento profesional con sus vacaciones.

Los exhortamos a preparar trabajos escritos para este Congreso. Tan pronto se reciban los bosquejos e instrucciones para la preparación de ponencias se los haremos llegar.

No olviden el Seminario de Reflexión en la República Dominicana agosto 1994.

Nuevos Socios - Colabore con nuestra campaña de reclutamiento de nuevos socios. Nuestra meta: 100 nuevos socios.

RECUERDE: Seminario: Repaso de Jurisprudencia Prof. Margarita García Cárdenas, viernes 17 de junio 1:00 pm - Anfiteatro I, Fac de Derecho, UIA \$20.00 pp

Conferencia y Almuerzo Bimestral
miércoles 3 de agosto
12:00 m, Rest. St Moritz, Condado, \$25.00 pp.
Tema: Segregación, liberación y compraventa de la primera unidad de una urbanización. Conf.
Lcda. Carmen Guzmán Acevedo.

MEJORAMIENTO PROFESIONAL

DACION EN PAGO

La dación en pago consiste en un convenio entre acreedor y deudor, por el que el primero consiente en recibir del segundo una prestación distinta de la que estaba convenida.

Nuestro Código Civil, igual que el español, no contiene una regulación expresa de la dación en pago. No obstante en múltiples ocasiones alude a ella de manera indirecta. En el art. 1411 (31 L.P.R.A. 3921) cuando dice "El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago"; en el art. 1528 (31 L.P.R.A. 4219) al decir "Corresponden recíprocamente al dueño directo y al útil el derecho de tanteo y el de retracto, siempre que vendan o den en pago su respectivo dominio sobre la finca enfitéutica"; y en el art. 1748 (31 L.P.R.A. 4953) al decir, "Si el acreedor acepta voluntariamente un inmueble, u otros cualesquiera efectos en pago de la deuda, aunque después los pierda por evicción, queda libre el fiador". Subrayado nuestro. Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez, 90 JTS 15.

Diez Picazo la define como "todo acto de cumplimiento de una obligación que, con el consentimiento del acreedor, se lleva a cabo mediante la realización de una prestación distinta a la que inicialmente se había establecido." Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, 2da ed., 1984, Vol 1, pág. 662.

"Los requisitos de la dación en pago son los siguientes:

(1) Una obligación preexistente que se quiere extinguir. Sin esta previa existencia de una deuda, la dación en pago sería un pago indebido. Por otra parte la obligación originaria ha de quedar totalmente extinguida, pues si originara una nueva obligación, se trataría de una novación objetiva.

(2) Acuerdo entre acreedor y deudor para extinguir la obligación antigua a cambio de la nueva prestación. Se trata de un verdadero pago que se realiza simultáneamente al acuerdo de recibir una prestación distinta de la debida.

El convenio entre acreedor y deudor ha de estar acompañado de la simultánea ejecución de la nueva prestación. Si ésta, en lugar de realizarse, quedara solamente prometida, se trataría de una novación.

(3) La prestación ha de realizarse con el propósito de efectuar un pago total y definitivo. Ha de consistir en una atribución patrimonial realizada por el deudor a favor del acreedor.

Los problemas tradicionales de la dación en pago se presentan cuando el acreedor pierde la cosa recibida en lugar de la que antes se le debía (evicción, vicios ocultos). Se pregunta si ha de renacer la obligación anterior o se ha de ser mantenida la dación en pago, con aplicación de las reglas correspondientes a la compra-venta (art. 1474 y ss. C.c.)¹ Esto último es lo que procede. La otra solución tendría serios inconvenientes, como la pérdida de los posibles derechos de garantía de la obligación primitiva. Así lo dispone el articulado para la fianza y no hay razón para estimar lo contrario respecto a garantías diferentes.

¹Art. 1364 y ss. del Código Civil de Puerto Rico (31 L.P.R.A. 3832 y ss.)

El efecto de la dación en pago es la extinción definitiva y completa de la obligación anterior. Este carácter total distingue a la dación en pago de la cesión de bienes en pago de deudas. Por la extinción total de la obligación primitiva desaparecen igualmente sus derechos accesorios." Puig Brutau, Compendio de Derecho Civil, Vol. II, págs. 92-94.

Jurisprudencia:

- Trabal v. Ruiz Rodríguez, 90 JTS 15 (1990)
- Reece Corp. v. Ariela, Inc., 88 JTS 103, (1988)
- Surís Agrait v. Registrador. 37 D.P.R. 925, (1928)
- Carrera v. Marrero, 27 D.P.R. 550 (1919)
- Méndez v. Registrador, 7 D.P.R. 478 (1904)

Se incluye modelo de escritura de Dación en Pago. Recuerde que es solamente un modelo para la revisión, adaptación y aprobación del NOTARIO.

-----ESCRITURA NUMERO

-----DACION EN PAGO-----

-----En San Juan, Puerto Rico, a los ocho días del mes de mayo de mil novecientos noventa y cuatro--- (1994).-----

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

----- Abogada y Notario---
Público con residencia en Puerto Rico---
y estudio abierto en San Juan, Puerto Rico.-----

-----COMPARECEN-----

-----DE UNA PARTE: DOÑA Seguro Social---
y DON , Seguro Social mayores
de edad, casados entre sí, propietarios y vecinos-
de Guaynabo, Puerto Rico.-----

-----DE OTRA PARTE: DON Seguro Social
y DOÑA Seguro Social, mayores de edad,-
casados entre sí, propietarios ly vecinos de San---
Lorenzo, Puerto Rico-----

-----DOY FE-----

-----Del conocimiento personal de los comparecientes y por sus dichos de sus circunstancias personales,- me aseguran tener y a mi juicio tienen a capacidad- legal necesaria para comparecer en este acto y en- tal virtud libre y voluntariamente-----

-----EXPONEN-----

-----PRIMERO: Que los comparecientes de la primera

parte son dueños en pleno dominio de la-----
siguiente propiedad:

(DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD)

----SEGUNDO: Que dicha propiedad se encuentra----
libre de cargas y gravámenes y fue adquirida-----
mediante compra que de ella hicieron a la corpo---
ración Home Builders Corporation, según surge de
la escritura Número SESENTA Y TRES de fecha diez--
de febrero de mil novecientos sesenta y siete-----
ante el notario, Pedro Pérez del Castillo.-----

----TERCERO: Que los comparecientes de la segunda-
parte manifiestan que desde que dicha propiedad fue
fue adquirida, fueron ellos quienes pagaron el ----
dinero de dicha compraventa y los plazos mensuales-
de la hipoteca que la gravaba anteriormente,-----
pagando un total de VEINTIOCHO MIL DOLARES-----
(\$28,000.00) durante el transcurso de los años-----
hasta esta fecha.-----

----CUARTO: Que los comparecientes de la primera--
parte confirman y aceptan las manifestaciones ante-
riormente expuestas y en este acto DAN, CEDEN Y----
TRASPASAN a los comparecientes de la segunda parte-
en pago de la deuda con ellos contraída, la propie-
dad descrita en el párrafo primero de esta escri-
tura.-----

----QUINTO: En virtud de la Cesión efectuada, los-
comparecientes de la segunda parte exoneran y libe-
ran a los comparecientes de la primera parte-----
quedando así totalmente cancelada la deuda por-----
confusión de derechos,-----

----SEXTO: Los comparecientes de la segunda parte-
por la presente entran en posesión de la propiedad-
descrita con todos sus usos, anexos, y servidumbres
sin reservas ni limitaciones algunas.-----

-----ACEPTACION-----

----Los comparecientes aceptan este Instrumento----

Público en la forma en que fue redactado, por ajustarse a sus manifestaciones y deseos.-----

----YO, la Notario Autorizante, les hice las advertencias legales pertinentes al acto.-----

-----OTORGAMIENTO-----

----ASI LO DICEN Y OTORGAN los comparecientes ANTE-MI, luego de haber renunciado al derecho que les---hice saber tenían para requerir la presencia de----testigos instrumentales.-----

-----LECTURA-----

----Leída esta escritura a los comparecientes, por mí, la Notario, en alta y clara voz y leída por----éstos personalmente, derecho que tenían y que les--advertí, se ratifican en su contenido, fijan sus---iniciales al margen en todos los folios en el original de la escritura y la firman en este acto y---ante Mí, la Notario, que de todo cuanto más afirmo o refiero en este instrumento público, DOY FE.-----

CLAUSULAS AMBIENTALES:

Varios socios nos han solicitado modelos de cláusulas ambientales a ser incluidas en las escrituras. Publicamos a continuación dos modelos. Recuerden que deben adaptar las cláusulas a la situación particular de cada negocio jurídico.

----Que las propiedades tienen las condiciones de suelo y subsuelo adecuadas para desarrollar y urbanizar las mismas de----forma económica y las mismas no están afectadas por alguna----condición de tierra húmeda o pantanosa ("Wetlands"), ni son---suscceptibles a inundaciones, ni han sido utilizadas como vertederos o lugar de almacenamiento de productos químicos o cualquier otra sustancia que se considere o pueda ser clasificada--como tóxica o peligrosa bajo cualquier ley federal o estatal, ni tampoco está contaminada y la misma cumple con todos los---requisitos y parámetros ambientales que impone o regulan las--entidades y agencias gubernamentales concernidas.-----

OTRA LA VENDEDORA representa y garantiza a la COMPRADORA que la----

propiedad está libre del almacenaje y disposición de materiales o sustancias peligrosas o tóxicas, según éstas se definen en las leyes y reglamentos estatales y federales aplicables, incluyendo, pero sin limitarlo a, materiales que contengan asbesto o cloruro de polybifenil. La VENDEDORA indemnizará y será responsable a la COMPRADORA de cualquier acción-remedial o de limpieza que por razón de la presencia de cualesquiera de las sustancias peligrosas o tóxicas antes mencionadas haya que efectuarse en la Propiedad.

**EL INSTITUTO DE EDUCACION PRACTICA Y LA COMISION
DE EDUCACION LEGAL CONTINUADA Y MEJORAMIENTO
PROFESIONAL DEL COLEGIO DE ABOGADOS**

les invita a un seminario sobre

IMPUGNACION Y REHABILITACION DE TESTIGOS

**Conferenciantes: Hon. Elpidio Batista Ortiz
Lcdo. Joaquín Monserrate**

Fecha y hora: 22 de junio de 1994 - 1:00 p.m. en adelante
Lugar : Salón Benicio Sánchez Castaño
Colegio de Abogados
Costo : \$25.00

Para reservaciones: Llamar a Margaret Torres - Tel. 721-3358.

**ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO
COMISION DE MEJORAMIENTO PROFESIONAL**

**REPASO DE JURISPRUDENCIA: Derecho Registral, Derecho Notarial,
Etica, Contratos**

******Prof. Margarita García Cárdenas******

Fecha y hora: viernes 17 de junio - 1:00 p.m.
Lugar : Anf. 1 - Fac. de Derecho, Univ. Interamericana
Costo : \$20.00 pp

Envie su pago al P O Box 190062, San Juan, P.R. 00919-0062

Para información: Tel. 758-2773

MATERIALES EDUCATIVOS

Tenemos disponibles para la venta los siguientes materiales:

1. Taller de testamentaría \$20.00
2. Partición de la herencia \$20.00
3. Autorización Judicial \$20.00
4. Testamento vital \$15.00
5. Materiales educativos- Boletín \$15.00 cada año
ANOTA Años 1987, 1988, 1989, 1990
1991, 1992 y 1993- Puede adquirir los siete sets por \$85.00

Estos precios no incluyen franqueo. Puede ordenarlos por teléfono, llamando al 758-2773, o por Fax al 759-6703.

1110 5/5