



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

julio - agosto 1995

AÑO 9

MIEMBRO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

"... al Juez y no al Notario corresponde deducir por presunción: el Notario, como testigo que es, sólo debe dar testimonio... de lo que haya percibido por medio de sus sentidos...". *Reglamento de su Majestad Imperial de ejercicio de los cargos de los Notariados Públicos, Emperador Maximiliano I, Congreso Imperial de Colonia, 1512*

NUESTROS PRESIDENTES



Lcdo. Francisco Vázquez Santoni
Presidente 1989-1991

El licenciado Francisco M. Vázquez Santoni es Socio Fundador de la Asociación de Notarios y fue su Presidente del 1989 al 1991. Oriundo de Cayey, obtuvo su bachillerato en Ciencias Políticas en The Citadel, Charleston, South Carolina, y su grado en Derecho en Tulane University, New Orleans, Louisiana. El licenciado Vázquez Santoni ha dedicado gran parte de sus 35 años de experiencia a la profesión notarial.

POLITICA EDITORIAL: El Boletín ANOTA es una publicación de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, una corporación sin fines de lucro organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El Boletín ANOTA sirve como medio de difusión para la educación legal continuada y para el intercambio de ideas, opiniones y expresiones. La Asociación invita a la profesión notarial y a los estudiantes de derecho a someter sus artículos, opiniones y cartas sobre temas de interés general a la profesión notarial a:

Asociación de Notarios de Puerto Rico
PO Box 190062
San Juan, Puerto Rico 00919-0062

INDICE

Noticias de la Junta de Directores	2
Proyectos de Ley	2
Jurisprudencia	3
La Cuota como Expresión del Esfuerzo o Aportación, en la Comunidad de Bienes, es un Principio General	3
VIII Jornada Notarial de Norteamérica, Centroamérica y el Caribe	10
In re: Colón Ramery	11
Solicitud de Ingreso (ANPR)	15

NOTICIAS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

1. Registro de la Propiedad. El Comité Amigos del Registro continúa su esfuerzo por aliviar el cúmulo de documentos en el Registro. Se ha logrado algún progreso. Las siguientes estadísticas reflejan la situación del Registro para los meses de marzo y abril:

	Marzo	Abril
Pendientes	241,744	241,346
Presentados	21,115	16,259
Resueltos	19,502	16,657
Productividad	92%	102%
Productividad, nov/94 - abril/95: 88%		

2. Minuta de Inscripción. El Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad presentó al Secretario de Justicia un Proyecto para la Inscripción de Documentos por medio de minutas en folio móvil. La Minuta debe ser preparada por los notarios y presentada con el documento. Este nuevo método sustituye la inscripción manuscrita con la inscripción en mecanografía. El Ilustre Cuerpo de Registradores está trabajando en las enmiendas correspondientes al Reglamento Hipotecario.

3. Unión Internacional del Notariado Latino. El Notario Angel R. Marrero, Presidente de nuestra Asociación, fue electo Consejero del Consejo Permanente de la UINL. El Notario Enrique Godínez funge como Vicepresidente de la UINL para América del Norte, América Central y el Caribe. El Consejo Permanente es el órgano directivo y de gobierno de la UINL.

4. Tratado de Libre Comercio. La tercera sesión de trabajo del Comité Multilateral de Cooperación organizado bajo el Protocolo de Cooperación entre los notariados de México, Quebec, New Orleans y Puerto Rico se celebró en el mes de junio en la Ciudad de Berlín. Nuestra Asociación estuvo representada por su Presidente, Angel R. Marrero, quien preside el Comité. El Notario Enrique Godínez representó a la UINL. El propósito del Protocolo es promover el notariado latino como el mejor instrumento de seguridad jurídica para las empresas de los países firmantes del TLC. La próxima Sesión de Trabajo se celebrará en Cancún, México, en noviembre.

5. Curso Superior de Derecho Notarial. Los Notarios Cándida Rosa Urrutia de Basora, Enrique Godínez y Angel R. Marrero participaron en el Curso Superior de Derecho Notarial impartido por el Consejo General del Notariado Español, celebrado en la Facultad de Derecho de la Universidad Pontificia Comillas, en Madrid, España. Este fue un curso intensivo de 84 horas de duración, sobre derecho notarial y civil.

6. Nuevos Socios. La Junta continúa su campaña para reclutar socios. Recabamos la ayuda de todos para lograr ingresar a nuestra matrícula a nuestros notarios hermanos.

7. Hispanic National Bar Association. La Convención Nacional del HNBA se celebrará

en Puerto Rico el 12, 13, 14 y 15 de octubre de 1995. Se presentará un programa de educación legal continuada con una variedad de temas de la práctica civil, criminal, local y federal. La Lcda. Fellicita C. Jomp-Vázquez preside la Región de Puerto Rico.

8. VIII Jornada Notarial. La VIII Jornada Notarial de Norteamérica, Centroamérica y el Caribe, patrocinada por la Comisión de Asuntos Americanos de la UINL, tendrá lugar los días 8, 9, 10 y 11 de noviembre, en Cancún, México. Se tratarán tres temas científicos: Tema I: *Régimen Jurídico de Poderes en las Sociedades Mercantiles*, Tema II: *Requisitos para la Constitución de Personas Jurídicas*, y Tema III: *El Notario Frente a la Globalización de las Economías Nacionales*. El Notario Angel R. Marrero es el coordinador internacional para el Tema II. La Junta exhorta a nuestros socios a someter y presentar ponencias sobre cualquiera de los temas.

9. Notario Cibernético. El Notario Angel R. Marrero participó en la reunión celebrada el pasado mes de mayo en Washington, D.C. para el estudio de la nueva figura del Notario Cibernético. La próxima reunión será en el mes de agosto.

10. XXI Congreso. El XXI Congreso Internacional de la UINL se celebró en la Ciudad de Berlín, Alemania, del pasado 28 de mayo al 3 de junio. Se trataron los temas científicos sobre: Las funciones públicas y sociales del Notariado; Seguridad legal contractual como medio de protección a los consumidores; La medicina reproductiva moderna y sus efectos en el derecho familiar y hereditario; y Nuevos caminos de la práctica notarial para asegurar créditos. Las Profesoras Ivette Coll de Pestaña y Cándida Rosa Urrutia de Basora prepararon una ponencia sobre el tema de *La Nueva Tecnología Reproductiva, Reflexiones sobre las Normas Filiatorias y Hereditarias y Sugerencias para la Adopción Pre-Natal*.

11. Comité de Educación Jurídica Continuada. El Lcdo. Angel R. Marrero fue nombrado por el Tribunal Supremo miembro del Comité de Educación Jurídica Continuada.

PROYECTOS DE LEY

Contribución del Lcdo. Angel R. Marrero

1. P.S. 788, del 13 de junio de 1994, propone reducir a uno el número de testigos para el otorgamiento de testamentos.

2. P.S. 1087 - P.C. 1689, del 3 de abril de 1995 del Senador McClintock y el Representante Zabala, para requerir a todo profesional que anuncie sus servicios incluir en el anuncio su número de permiso o licencia.

3. P.S. 1122, del 3 de mayo de 1995, para aprobar la Ley General de Corporaciones de 1995. La Asociación se expresó en contra de este proyecto, en tanto elimina la

intervención del notario en la formación y modificación del ente corporativo y en la certificación de documentos a radicarse en el Departamento de Estado, por entender que atenta contra la seguridad jurídica.

4. P.C. 1236, del 7 de abril de 1995 del Representante Lebrón Lamboy, para permitir en el Registro de la Propiedad el uso de más de un libro de presentaciones para agilizar la presentación de documentos.

5. P.C. 1754, del 27 de febrero de 1995 del Representante Sánchez Fuentes y otros, para enmendar la Carta de Derechos de la Persona de Edad Avanzada, crear la figura del Heredero Custodio como aquel que cuida a un envejeciente, e imponer un gravamen sobre el caudal relicto a favor del Heredero Custodio del dos por ciento por cada año que el Heredero Custodio cuide al envejeciente.

6. P.C. 1978, del 5 de junio de 1995 del Representante Granados Navedo, para reducir el arancel notarial en la venta de proyectos de urbanización y condominios a 0.05 en la primera escritura del proyecto, y a 0.0025 en las escrituras subsiguientes. Vistas señaladas para el miércoles 23 de agosto a las 9:30 am, Salón de Audiencias II de la Cámara.

7. P.C. 1809, del 29 de marzo de 1995 del Representante Sánchez Fuentes, para enmendar el procedimiento del expediente de dominio.

8. P.C. 1913, del 11 de mayo de 1995 del Representante Sánchez Fuentes, para enmendar la Ley Notarial para requerir la presencia de tres testigos en la escritura constituyendo un "reverse mortgage". La Asociación de Notarios se expresó en oposición a este Proyecto.

9. P.C. 1939, del 18 de mayo de 1995 del Representante Sánchez Fuentes, para autorizar a los notarios a celebrar matrimonios.

10. P.C. 1943, del 22 de mayo de 1995 del Representante Mislá Aldarondo, para enmendar la Ley de Propiedad Horizontal para reducir del 100 al 75 por ciento el consentimiento de titulares requerido para aprobar obras afectando elementos comunes, y para otros asuntos.

11. P.C. 1946, del 23 de mayo de 1995 del Representante Cintrón García, para reducir la mayoría de edad de 21 a 18 años.

JURISPRUDENCIA

Contribución del Lcdo. Angel R. Marrero

In re: Luis E. Colón Ramery, Per Curiam, 30 de junio de 1995. Reafirma la norma de In re Colón Ramery, 93 JTS 91, a los efectos de que ningún abogado notario puede representar a cualquiera de los otorgantes de un documento autorizado por él en un litigio contra el otro otorgante para reclamar la contrapresta-

ción contenida en el documento. Modifica la norma de In re Colón Ramery, a los efectos de que tal prohibición no se extiende a los socios del notario autorizante, salvo que: (a) la actuación del notario; o (b) cualquier acuerdo plasmado u omitido en el documento fuere cuestionado o impugnado. Corresponde al notario y sus socios decidir cuándo más deben abstenerse en casos en que su actuación podría generar un conflicto o la apariencia de conducta impropia. Esta prohibición no incluye la función dual de abogado-notario en acciones ex-parte, salvo que esté de otra forma prohibida. Tampoco incluye las declaraciones de autenticidad de firmas, por no ser éstas documentos públicos. Revoca a In re: Cancio Sifre, 106 DPR 386, en lo que sea incompatible. Ver además Santiago v. Echegaray, 95 CA 16, In re Cardona Alvarez, 93 JTS 93, Federación de Pescadores, 94 JTS 26, Regla 5, Borrador del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 1991.

[VER TEXTO COMPLETO A LA PAGINA 12]

LA CUOTA COMO EXPRESION DEL ESFUERZO O APORTACION, EN LA COMUNIDAD DE BIENES, ES UN PRINCIPIO GENERAL

Una Precisión ante un Absurdo Intento de Modificar la Horizontalidad

Contribución de E. Vázquez Bote,
Doctor en Derecho, Profesor,
Facultad de Derecho, UPR

Dispone el art. 327, Código Civil:

El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcionado a sus respectivas cuotas.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

La comunidad de bienes es una modalidad de cotitularidad, esto es de una concreta situación jurídica o de un determinado derecho subjetivo en que varias personas son, conjuntamente, expresión de la titularidad jurídica. Bajo esta perspectiva, la cotitularidad es un género, enfrentado a su opuesto, la titularidad singular, mientras que la comunidad es una especie o categoría de cotitularidad.

Es la idea que se recoge en el art. 326, párrafo primero del Código Civil, cuando indica:

Hay comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

Este precepto ha sido fuertemente criticado por los autores, ya que, bajo su tenor literal, permite aludir a una propiedad de derechos, cuando, en su sentido más propio y

técnico, el derecho real de propiedad solamente recae sobre cosas. Error legislativo que se ha atribuido a la confusión, en el contexto del Código Civil, entre comunidad y copropiedad, siendo ésta una especie de aquélla.

Así, la comunidad de bienes no es sino, en palabras de Puig Peña (Compendio de Derecho Civil, Aranzadi, II, pág. 329), una cotitularidad en cosas y en derechos; dado que las cosas y los derechos son susceptibles de una titularidad plural o compartida, concurrente.

Esa cotitularidad en cuanto género es la que el Código Civil de Puerto Rico, siguiendo su modelo español, denomina comunidad de bienes.

La comunidad de bienes se caracteriza porque, como regla general, la cotitularidad que implica está repartida entre los codueños o cotitulares en una proporción que no tiene por qué ser igual, igualdad a la que solamente se llega en ausencia de una prueba en contrario, como presunción *iuris tantum* a que se refiere el art. 327, párrafo segundo, citado. Pero es ese mismo art. 327, en su párrafo primero, el que determina la regla inicial de desigualdad, al fijar la participación de cada cotitular en proporción a su cuota.

La cuota, pues, es a fuer de reiterativos, la atribución ideal de la participación en el común.

Esa cuota es, así, la determinante de las facultades de los cotitulares o comuneros, como claramente indica el art. 332, Código Civil, que, luego de remitir, en su párrafo primero, las decisiones administrativas a la decisión de la mayoría, precisa en su párrafo segundo:

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representan la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.

La expresión intereses es, así, equivalente a la de cuota. Cuota que, en idean división, nunca se confunde con las de los restantes cotitulares. Este es el sentido y alcance del art. 333, Código Civil, al disponer:

Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir a otro en su aprovechamiento y darla en arrendamiento, salvo si se tratare de derechos personales (*por derechos personalesísimos o inherentes a la personalidad, por intransmisibles; así como otros reales que tampoco están en el tráfico jurídico, cuales el uso y la habitación, o el usufructo legal*), 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...

Esta comunidad de bienes o por cuotas no debe confundirse con la comunidad en mano común (Gemeinschaft zur Gesasmten Hand, Gesamteigentum, etc.), en que los cotitulares lo son todos del todo mientras dura la indivisión. Valga como ejemplo en Derecho puertorriqueño la comunidad de gananciales, de claro origen germánico, avalada en su carácter, siquiera incidentalmente, en alguna Decisión del Tribunal Supremo, concretamente en Intl. Charter Mortgage Corp. v. Registrador, 1981, 110 DPR 862, en nota al calce; que se cita y parece servir de fundamento a la Decisión sustentada en Universal Funding Corp. v. Registrador, 134 DPR (en previsión editorial), referencia C.A. 93-74.

Criterio de cuota que, asimismo, ha tomado en consideración el Tribunal Supremo para determinar las correspondientes porciones en la masa común, siempre que hay prueba al respecto (Caraballo Ramírez v. Acosta, 1975, 104 DPR 474).

De otro lado, la consideración de la comunidad de bienes como un género, y el significado de la cuota, son un lugar común entre los autores. Véase, por todos: Albaladejo, Instituciones de Derecho Civil, Derecho de Cosas, Barcelona, Bosch, II, en Studia Albornatiana, 1964, págs. 236 y sigs.; Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, III-2, Bosch, Barcelona, 21. ed., 1973, págs. 5 y sigs.; Díez-Picazo, Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, Madrid, Tecnos, II, 1a. ed., 1a. reimpr., 1983, págs. 111 y sigs. y págs. 769 y sigs.; Castán Tobefías, Derecho Civil Español, Común y Foral, Madrid, Reus, II, 9a. ed., págs. 306 y sigs.; Vázquez Bote, Tratado Teórico, Práctico y Crítico de Derecho Privado Puertorriqueño, Butterworth's, VIII, 1993, págs. 1 y sigs.; XX, 1994, págs. 17 y sigs., para el análisis jurisprudencial.

Dentro de la comunidad de bienes, el Derecho privado puertorriqueño distingue las siguientes clases:

A) En el campo del Derecho civil:

1°- La propia comunidad de bienes, como régimen complementario, así del régimen supletorio legal de gananciales (art. 1.298, al remitirla al contrato de sociedad civil, sin personalidad jurídica), como del propio contrato de sociedad (art. 1.560, párrafo segundo).

2°- La sociedad civil con pactos reservados entre los socios (art. 1.560, párrafo segundo, Código Civil).

3°- La comunidad de esfuerzo amparada jurisprudencialmente (desde Correa v. Quifones, 1921, 29 DPR 52; Cruz v. Corte, 1949, 70 DPR 324; Danz v. Suau, 1961, 82 DPR 609; hasta el citado Caraballo Ramírez v. Acosta, 1975, 104 DPR 474).

- 4°- La comunidad hereditaria.
- 5°- La comunidad de pastos.
- 6°- La comunidad de medianería.
- 7°- La propiedad horizontal.
- 8°- La propiedad de casas por pisos.
- 9°- La denominada multi propiedad o "time sharing".

B) En el campo del Derecho mercantil:

1°- Las sociedades mercantiles, así personalistas como capitalistas, y las mixtas; cuentas en participación, colectiva, comanditaria simple, comanditaria por acciones, anónima y corporación.

2°- La comunidad del buque.

C) En el campo del Derecho fiscal:

1°- Las denominadas Sociedades Especiales.

D) En un ámbito mixto:

1°- Las llamadas sociedades mercantiles irregulares (arts. 97 respecto del 98, y 99, y 116 *a contrario sensu*, Código de Comercio), que al carecer de personalidad jurídica se rigen por el Código Civil y, por tener pactos reservados, por las normas de la comunidad de bienes (art. 1.560, párrafo segundo, Código Civil, citado).

Todas estas diversas especies de comunidad de bienes están regidas por el mismo criterio, la determinación de las cargas y los beneficios en proporción a una respectiva cuota.

Veámoslo.

1. El Régimen Supletorio Legal de Gananciales. Calificado en el Código Civil como contrato de bienes con ocasión del matrimonio, no importa ahora la consideración jurisprudencial —enteramente equivocada y contraria al Derecho histórico, así español como puertorriqueño, de considerarla dotada de personalidad jurídica, error que se arrastra de citas equivocadas de alguna Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, española, de comienzos de siglo. Sobre el tema, me he extendido en el Tratado Teórico, Práctico y Crítico de Derecho Privado Puertorriqueño, Tomo XX—. Si bien el estricto régimen legal, derivado de las formas de comunidad zur Gesamtem Hand germánica, impone un criterio de absoluta igualdad de participación: como quiera que es asimismo accesible vía capitulaciones matrimoniales (art. 1.267, Código Civil), siendo un contrato le son de aplicación las disposiciones contractuales del Código, de las cuales las más próximas son, obviamente, las del contrato de sociedad civil sin personalidad jurídica y, por ello, las de la comunidad de bienes (art. 1.560, párrafo segundo, Código Civil). Bajo esta perspectiva le es de aplicación lo que se indica a continuación.

2. La Sociedad Civil con Pactos Reservados y, Por Ello, Sin Personalidad Jurídica. No importa ahora plantear el tema de la distinción entre el contrato de sociedad civil y la sociedad civil con personalidad jurídica (como expresión normativa imposible), en que la jurisprudencia ha cometido y viene cometiendo gravísimos errores, y remito, pues, a lo ya escrito en el Tratado Teórico Práctico, cit., Tomo XX. Lo que interesa ahora es determinar la regla de gestión y participación.

Dispone el art. 1.560, Código Civil:

No tendrán personalidad jurídica las sociedades cuyos pactos se mantengan secretos entre los socios, y en que cada uno de éstos contrate en su propio nombre con los terceros.

Esta clase de sociedades se registrará por las disposiciones relativas a la comunidad de bienes.

Consiguientemente, si una sociedad civil no tiene personalidad jurídica, esto es, deviene en un simple contrato de sociedad, son de aplicación las normas de la comunidad de bienes, entre ellas el antes citado art. 327, Código Civil.

Pero incluso el propio contrato de sociedad civil queda sujeto a igual criterio especial. Y, así, dispone el art. 1.580, Código Civil:

Las pérdidas y las ganancias se repartirán en conformidad a lo pactado. Si sólo se hubiera pactado la parte de cada uno en las ganancias, será igual su parte en las pérdidas.

A falta de pacto, la parte de cada socio en las ganancias y en las pérdidas debe ser proporcionada a lo que haya aportado. El socio que lo fuere sólo de industria tendrá una parte igual a la del que menos haya aportado. Si además de su industria hubiere aportado capital, recibirá también la parte proporcional que por él le corresponda.

Y añade el art. 1.582, Código Civil:

Es nulo el pacto que excluye a uno o más socios de toda parte en las ganancias o en las pérdidas.

Sólo el socio de industria puede ser eximido de toda responsabilidad en las pérdidas.

De otro lado, la división de los bienes sociales se rige por lo dispuesto en el art. 1.599, a cuyo tenor:

La partición entre los socios se rige por las reglas de las herencias, así en su forma como en las obligaciones que de ella resultan. Al socio de industria no puede aplicarse ninguna parte de los bienes aportados, sino sólo a sus

frutos y los beneficios conforme a lo dispuesto en el artículo 1.580, a no haberse pactado expresamente lo contrario.

Sobre el significado de la regla de proporcionalidad, la doctrina ofrece una completa unanimidad. Valga, por todos, Vélez Torres, Curso de Derecho Civil, IV-2, San Juan, 1990, págs. 398 y sigs.; Díez-Picazo & Gullón, Sistema de Derecho Civil, II, Madrid, Tecnos, 4a. ed., 1983, págs. 554 y sigs.; Castán Tobeñas, Derecho Civil, cit., IV, 8a. ed., págs. 578 y sigs.; Colón v. Roig, 1904, 7 DPR 38.

No debe olvidarse que son las normas de la partición las que también se aplican a la división de la comunidad (art. 340, Código Civil).

3. La Comunidad de Esfuerzo Amparada por la Jurisprudencia. La jurisprudencia del Tribunal Supremo, con excelente técnica jurídica, ha elaborado la teoría de la comunidad de esfuerzo —regularmente surgida entre miembros de sexos diversos que mantenían relaciones concubinas—, negando efectos al concubinato, pero sí a los resultados de una actividad común que no se fundaba en el concubinato mismo; separando, así, el tribunal, lo que, por nulo en Derecho, no genera efectos, de aquella actividad de esfuerzo y trabajo que, por ilícita, sí los produce.

Regularmente, el problema que ha solido plantearse judicialmente ha sido el del criterio de distribución, al conjugarse, frecuentemente, una relación matrimonial formal en que el esposo sustentaba, además, relaciones extramatrimoniales con la concubina, con quien efectuaba aquellas actuaciones de industria y esfuerzo comunes. No habiendo por medio matrimonio formal, los tribunales han venido reconociendo una participación por partes iguales. Interviniendo una situación de formal matrimonio, han solido dividir salomónicamente.

En Celestina Caraballo Ramírez v. Acosta, el Tribunal pudo ser más preciso, al estimar que se puede llegar a dicha comunidad mediante contrato que fije las respectivas participaciones o, en su defecto, aplicando la presunción de igualdad, aplicando precisamente el Tribunal Supremo el citado art. 327, Código Civil: división según aportación o, en defecto de prueba, la presunción de cuotas equivalentes o por mitad. Es decir, criterio de proporcionalidad.

4. La Comunidad Hereditaria. Concebida de forma enteramente mayoritaria como una comunidad universal, que afecta a bienes indivisos en su conjunto, que forma una masa patrimonial autónoma. Sobre sus íntimas relaciones con el régimen de la comunidad hereditaria, es suficiente con citar a Lacruz & Sancho, Derecho de Sucesiones, Barcelona, Bosch, I, págs. 184 a 187, en que se resalta el paralelismo entre esta comunidad *mortis causa* y la *inter vivos*.

5. La Comunidad de Pastos. Como afirma Ossorio Morales (Las Servidumbres Personales, Madrid, 1936), es comunidad de pastos la situación en que varios propietarios de fincas rústicas ponen en común los pastos de las mismas, para utilizarlos en provecho de sus ganados en régimen de comunidad, diferenciada de la servidumbre de pastos como derecho concedido a una o varias personas, hipótesis ésta comprendida en el art. 466, Código Civil, texto éste que, en sus arts. 537 a 539, emplea indistintamente las expresiones "comunidad" y "servidumbre" de manera poco clara. Dicho cuerpo legal distingue tres clases:

- a) la comunidad de pastos en terrenos públicos (art. 537), que se rige por las leyes administrativas;
- b) la comunidad de pastos existentes en terrenos privados al tiempo de entrar en vigor el Código, cuya extinción se favorece (arts. 538 y 539);
- c) la comunidad de pastos entre vecinos de uno o más pueblos, que queda sumamente restringida al entrar en vigor el propio Código, al facilitar la liquidación mediante cercado (art. 538). Ofrece como modalidad la comunidad de propietarios determinados (art. 536).

A la comunidad de pastos, la jurisprudencia española, en ausencia de puertorriqueña, le aplica las disposiciones de la copropiedad, es decir de la comunidad de bienes. Cfr. ss. Tribunal Supremo de España de 22 junio 1897, 21 febrero 1920, 2 febrero 1952 y 21 marzo 1955. Consiguientemente, es de aplicación el citado criterio o regla de proporcionalidad.

6. La Comunidad de Medianería. Aunque el Código Civil incluye la medianería entre las servidumbres, los autores suelen explicar el instituto de forma diversa, recurriendo a la servidumbre, a la comunidad de bienes o a las relaciones de vecindad, según modalidades. Inicialmente, en el Código Civil se dictan una serie de criterios dirigidos a presumir cuándo hay servidumbre de pared medianera (art. 509), frente a la presunción de comunidad medianera (art. 508), estableciendo el art. 511 un criterio de proporcionalidad si de comunidad medianera se trata, criterio que repite el art. 514 en tema de costos de reconstrucción; fijando el art. 515 la proporcionalidad como criterio de uso.

7. La Propiedad Horizontal. Reconocida por la jurisprudencia (Arce v. Caribbean Home Constr. Corp., 1978, 108 DPR 225) como una modalidad de copropiedad que implica comunidad (y hecha abstracción del disparate que le atribuye personalidad jurídica; pero, incluso, en este caso, con pactos reservados, por lo que sería de aplicación la normativa de la comunidad de bienes), las disposiciones de la Ley especial son tajantes:

El titular tendrá... una participación... en los elementos comunes del inmueble equivalente al porcentaje que represente la superficie del apartamento... (art. 8, L.P.H.). Porcentaje o participación (arts. 5 y 6, L.P.H.) determinante de posibles beneficios ("Las ganancias comunes del inmueble se distribuirán entre los titulares de los apartamentos de acuerdo con el porcentaje...; art. 19., L.P.H.) y de la cuota de gastos (arts. 22, e), L.P.H., como dato que debe constar en la escritura de constitución; lo que reitera el art. 26, párrafo segundo, así como el 27, párrafo segundo y 30, párrafo segundo; así como 32-A, párrafo segundo). Cuota de participación que, pudiendo ser determinada conforme a diversos criterios de mayoría (art. 21, b), L.P.H.), determina en todo caso la cuota de participación (arts. 36-A, párrafo primero, proposición apartada 2; 38-B, párrafo segundo; y el fundamental art. 39), así como de reintegro en caso de siniestro (art. 45 L.P.H.).

En fin, no debe olvidarse la remisión del art. 47 al art. 330, Código Civil (propiedad de casas por pisos), aunque sea como régimen residual, que resalta la identidad jurídica de la horizontalidad y de aquella propiedad por pisos, ambas expresión de la comunidad de bienes en lo pertinente.

Me remito, para el detalle, al Tratado Teórico Práctico, Tomo VIII, y, respecto de los equívocos jurisprudenciales —que en nada afectan a la tesis aquí sustentada— al Tomo XX.

8. La Propiedad de Casas por Pisos. Recogida en el art. 330, Código Civil, como antecedente inmediato del régimen especial de horizontalidad, su párrafo segundo determina que "los gastos de reparación y conservación de los elementos comunes del edificio serán satisfechos, también salvo pacto en contrario, a prorrata por todos los interesados, según el valor de su parte privativa, y esta misma norma regirá para la adopción, por mayoría de los acuerdos". Precepto que está insertado en el Tít. III del Libro II del Código Civil, relativo a la comunidad de bienes, siendo, pues, de aplicación subsidiaria, las disposiciones de dicho Título.

9. La Multipropiedad o "Time Sharing". Aunque no está regulada en Puerto Rico, los contratos tipo que circulan varían desde la configuración de "club" en que el socio es simplemente eso, hasta una verdadera multipropiedad, en que los adquirentes son propietarios, con derecho a tomar todo tipo de decisiones. En este caso, los criterios que rigen suelen ser similares a los de la horizontalidad. Remitidos en su regulación a las Leyes de Puerto Rico, serían de aplicación por analogía, así la Ley de Propiedad Horizontal como, en cuanto supletorio, el Código Civil en su normativa sobre comunidad de bienes. Me remito, para evitar reiteraciones, a lo dicho en el Tratado Teórico Práctico, Tomo VIII, págs. 75

y sigs., acerca del orden de prelación normativo.

10. La Sociedad Mercantil de Cuentas en Participación. Conocida también como contrato de cuentas en participación (arts. 157 y sigs., Código de Comercio), es la modalidad más simple de sociedad mercantil sin personalidad jurídica.

Indica el art. 157, Código de Comercio:

Podrán los comerciantes interesarse los unos en las operaciones de los otros, contribuyendo a ellas con la parte de capital que convinieren, y haciéndose partícipes de sus resultados prósperos o adversos en la proporción que determinen.

Y, en ausencia de pacto al respecto, es de aplicar el art. 117 del mismo cuerpo legal, que dispone:

No habiéndose determinado en el contrato de compañía la parte correspondiente a cada socio de las ganancias, se dividirán éstas a prorrata de la porción de interés que cada cual tuviere en su compañía, figurando en la distribución los socios industriales, si los hubiere, en la clase de socio capitalista de menor participación.

Añadiendo el art. 118:

Las pérdidas se imputarán en la misma proporción entre los socios capitalistas, sin comprender a los industriales, a menos que por pacto expreso se hubieran éstos constituido partícipes en ellas.

En suma, un criterio exactamente igual que al previsto en el contrato de sociedad civil.

Existe, asimismo, unanimidad doctrinal al respecto. Pueden verse, por todos: Santa-Pinder, Comentarios al Código de Comercio, Equity, 1964, págs. 94 y sigs.; Garrigues, Curso de Derecho Mercantil, ed. autor, Madrid, 1960, págs. 57 y sigs. (II); Sánchez Calero, Instituciones de Derecho Mercantil, Madrid, EDERSA, 9a. ed., 1982, págs. 153 y sigs.; Vicent Chuliá, Compendio Crítico de Derecho Mercantil, Valencia, II, 1982, págs. 342 y sigs.; Uría, Derecho Mercantil, Madrid, 3a. ed., 1972, págs. 371 y sigs.; Avilés & Pou, Derecho Mercantil, Barcelona, Bosch, 1959, págs. 605 y sigs., Sentencia Tribunal Supremo de España de 8 de abril 1897; Vázquez Bote, *op. cit.*, Tomo XVI.

11. La Sociedad Colectiva. A ella se refiere el Código de Comercio en sus arts. 102 y sigs., siendo de especial aplicación los ya citados arts. 117 y 118.

Tampoco existe al respecto disparidad alguna. Ver: Garrigues, *op. cit.*, I, págs. 285 y

sigs.; Uría, *op. cit.*, pág. 119 y sigs.; Chullá, *op. cit.*, I, págs. 179 y sigs.; Sánchez Calero, *op. cit.*, págs. 143 y sigs.; Avilés y Pou, *op. cit.*, págs. 97 y sigs.; Martínez Val, *op. cit.*, págs. 105 y sigs.; Vázquez Bote, *op. cit.*, Tomo XVI.

12. La Sociedad en Comandita, o Comanditaria Simple. Está regulada en los arts. 122 y sigs., Código de Comercio, configurada en sus dos modalidades, la sociedad en comandita o comanditaria simple y la sociedad comanditaria por acciones (arts. 128 y sigs.).

Aquí nos referimos a la primera modalidad.

El régimen de participación y responsabilidad viene determinado en el art. 125, Código de Comercio, que dispone:

Todos los socios colectivos, sean o no gestores de la compañía, quedarán obligados personal y solidariamente a las resultas de las operaciones de ésta, en los propios términos y con igual extensión que los de la colectiva, según dispone el artículo 104.

Tendrán además los mismos derechos y obligaciones que respecto a los socios de la compañía colectiva quedan prescritos en el artículo anterior.

La responsabilidad de los socios comanditarios por las obligaciones y pérdidas de la compañía, quedará limitada a los fondos que pusieren o se obligaren a poner en comandita, excepto en el caso previsto en el art. 124.

Los socios comanditarios no podrán hacer acto alguno de administración de los intereses de la compañía, ni aun en calidad de apoderados de los socios gestores.

Esta modalidad de sociedad es, como resulta sabido, una especie de sociedad colectiva, de la que se aparta por la presencia de socios capitalistas, lo que escinde su régimen jurídico según se trate de socios gestores o capitalistas. El gestor responde, como en la colectiva, ilimitadamente; el comanditario, hasta la suma aportada. Los socios gestores perciben gastos y beneficios conforme a su aportación gestora o de otra índole; los socios comanditarios en proporción a su aportación de capital.

También, como es lógico, no hay en este punto disparidad doctrinal o jurisprudencial. Véase: Garrigues, *op. cit.*, I, págs. 316 y sigs., en especial, 321 y sigs.; Avilés y Pou, *op. cit.*, págs. 109 y sigs., en especial, 112-114; Martínez Val, *op. cit.*, págs. 119 y sigs., en especial págs. 123 y sigs.; Sánchez Calero, *op. cit.*, págs. 150 y sigs.; Uría, *op. cit.*, pág. 145 y sigs., en especial págs. 147 y sigs.; Chullá, *op. cit.*, I, págs. 194 y sigs.; Vázquez Bote, *op. cit.*, Tomo XVI.

13. La Sociedad Comanditaria por Acciones. Como modalidad de la comanditaria, el Código de Comercio se refiere indirectamente a ella en el art. 128, permitiendo que las aportaciones de los socios comanditarios se expresen en acciones de capital; y se diferencia de la comanditaria simple en razón de su evolución histórica: mientras en la simple el *intuitu personae* era y es fundamental, en la comanditaria por acciones eran los socios capitalistas los que elevaban la importancia de la sociedad.

Cabe decir lo antes indicado acerca de la participación proporcional, según sea industria, bienes o capital. Así, Garrigues, *op. cit.*, I, págs. 328 y sigs.; Sánchez Calero, *op. cit.*, págs. 150 y sigs.; Martínez Val, *op. cit.*, pág. 126; Avilés y Pou, *op. cit.*, págs. 115 y sigs.; Chullá, *op. cit.*, I, págs. 198 y sigs.; Vázquez Bote, *op. cit.*, Tomo XVI.

14. La Sociedad Anónima. A la misma se refería el art. 122 del Código de Comercio vigente en su redacción original, al clasificar las compañías mercantiles en tres categorías (colectiva, comanditaria y anónima), a que hace hoy referencia el art. 101 vigente, párrafo tercero, al indicar que

También podrán constituirse adoptando la forma corporativa, con arreglo a la ley especial que expresamente lo autorice.

Redacción que surge por Ley Núm. 42, de 25 de abril de 1930, adaptando la sociedad anónima original a la actual corporación.

En su régimen original, al ser una sociedad totalmente capitalista, siendo la acción la expresión de la aportación social, era asimismo representativa de los derechos y acciones de cada socio, limitadas las pérdidas a la suma aportada y representada en sus acciones correspondientes, siendo los beneficios asimismo proporcionales (arts. 153, 160 y relacionados, Código de Comercio de 1885 que entró en vigor en Puerto Rico el 1 de mayo de 1886).

Sustituida hoy por la corporación anglosajona, lo apuntado tiene un simple interés histórico, al solo efecto de acreditar la existencia de una regla única y constante. Puede verse el texto íntegro de dicho Código de Comercio en Enciclopedia Jurídica Española, Tomo VI, págs. 223 y sigs., así como en la Compilación de Estatutos de Puerto Rico, de 1911, págs. 1.225 y sigs., en concreto págs. 1.244 y sigs.; en aquélla, el Código de Comercio de 1829, con igual criterio.

15. La Corporación. Como sociedad de tipo general, equivalente a las antiguas asociaciones, está abierta así a las sociedades, típicamente mercantiles y con ánimo de lucro, como a las específicas asociaciones, o entidades sin fines de lucro. En todo caso, la corporación expresiva de capital refleja en sus acciones el criterio de aportación y

correspondientes beneficios y cargas, según el tipo y calidad de la acción de que se trate (ver secciones 1501 y sigs., 17 LPRA). Varían los criterios de participación y beneficio, según el tipo de acción, pero no se altera en lo absoluto el principio de proporcionalidad. Véase Soltero Peralta, *Curso Elemental de Derecho Mercantil*, Río Piedras, 1964, 4a. ed., págs. 148 y sigs.; Vázquez Bote, *op. cit.*, Tomo XVI.

16. La Comunidad del Buque. Con referencia al Derecho histórico puertorriqueño, el art. 589 del Código de Comercio prevenía la comunidad de un buque, calificado en la misma E. de M. como "buque proindiviso" y "condominio de una nave". También aquí rige el criterio de la proporcionalidad (arts. 591, 590, Código de Comercio; Art. 591: "Todos los copropietarios quedarán obligados, en la proporción de su respectiva propiedad..."; Art. 590: "Los copropietarios de un buque serán civilmente responsables, en la proporción de su haber social...").

Si bien el Derecho marítimo es campo ocupado por las leyes de Almirantazgo, como bien expresaba la Comisión redactora de la edición de 1932, "algunos preceptos contenidos en este libro Tercero están en contradicción con leyes federales... y con las reglas del derecho marítimo internacional...". No parece, sin embargo, que la noción de comunidad de la nave quede afectada por tal tacha, debiendo estimarse, en la duda, vigente.

Pero, en todo caso, lo que importa, nuevamente, es el mantenimiento de un criterio uniforme de participación conforme a una cuota. Y en esto es unánime igualmente la doctrina. Ver: Garrigues, *op. cit.*, II, págs. 577 y sigs.; Sánchez Calero, *op. cit.*, pág. 537; Avilés y Pou, *op. cit.*, págs. 710 y sigs.; Martínez Val, *op. cit.*, págs. 637 y sigs.; Uría, *op. cit.*, pág. 787 y sigs.; Vázquez Bote, *op. cit.*, Tomo XVII.

17. Las Denominadas Sociedades Especiales. Si bien en un marco estrictamente fiscal, la Ley Núm. 8, de 15 de julio de 1985, al reconocerse las sociedades especiales con su particular régimen contributivo, en su art. 1 fija igualmente la carga fiscal de los socios en función de "su participación distribuible" en el ingreso neto de la sociedad. Y aunque la Ley Núm. 3, de 27 de septiembre de 1985, incidió en la "trampa" de modificar el art. 1.589 del Código Civil, limitando innecesariamente —y de modo fraudulento para los particulares que con la sociedad especial contraten— la responsabilidad de los socios de la sociedad especial, no es menos cierto, que es lo que aquí interesa, que mantiene también el criterio de proporcionalidad, al determinar que "no serán responsables con su patrimonio personal más allá de su aportación a la sociedad especial por las deudas y obligaciones de la sociedad...". Ver Vázquez Bote, *op. cit.*, Tomo XVI.

18. La Denominada Sociedad Mercantil Irregular. Como quiera que el Código de Comercio reclama para la constitución de toda sociedad que haya de tener personalidad jurí-

dica dos requisitos constitutivos, acuerdo de constitución en escritura pública, e inscripción de ésta en el Registro Mercantil (arts. 95-98, Código de Comercio), por ello dispone el art. 17 del Código de Comercio que "las escrituras de sociedad no registradas surtirán efecto entre los socios que las otorguen; pero no perjudicarán a tercera persona, quien, sin embargo, podrá utilizarlas en lo favorable." Y, correspondientemente, el art. 98 impone la exigencia de documento público e inscripción para el reconocimiento de la personalidad jurídica, dado que no caben pactos reservados —que implican sometimiento al régimen de la comunidad de bienes: art. 1.560, párrafo segundo, Código Civil—, por lo que dispone el art. 99, Código de Comercio:

Los encargados de la gestión social que contravinieren lo dispuesto en el artículo anterior, serán solidariamente responsables para con las personas extrañas a la compañía con quienes hubieren contratado en nombre de la misma.

Solidaridad externa que se resuelve, en las relaciones internas conforme con las normas comunes de solidaridad: cada uno responde por su parte (art. 1.098, párrafo segundo, Código Civil).

Pues bien, esta sociedad, llamada irregular por no adaptarse a las exigencias regulares de forma prescritas por el Código de Comercio, queda, como se ve, sujeta asimismo a la misma regla de proporcionalidad. Y, no sólo respecto de la potencial responsabilidad entre los socios sino, naturalmente, en su participación correspondiente, conforme indican los arts. 117 y 118, Código de Comercio, antes transcritos.

Al ser irregular, por tener pactos reservados, no le son de aplicación las disposiciones del Código de Comercio, aunque sí las del Código Civil (art. 1.561: "Las sociedades civiles, por el objeto a que se consagren, pueden revestir todas las formas reconocidas por el Código de Comercio. En tal caso les serán aplicables sus disposiciones en cuanto no se opongan a las del presente Código"), dada la inaplicabilidad de las normas del Código de Comercio y —al momento de publicarse el Código Civil— las de la vieja Ley de Asociaciones de 1887; de donde hay que aplicar el art. 1.560, párrafo segundo, que remite las sociedades con pactos reservados al régimen de la comunidad de bienes. Siendo pactos reservados, conforme al propio art. 98, Código de Comercio, los que no constan en la escritura social que ha de inscribirse. Ver Vázquez Bote, *op. cit.*, Tomo XVI.

Consiguientemente, así por las propias disposiciones del Código de Comercio en tema de responsabilidad, y por las normas civiles aplicables a esa responsabilidad misma y al carácter de la sociedad, se impone siempre el criterio de proporcionalidad.

**LA REGLA GENERAL DE MEDIR GASTOS,
RESPONSABILIDADES Y BENEFICIOS
POR FUNCION DE LA APORTACION O CUOTA**

Se ha visto que, tanto en los marcos del Derecho civil, como en los del Derecho mercantil, toda expresión de cotitularidad queda referida a cada sujeto en particular que la participa en función de un mismo criterio o medida: su cuota de participación.

Y tanto en el mundo civil como en el mercantil, solamente se da, no una diferencia respecto de dicha regla, sino un simple matiz para apreciar la valuta o medida.

Como hemos podido apreciar, aunque hasta ahora no se ha hecho énfasis en ello, separa el legislador como criterios diversos inicialmente, los que derivan de una aportación de esfuerzo o industria, de los que significan aportación de bienes de capital.

Así, el art. 1.580, párrafo segundo, Código Civil, fija en ausencia de pacto una participación al socio de industria igual a la menor del socio de capital, salvo que sea asimismo socio capitalista, en cuyo caso recibe proporcionalmente por ambos conceptos (ver art. 1.580, citado anteriormente).

Correspondientemente, el socio industrial está mejor tratado cuando se producen pérdidas en lugar de ganancias, pues no responde de ellas (art. 1.582, Código Civil, citado); ya perdió con su industria.

Igual criterio sustentan los arts. 117 y 118, Código de Comercio, para las sociedades mercantiles mixtas (cuentas en participación, colectiva, en comandita, comanditaria por acciones), que desaparece en las sociedades estrictamente capitalistas (anónima, hoy corporación) y las sociedades especiales.

Por su parte, la jurisprudencia, sin abandonar este criterio, mantiene la doctrina inherente a la comunidad de bienes civil, en que esa dualidad desaparece, siendo la cuota (de bien o de trabajo y esfuerzo) el factor determinante. En suma, es la aportación proporcional la que determina pérdidas y beneficios proporcionales.

La aportación, pues, es la valuta o criterio de medida. Y este es el significado de la expresión cuota que emplea el art. 327, Código Civil.

**VIII JORNADA NOTARIAL DE
NORTEAMERICA, CENTROAMERICA
Y EL CARIBE**

La VIII Jornada Notarial de Norteamérica, Centroamérica y el Caribe, auspiciada por la Comisión de Asuntos Americanos de la UINL y la Asociación Nacional del Notariado Mexicano se celebrará en Cancún, México, del 8 al 11 de noviembre de 1995.

La Asociación de Notarios invita a todos los notarios y estudiantes de derecho a someter ponencias por escrito sobre cualquiera de los temas indicados. La Asociación concederá un estipendio de \$1,000 para la mejor ponencia, a ser seleccionada por la Junta de Directores. Dicha ponencia será reproducida por la Asociación y distribuida en la Jornada. El autor deberá exponer su ponencia en la Jornada. La Asociación se reserva el derecho de publicar la ponencia. Toda ponencia deberá ser sometida por correo a la Asociación no más tarde del 30 de septiembre. Para más información, llamar al Lcdo. Angel R. Marrero, al 250-5650. Los temas a desarrollarse serán:

**Tema I - Régimen Jurídico de Poderes
de las Sociedades Mercantiles**

Coordinador Internacional: Pendiente

Sugerencia de desarrollo del tema:

1. Situación del Derecho en Puerto Rico
 - a. Del sistema jurídico
 - b. Del régimen jurídico de las sociedades mercantiles
 - c. Del régimen jurídico del notariado
2. Régimen jurídico de los poderes de sociedades mercantiles
 - a. La representación en material mercantil
 - b. Tipos de representación mercantil
 - c. Naturaleza jurídica de los poderes de sociedades mercantiles
 - d. Tipos de poderes de sociedades mercantiles
 - e. Los registros públicos comerciales ante los poderes de sociedades mercantiles
3. El notario y los poderes de sociedades mercantiles
 - a. Función del notario en los poderes de sociedades mercantiles
 - b. Estructura de una escritura de poder de una sociedad mercantil
 - c. Manera de acreditar la representación de sociedades mercantiles extranjeras
4. Propuestas de reformas legales para lograr un régimen jurídico más eficiente de poderes de sociedades mercantiles

Tema II - Requisitos para la Constitución de Personas Jurídicas en Puerto Rico

Coordinador internacional:
Angel R. Marrero, Puerto Rico

Sugerencia de desarrollo del tema:

1. Situación del derecho en Puerto Rico
 - a. Del sistema jurídico
 - b. Del régimen jurídico del notariado

- 2. Régimen jurídico de las personas jurídicas
 - a. Tipos de personas jurídicas
 - b. Personas jurídicas civiles
 - c. Personas jurídicas mercantiles
 - d. El notario ante la constitución de personas jurídicas
 - e. Registros públicos de personas jurídicas
- 3. El notario y las personas jurídicas
 - a. El notario ante la constitución de personas jurídicas
 - b. Estructura de una escritura de poder de una sociedad mercantil
 - c. Manera de acreditar la constitución de la persona jurídica extranjera
- 4. Propuestas de reformas legales para lograr un régimen jurídico más eficiente de personas jurídicas

Tema III - El Notario Frente a la Globalización de las Economías Nacionales

Coordinador internacional:
Luis Alberto Perera, México

Sugerencia de desarrollo del tema:

- 1. Situación del derecho en Puerto Rico
 - a. Del sistema jurídico
 - b. Del sistema económico
 - c. Del régimen jurídico del notariado
- 2. El fenómeno de globalización de las economías nacionales
 - a. Concepto
 - b. Situación del país
 - c. Relación entre economía y derecho
 - d. La apertura comercial y los Tratados de Libre Comercio
 - e. Registros públicos de personas jurídicas
- 3. Transformación del derecho ante la apertura comercial
 - a. Surgimiento del Derecho Económico
 - b. Los Tratados de Libre Comercio
 - c. El nuevo Derecho Mercantil
- 4. El Notario ante la globalización de las economías
 - a. Influencia del Derecho Norteamericano en el Derecho Mercantil de Puerto Rico
 - b. Tendencias de transformar la función notarial de tipo latino por la anglosajona
 - c. Surgimiento de otros fedatarios en material comercial
- 5. Propuestas de reformas legales para lograr un servicio fedatario más eficiente

Cuota de Inscripción para la Jornada:

Participantes:
\$300.00 - hasta agosto 31
\$350.00 - sept. 1 hasta oct. 31

Acompañantes:
\$200.00 - hasta agosto 31
\$230.00 - sept. 1 hasta oct. 31

	<u>Hoteles</u>	<u>Sencillo</u>	<u>Doble</u>
<u>Coral Beach (sede):</u>			
4 noches/5 días	\$360	\$550	\$550
7 noches/8 días	\$550	\$590	\$590
<u>Camino Real:</u>			
4 noches/5 días	\$300	\$380	\$380
7 noches/8 días	\$600	\$660	\$660
<u>Fiesta Americana:</u>			
4 noches/5 días	\$276	\$390	\$390
7 noches/8 días	\$482	\$510	\$510

FAVOR DE CONFIRMAR LA INFORMACION CON SU AGENTE DE VIAJES

Para más información llamar a la Asociación de Notarios al 758-2773

**NUEVO MODELO
ESCRITURA DE HIPOTECA FHA**

La Carta Circular 95-20 del U.S. Department of Housing and Urban Development adoptó un nuevo texto para el párrafo 2 del *Model Mortgage Form* (HUD) Handbook 4165.1, para conformarlo a las enmiendas al Reglamento X y Reglamentos del FHA. El nuevo modelo de escritura de hipoteca y pagaré FHA comenzó a utilizarse el primero de julio de 1995. FHA no aceptará hipotecas que no se hayan otorgado con el nuevo modelo de escritura identificado con la fecha "May 1995".

La Carta Circular 95-05 de FHA requiere la dirección física de la propiedad hipotecada tanto en el pagaré como en la escritura de hipoteca. El modelo de escritura de hipoteca FHA no provee un espacio para indicar este dato. Se recomienda que el notario añada la dirección física de la propiedad hipotecada en el párrafo **OCTAVO** de la escritura, después de los datos de inscripción de la propiedad.

LA ASOCIACION TIENE DISPONIBLE EL NUEVO MODELO DE ESCRITURA DE HIPOTECA FHA EN INGLES-ESPAÑOL, A UN COSTO DE \$50.00 FAVOR DE LLAMAR AL 752-2773.

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

IN RE:

LUIS E. COLON RAMERY

Núm. MC-89-15

PER CURIAM

San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 1995.

A solicitud de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, así como de otros abogados que comparecieron en el pleito de epígrafe como interventores y *amicus curiae*, reconsideramos la Opinión emitida en el caso de autos. Luego de reevaluar las cuestiones planteadas a la luz de la ley y jurisprudencia aplicables, consideramos prudente variar la norma general impuesta en el caso de epígrafe.

I.

El 8 de junio de 1993 emitimos Opinión y sentencia en el caso de autos en la que impusimos una norma prohibitiva de carácter prospectivo a los efectos de que ningún abogado notario podría representar a una de las partes otorgantes de un documento autorizado por éste, en un pleito posterior para exigir las contraprestaciones a que se obligó la otra parte en el documento. Determinamos que un "abogado-notario que reclama judicialmente en representación de una de las partes otorgantes de un documento, para exigir la contraprestación a la que se obligó la otra parte en el documento, da la falsa impresión de que siempre estuvo parcializado con la parte en representación de la cual reclama." In re: Colón Ramery, Op. y sentencia de 8 de junio de 1993, 93 JTS 91, a la pág. 10799. Así, la norma impuesta tuvo el propósito de evitar dicha "apariencia de conducta profesional impropia." Canon 38 de Etica Profesional.

Basamos además la imposición de dicha norma en el hecho de que "el Canon 22 de Etica Profesional dispone que un abogado debe evitar testificar en beneficio o apoyo de su cliente y renunciar [a] su representación cuando adviene en conocimiento de que puede ser llamado a declarar en su contra. En toda acción en la que un instrumento notarial sea el objeto de la controversia, el notario siempre es testigo silente." Id.

Asimismo, extendimos dicha prohibición a los socios y asociados de bufetes pluralizados a base de que:

[e]n términos generales, somos de opinión que existe un deber deontológico general implícito en una sociedad de abogados, que recae sobre sus socios, de velar y determinar que la práctica y métodos seguidos por todos en la sociedad estén a tono con el Código de Etica. Creemos que esta obligación no puede quedar diluida o inmersa en la burocracia oficinesca o pluralidad de abogados. Por ende, no podemos compartir la tesis de que el abogado, cuando se desempeña en una sociedad jurídica —en su condición de socio o como empleado— puede actuar aisladamente en una especie de comportamiento sellado, ajeno y alejado de los asuntos generales profesionales y notariales en que se desenvuelve la asociación.

In re: Lavastida, 109 DPR 45, 92-93 (1979) (Op. Concurrente y Disidente del Juez Asociado señor Negrón García).

Luego de reevaluar las cuestiones planteadas en el caso a la luz de las extensas y bien fundamentadas comparencias de los interventores y *amicus curiae*, la ley y la jurisprudencia aplicables, entendemos necesario emitir los siguientes pronunciamientos. Veamos.

II.

En primer término, reafirmamos que un notario que autoriza un instrumento público está impedido de representar posteriormente como abogado a cualquiera de los otorgantes, en la litigación contenciosa, contra el otro u otros otorgantes para reclamar judicialmente las contraprestaciones contenidas en el instrumento público.

Esta norma es consecuencia lógica de nuestra decisión en B&L, Inc. v. P.R. Cast. Steel Corp., 114 DPR 808 (1983). Allí determinamos que un abogado estaba impedido de notarizar documentos de su cliente que estaban relacionados con un pleito en el cual éste lo representaba y que estaba pendiente ante los tribunales. Tal prohibición respondió a que:

[e]xiste tan manifiesta identidad entre abogado y cliente en lo que respecta al relato de los hechos sobre los cuales se pide remedio en la acción civil y tiene el abogado tanta libertad para escoger el lenguaje en que narrar los hechos a él informados por el cliente, que en cualquier pleito —en el desarrollo de la controversia— puede surgir discrepancia entre abogado y cliente respecto al contenido de la alegación jurada y derivar en procedimientos lesivos a la fe pública de que es custodio el notario.

B&L, Inc. v. P.R. Cast. Steel Corp., 114 DPR 808, 811 (1983). Veamos además, Eugenio Otero Silva, *Mesa Redonda: Función Dual de la Abogacía y la Notaría; la Jurisdicción Voluntaria en Sede Notarial*, Ponencia presentada en la XXXI Conferencia de la Federación Interamericana de Abogados (1994).

Como bien se desprende de la anterior cita, la justificación básica de dicha norma fue la protección de la fe pública de que es custodio el notario. A tono con dicha motivación, es importante recordar que la fe pública "como elemento objetivo que se concretiza a través de la persona del notario con la presencia del compareciente, es la espina dorsal de todo el esquema de autenticidad". In re: Vargas Hernández, 94 JTS 54. Dicho esquema parte de la base de que "la cualidad modular que le distingue (al Notario) del Abogado, es su imparcialidad, y en tal condición debe actuar en un plano superior a las partes". Ley Notarial de Puerto Rico de 1987, Exposición de Motivos, 4 LPRA sec. 2002 et seq.

Es como medida protectora de dicha imparcialidad que se justifica la norma que hoy reafirmamos. La práctica de la profesión de abogado es incompatible con la práctica de la notaría cuando ambas intervenciones del abogado-notario tratan del mismo asunto. La expectativa del abogado-notario de, una vez otorgado el documento en el que actuó como notario, activar una relación de abogado cliente con uno de los otorgantes o de mantener una relación de ese tipo que existía previo al otorgamiento del documento, trastoca la presunción de imparcialidad que protege toda labor del notario y empaña la fe pública de la cual éste es custodio.

En ese contexto, la línea divisoria entre la consejería como parte de una relación de abogado-cliente y la consejería legal que, como notario imparcial concedor de la Ley Notarial, permite al Notario otorgar documentos, es tan difícil de reconocer que raya en la inexistencia. Fue con dicha dificultad en mente que trazamos la línea e impusimos la prohibición que hoy reafirmamos.

La imparcialidad del notario no puede limitarse al momento mismo del otorgamiento y de brindar las advertencias. La misma debe estar presente también durante todos los procesos conducentes y posteriores a dicho otorgamiento. Sólo así mantendremos intacta la fe pública de la cual es custodio el notario.

III.

En segundo lugar, aclaramos que la prohibición anteriormente expuesta no incluye la función dual de abogado-notario en las acciones ex-parte, a menos que esté expresamente prohibida por ley o doctrina jurisprudencial. Dicha exclusión con respecto a la aplicabilidad de la norma prohibitiva que hoy reafirmamos es consecuencia lógica del hecho de que, por su carácter no contencioso, en dichos procedimientos no existe la apariencia de parcialidad impropia a la cual aludimos anteriormente. Recordemos que los procedimientos ex-parte tienen como propósito dar validez jurídica a actos y manifestaciones consensuales de la voluntad privada. E. Escobar de la Riva, *Traado de Derecho Notarial*, S.A., 1957, págs. 27-28, según citado en B&L, Inc. v. P.R. Cast. Steel Corp., 114 DPR 808, 812 (1983).

La norma anteriormente dispuesta tampoco incluye las declaraciones de autenticidad de firmas. Estas no constituyen documentos públicos. Art. 56 de la Ley Notarial de 1987, 4 LPRA sec. 2056. En ellas el notario se limita a legitimar las firmas, pero "no asume responsabilidad alguna por el contenido del documento privado de cuyas firmas legitime." Art. 56 de la Ley Notarial de 1987, 4 LPRA sec. 2056.

IV.

Ahora bien, contrario a lo que dispusimos en la opinión original en el caso de autos, la prohibición que hoy sostenemos no es extensiva a los socios o asociados de bufete del notario autorizante. Este curso decisorio responde a que, aún cuando ciertamente "somos de opinión que existe un deber deontológico general implícito en una sociedad de abogados, que recae sobre sus socios de velar y determinar que la práctica y métodos seguidos por todos en la sociedad estén a tono con el Código de Ética", In re: Lavastida, *supra*, hemos resuelto que la responsabilidad del notario es personalísima e insoluble." In re: Meléndez Pérez, 104 DPR 770, 777 (1976); B&L, Inc. v. P.R. Cast. Steel Corp., 114 DPR 808, 813 (1983); Enid Martínez Moya, *Derecho Notarial y Registral Inmobiliario, Análisis de Jurisprudencia 1993-94*, 64 Rev. Jur. UPR ____ (1994) (pendiente de publicación).

Sin embargo, los socios o asociados de un notario en un bufete pluralizado no pueden representar a una parte en un litigio relacionado con un documento otorgado por dicho notario si la actuación de éste último como notario o cualquier acuerdo plasmado u omitido en el documento fuere cuestionada. Es decir, que ni el abogado-notario autorizante ni sus socios o asociados en bufetes pluralizados podrán representar a ninguno de los otorgantes del documento autorizado por dicho abogado-notario cuando, como parte del litigio contencioso, se impugna la validez de alguno de los acuerdos que surgen del documento autorizado o se alega la existencia de otros acuerdos relativos al mismo asunto que fueron omitidos en dicha escritura matriz.

La extensión de dicha prohibición a los socios o asociados de bufetes pluralizados responde al hecho de que éstos, como parte de la sociedad de abogados, podrían estar expuestos a responsabilidad financiera por los actos del socio-notario. Asociación de Propietarios v. Santa Bárbara, Co., 112 DPR 33, 49 (1982).

Finalmente, el notario y sus socios o asociados en bufetes pluralizados deben además decidir, dentro de su responsabilidad profesional, cuándo deben abstenerse de actuar en los casos en que por sus particulares circunstancias su actuación podría generar un potencial de conflicto o la apariencia de conducta impropia.

V.

Estos pronunciamientos tienen carácter prospectivo y, por ende, afectan únicamente aquellos casos que se iniciaron en los tribunales a partir de la fecha en que se certifique la opinión y sentencia de este *Curia*. Además, aquellos pronunciamientos expuestos en In re: Cancio Sifre, 106 DPR 386 (1977), que sean incompatibles con lo aquí resuelto, quedan por la presente expresamente revocados.

Se dictará sentencia correspondiente.

SENTENCIA

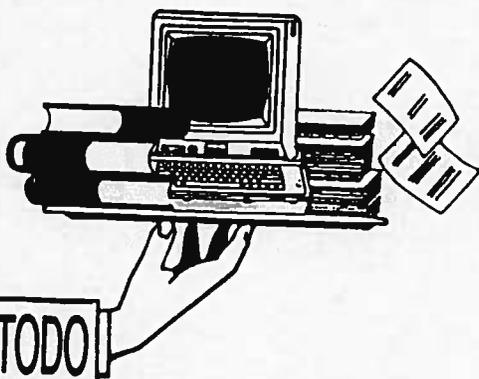
San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 1995.

En reconsideración se modifica la norma general impuesta en la Opinión emitida en este caso el 8 de junio de 1993 y se adoptan los pronunciamientos emitidos en la Opinión *Per Curiam*, la cual se hace formar parte de esta sentencia.

Así lo pronunció y manda el Tribunal y certifica el Señor Secretario General. Todos los Jueces estuvieron conformes con las Partes I, III y IV de la Opinión *Per Curiam*. Cuatro Jueces votaron conformes con las Partes II y V y dos disintieron. A continuación se incluye el detalle de la votación del Tribunal.

El Juez Presidente señor Andréu García y el Juez Asociado señor Hernández Denton están conformes con la totalidad de la Opinión *Per Curiam*. El Juez Asociado señor Negrón García y la Juez Asociada señora Naveira de Rodón están de acuerdo con las Partes I, II, III y V, pero disienten de la Parte IV. Además, el Juez Asociado señor Negrón García hizo constar que disienta de la Parte IV "por los fundamentos expuestos en su Opinión de Conformidad de 8 de junio de 1993. Reitera que 'a un socio le está vedado violar los cánones por medios indirectos o mediante el empleo de terceros'. Por ende, no albergamos duda de que la norma es extensiva a socios o abogados de un bufete pluralizado u otra agrupación de abogados". Los Jueces Asociados señores Alonso Alonso y señor Fuster Berlingerí están conformes con las Partes I, III, IV y V pero disienten sin opinión escrita de la Parte II. El Juez Asociado señor Rebollo López no intervino.

Francisco R. Agrall Lladó
Secretario General



Butterworth

LEGAL PUBLISHERS

Escrutinio Legislativo y Equity

LO TENEMOS TODO

LIBROS LEGALES

Leyes de Puerto Rico Anotadas, Decisiones de Puerto Rico, Formularios, Digestos de las decisiones del Tribunal Supremo, entre muchas otras publicaciones. Actualización de bibliotecas legales.

INFORMES

Nueva legislación, historiales legislativos, leyes, reglamentos y decretos mandatorios.

ACCESO REMOTO DE COMPUTADORA

PRonline® - Decisiones más recientes del Tribunal Supremo, *Leyes de Puerto Rico Anotadas* compiladas, cartas circulares y determinaciones administrativas de Hacienda, legislación y el texto completo de reglamentos, leyes del año y decretos mandatorios.

PRON-ECON® - Datos socioeconómicos de Puerto Rico y de los Estados Unidos, provistos por Corplan, Inc.

¿Cómo le podemos servir?

Mona L. Gordon
Director Administrativo / (809) 721-1349

Carmen Quevedo
Gerente de Negocios / (809) 722-5500

ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO

Apartado 190062, San Juan, PR 00919-0062 Teléfono 758-2773

SOLICITUD DE INGRESO

Nombre:	Inicial:	Apellido:	Apellido:
Dirección Postal:			Zip Code:
Teléfonos:	Casa:	Oficina:	Oficina: FAX:
Fecha Admisión a la Notaría:	Núm. de Colegiado:	Núm. de Notario:	
Preparación Académica:	Año:	Institución:	Grado:
	Año:	Institución:	Grado:
<p>CERTIFICO que soy Notario Público autorizado para ejercer la Notaría en Puerto Rico, y me comprometo a cumplir con los Artículos de Incorporación y con el Reglamento de la Asociación de Notarios de Puerto Rico. Incluyo cheque por la suma de \$_____ para cubrir la cuota de \$60.00 para este año calendario más <input type="checkbox"/> \$11.00 (opcional) para la compra de un alfiler con el escudo y colores de la Asociación.</p>			
Fecha:		Firma:	

EL NOTARIADO, PROFESIÓN DE TRADICIÓN Y DE FUTURO

SOLICITUD PARA ALFILER DEL ESCUDO DE LA ASOCIACION

Nombre:	Apellidos:	Socio Núm.:
Dirección Postal:		Zip Code:
<p>Favor de remitir a vuelta de correo _____ alfiler(es) con el escudo y colores de la Asociación de Notarios. Incluyo cheque por la suma de \$_____ para cubrir el costo de \$10.00 por alfiler, más \$1.00 para el franqueo.</p>		
Fecha:		Firma:

EL NOTARIADO, PROFESIÓN DE TRADICIÓN Y DE FUTURO