



# ANOTA



BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.  
 APARTADO 190062, SAN JUAN PR 00919-0062 TEL: (809) 758-2773 FAX: 759-6703  
 NUMERO 1 ENERO--FEBRERO 1996 AÑO 10

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

## INFORME ANUAL DEL PRESIDENTE IX ASAMBLEA GENERAL

Estimados colegas. Distinguidos invitados. Lcda. Leila Sánchez. Amigos todos.

Me dirijo a ustedes en esta IX Asamblea Anual de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, con el propósito de rendir a esta Asamblea el Informe del Presidente sobre lo acontecido en este pasado año. Con este informe culmina el mandato de esta colectividad a esta Junta Directiva y a mi persona, de dirigir y de rendir cuentas sobre los asuntos de inherencia a la Asociación de Notarios, en su encomienda de velar por los asuntos que incumben y afectan al notariado puertorriqueño.

Me place informarles que en los dos pasados años nuestra Asociación ha cambiado de rumbo, sin descartar no obstante, las metas y logros de años anteriores. Particularmente en este último año, nuestra Asociación ha ampliado su inherencia e incrementado su presencia, su influencia y su efectividad, tanto en el ámbito nacional como internacional, para beneficio del notariado puertorriqueño.

Les anticipo que los logros en este año han sido muchos. También hemos fracasado en algunas de nuestras encomiendas.

Nada, claro está, pudo haberse logrado sin el esfuerzo, dedicación y desinterés de los miembros de la Junta de Directores. A cada uno de ellos, mis más expresivas gracias por su apoyo y entusiasmo. Gracias particulares a la licenciada Lugi Rivera Rodríguez, Primer Vice Presidente de nuestra Asociación. Asimismo, gracias al licenciado Enrique Godínez, nuestro Presidente Fundador, por su asesoramiento y amistad. De la misma manera, gracias a nuestra anterior Directora Ejecutiva, la licenciada

Leila Sánchez, quien por ocho años dedicó con cariño y entusiasmo sus mejores esfuerzos a nuestra Asociación. Gracias igual, al Lcdo. Julio Morales, nuestro nuevo Director Ejecutivo.



El Lcdo. Angel R. Marrero hace entrega de una placa conmemorativa dedicando la IX Asamblea a la Lcda. Leila Sánchez.

**Mejoramiento Profesional.** Amerita repetir que el objetivo primordial de nuestra Asociación es la excelencia en la práctica de la profesión notarial. La Comisión de Mejoramiento Profesional de la Asociación, dirigida por la licenciada Aida Martínez, logró un programa de educación excelente. Esta Comisión celebró seminarios sobre el Reglamento Notarial, sobre la Ley 153 enmendatoria de la Ley de Propiedad Horizontal, y sobre la Ley de Instrumentos Negociables; publicó en el Boletín ANOTA artículos sobre diferentes temas de interés al notariado y, cumpliendo con nuestro deber fiduciario, publicó y sometió a comentarios las propuestas Enmiendas al Proceso de Presentación en el Reglamento Hipote-

**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

La Asociación se reserva el derecho de editar y publicar el material que le sea sometido.

### INDICE

Informe Anual del Presidente, IX Asamblea General de la Asociación de Notarios celebrada el 2 de diciembre de 1995 .....	1
Noticias de la Junta de Directores .....	8
Ley Núm. 156 del 11 de agosto de 1995, enmendando la Ley Notarial de 1987 para aclarar el concepto de "testimonio" .....	8
Western Federal Savings Bank v. El Registrador de la Propiedad de Bayamón, 95 JTS 150 (6 de noviembre de 1995) .....	9

cario, publicó el Reglamento Notarial, publicó las Reglas para Cambiar al Sistema de Hoja Móvil, Cambiar el Libro de Inscripción y el Medio Adoptado para Guardar la Información, y publicó los Modelos de Minuta de Inscripción.

El empeño de nuestra Asociación en lograr el mejoramiento profesional del notariado puertorriqueño no cesa en la Comisión de Mejoramiento Profesional.

Capítulo Estudiantil. El año antepasado expresamos a los decanos de las tres facultades de derecho nuestra inquietud por fomentar una relación directa entre la Asociación de Notarios y los estudiantes de derecho. Me place que nuestros esfuerzos fomentaron la formación del Cuerpo Académico Notarial de la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana. Encomiendo a la Junta entrante a invitarles a formar el primer Capítulo Estudiantil de nuestra Asociación.

Junta Examinadora. A solicitud de nuestro Tribunal Supremo, nuestra Asociación sometió recomendaciones al Proyecto de Reglamento de la Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía. Recalcamos en nuestra recomendación la necesidad de que la profesión del notariado sea un escogido ponderado e inteligente y, sobre todo, la necesidad de que nuestro notariado logre, bajo la tutela del Tribunal Supremo, la preparación y excelencia profesional necesaria para el ejercicio de la profesión.

Curso Avanzado. El próximo mes de abril esperamos ofrecer, con el auspicio y los recursos académicos del Consejo General del Notariado Español, un Curso Avanzado sobre Derecho Civil y Notarial. Este será un curso intensivo de 20 horas de duración, con el objetivo de presentar al notariado puertorriqueño conceptos sobre el derecho civil, sobre el derecho y la práctica notarial, y sobre el documento notarial. Este curso es fruto del Curso Superior de Derecho Notarial de 94 horas de duración que se llevó a cabo en la Ciudad de Madrid y en el que participamos tres notarios de Puerto Rico.

Jornada Iberoamericana. La Jornada Notarial Iberoamericana, auspiciada por la Unión Internacional del Notariado Latino (UINL) y la Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España, se celebrará en la Ciudad de Madrid, durante la segunda semana del mes de octubre de 1996. Esta Jornada tratará dos temas: *Regímenes Económicos Matrimoniales*, y *Regímenes Sucesorios*. El propósito de esta Jornada es publicar el derecho comparado de los países sobre estos dos temas. Me place que el señor Rector de la Universidad de Puerto Rico designó a la profesora Enid Martínez Moya para participar en esta Jornada y presentar una ponencia sobre el tema de regímenes sucesorios en Puerto Rico.

Otros. Como nota al calce, debo señalar otros servicios relacionados con el mejoramiento profesional que proveyó la Asociación de Notarios. Entre éstos, destaco la publicación y distribución a toda la matrícula de la sentencia del Tribunal Supremo en el asunto de *In Re: Colón Ramery*, que de otra forma no hubiese estado disponible a la mayoría de nuestros miembros. Destaco también la publicación del

directorio de las Secciones del Registro de la Propiedad.

El Derecho Notarial. En el tema de mejoramiento profesional, debo señalar que la distinguida colega, profesora y amiga, Sarah Torres Peralta, recién publicó su obra *El Derecho Notarial Puertorriqueño*. Esta obra es un excelente compendio sobre el derecho notarial puertorriqueño y comprobará ser una fuente de información, educación y autoridad en derecho. Felicito a Sarah por su labor, y les recomiendo a todos la lectura de este magnífico trabajo.

Actividad Legislativa. Nuestra Asociación se ha mantenido activa y efectiva ante nuestra Legislatura, compareciendo en apoyo o en contra de piezas legislativas de interés al notariado:

P.S. 797 - En oposición al Proyecto del Senado 797 presentado por el Representante Sánchez Fuentes, sobre la hipoteca refractaria (reverse mortgage). La Asociación se opuso a este proyecto por pretender imponer el requisito de tres testigos en las hipotecas refractarias.

P.C. 1978 - En oposición al Proyecto de la Cámara 1978 presentado por el Representante Granados Navedo. Este Proyecto propone reducir el arancel notarial autorizado de .01 a .005 para la primera escritura, y a .0025 en escrituras subsiguientes, en proyectos de urbanizaciones y condominios. Entendemos que este proyecto perjudica al consumidor. Entendemos también que el arancel propuesto no compensa adecuadamente el servicio y la seguridad jurídica que ofrece el notario, y que desalentará al notariado de participar en el desarrollo y venta de proyectos residenciales de bajo y mediano costo. Más aún, este proyecto impondrá al estado la obligación y carga de otorgar los títulos de proyectos residenciales de costo bajo y mediano por medio de certificaciones de título.

Dos aspectos nos deben alertar: Primero, que la Asociación de Notarios fue la única colectividad profesional que participó en las vistas públicas sobre este proyecto. Segundo, que el Departamento de Justicia, en una ponencia ilustrativa de falta de conocimiento de las funciones del notariado puertorriqueño y carente de toda lógica y estudio, endosó la aprobación de este proyecto.

P.S. 1122 - En oposición al Proyecto del Senado 1122 presentado por la administración, hoy la Ley General de Corporaciones de 1995, en la medida en que descarta la intervención del notario en la creación y modificación del ente corporativo y en la certificación de informes que afectan a terceros.

P.S. 1688 - A favor del Proyecto del Senado 1688 presentado por el Representante Sánchez Fuentes, a los fines de añadir dos delegados a la Junta de Gobierno del Colegio de Abogados en representación de la nueva Delegación de Fajardo.

P.S. 983 - A favor del Proyecto del Senado 983 presentado por el Senador Rolando Silva, para crear el cargo de Registrador Especial.

Reglamento Hipotecario - Comparecimos además ante el Departamento de Justicia con comentarios constructivos al proyecto de enmienda al Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

P.C. 2048 - Aunque la Asociación de Notarios no ha tenido ocasión de intervenir sobre este proyecto, es de interés que el mismo propone crear y reglamentar el seguro de servicios legales. Este proyecto requiere al asegurador someter para la aprobación del Comisionado de Seguros "las escalas de compensación para pagarse a los abogados por concepto de honorarios", y le faculta para desaprobado, posterior a la celebración de vista, la compensación que el asegurador pueda pagar a los abogados por los servicios prestados.

Registro de la Propiedad. El Registro de la Propiedad de Puerto Rico es una institución y parte de nuestra cultura desde el siglo dieciocho. Su función es eliminar la incertidumbre y proveer seguridad a los negocios jurídicos en el tráfico inmobiliario y en el crédito territorial.

Desde comienzos del siglo diecinueve, cuando se intentó implantar en Puerto Rico el Sistema Torrén, nuestro sistema registral inmobiliario se ha ido apartando del sistema registral inmobiliario español. El sistema registral español se ha encaminado a proveer una mayor seguridad, contemplando una mayor agilidad, a los negocios jurídicos. En comparación, el sistema registral puertorriqueño sufre una continua erosión de los principios básicos que rigen su función y razón de ser.

Hoy nuestro sistema registral se encuentra en una situación precaria, en riesgo de convertirse en un sistema de archivo de documentos.

La falta de agilidad por la cual atraviesa el Registro de la Propiedad nos atañe a todos. Esta continua falta de agilidad, este continuo y desmedido atraso de documentos pendientes en el Registro amerita, y debe recibir, la más fuerte crítica de esta colectividad y del notariado puertorriqueño en general.

Hace un año advertimos que ha llegado el momento de evaluar la situación y tomar las medidas que sean necesarias para lograr un Registro ágil y eficiente. No podemos conformarnos con menos.

Hace más de un año la Asociación de Notarios se dio la encomienda de ayudar en la búsqueda de una solución a la problemática del cúmulo de documentos en el Registro de la Propiedad. Desde entonces, hemos dedicado grandes esfuerzos y recursos humanos a fomentar un diálogo con el Departamento de Justicia, en miras de ofrecer los recursos, el conocimiento y la experiencia del notariado puertorriqueño a la solución de este problema. Después de todo, es al notario a quien más incumbe la agilidad y buen funcionamiento del Registro de la Propiedad.

Me apena sobremanera aceptar e informarles que nuestros esfuerzos han sido infructuosos.

En mi mensaje en la VIII Asamblea General Ordinaria de la Asociación señalé que al primero del mes de julio de 1994 había en el Registro en exceso de 209,000 documentos pendientes de resolverse. Señalé también que el número de documentos presentados en el Registro de la Propiedad durante los últimos nueve años ha permanecido relativamente estable, fluctuando de 184,000 en el 1985 a 216,000 en el 1994, para un promedio de 190,000 documentos por año.

Año	Presentados	Aumento	Año	Presentados	Aumento
85	184.000		90	214.000	30.000
86	192.000	8.000	91	208.000	24.000
87	215.000	31.000	92	208.000	24.000
88	224.000	40.000	93	225.000	41.000
89	227.000	43.000	94	216.000	32.000

No obstante, el número de documentos pendientes en el Registro ha aumentado a un ritmo alarmante, de 20,000 documentos pendientes en el 1985, a 209,000 documentos al 31 de julio de 1994.

Año	Pendientes	Aumento	Año	Pendientes	Aumento
85	20.000		90	79.000	59.000
86	30.000	10.000	91	85.000	65.000
87	43.000	23.000	92	87.000	67.000
88	60.000	40.000	93	130.000	110.000
89	73.000	53.000	94	209.000	189.000

A finales del pasado mes de agosto, había en el Registro 241,000 documentos pendientes. El número de documentos pendientes en exceso de un año aumentó de 86,000 en el pasado mes de enero a 119,000 en el pasado mes de agosto. No podemos determinar cuántos documentos llevan pendientes en exceso de dos, tres, cuatro, y hasta cinco años. Claramente, el Registro de la Propiedad continúa en crisis.

Además del efecto adverso en la economía del país, el riesgo económico a la empresa privada, el aumento en el costo de hacer negocios, la pérdida al fisco y otros, la Asociación siente gran preocupación por, y ha traído a la atención del Departamento de Justicia, el riesgo profesional y el esfuerzo adicional del notario bajo cuya responsabilidad se otorga un documento público.

El Registro se ha convertido en un centro de recaudación muy efectivo para el fisco. Para el año fiscal 1993-94, el Registro produjo al fisco cerca de \$26,000,000 en aranceles registrales. Además de la suma señalada, la actividad registral produjo al fisco ingresos por sellos de rentas internas de varios millones de dólares al año.

Los ingresos generados por el Registro pasan al fondo general del fisco. Entendemos que del ingreso de \$26,000,000 generado por el Registro en el año fiscal 1993-94, sólo \$6,000,000 fueron dedicados a la operación del Registro.

No tenemos elementos de juicio para hacer, y tampoco pretendemos hacer, un análisis económico sobre la operación del Registro. No obstante, nos resalta y preocupa que el Registro goza de una demanda inelástica en una economía cada vez más activa. Resalta y nos preocupa que por más de una década el Registro ha sufrido la falta de atención y la dejadez de las agencias gubernamentales concernidas.

También resalta y nos preocupa que nuestro sistema registral se ha convertido de un sistema de inscripción y garantía de derechos a un sistema de recaudación de ingresos.

Sospechamos, y respetuosamente señalamos, que la problemática por la que atraviesa el Registro no tendrá remedio hasta tanto la Legislatura tenga a bien adoptar legislación que requiera a la Rama Ejecutiva dedicar e invertir una porción de los fondos generados por el Registro a la operación del sistema registral.

La falta de agilidad que sufre el Registro, reflejada claramente en la problemática del cúmulo de documentos pendientes, representa al fisco una pérdida de ingresos que calculamos en exceso de \$1,500,000 al año. Esta pérdida es el resultado de la falta de inscripción de gravámenes hipotecarios que, una vez presentados al Registro, son retirados antes de su inscripción debido a su pago, sea mediante saldo o refinanciamiento.

El riesgo profesional al notario bajo cuya responsabilidad se otorga una escritura se ha convertido en inaceptable debido al tiempo que toma la calificación del documento por él autorizado.

La intervención y el riesgo profesional del notario es continua y permanente. Su esfuerzo, responsabilidad notarial y riesgo profesional comienzan desde que es llamado para prestar sus servicios, y le persiguen por el resto de su vida.

Claramente, una tardanza de meses y hasta de años en la calificación de un documento aumenta desmedidamente el riesgo profesional del notario que autoriza el documento. Respetuosamente someto que una calificación tardía no es calificación.

El riesgo económico a la empresa hipotecaria creado por el cúmulo de documentos pendientes en el Registro es incalculable. A modo de ejemplo, suponiendo que una tercera parte de los documentos pendientes de inscripción en el Registro sean hipotecas, y suponiendo un valor promedio de \$100,000 por hipoteca, al 31 de agosto pasado habían pendientes de inscripción 80,000 hipotecas, con un valor de \$80,000,000.

Cada hipoteca pendiente de inscripción representa un acreedor no asegurado. Las repercusiones en caso de una quiebra o en caso de un incumplimiento por parte del deudor son funestas para el acreedor. No es poco común ver a un acreedor hipotecario frustrado por no poder ejecutar su hipoteca pendiente de inscripción.

Podríamos continuar enumerando los efectos adversos que tiene el cúmulo de documentos en el Registro. Basta con lo ya mencionado para concluir que la situación que impera en el Registro es inaceptable.

A la Junta entrante le encomiendo que una vez más, ponga nuestros recursos a la orden del Departamento de Justicia, a fin de solucionar la grave situación por la que atraviesa el Registro de la Propiedad. Esperamos que esta vez se escuche nuestro reclamo.

¿Cuál es la causa principal de la crisis por la cual atraviesa el Registro? —Respetuosamente señalo que el problema es mayormente la falta de una buena utilización de los recursos humanos y económicos ya existentes. Una segunda causa es la insuficiencia de los recursos humanos y económicos dedicados a la operación del Registro.

¿Cómo solucionar la crisis por la que atraviesa el Registro? —Antes de buscar una solución, respetuosamente hemos señalado que el Departamento de Justicia debe coincidir con la empresa privada y con todos los demás afectados que el Registro atraviesa por una crisis que requiere acción inmediata. Sólo aceptando e identificando el problema podremos encontrar su solución.

La crisis por la cual atraviesa el Registro requiere una solución a corto y a largo plazo. A corto plazo, el Departamento de Justicia debe dedicar recursos humanos y económicos adicionales para abordar y reducir de inmediato el cúmulo de documentos pendientes en el Registro. Esto requerirá que se asigne de inmediato al Registro un número suficiente de técnicos adicionales, entrenados y bajo la supervisión de uno o más Registradores con autoridad de firma.

A largo plazo, la problemática requiere un estudio más profundo, fuera del alcance de mi mensaje a esta Asamblea.

No sería justo omitir que se ha logrado arrear un poco el incremento de documentos pendientes de despacho. No obstante, entendemos que el curso de acción que sigue el Departamento de Justicia y los recursos que dedica a resolver esta gran problemática son insuficientes, y que no lograrán resolver la crisis por la cual atraviesa el Registro de la Propiedad.

Respetuosamente sometemos que las recientes Enmiendas al Procedimiento de Presentación, al igual que las Reglas para Cambiar al Sistema de Hoja Móvil, Cambiar el Libro de Inscripción y el Medio Adoptado para Guardar la Información constituyen una delegación indebida por parte del Secretario de Justicia, y una medida claramente ultra vires.

Ley de Corporaciones. La Ley General de Corporaciones de 1995, en vigor al primero de enero de 1996, merece nuestra atención particular. Ya advertí que esta ley descarta la intervención del notario en la creación del ente jurídico corporativo, en la modificación de su certificado de incorporación, y en la radicación de informes y documentos en el Departamento de Estado.

Recalamos nuestra preocupación en por lo menos tres aspectos que levanta esta ley al descartar la intervención del notario: Primero, la Ley permite la creación indiscriminada de entidades corporativas, sin el beneficio del asesoramiento jurídico necesario y tan fácilmente accesible mediante la intervención oportuna del notario; segundo, la Ley permite acceso indiscriminado a los expedientes de una corporación en el Departamento de Estado por personas no autorizadas, facilitando la enmienda o alteración fraudulenta del certificado de incorporación de una corporación por cualquier persona, con la mera radicación de un documento firmado sin for-

malidad ni seguridad legal alguna; y tercero, la Ley permite acceso indiscriminado al Departamento de Estado en la radicación de documentos que afectan a terceros, también sin formalidad ni seguridad legal alguna.

Entendemos que esta ley atenta contra la seguridad del negocio jurídico.

El notario puertorriqueño es del tipo latino, profesional del derecho autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos que ante él se realicen. Entre otras, es su función asesorar a las personas que ante él comparecen, y conferir autoridad y certeza a los documentos que él autoriza. Es su función también conferir autenticidad sobre la existencia, identidad, capacidad, autoridad y sobre la firma de la persona que ante él comparece.

El notario puertorriqueño está fácilmente accesible, y su función notarial en la creación del ente jurídico corporativo no es un obstáculo ni añade un costo significativo. No obstante, su ausencia afecta grave y adversamente a la seguridad jurídica.

Países de culturas diferentes a la nuestra han llegado a reconocer la función indispensable del notario tipo latino en la creación del ente jurídico y en la seguridad del negocio jurídico. Podemos mencionar países con culturas tan diferentes a la nuestra como China, Japón, Rusia y Africa, entre otros. Países con culturas similares a la nuestra están haciendo un esfuerzo por recobrar la seguridad jurídica que provee el notariado de tipo latino. Cuba y Venezuela son buenos ejemplos. Como veremos, hasta los Estados Unidos de América han optado por estudiar la figura del notario tipo latino, su necesidad y las ventajas que ofrece en la seguridad de negocios jurídicos internacionales.

Entendemos, y respetuosa y oportunamente sometimos a las Ramas Legislativa y Ejecutiva, que en la medida en que descarta la función e intervención notarial en la creación del ente jurídico corporativo y en la certificación de documentos que pueden afectar a terceros, la Ley General de Corporaciones de 1995 es un gran paso atrás y crea un desbalance desmedido en la falta de seguridad en el negocio jurídico.

Demás está comentar sobre la necesidad de tener disponible en nuestro derecho un vehículo corporativo ágil y eficiente, capaz de enfrentar las necesidades de nuestra economía. Demás está decir que la Ley General de Corporaciones, adoptada en el 1956, necesita atención inmediata. También está demás decir que una ley de tal importancia y magnitud como ésta, la cual necesariamente adopta cambios radicales en el derecho puertorriqueño, requiere un estudio ponderado.

No estamos convencidos de que la Ley General de Corporaciones de 1995 haya recibido una ponderación adecuada. El apresuramiento de la Legislatura en aprobar esta ley nos tomó por sorpresa, y evitó una reacción inteligente y adecuada por parte del notariado puertorriqueño.

Educación Continuada. La educación continuada compulsoria también merece atención especial. El Comité de Educación Jurídica Continuada del Tri-

bunal Supremo continúa sus reuniones y esperamos rinda su informe en un corto plazo. Entre los aspectos más importantes puedo informarles sobre las siguientes determinaciones tomadas por el Comité, con la salvedad de que ninguna de estas determinaciones será final hasta tanto el Comité apruebe por mayoría de votos su informe final. Debo señalar, además, que el Comité ha determinado celebrar vistas, donde la profesión notarial podrá, y debe, expresarse sobre sus necesidades particulares de educación.

El Comité ha determinado que la educación continuada debe ser compulsoria para todos los abogados, sin excepciones, excepto por los jueces del Tribunal Supremo. El Tribunal Supremo deberá regir el programa de educación continuada para los jueces de menor jerarquía.

Se requerirá 24 horas de educación continuada cada dos años, las cuales deben incluir cuatro horas de educación en ética. No habrá otras materias compulsorias.

Sólo el Colegio de Abogados y las Facultades de Derecho podrán ofrecer cursos acreditables a la educación continuada. Este punto es de particular importancia, pues descarta la intervención de la Asociación de Notarios en un asunto de tan gran importancia como el mejoramiento profesional del notariado puertorriqueño. Nos opusimos tenazmente a esta determinación, pero no nos fue posible sobrepasar el voto del Colegio de Abogados, del Instituto de Derecho Notarial y Registral, y de las tres Facultades de Derecho.

Registro de Poderes y Testamentos. A solicitud de nuestros miembros, la Asociación de Notarios informó a la Oficina de Inspección de Protocolos su preocupación sobre el mecanismo para recoger la copia certificada de un testamento o de un poder, una vez inscrito en el correspondiente Registro. Estas copias certificadas están disponibles a cualquier persona que las solicite, sin necesidad de demostrar autorización alguna del notario autorizante. La Directora de la Oficina de Inspección de Protocolo respondió prontamente a nuestra preocupación. Próximamente publicaremos el mecanismo adoptado para proteger la copia certificada de estos documentos.

Tratado de Libre Comercio. El Tratado de Libre Comercio de América del Norte entró en vigor en enero de 1994. El Capítulo 12 del Tratado dispone un término para que los países firmantes permitan el libre flujo para la provisión de servicios entre país y país, y eliminen requisitos de nacionalidad y residencia. No obstante, cada país podrá exceptuar de esta disposición aquellos requisitos de nacionalidad o residencia que estime indispensables y que hayan estado en vigor en enero de 1994. México, país de notariado latino, exceptuó al notariado mexicano de las disposiciones del Tratado. Así, pues, sólo los nacionales de México podrán ejercer la profesión notarial en ese país.

La fe pública del estado es representativa de la autoridad del estado, sujeto sólo a la autoridad máxima de su Constitución. El notario puertorriqueño tiene la función, delegada por el estado, de impartir la fe pública. Esta delegación sería inoperante si el estado estuviese obligado a delegar la función de

impartir su fe pública a personas transeúntes o residentes de otro estado o país. Esta es la razón que motivó a México a excluir a su notariado de las disposiciones del Tratado.

Nuestra Ley Notarial no exige directamente el requisito de residencia. La Ley sí exige al notario, indirectamente y como custodio del protocolo de instrumentos públicos propiedad del estado, que desista de su función notarial al cambiar su residencia para fuera de Puerto Rico.

La Asociación de Notarios ha dedicado grandes esfuerzos para presentar al gobierno la solicitud para que solicite una reserva para el notariado puertorriqueño de las disposiciones del Capítulo 12 del Tratado. El tiempo apremia, pero continuaremos nuestros esfuerzos hacia ese fin.

Jornada Notarial. Por resolución de la VIII Asamblea Anual (1994), solicité a la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino la sede para la IX Jornada Notarial de Norte, Centroamérica y el Caribe. Me place informarles que nuestra solicitud fue concedida, y que la IX Jornada Notarial se celebrará en Puerto Rico, en el año 1997, en una fecha a determinarse.

El Notario Internacional. La globalización de mercados y la era electrónica comienzan a afectar al notariado latino de modo sin precedente. Nuestro mundo se torna cada día más pequeño. Nos acercamos a una convivencia sin fronteras. Las comunicaciones son instantáneas. La contratación por medios electrónicos no es algo nuevo, y la contratación por medios electrónicos entre países se hará una realidad dentro de muy poco tiempo. Querramos o no, estamos en la época electrónica.

Toda contratación exige un grado de seguridad y certeza suficiente para satisfacer al mundo de los negocios. La experiencia nos dice que, entre otros factores, a más larga la distancia entre las partes contratantes, mayor seguridad y certeza se requiere. Se ha comprobado, no obstante, que la tecnología moderna no es suficiente para proveer un grado de certeza y seguridad suficiente a la contratación electrónica. Así, pues, hoy vemos a los gobiernos de los países buscando refugio en la figura del notario latino como método para garantizar la eficacia de las transacciones internacionales realizadas por el medio electrónico.

Entre otros países, Estados Unidos de América está muy pendiente al estudio que lleva a cabo el American Bar Association para introducir en la legislación de cada estado la figura del notario tipo latino. Se estudia afanadamente la figura del notario internacional, y la figura del notario cibernético. Ambas figuras están en gestación, pero esperamos que ambas tomen forma y comiencen a ejercer en los próximos tres años.

El notariado puertorriqueño goza de una gran ventaja, pues ya conoce dos lenguajes y dos sistemas jurídicos. El potencial económico de esta nueva rama del notariado latino es incalculable.

Comisión de Asuntos Americanos. La Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino celebró en Puerto Rico su Tercera Sesión Plenaria el pasado mes de febrero bajo el

auspicio de la Asociación de Notarios de Puerto Rico. Participaron más de 20 notariados representantes de países de América Latina y Europa.

Esta actividad es ilustrativa de la función de nuestra Asociación de fomentar la unión de esfuerzos para provecho de la profesión notarial.

Enmiendas al Reglamento. La Junta Directiva de la Asociación de Notarios propone a esta Asamblea General de Socios enmendar los Artículos 6 y 11 del Reglamento de la Asociación de Notarios. Las enmiendas propuestas obedecen a la necesidad de agilizar la administración de nuestra Asociación.

La propuesta enmienda al Artículo 6 sólo persigue proveer un procedimiento para determinar y recomendar a la Asamblea la cuota a pagarse, sujeta a la aprobación de tres-cuartas partes de los socios presentes en una Asamblea de Socios.

La propuesta enmienda al Artículo 11 persigue limitar a tres años el cargo de Presidente y proveer un mecanismo para sustituir a aquellos directores que pierden interés en su cargo.

Las enmiendas propuestas aseguran la continuidad del cargo de Presidente y promueven la participación activa de los socios en los asuntos de la Asociación. Recomiendo su aprobación y adopción.

Retos. En mi mensaje para la VIII Asamblea Anual señalé seis retos que, a mi juicio, esperaban a la Junta entrante en aquel entonces. Pasado ya un año, los retos señalados continúan vigentes. Me permito repetirlos:

- el reto de unir y atraer a todo el notariado puertorriqueño a ser miembro y a compartir en esta sede de la Asociación de Notarios de Puerto Rico;
- el reto de convertir a la Asociación de Notarios en el centro de capacitación para el notariado puertorriqueño;
- el reto de lograr un Registro de la Propiedad ágil y funcional;
- el reto de representar al notariado puertorriqueño en el foro internacional, participando y expresándose en el intercambio de ideas, de conocimientos y de amistad con otros países del notariado latino;
- el reto de estudiar el Tratado de Libre Comercio y cómo éste puede afectar al notariado puertorriqueño; y
- el reto de cultivar y mantener en el notariado puertorriqueño la excelencia profesional del notariado latino.

Muchas gracias.

Angel R. Marrero  
Presidente  
2 de diciembre de 1995

## NOTICIAS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

1. Junta de Directores Elige Directiva para el Año 1996. En la reunión ordinaria celebrada el 18 de enero de 1996, la Junta de Directores de la Asociación de Notarios eligió la siguiente directiva:

Presidente: Lcdo. Angel R. Marrero  
Vice Presidente: Lcda. Luguí Rivera Rodríguez  
Secretaria: Lcda. Carmen Guzmán Acevedo  
Tesorera: Lcda. Rosario González Rosa  
Subtesorera: Lcda. Aida Martínez González



La Lcda. Carmen Guzmán Acevedo, Secretaria de la Asociación, inicia los trabajos de la IX Asamblea Anual.

2. Actividad Notarial. El Informe sobre Actividad Notarial para el año 1995 se vence el 28 de febrero de 1996. Se acompaña como hoja separada el nuevo formulario preparado por la Oficina del Director de Inspección de Notarías.

3. Actividad Legislativa. La Asociación compareció ante la Legislatura expresándose sobre proyectos de gran importancia al notariado puertorriqueño:

P.S. 1122, hoy Ley General de Corporaciones de 1995. En oposición a este proyecto, en la medida en que descarta la intervención del notario en la operación del ente jurídico corporativo, en la modificación de su Certificado de Incorporación, y en la radicación de informes y documentos.

P.C. 643, hoy Ley Núm. 156. A favor de este proyecto a fin de enmendar la Ley Notarial para aclarar el concepto de testimonio. Ver texto a la página 8.

P.C. 1978. En oposición a este proyecto para enmendar la Ley Notarial de Puerto Rico a fin de reducir el arancel notarial de .01 a .005 para la primera escritura, y a .0025 en escrituras subsiguientes, en proyectos de urbanizaciones y condominios.

P.S. 1193. En oposición a este proyecto sobre la hipoteca refractaria (Reverse Mortgage), en la medida en que propone que el notario certifique que los otorgantes recibieron la orientación requerida por ley y que entienden el alcance y las responsabilidades que asumen al realizar la transacción.

P.S. 1688. A favor de este proyecto, a los fines de añadir dos delegados a la Junta de

Gobierno del Colegio de Abogados en representación de la Delegación de Fajardo.

P.C. 2147. A favor de este proyecto, a fin de reducir de tres a dos los testigos necesarios para otorgar testamento en caso de epidemia sin la intervención del Notario.

P.C. 2148. En oposición a este proyecto, en la medida en que propone enmendar el Artículo 634 del Código Civil a fin de requerir en un testamento ológrafo que el testador firme su primer y segundo nombre y sus dos apellidos.

4. Reglamento Notarial y Minutas. La Asociación reprodujo y obsequió gratuitamente a sus socios el Reglamento Notarial y las Enmiendas al Proceso de Presentación en el Reglamento Hipotecario, y las Reglas para Cambiar el Sistema de Hoja Móvil, Cambiar el Libro de Inscripción y el Medio Adoptado para Guardar Información, y los Modelos de Minuta de Presentación y de Inscripción.

5. Seminarios. La Asociación ofreció seminarios sobre la Ley de Instrumentos Negociables y Transacciones Bancarias, Ley Núm. 153, enmendatoria de la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento Notarial, con invitación especial a todos los Registradores.

6. Jornada Notarial. La Asociación invitó a todos los notarios y estudiantes de derecho a participar y a someter ponencias en la VIII Jornada Notarial de Norteamérica, Centroamérica y el Caribe, auspiciada por la Comisión de Asuntos Americanos de la UINL, celebrada el pasado mes de noviembre en Cancún, México, y ofreció un estipendio de \$1,000.



Los Lcdos. Enrique Godínez, Angel R. Marrero e Iván Díaz de Aldrey representaron a la Asociación en la reunión en Cancún.

7. UINL. La Asociación participó en la Reunión Plenaria de la Comisión de Asuntos Americanos de la UINL, celebrada el pasado mes de septiembre en Caracas, Venezuela.

8. Registro de la Propiedad. Se ha logrado arrear un poco el incremento de documentos pendientes de despacho. No obstante, el cúmulo de documentos continúa creciendo. Las siguientes estadísticas reflejan la situación y la productividad del Registro a las fechas indicadas:

	sep	oct	nov
Pendientes	240.832	240.398	239.607
Presentados	15.137	20.081	14.207
Resueltos	16.240	20.515	14.999
Productividad	107%	102%	105%

9. Ley 153 del 11 de agosto de 1995, enmienda la Ley de Propiedad Horizontal a los fines de, entre otros, cambiar a elemento común general "Toda área destinada a estacionamiento". Esta enmienda regirá "todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, cualquiera que sea el momento en que fuera sometido a dicho régimen". Todo régimen de Propiedad Horizontal existente "tendrá un año... para adaptar sus escrituras y Reglamentos a lo dispuesto en esta Ley... Transcurrido dicho término las disposiciones de las escrituras de constitución y de los reglamentos de tales inmuebles no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la presente Ley..." La Ley 153 es efectiva el 9 de noviembre de 1995. La efectividad retroactiva de la Ley 153 tiene tinte de inconstitucionalidad. La Junta de Directores recomienda dar una advertencia notarial en aquellas escrituras que envuelvan la compra e hipoteca de apartamentos sobre el efecto legal de la Ley 153.

10. Minutas. Por resolución adoptada unánimemente en la Asamblea General de Socios del 2 de diciembre, la Asamblea encomendó a la Junta estudiar la legalidad del sistema de Minutas de Presentación y de las Reglas para Cambiar el Sistema de Hoja Móvil, Cambiar el Libro de Inscripción y el Medio Adoptado para Guardar la Información. El estudio realizado concluyó que dicho sistema conflige con los Artículos 4, 23, 33, 50, 64 y 69 de la Ley Hipotecaria, y las Secciones 30.1 y 30.3 del Reglamento Hipotecario. El 25 de enero sometimos a consideración del Secretario de Justicia nuestras conclusiones.

Expresamos al Secretario la preocupación de que dicho sistema añade a la responsabilidad civil del notario, sin el beneficio de la inmunidad que le concede a los Registradores el Artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Señalamos la falta de uniformidad y las diferencias en criterios en las distintas Secciones del Registro, lo cual dificulta y dilata el acceso al Registro. Señalamos además preocupación sobre la validez de aquellos asientos registrales realizados bajo este sistema, y solicitamos que dicho sistema se deje sin efecto de inmediato.

11. Tratado de Libre Comercio. La Asociación solicitó a la Comisión Especial nombrada por el Gobernador la reserva del notariado puertorriqueño de las disposiciones del Capítulo 12 del Tratado de Libre Comercio. También sometimos nuestros argumentos en apoyo a la agencia correspondiente del gobierno federal de los Estados Unidos.

12. Comprobantes de Pago. El Negociado de Recaudaciones del Departamento de Hacienda emitió instrucciones a las Colecturías de emitir los recibos de pago para propósitos del Registro a nombre del propietario a favor de quien se inscribirá el derecho inmobiliario, efectivo el 2 de enero de 1996. En reunión con el Negociado de Recaudaciones, además de señalar las dificultades y dilaciones que se crea en la compra de recibos de pago, señalamos que no existe disposición legal que

apoye esta norma. Argumentamos también que el notariado puertorriqueño no fue debidamente informado. Solicitamos al Departamento que deje sin efecto esta norma inmediatamente. A juicio de la Junta, el Artículo 50 de la Ley Hipotecaria impide que el Registrador rechace la presentación de un documento que no cumpla con esta nueva norma.

13. Notario Cibernético. La Asociación de Notarios y la firma de McConnell Valdés auspiciaron una reunión conjunta del CyberNotary Group del ABA y la Comisión Informática de la UINL. Ambos grupos tienen la función de estudiar la incorporación de los conceptos del notariado latino a las transacciones comerciales realizadas por la vía electrónica.

**Ley Núm. 156 del 11 de agosto de 1995**

**DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO**

Sección 1.-Se derogan las secciones 1 y 3 de la Ley de 12 de marzo de 1908.

Sección 2.-Se enmienda el primer párrafo del Artículo 56 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", para que se lea como sigue:

"Llámesse testimonio o declaración de autenticidad al documento mediante el cual un notario a requerimiento de parte interesada, da testimonio de fe de un documento no matriz, además de la fecha del testimonio: (1) de la legitimación de las firmas que en él aparezcan, siempre que no se trate de los actos comprendidos en los incisos 1 al 6 del Artículo 1232 del Código Civil vigente; (2) de haber tomado juramento por escrito; (3) de que es traducción fiel y exacta de otro, siempre que conozca ambos idiomas y así lo certifique el propio instrumento; (4) de que es copia fiel y exacta de un documento que no obra en un Protocolo Notarial; (5) o en general, de la identidad de cualquier objeto o cosa."

Sección 3.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

**Butterworth**  
**LEGAL PUBLISHERS**  
**Escrutinio Legislativo y Equity**

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

95 JTS 150

Western Federal Savings Bank  
Recurrente

v.

El Registrador de la Propiedad de Bayamón  
Recurrido

Núm. RG-93-523

RECURSO GUBERNATIVO

San Juan, Puerto Rico, a 6 de noviembre de 1995

CITese 95 JTS 150

PER CURIAM

Abogado de la parte recurrente: José M. Biaggi Junquera (Bufete Biaggi & Landrón).

Registrador recurrido: Hon. Etienne Badillo Anazagasty, Registrador de la Propiedad, Sección I de Bayamón.

Derecho Notarial: Copia Certificada de Escritura.

Derecho Registral-Hipotecario: Alcance de Función Calificadora del Registrador.

El Registrador recurrido se negó a inscribir una escritura de hipoteca por razón de que en la copia certificada por el notario, no aparecían las firmas de los otorgantes. El acreedor hipotecario recurrió al Tribunal Supremo. Este, mediante Opinión *Per Curiam*, revoca la calificación recurrida al resolver que cuando el notario da fe de la existencia de las firmas, no es necesario que en las copias certificadas consten las firmas de los otorgantes. El Juez Asociado señor Negrón García emitió Opinión Disidente. El Juez Asociado señor Rebollo López no intervino.

#### RESUMEN NORMATIVO

1. **Derecho Registral-Hipotecario, Principio de Legalidad.** El principio de legalidad tiene como propósito fomentar que sólo aquellos títulos que reúnan los requisitos establecidos por ley o reglamento tengan acceso al Registro de la Propiedad.
2. **Id., Función Calificadora del Registrador.** La calificación es el instrumento mediante el cual se hace efectivo el principio de legalidad. Por este medio los registradores verifican los títulos presentados para determinar si son inscribibles. Los Registradores tienen amplios poderes para corroborar estos títulos, aunque no pueden dilucidar la existencia de derechos dudosos, pues no son jueces.
3. **Derecho Registral-Hipotecario, Función Calificadora del Registrador, Documentos Notariales.** La calificación de documentos notariales por parte del Registrador se circunscribe a verificar si: (1) los documentos cumplen con las formalidades extrínsecas dispuestas por ley, (2) los otorgantes poseen capacidad jurídica para realizar el negocio jurídico pertinente, (3) los actos dispositivos contenidos en la escritura son válidos, y (4) existen obstáculos que surgen del Registro que impidan la inscripción del documento.
4. **Id.** El Registrador, como parte de su función calificadora, puede determinar si el documento presentado cumple con las formalidades que exige la Ley Notarial, como, por ejemplo, la capacidad de los otorgantes o la fe del conocimiento, rúbrica, firma y otros.
5. **Derecho Notarial, Copia Certificada de Escritura.** La copia certificada de una escritura no corrige las deficiencias de la escritura original; aunque en la copia el notario certifique que el original está firmado, signado, rubricado y sellado, si son falsos estos extremos tanto el original como la copia no tienen valor alguno.
6. **Id., Firma de los Otorgantes.** Si bien el notario tiene el deber de dar fe de que la escritura matriz, según consta en su protocolo, contiene todas las firmas necesarias para su validez, no tiene que proveer copia de las firmas ni hacer constar en la copia dónde aparecen las firmas en el original. La certificación del notario con respecto a la exactitud del contenido y la existencia de firmas suple ese vacío.
7. **Id.** Las certificaciones del notario al expedir copia certificada de un documento expresarán que en el original aparecen las firmas e iniciales de los comparecientes y la firma, rúbrica y sello del notario. El notario sólo certificará que en el instrumento matriz aparecen las firmas e iniciales de los comparecientes, sin tener que especificar el nombre e iniciales de los comparecientes.

8. *Id., Derecho Registral-Hipotecario, Función Calificadora del Registrador, Documentos Notariales.* Al calificar copia certificada de un escrito, con relación a la firma de los otorgantes, el Registrador sólo tiene que corroborar que el notario haya dado fe de la existencia de las firmas. El Registrador no puede negarse a inscribir sólo porque en la copia certificada no consten claramente la firma de los otorgantes. No es función del Registrador velar porque lo certificado por el notario sea cierto. Si luego, resulta que la escritura original no contiene las firmas, con efecto de nulidad del original y de la copia certificada, el notario es responsable.
9. *Derecho Notarial, Copia Certificada de Escritura, Firmas de Otorgantes.* Aunque la ley no exige que aparezcan las firmas y nombres de los otorgantes al calce de una copia certificada de una escritura, la buena práctica notarial aconseja que al menos se mencionen los nombres de los firmantes, según aparecen sus firmas en la escritura original, a los fines de evitar dudas y complicaciones futuras.

### TEXTO COMPLETO DE LA OPINION

Mediante Recurso Gubernativo acude ante nos Western Federal Savings Bank, y solicita la revisión de la calificación final hecha por el Registrador de la Propiedad, Hon. Etienne Badillo Anazagasty, que denegó la inscripción de una escritura porque en la copia certificada de la misma no aparecían las firmas de los otorgantes. Por entender que cuando el notario da fe de su existencia, no es necesario que en las copias certificadas de las escrituras consten las firmas de los otorgantes, revocamos.

#### I

El 29 de abril de 1993, el notario José L. Landrón Ramery otorgó escritura de primera hipoteca a favor de la recurrente, Western Federal Savings Bank ("Western"). Ese mismo día, Landrón Ramery expidió la primera copia certificada de la escritura, al final de la cual incluyó la siguiente certificación:

*"---CERTIFICO: Que la copia que antecede es fiel y exacta del contenido de la escritura No. 575 que obra en mi protocolo, la cual contiene 17 folios, comprendiendo 23 páginas y en la que aparecen en todos los folios las iniciales de los comparecientes y el sello y rúbrica del Notario autorizante, y está firmado por los comparecientes y firmada, signada y rubricada por el Notario autorizante.*

*---ES PRIMERA COPIA certificada de su original, en la que aparecen cancelados los correspondientes sellos de Rentas Internas y Sello Notarial, expedida a solicitud de Western Federal Savings Bank.*

*En Mayagüez, Puerto Rico, hoy 29 de abril de 1993. DOY FE.*

NOTARIO PUBLICO"

Poco después, Western solicitó la inscripción de dicha primera hipoteca en el Registro de la Propiedad, Sección I de Bayamón, y con ese propósito presentó la copia certificada de la referida escritura en esta Sección.

Oportunamente, el Registrador de la Propiedad, Hon. Etienne Badillo Anazagasty, notificó la calificación del documento, en la cual dispuso que no podía inscribir la escritura porque "[en] el documento de epígrafe no aparecían] las firmas de los otorgantes (Art. 16 sec. 2034)." Acto seguido, Western solicitó la recalificación del documento. No obstante, el Registrador sostuvo su calificación original por los mismos fundamentos y tomó anotación preventiva por un término de 60 días a partir de la notificación de dicha calificación.

Inconforme, Western acude ante nos y solicita que revoquemos la decisión del Registrador de denegar la inscripción de la escritura, porque en la copia certificada de la misma no constaban las firmas de los otorgantes. Revocamos.

#### II

Nos corresponde reexaminar la amplitud del consabido principio de legalidad del derecho hipotecario registral, particularmente en lo que respecta a la calificación de documentos notariales.

El principio de legalidad tiene como propósito fomentar el que sólo aquellos títulos que reúnan los requisitos establecidos por ley o reglamento tengan acceso al Registro de la Propiedad. José Luis Lacruz Berdejo, *Lecciones de derecho inmobiliario registral* 394 (1957). José Luis Lacruz Berdejo, *Derecho inmobiliario registral* 354 (1968). Véanse además *Preciosas V. del Lago v. Registrador*, 110 D.P.R. 802 (1981); *Mojica Sandoz v. Bayamón Federal Savings*, 117 D.P.R. 110 (1986).

La calificación es el instrumento mediante el cual se hace efectivo este principio. Lacruz Berdejo, *Lecciones, supra*, a la pág. 394. Por este medio, los registradores verifican los títulos presentados para determinar si los mismos son inscribibles. *Ramírez Lebrón v. Registrador*, 92 J.T.S. 113, opinión y sentencia del 30 de junio de 1992; 132 D.P.R. \_\_\_\_ (1992). Los registradores tienen amplios poderes para corroborar dichos títulos, pero los mismos no se extienden hasta el punto de poder dilucidar la existencia de derechos dudosos, pues los registradores no son jueces sino funcionarios ejecutivos. *Preciosas V. Del Lago v. Registrador*, 110 D.P.R. 802, 810 (1981).

Tanto los Artículos 55.1 y 64 de la Ley Hipotecaria como el Artículo 76.1 del Reglamento Hipotecario regulan el ámbito de la calificación registral. El Artículo 64 dispone, en esencia, que:

*"[l]os registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite un asiento. Dicha calificación comprenderá las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos."*

30 L.P.R.A. §2267. Por otro lado, el Reglamento Hipotecario de 1979 expresa, en su Artículo 76.1, que:

*"[e]l Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 64 de la Ley [30 L.P.R.A. sec. 2267] como faltas de legalidad de los documentos cuya registración solicite, todas las que afecten, tanto las formas de los documentos como la eficacia de las obligaciones o derechos contenidos en los mismos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos."*

Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 2003-76.1. Finalmente, el Artículo 55.1 dispone que "[l]os instrumentos notariales que se presentan para registro no adolecerán de ninguna de las faltas que según la legislación notarial vigente los hagan nulos o anulables." Reglamento General, 2003-55.1

La calificación de documentos notariales se circunscribe, por lo tanto, a verificar (1) si éstos cumplen con las formalidades extrínsecas dispuestas por ley; (2) si los otorgantes poseen capacidad jurídica para realizar el negocio jurídico pertinente; (3) si los actos dispositivo contenidos en la escritura son válidos; y (4) si existen obstáculos que surgen del Registro que impiden la inscripción del documento. I José María Chico y Ortiz, *Estudios sobre derecho hipotecario* 668-72 (1981).

En cuanto a la calificación de las formas extrínsecas de los documentos notariales, este Tribunal ha dispuesto que "le corresponde al Registrador determinar si el documento presentado cumple con las formalidades que exige nuestra Ley Notarial, como por ejemplo, la capacidad de los otorgantes o la fe del conocimiento, rúbrica, firma y otros." *Ramírez Lebrón v. Registrador, supra*.

Algunos tratadistas han ido más allá al delinear los parámetros de la calificación registral en lo que respecta a las formas extrínsecas de documentos notariales. Como mínimo, han dispuesto que el Registrador tiene que verificar: la competencia del notario; el cumplimiento con los requisitos formales esenciales exigidos por ley para otorgar escrituras y expedir copias; la legitimidad, legalidad y autenticidad de la copia certificada de la escritura; y el uso de papel timbrado y el pago de impuestos. Véanse II Roca Sastre *Derecho Hipotecario* 267-70 (1979); I Chico y Ortiz, *supra*, a la pág. 670.

En el caso de marras, la controversia ante nos se circunscribe a determinar si una copia certificada de una escritura cumple con los requisitos formales y de autenticidad exigidos por la Ley Notarial y la Ley Hipotecaria, aun cuando no incluye las firmas de sus otorgantes. Como puede observarse, nada hay en la Ley Hipotecaria que exija dichas firmas en las copias certificadas de escrituras. Resulta, por lo tanto, necesario determinar si la Ley Notarial contiene un requisito a esos efectos.

### III

El Artículo 39 de la Ley Notarial de 1987, sobre la emisión de copias certificadas de instrumentos públicos, dispone lo siguiente:

*"Una copia certificada es el traslado literal, total o parcial, de un documento otorgado ante notario, que libre éste o el que tenga legalmente a cargo su protocolo, con certificación respecto a la exactitud del contenido y al número de folios que contenga el documento, así como la firma, signo y rúbrica y, en todos los folios, el sello y rúbrica del notario autorizante."* (Énfasis nuestro)

4 L.P.R.A. §2061. El Artículo 45 de dicha Ley señala que el notario puede "expedir copias certificadas, fotográficas o copias reproducidas por cualquier otro medio electrónico, de escrituras matrices, las cuales una vez certificadas por el notario serán consideradas válidas para todos los efectos legales." 4 L.P.R.A. §2068.

Con respecto a las copias certificadas, el Profesor Pedro Malavet Vega dispone que "es importante señalar que la copia no corrige las deficiencias de la escritura original, por lo que aun cuando en la copia se certifique que el original está firmado, signado, rubricado y sellado, siendo falsos tales extremos, tanto el original como la copia no tienen validez alguna." Pedro Malavet Vega, *Manual de Derecho Notarial Puertorriqueño* 139 (1988).

De lo anterior se desprende claramente que, si bien el notario tiene el deber de dar fe de que la escritura matriz, según consta en su protocolo, contiene todas las firmas necesarias para su validez, no tiene que proveer copia de las firmas ni hacer constar en la copia dónde aparecen las firmas en el original. La certificación del notario con respecto a la exactitud del contenido y la existencia de firmas suple ese vacío. El Profesor Malavet Vega claramente da ese hecho por sentado al expresar que aunque el notario certifique que el documento está firmado en el original, si no lo está, no serán válidos ni el original ni la copia certificada.

Cabe señalar además, que el nuevo Reglamento Notarial de Puerto Rico recoge, en su Regla 49, la interpretación de la Ley Notarial anteriormente expuesta al disponer que las certificaciones de copias certificadas expresarán que en el original aparecen las firmas e iniciales de los comparecientes y la firma, rúbrica, signo y sello del notario. Los comentarios a dicha regla señalan que el propósito de la misma es aclarar "que el notario solamente certificará que en el instrumento matriz aparecen las firmas e iniciales de los comparecientes sin tener que especificar el nombre e iniciales de los comparecientes cuyas firmas aparecen en éste". Reglamento Notarial de Puerto Rico, R. 49.

A la luz de lo anterior, veamos si el Registrador actuó correctamente al rehusarse a inscribir la escritura.

#### IV

El recurrido dispone en su alegato que el Artículo 39 de la Ley Notarial antes citado no exige al notario de transcribir la firma de los otorgantes al expedir una copia certificada de una escritura pública. Entiende éste que las firmas constituyen parte del contenido de la escritura que, por lo tanto, tiene que ser transcrito para poder inscribirse en el Registro. A modo de ejemplo, incluye copias de escrituras sometidas ante él por otros notarios, quienes han expresado en donde en la escritura original constan las firmas del siguiente modo:

- (Firmado): Fulano de Tal y Fulana de Tal.
- (Firmado): Banco del Pueblo
- (Firmado, signado, sellado y rubricado):

Notario Público."

Como expresamos anteriormente, la certificación que el notario expide al final de la copia certificada de una escritura tiene precisamente el propósito de dar fe o, en otras palabras, de garantizar la autenticidad del documento, así como el hecho de que el mismo cumple con todas las exigencias de contenido y de forma requeridas por la Ley Notarial.

En estricto derecho, al calificar estos documentos el Registrador de la Propiedad tiene únicamente que velar—en lo que a las firmas respecta— por que el notario haya dado fe de la existencia de las mismas. Si en la escritura consta que el notario ha dado fe de ello, el Registrador no puede negarse a inscribir dicho documento por el hecho de que en el mismo no consten claramente las firmas de los otorgantes. No es su deber velar por que lo dispuesto por el notario autorizante sea cierto. Si luego resulta que la escritura no contiene las firmas requeridas, y por ello se declaran inválidas tanto ésta como su copia certificada, es al notario a quien le corresponderá responder por ello.

No obstante, aunque la Ley Hipotecaria y la Ley Notarial no exigen que aparezcan las firmas y los nombres de los otorgantes al calce de una copia certificada de una escritura, la buena práctica notarial aconseja que al menos se mencionen los nombres de los firmantes, según aparecen sus firmas en la escritura original, a los fines de evitar dudas y complicaciones futuras. Nada de lo que aquí señalamos debe desalentar que se continúe con dicha buena práctica Notarial. Sólo resolvemos que la actuación del Registrador de denegar de plano la inscripción fue muy rígida.

Considerando lo expuesto anteriormente, procede revocar la decisión del Registrador de la Propiedad. Se dictará la sentencia correspondiente.

#### SENTENCIA

Por los fundamentos expuestos en la Opinión Per Curiam que antecede, la cual se hace formar parte integrante de la presente, se expide el auto y se dicta sentencia que revoca la calificación final del Registrador de la Propiedad, que denegó la inscripción de una escritura porque no contenía la firma de los otorgantes.

Así lo pronunció y manda el Tribunal y certifica el señor Secretario General. El Juez Asociado señor Fuster Berlingerí concurre sin opinión escrita. El Juez Asociado señor Negrón García emitió Opinión Disidente. El Juez Asociado señor Rebollo López no intervino.

Francisco R. Agrait Lladó  
Secretario General

#### OPINION DISIDENTE DEL JUEZ ASOCIADO SEÑOR NEGRON GARCIA - 95 JTS 150

San Juan, Puerto Rico, a 6 de noviembre de 1995

Varios principios registrales y notariales elementales motivan este disentir. Primero, en su óptima dimensión, la Ley Notarial -Núm. 75 de 2 de julio de 1987-, aspira a que al Registro entren sólo documentos que no adolezcan de defecto de forma o sustancia, esto es, que cumplan "*con las formas extrínsecas que rigen la ley, capacidad del otorgante y si el negocio jurídico contenido es válido*". *Mojica Sandoz v. Bayamón Federal Sav.*, 117

D.P.R. 110, 127 (1986) —citas omitidas—. Sólo así se logran los objetivos de legitimación, publicidad y protección de terceros insitos en la dicha Ley. Los "asientos del Registrador deben ser lo más completos y claros que sea posible." *Acevedo v. Registrador*, 115 D.P.R. 461 (1984).

**Segundo**, [e]n nuestro ordenamiento jurídico, la escritura pública es la fuente primaria que nutre el principio de legalidad que gobierna nuestro sistema inmobiliario registral. Ahí donde termina la función notarial de otorgar la correspondiente escritura pública, comienza la función calificadora del Registrador. La calificación registral es la 'facultad por excelencia del Registrador que al ejercitarla realiza el propósito' de que al Registro solamente tienen acceso los títulos que sean 'válidos y perfectos'. *Preciosas Vistas v. Registrador*, 110 D.P.R. 802 (1981); *P.R. Production Credit Assoc. v. Registrador*, 113 D.P.R. 424 (1982); *Mojica Sandoz v. Bayamón Federal Savings [supra]*; *Ramírez Lebrón v. Registrador*, 92 JTS 113, res. en 30 de junio de 1992."

**Tercero**, la función calificadora de examinar las formas extrínsecas de las escrituras presentadas para inscripción, obliga al Registrador "determinar si el documento presentado cumple con las formalidades que exige nuestra Ley Notarial, como por ejemplo: la capacidad de los otorgantes, la identidad de los otorgantes o fe del conocimiento, rúbrica, firma y otros". *Ramírez Lebrón, supra* (énfasis suplido).

**Cuarto**, "en su acepción genérica, todo documento está formado, estructuralmente, por dos elementos: la materia —de carácter intangible o corporal— y su contenido, expresión del pensamiento de una persona o personas que se incorpora al primer elemento a través de la graffa escrita. En la teoría de los documentos públicos los instrumentos en que interviene un notario proyectan y forman dos planos horizontales y paralelos, a saber, el concerniente a su contenido sustantivo o acto documentado (*neotium*) y el referente al plano de *Instrumentum*, esto es, derecho notarial o forma, en sus importantes distinciones de los aspectos de 'dimensión-acto' y 'dimensión papel' que destaca Núñez Lagos. Los Esquemas Conceptuales del Instrumento Público, *Rev. Der. Not. Núms. I y II* (1953). La dimensión-papel no implica la física relativa al tamaño del papel empleado, sino a un resultado de visibilidad protocolaria, 'por virtud de la narración, la imagen que refleja el negocio jurídico; o lo que es igual, se trata de expresar en el espacio, y mejor dicho en la extensión superficial, del papel, todos los elementos endógenos y exógenos que integran la formación y configuración del acto jurídico'. *Neri, Tratado de Derecho Notarial* (1970), Tomo 3, págs. 320-321." *Sucn. Santos v. Registrador*, 108 D.P.R. 831, 834 (1979) —énfasis suplido.

**Quinto**, el consentimiento mediante la firma de los otorgantes "es la savia del documento", Pedro Avila Alvarez. *Estudios de Derecho Notarial*, 3ra. Ed. revisada, Ed. Nauta, S.A. Barcelona (1962), pág. 257.<sup>11</sup> "[L]a firma consiste en una manifestación formal y escrita que acredita la prestación del consentimiento... Explicando el alcance de la firma dice González Palomino que 'la integridad jurídica implica que el documento ha de estar completo y terminado'. Un documento sólo es documento cuando está terminado: el paso del apunte, borrador o nota, a la categoría de documento se opera mediante la firma. Antes de la firma el documento, en los casos normales, es sólo un papel; después de la firma, ya es un documento." E. Giménez Arnau, *Derecho Notarial*, EUNSA, (1a) pág. 679...

**Y sexto**, "[h]ay una interdependencia entre ambos. La voluntad, el consentimiento, se objetivan al firmar; y lo escrito debe ser reflejo de aquéllos para que de la concordancia de elementos, surja el acto válido. La relación vinculante, la dará la firma; de ahí su extraordinaria importancia en el proceso instrumental". *Id.*, pág. 680.

## II

Estos principios nos impiden endosar las dos premisas cardinales en que descansa la decisión mayoritaria, a saber, que las firmas no forman parte del contenido de una escritura y que la Ley Notarial no las exige en las copias certificadas de las escrituras. El comentario del Prof. Pedro Malavet Vega usado por la mayoría no sostiene esas conclusiones. (Opinión, pág. 6). El ilustre notario Malavet Vega simplemente proclama el axioma rector de que las deficiencias que existan en el original de una escritura, no pueden ser (ni quedan subsanadas), en la copia mediante la certificación notarial. Precisamente, conforme la Ley Notarial, la forma más precisa y correcta de un Registrador descargar responsablemente su obligación de calificar la existencia real de esas firmas, su contenido y posibles incongruencias (apellidos distintos o incompletos) es requiriéndolas como parte de la literalidad total del momento de escritura matriz (original) en el protocolo.

Varias disposiciones de la Ley Notarial avalan esta ruta decisoria. Su Art. 13 preceptúa que "[e]s escritura matriz la original que el notario ha de redactar sobre el contrato o acto sometido a su autorización, firmada por los otorgantes, por los testigos instrumentales, o de conocimiento en su caso, firmada, signada, sellada y rubricada por el mismo notario." (4 L.P.R.A., sec. 2031). Más adelante, el Art. 16 ordena que "[l]os otorgantes y los testigos firmarán la escritura y además estamparán las letras iniciales de su nombre y apellido o apellidos al margen de cada una de las hojas del instrumento, las cuales rubricará y sellará el notario". (4 L.P.R.A., sec. 2034). Y bajo el Art. 39 "una copia certificada [de una escritura] es un traslado literal total de [l] documento [original] otorgado ante notario, que libre éste o el que tenga legalmente a cargo su protocolo, con certificación respecto a la exactitud del contenido y al número de folios que contenga el documento, así como la firma, signo y rúbrica y, en todos los folios, el sello y rúbrica del notario autorizante." (4 L.P.R.A., sec. 2061) - Corchetes nuestros.

Al explicar el concepto y razón de ser de las copias certificadas, Giménez Arnau expone que "[e]l instrumento público original" queda incorporado al protocolo del Notario y por esta razón la eficacia del mismo se opera a través de traslados o reproducciones. Estos traslados designados con el "nombre de copias por la Ley y el

Reglamento, suelen definirse con Fernández Casado: Reproducción literal de un instrumento público protocolado, autorizado por Notario competente con las formalidades de derecho... y que se caracterizan —de acuerdo con su designación— porque en ellas hay una autenticación semejante a la del instrumento original o matriz, mediante la imposición del signo, firma y rúbrica del Notario." Giménez Arnau, *ob. cit.*; pág. 829.

Entre sus características y requisitos, destaca que la reproducción literal "debe corresponder rigurosamente con el original". (*Id.*, pág. 828).

Con su habitual especificidad, en su abarcador Tratado, Neri afirma:

"En general, llámase 'copia' a toda reproducción o traslado de un escrito saçado a la letra. Con relación a la escritura, 'copia' es la reproducción de la matriz hecha a mano, mecanografiada o con placa fotográfica, y expedida con las formalidades legales; o bien es 'el testimonio literal de la escritura matriz, expedido en forma legal'. La escritura original, o matriz queda en el protocolo, como una garantía permanente de que el acto se ha realizado; pero, para gobierno de las partes el escribano debe dar copia autorizada de la escritura que hubiere autorizado (Art. 1006), y esta copia tendrá la misma virtud intrínseca de que está revestido el protocolo, y por tanto, hará plena fe erga omnes. Y porque es un trasunto de la escritura otorgada en el protocolo notarial, esa copia 'autorizada por notario competente con las formalidades de derecho' es una pieza jurídica con categoría de instrumento público. La copia no es, por tanto, una clase de escritura pública; es la misma escritura pública objetivamente considerada. Holgara decirlo, pero estas copias 'para ser tales y no constituir meros certificados... deben implicar una transcripción fiel del original o escritura matriz; esto, con la advertencia de que se denomina también 'original' al testimonio de la escritura pública, como lo entendía nuestro codificador (nota al art. 997)". *Ob. Cit.*, pág. 1083. (Énfasis nuestro.)

Más adelante nos ilustra sobre la doctrina que sostiene que la "copia de la escritura matriz debe ser reproducción íntegra de ésta para que surta todos los efectos que la ley le atribuye"... [Se] concibe la idea de extracción palabra por palabra del libro del protocolo, y que tales testimonios, una vez autorizados se reputan auténticos como las mismas escrituras públicas". *Id.* pág. 1084. (Énfasis nuestro.) Luego de exponer que la escritura certificada no puede ser una reproducción parcial, concluye que la "copia siempre está referida a la literalidad de su especie, es decir, a la letra de la matriz que le sirvió para la reproducción. La copia debe expedirse íntegramente y tal como aparece en el protocolo." *Id.*, pág. 1085. (Énfasis nuestro.)

### III

Admitir la mayoría de un lado, que bajo el Art. 64 de la Ley Notarial la calificación se extiende a "las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos", y del otro, no exigir la reproducción de las firmas (mediante una copia fotostática o de igual género de la última página o páginas en cuestión, o la inclusión de los nombres específicos de los comparecientes precedidos del vocablo o la abreviatura de firmado (fdo.)), es un contrasentido lógico y jurídico que niega que una copia certificada de una escritura -recordando a Neri y Giménez Arnau, respectivamente-, "es la misma escritura pública; antes sin la firma, 'es sólo un papel'".

Unimos como Apéndices a este disenso los Exhibits I(A) y I(B) del Registrador recurrido ilustrativos de las formas correctas de dar cumplimiento fiel al requisito del Art. 39 de la Ley Notarial de que la copia certificada será un "traslado literal de la escritura". También unimos como Apéndice III, la página de la escritura que presenta el recurrente Western Federal Savings Bank sin las firmas.

Finalmente, no es fuente ni autoridad invocar el contenido y "comentario" de la Regla 49 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, vigente desde el 1 de agosto de 1995. Independientemente de si es o no aplicable a este recurso —problema de retroactividad que no abordamos—, nada en la Ley Notarial refrenda la conclusión de que el notario puede prescindir de transcribir las firmas. A poco reflexionemos, el "comentario" choca contra la misma esencia del acto de certificación notarial. Si la copia certificada es el traslado literal de la escritura (Art. 39 Ley Notarial), y "[l]a certificación de una copia será efectuada al final o a la continuación del instrumento" —nos dice la Regla 49(a) del Reglamento— ¿cómo concluir que las firmas quedan excluidas?

Con todo respeto, la opinión mayoritaria reduce la cuestión a sólo una "buena práctica notarial [y] aconseja que al menos se mencionen los nombres de los firmantes, según aparecen sus firmas en la escritura original, a los fines de evitar dudas y complicaciones futuras". (Opinión, pág. 8). Así olvidan la realidad expuesta, y sobre todo, que a través de la certificación de la copia integral es que surge el reconocimiento de la fe notarial que hace en ese momento el Notario, la cual por imperativo, "[h]a de extenderse cumpliendo las formalidades del derecho, porque al igual que para la matriz del documento se exigen formalidades rituarías que den garantía al documento y uniformen la estructura externa del mismo,..." Giménez Arnau, *Ob. Cit.*, pág. 828.

ANTONIO S. NEGRÓN GARCÍA  
Juez Asociado



en este día, garantizado con la presente hipoteca. Es acuerdo de las partes aquí comparecientes, que al acreedor hipotecario aquí compareciente, es el encargado de cancelar y saldar las hipotecas relacionadas en este párrafo, obtener los pagarés hipotecarios y hacer las correspondientes escrituras de cancelación de hipoteca.

---Se rectifican las partes en el total contenido de la presente escritura y Yo, el Notario, VUELVO A DAR FE.

---En este estado se aclara que los deudoras hipotecarios, Pablo Castrelo Altieri e Ivelisse Quintana Mercado, son solteros y además que son residentes de Guaynabo y Bayamón, Puerto Rico, respectivamente.

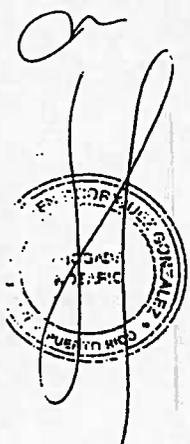
---Se aclara además que la deudora hipotecaria es también conocida por Gladys Ivelisse Quintana Mercado, yo la Notario, REPITO LA FE.

---FIRMADOS: PABLO CASTRELO ALTIERI, GLADYS IVELISSE QUINTANA MERCADO, FELIPE RIVERA TORRES.

---FIRMADO, SIGNADO, SELLADO Y RUBRICADO: MAY DEL CARMEN RODRIGUEZ GONZALEZ, Notario Público.

---Concuerda bien y fielmente con el original de su contenido obrante en el protocolo de instrumentos públicos del año en curso a que me remito, la cual contiene CATORCE folios, en fe de ello y a petición de el acreedor hipotecario libro esta primera copia certificada en la misma fecha de su otorgamiento. Hay cancelados los correspondientes sellos foráneos para el Colegio de Abogados, así como los de Rencas Internas, juntamente con al de la Notaría, DOY FE.

*Felipe Rivera Torres*  
NOTARIO PÚBLICO



---I, the Notary, DO HEREBY ATTEST.

---Yo, el Notario, DOY FE.

--That I personally know the appearing party that --  
--Que conozco personalmente al compareciente que  
represents the Lender, and that I have ascertain  
represents al Prestador, y que me he asegurado --  
the identity of the appearing Borrowers by the --  
de la identidad de los comparecientes Deudores --  
utilization of the following mean of supplementary  
mediante la utilización de los siguientes medios  
identification:-----  
supletorios de identificación:-----

---Driver License #319635 issued to Gamaliel Acevedo Agosto  
---Licencias de Conducir #319635 expedida a Gamaliel Acevedo

y #648488 issued to Guillermina Rivera Cintron, both with  
Agosto y #648488 expedida a Guillermina Rivera Cintron, ambas

their photos and duly signed.  
con sus fotografías y debidamente firmadas.

---I, the Notary, AGGAIN ATTEST.

---Yo, el Notario, REPITO LA FE.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Tribunal Supremo  
Oficina de Inspección de Notarías  
Ponce de León 572, Parada 35 1/2  
Hato Rey, Puerto Rico

Dirija toda correspondencia al

Apartado 860  
Hato Rey Station  
San Juan, Puerto Rico 00919-860

Director . 751-5984  
763-8816  
751-0481  
Inspectores . 751-7780  
751-0471

Poderas y . 751-7877  
Testamentos . 751-0404  
Archivo Notarial . 763-4035  
. 751-0564  
Indices Notariales . 764-2067  
. 751-0567

Aviso a todos los Abogados-Notarios  
De la Oficina de Inspección de Notarías

Estimado(a) compañero(a):

Se acompaña el nuevo formulario del Informe de Actividad Notarial del año precedente, el cual deberá enviarse a la Directora de la Oficina de Inspección de Notarías, no más tarde del 28 de febrero de 1996 (véase Regla 13 del Reglamento Notarial de Puerto Rico).

Observará que este formulario sustituye el formato anterior y que se solicita información adicional relacionada con tres aspectos fundamentales de la actividad notarial: información sobre el notario, su protocolo y la actividad notarial del año natural precedente.

Nuestra Oficina se halla en el proceso de completar su sistema de mecanización y el nuevo formulario responde a esta situación. La información requerida facilitará una mejor prestación de servicios al notario como a nuestra ciudadanía.

Los notarios deben tener presente que el envío del informe dentro del término requerido enmarca dentro de una política judicial clara e irreversible encaminada a lograr la máxima excelencia en todas las áreas del quehacer notarial (In Re: Raúl Pedraza González 86 JTS 96).

Es el deber de todo abogado-notario el enviar su Informe Anual a tiempo. Expirado el término reglamentario, en los casos que se estime apropiado, se podrá presentar un informe al Tribunal Supremo de Puerto Rico sobre este particular.

Agradeceré, por lo tanto, la acostumbrada prioridad de su parte a este asunto.

(firmado)

Lic. Carmen H. Carlos de Dávila  
Directora, Oficina de Inspección de Notarías