



ANOTA



Boletín Informativo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico

P. O. Box 363613, San Juan, Puerto Rico 00936-3613

Tel. (787) 758-2773 FAX: (787) 759-6703 asociacion@notariospr.org

Núm. 3,4

ABRIL/MAYO 1999

AÑO 13

MIEMBRO DE LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

MENSAJE DEL PRESIDENTE

Desde la fundación de esta Asociación, uno de sus principales postulados ha sido el mejoramiento de la profesión notarial y el compartir ideas y experiencias entre los Notarios puertorriqueños. De éstos, el primero lo hemos alcanzado con creces. Tan es así que cuando la Asociación rinde un informe ante las organizaciones internacionales, otros Colegios y Asociaciones de Notarios con mayor matrícula que la nuestra, se quedan asombrados por los muchos y variados seminarios y actividades educativas que brinda la Asociación a sus socios.

El segundo postulado del intercambio de ideas y experiencias no lo hemos logrado a cabalidad. Una razón para esto es que carecemos de un lugar donde los socios y todos los Notarios podamos sentarnos y compartir. Aunque tenemos nuestras oficinas, el espacio nos permite realizar actividades con la participación solamente de un número reducido de personas.

Yo no estaba presente cuando el Lcdo. José Alberto Garrido Monge, q.e.p.d., en unión a otros distinguidos colegas fundaron la Asociación, pero sé por información recibida que en sus mentes estaba presente establecer la Casa del Notario Puertorriqueño con la finalidad de tener el lugar apropiado para el intercambio de ideas y el análisis profundo del derecho notarial y contar con una biblioteca especializada en derecho notarial y civil.

La Asociación, por primera vez, ha recibido un donativo de \$10,000 de la

Dra. Maritza L. Garrido Monge a nombre de su hermano, José Alberto. Este donativo ha sido separado para establecer la Biblioteca en la Casa del Notario y no será utilizado para fines operacionales de la Asociación.

A nombre de la Junta de Directores, le damos las gracias a la Dra. Garrido Monge, así como a la Lcda. Ercilia Fournier quien fue instrumental en lograr que la Dra. Garrido Monge se comunicara con nosotros para ofrecer su aportación a los fondos de la Casa del Notario y la biblioteca.

Este donativo debe servir de inspiración a otros Notarios para que ayuden a establecer nuestro hogar permanente.

Al momento de redactar este mensaje, el Proyecto del Senado 1173 para establecer la **Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario** ha sido aprobado por ambas Cámaras Legislativas y se enviará para la firma del señor gobernador. La Asociación ha trabajado arduamente para que le lograra esta pieza legislativa. Fueron muchas las horas de dedicación que ofrecieron miembros de la Asociación y de la Junta de Directores para que este proyecto se convierta en ley.

La Comisión para mejoramiento Profesional ya está planificando los seminarios que ofreceremos en distintos pueblos de la isla sobre esta nueva responsabilidad que tendremos los Notarios y de esta manera un mayor número de nuestros socios se podrán beneficiar de los adiestramientos. Les mantendremos informados sobre los mismos.

Aprovecho esta ocasión para notificarles que la XIII ASAMBLEA ANUAL de la

Asociación se llevará a cabo el sábado 13 de noviembre de 1999. Incluirá un adiestramiento sobre competencia en asuntos no contenciosos y el tradicional almuerzo de confraternización.

La oficina de la Asociación funcionará desde el 15 de julio hasta el 5 de agosto con un horario de 9:00 a.m. a 1:00 p.m. Fuera de estas horas pueden dejar su mensaje y se le devolverá la llamada para atenderlos.

BIBLIOTECA

NOTARIO JOSÉ ALBERTO

GARRIDO MONGE

La Asociación de Notarios de Puerto Rico ha establecido la **Biblioteca José Alberto Garrido Monge** en memoria del Lcdo. José Alberto Garrido Monge (q.e.p.d), uno de sus principales fundadores y segundo Presidente (1989). La biblioteca conmemora a este distinguido abogado notario puertorriqueño por su interés y esfuerzos para el mejor desarrollo de la profesión notarial. Uno de sus esfuerzos estaba dirigido a establecer la Casa del Notario de la Asociación de Notarios de Puerto Rico para que todos los Notarios puertorriqueños tuvieran un lugar de intercambio de ideas, reuniones, estudio, investigación sobre la notaría y fuera un símbolo de la presencia en, y del compromiso de la Asociación con la comunidad.

La hermana del Lcdo. Garrido Monge ha iniciado las actividades de recaudación de fondos para establecer la Casa del Notario y albergar la biblioteca en memoria de su hermano.

LÍNEA 800

1-800-981-4559

Para el uso de nuestros socios fuera del área metropolitana.



En la foto superior la Dra. Maritza Garrido Monge entrega al Lcdo. Luis E. Colón Ramery, el donativo en memoria de su hermano, Lcdo. José Garrido Monge, para establecer la Biblioteca en su nombre en la Casa del Notario. En la foto inferior, la Dra. Garrido Monge entrega a la Lcda. Ercilia Fournier una fotografía de su hermano para ser colocada en la Biblioteca.



ERRATA

En las direcciones de los Registros de la Propiedad en el **ANOTA** 1-2 enero-febrero de 1999, favor de corregir los siguientes teléfonos en la edición regular y la de bolsillo:

SAN GERMÁN: Teléfono correcto es 892-1390

SAN JUAN I: Teléfono correcto es 751-7071

FAVOR DE INFORMAR CUALQUIER CAMBIO DE DIRECCIÓN Y TELÉFONO PARA ACTUALIZAR SU RÉCORD EN LA ASOCIACIÓN.

U.I.N.L

NOMBRAMIENTOS

El Notario Helmut Fessler, Presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino ha designado a miembros de la Asociación de Notarios de Puerto Rico para ocupar puestos en comisiones y consejos de la organización en la Legislatura 1999-2001. A continuación informamos estas designaciones.

Lcdo. Luis E. Colón Ramery, Vice Presidente Sección para el Estudio de la Integración; Encargado de Asuntos de la Representación de la Unión ante la Organización de las Naciones Unidas.

Lcdo. Ángel R. Marrero, Vice Presidente de la Comisión de Informática y Seguridad Jurídica, Consejero Efectivo en el Consejo Permanente y representante de la UINL para Relaciones con Notariados Anglosajones Americanos.

Lcdo. Enrique Godínez Morales, Consejero Permanente de la Unión y representante de la Unión ante la Organización de los Estados Americanos.

Lcda. Cándida Rosa Urrutia de Basora, miembro de la Sección NAFTA/ALENA de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión.

Felicitemos a todos los designados y les deseamos el mayor de los éxitos en sus gestiones para el beneficio del notariado puertorriqueño.

JURISPRUDENCIA

Marianne Antoniette Licary y Josephine Crocifissa Licari v. Flora Dorna, 99 JTS 90 Interpretación de Testamentos. Testador instituyó a su esposa como heredera universal de todos sus bienes mediante testamento abierto. Seis años más tarde se divorcia y al fallecer años después, sus parientes más cercanos son dos sobrinas. Éstas alegan que en el testamento el causante se refería a su "esposa" quién dejó de serlo al divorciarse y por lo tanto dejó de

ser heredera del ex-esposo. Se confirma la sentencia a favor de la ex-esposa resolviendo que el llamamiento hereditario que hizo el testador a favor de su entonces esposa fue uno puro, no sujeto a condición alguna.

Recomendamos la lectura completa de este caso ya que provee unos dictámenes relacionados con la interpretación de testamentos que son muy valiosos.

CAPÍTULO ESTUDIANTIL

El Capítulo Estudiantil Fernando Parra Toro en la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico en Ponce, eligió su directiva para el próximo año académico. A continuación informamos la directiva del Capítulo. Presidente: Alejandro M. Guzmán; Vice Presidenta: María Alexandra Cabassa; Tesorera: María de los Angeles Ballester; Secretaria: Brenda Lee Soto; Relacionista Público: Pedro C. de Jesús; Vocales: Leo M. Irizarry y Rebecca Martínez; Director de Comités: Luis Enrique Ortiz Godoy.

El Capítulo cuenta con más de 300 socios activos. Entre los planes para este año están conferencias y actividades profesionales sobre los Estudios de Título y la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario que está próxima a ser aprobada por el Gobernador. y develar el escudo del Capítulo en la Facultad de Derecho. En la fotografía el Presidente, Alejandro M. Guzmán y el Relacionista Público, Pedro C. de Jesús en ocasión de su visita a la Asociación para informar sus planes para este año.



EDUCACIÓN CONTINUA

AGRUPACIÓN DE TRES FINCAS COLINDANTES

Contribución de la Lcda. Gladys Isabel Flores Rodríguez.

Al preparar este modelo de escritura se consideraron los Artículos 85 y 86 de la Ley Hipotecaria, (30 L.P.R.A. Secs. 2306 y 2307). Además, el Artículo 86.1 del Reglamento Hipotecario.

Al agrupar dos o más propiedades para formar una sola, el Registro de la Propiedad inscribirá la nueva propiedad con un nuevo número de finca.

Es importante que el cliente provea las escrituras de compraventa o de otra manera de adquisición de las propiedades para determinar que todas pertenecen al mismo dueño, estudios de títulos de las propiedades para verificar los gravámenes, un plano de las propiedades para determinar la nueva cabida con sus colindancias para así poder describir la nueva propiedad y el valor de la propiedad agrupada.

Es recomendable llamar al Registro de la Propiedad antes de autorizar la escritura para conocer si requieren alguno documento complementario con la copia certificada de la escritura.

Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979 (30 L.P.R.A. § ___)

Artículo 85 (§ 2306) -- Divisiones, segregaciones, agrupaciones de fincas; procedimientos

"....."

Cuando se agrupen dos (2) o más fincas para formar una sola, se inscribirá ésta con un nuevo número, poniéndose nota de correlación en cada una de las fincas que se agrupan.

Cuando se agrupen o agreguen fincas que radiquen en más de una demarcación se presentará el título en la sección donde habrá de llevarse el historial de la finca principal, de acuerdo con la sec. 20511 de este título y de lo dispuesto en el Reglamento. La

escritura de agrupación será presentada conjuntamente con una certificación de título y cargas expedidas por los registradores, a cargo de las secciones a cuya demarcación, pertenezcan las demás fincas constituyentes. La solicitud de certificación que deberá relacionar la escritura de agrupación, será presentada y asentada en el Diario de dichas secciones y se pondrá nota, al expedirse la certificación, al margen del folio de cada finca como aviso a terceros adquirentes.

El Registrador que tuviese bajo su consideración la escritura de agrupación informará a los demás registradores de la acción definitiva que tome respecto al documento. En caso de que se inscriba la agrupación se pondrá nota en los folios de cada una de las fincas constituyentes.

En todos los casos anteriores se expresará en las nuevas inscripciones la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieron antes de la división, segregación, agregación o agrupación.

Cuando se forme una finca de dos (2) o más, o se segregue parte de alguna con objeto de enajenarla, se hará una inscripción comprensiva de la nueva finca agrupada o segregada y de la enajenación de la misma.

En las escrituras públicas comprensivas de estas operaciones se describirán las fincas que se agrupen o las que se segreguen, así como las fincas nuevas y las porciones restantes que resulten de las mismas con sus modificaciones en la extensión y los linderos.

Artículo 86 (Sec. 2307) -- Agrupación o agregación de fincas; requisitos

Para poder agrupar o agregar fincas de acuerdo con la sección precedente, éstas deben pertenecer a un solo titular o a los mismos titulares en caso de que sean varios en común proindiviso.

Podrán agruparse como una sola finca y bajo un mismo número;

(1) Los lotes de tierra colindantes, edificados o no.

(2) Toda explotación agrícola o industrial que forme una unidad orgánica o un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí, aunque esté constituida por predios no colindantes.

(3) Las fincas que, aun cuando no sean colindantes, se unan a edificio

de propiedad horizontal, para que en calidad de elementos comunes y como anejos inseparables presten servicios a los apartamentos o se destinen al mantenimiento del edificio quedando dichos inmuebles así agrupados, sometidos al régimen legal de la propiedad horizontal, como elementos comunes voluntarios, generales o limitados, según los casos.

(4) El apartamento y aquella porción que se dedique a estacionamiento para dicho apartamento en un edificio de propiedad horizontal.

Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad:

R.G. § 98.1 -- Agrupaciones; requisitos; contenido

Las fincas que según el Art. 86 de la Ley (30 L.P.R.A. sec. 2307) puedan agruparse deberán estar inmatriculadas y pertenecer al mismo titular, o aunque no en idéntica proporción, a los mismos titulares en común pro indiviso, de ser varios, en cuyo caso deberán también comparecer todos siempre que se segregue algún trozo de la finca.

Siempre que las fincas a agruparse no sean colindantes, se describirán individualmente las parcelas en la inscripción donde se constituya la agrupación y, con la mayor precisión posible, las características de la agrupación o causas que den lugar a ella.

Podrán agruparse las concesiones administrativas inscritas, excepto las que sean accesorias de otras fincas o concesiones.

En todo caso de agrupación, se hará constar en la inscripción la cita

registral de cada una de las fincas constituyentes.

R.G. § 98.2 -- Edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal; lugar de la inscripción

Sujeto a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal (31 L.P.R.A. secs. 1291 a 1293k) se hará constar la agrupación de edificios constituidos en dicho régimen cuando se funde en el uso recíproco de los elementos comunes; y también cuando sus apartamentos, situados en los diferentes inmuebles que se agrupen, se destinen a igual o complementario uso y disfrute por las mismas personas y pertenezcan a los mismos propietarios.

En el supuesto de este número se hará la inscripción en la finca matriz de mayor valor y también, respecto a los apartamentos agrupados, en las fincas filiales. Si las fincas agrupadas tuvieren igual valor, se hará la inscripción en cualquiera de ellas. Y en todo caso se pondrán las necesarias notas marginales tanto en las fincas matrices como en las filiales.

R.G. § 98.3 -- Agrupación de fincas en distintas demarcaciones; procedimiento

Cuando las fincas a agruparse estuvieren enclavadas en las circunscripciones territoriales de dos o más secciones o demarcaciones, se actuará al respecto con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 85 de la Ley (30 L.P.R.A. SEC. 2306).

**MODELO DE ESCRITURA DE
AGRUPACIÓN DE ENTIDADES REGISTRALES COLINDANTES**

**ESTE MODELO ES SOLAMENTE PARA LA REVISIÓN,
ADAPTACIÓN Y APROBACIÓN DEL NOTARIO**

-----ESCRITURA NÚMERO UNO-----
---AGRUPACIÓN DE ENTIDADES REGISTRALES COLINDANTES---

---En _____, Puerto Rico, a once (11) de abril de mil novecientos noventa y nueve (1999).-----

-----ANTE MÍ-----

---MARÍA NOTARIA, abogada y notaria de Puerto Rico, con residencia en __, Puerto Rico y oficina en __, Puerto Rico. -----

-----COMPARECE-----

---De una sola parte: Alpha Construction, Incorporado, seguro social patronal 66-1234567, una corporación organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociada de Puerto Rico, representada por su Presidente, Don _____, mayor de edad, casado con _____, ejecutivo y vecino de _____, Puerto Rico. -----

-----FE NOTARIAL-----

---Doy fe de conocer personalmente al compareciente y por sus dichos la doy de sus circunstancias personales. Me asegura tener, y a mi juicio tiene, la capacidad legal bastante y necesaria para el presente otorgamiento y en tal virtud, libre y voluntariamente-----

-----EXPONE-----

---PRIMERO: Alpha Construction, Incorporado, es dueña de los inmuebles que se describen a continuación: -----

---A. "RÚSTICA: ---- Descripción de la finca, a espacio sencillo." -----

-----Este inmueble consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de __, al folio siete (7) del tomo seiscientos veintitrés (623) de __, finca número diez mil doscientos uno (10,201), inscripción segunda (2da.). -----

---B. "RUSTICA: ---- Descripción de la segunda finca, a espacio sencillo." -----

-----Este inmueble consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de __, al folio cien (100) del tomo mil doscientos (1200) de __, finca número ocho mil novecientos (8,900), inscripción cuarta (4ta.). Aparece inscrita a nombre de Alpha Construction, pero el nombre correcto de la corporación es Alpha Construction, Incorporado.-

---C. "RÚSTICA: ----- Descripción de la tercera finca, a espacio sencillo." -----

-----Este inmueble consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de __, al folio cuarenta y ocho (48) del tomo seiscientos veintiocho (628) de __, finca número once mil novecientos cuatro (11,904), inscripción primera (1ra.). -----

---SEGUNDO: Las tres fincas están libres de cargas y gravámenes.----

---TERCERO: Las tres propiedades anteriormente descritas colindan entre sí y Alpha Construction, Incorporado, como dueña de dichas propiedades, desea agruparlas y aquí las agrupa para formar una finca independiente en el Registro de la Propiedad con la siguiente descripción: -----

---"RÚSTICA: Solar radicado..... descripción completa de la nueva finca creada al unir las tres fincas." -----

LEGISLACIÓN

LEYES APROBADAS EN 1999

Ley Núm. 1 de 5 de enero de 1999 - Enmienda la Ley del Registro Demográfico autorizando expedir copias certificadas de las actas a solicitantes interesados mayores de 18 años y los menores de 16 años si tienen la autorización escrita de los padres o custodio legal, aunque éstos a su vez sean menores de edad. Efectiva inmediatamente.

Ley Núm. 11 de 8 de enero de 1999 - Tipifica como delito menos grave la venta fraudulenta de terrenos en común pro indiviso. Efectiva a los 18 meses de su aprobación.

Ley Núm. 46 de 14 de enero de 1999 - Permite al cónyuge que reclama alimentos durante el período de divorcio a que coadministre todo o parte de los bienes gananciales o de una suma líquida sin que constituya crédito o cargo en su participación en el caudal ganancial. Vigencia inmediata.

Ley Núm. 89 de 5 de marzo de 1999 - Enmienda la Ley Notarial aclarando que toda persona con derecho a obtener copias de instrumentos públicos puede realizar la gestión a través de un abogado o persona autorizada. Vigencia inmediata.

Ley Núm. 94 de 19 de marzo de 1999 - Enmienda el Código Civil prohibiendo el matrimonio entre las personas del mismo sexo. Dispone que matrimonio entre personas del mismo sexo o transexuales contraído en otras jurisdicciones no será válido ni reconocido en derecho en Puerto Rico. Efectiva inmediatamente.

PROYECTOS DE LEY

P. del S. 161 - Para enmendar la Ley Notarial permitiendo el pago de derechos, presentación de documentos, traslado de protocolos para encuadernar y otros aspectos, por vía electrónica. Senado concurre con enmiendas de la Cámara.

P. del S. 313 - Senado concurre con enmiendas de la Cámara. Enviado al Gobernador.

P. del S. 1173 - LEY DE ASUNTOS NO-CONTENCIOSOS ANTE NOTARIO - Aprobado con enmiendas por el Senado y la Cámara. Para la firma del Gobernador.

P. del S. 1528 (PC 2301, PC 720, PS 423) - Para enmendar la Ley de Firmas Digitales disponiendo que el registro adscrito al Departamento de Estado entrará en vigor el 1 de julio de 1999. Aprobado por la Cámara.

P. del S. 1533 - Para enmendar la Ley Notarial extendiendo del segundo al tercer mes de cada año el término para encuadernar los Protocolos. Aprobado por el Senado y la Cámara.

P. del S. 1581 - Propone que en casos de emergencias naturales u ocasionados por la mano del hombre se extiendan todos los términos procesales judiciales y administrativos y la vigencia de toda licencia, autorización y permiso. Aprobado por el Senado. Pendiente en la Cámara.

P. del S. 1584 (P. de la C. 2450) - Para facultar al Secretario de Hacienda a vender sellos de Asistencia Legal por medios electrónicos, máquinas expendedoras y por medio de agentes autorizados. Aprobado por el Senado.

PROYECTOS RELACIONADOS: El **P. del S. 1585 (P. de la C. 2449)** propone la misma facultad para los sellos de impuesto forense y notarial vendidos por el Colegio de Abogados. Aprobado por el Senado y por la Cámara. El **P. del S. 1586 (P. de la C., 737)** deroga la ley que establece las agencias de venta de sellos de rentas internas. Aprobado por el Senado. El **P. del S. 1587 (P. de la C. 2452)** faculta al Secretario de la misma manera para la venta del sello forense. Aprobado por el Senado. El **P. del S. 1589 (P. de la C. 2451)** enmienda la Ley Notarial para los mismos propósitos con el sello de impuesto notarial. Aprobado por el Senado.

P. del S. 1591 - Para enmendar la Ley Notarial para incluir entre las obligaciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Abogados la de realizar estudios y colaborar con los registros asignados a la Oficina de Inspección de Notaría mediante la producción de

Aprobado por la Cámara, enviado al Senado.

P. de la C. 2449 - Para autorizar al Secretario de Hacienda a vender sellos de impuesto forense, de impuesto notarial y otros que adoptare el Colegio de Abogados por medios alternos y adicionales a las Colecturías de Rentas Internas. En Comisiones de Hacienda y de lo Jurídico Civil.

P. de la C. 2450 - Para autorizar al Secretario de Hacienda a adoptar sellos de la Sociedad para Asistencia Legal y a venderlos por medios alternos adicionales a las colecturías de Puerto Rico. En las Comisiones de Hacienda y Jurídico Civil.

P. de la C. 2451 - Para facultar al Secretario de Hacienda a adoptar y expedir sellos de impuesto notarial y la venta por medio de agentes de Rentas Internas. Comisión de Hacienda.

P. de la C. 2452 - Para autorizar al Secretario de Hacienda a adoptar y expedir sellos de impuesto forense y la venta por medio de agentes de Rentas Internas. Comisión de Hacienda y Jurídico Civil.

P. de la C. 2548 - Para eliminar las disposiciones en la Regla 56.7 de Procedimiento Civil que establecen la presentación de un aviso de pleito por parte del demandante o demandado en acciones que afectan el derecho de posesión de propiedad inmueble. En la Comisión de lo Jurídico Civil.

P. de la C. 2550 - Para enmendar la Ley Hipotecaria permitiendo al Registrador unificar el historial de un inmueble en caso de existir doble inmatriculación. Referido a Comisión de lo Jurídico Civil.

P. de la C. 2562 - Para autorizar al Colegio de Abogados a establecer un sistema de información sobre sus colegiados el cual esté disponible al público en general a través de los medios electrónicos. Comisión de Gobierno.

P. de la C. 2597 - Para enmendar el Código Civil disponiendo que en casos de custodia y patria potestad se considerará el historial de conducta de violencia doméstica de los progenitores. Referido a Comisión de lo Jurídico Civil.

P. de la C. 2612 - Para disponer en las Reglas de Procedimiento Civil sobre vistas y órdenes en cámara que sólo se entregarán a personas con legítimo interés copias y expedientes de disolución de matrimonio, relaciones paterno-filiales, adopción, alimentos, patria potestad y custodia. En Comisión de lo Jurídico Civil.

P. de la C. 2626 - Para aumentar la penalidad que se impondrá a toda persona que fuere convicta del delito de ejercicio ilegal de la abogacía. En Comisión de lo Jurídico Civil.

P. de la C. 2627 - Para aumentar la penalidad que se impondrá a quien sea convicto del delito de ejercicio ilegal de la abogacía; para establecer una modalidad adicional denominada ejercicio ilegal de la abogacía (agravado), y para establecer la pena para este delito. En la Comisión de lo Jurídico Civil.

R. C. 4272 - Resolución para que la Comisión de Gobierno de la Cámara realice un estudio para mecanizar la venta de sellos de rentas internas en las colecturías y lugares análogos. En la Comisión de Gobierno.

PROYECTOS DE LEY ARCHIVADOS

P. de la C. 932 - Proponía enmienda la Ley de Bancos prohibiendo otorgar préstamos a persona casada bajo la sociedad legal de gananciales sin la autorización escrita del cónyuge y requería que el solicitante evidenciara su estado civil con prueba fehaciente. Archivado por informe negativo.

P. de la C. 1186 - Proponía eliminar el requisito de que declaraciones juradas se tomen por profesionales autorizados para ello y permitía que la mera firma del suscribiente constituya juramento. Archivado por informe negativo.

P. de la C. 1490 - Proponía enmendar el Art. 71 del Código Civil eliminando el impedimento del adulterio para el matrimonio. Archivado por informe negativo.

P. de la C. 765 - Para enmendar la Ley Hipotecaria facultando al Secretario de Justicia designar abogados notarios con 15 años de experiencia como

registradores especiales. **Archivado por informe negativo.**

requiriendo el pago de \$25 adicionales luego de un año de la fecha del asiento en anotaciones preventivas que no tengan su origen en mandamientos judiciales o disposiciones administrativas. **Archivado por informe negativo**

000000000000000000000000000000

COMENTARIOS EN TORNO A UNA OPINIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO

S.B. PHARMO DE PUERTORICO, INC. **V. EL REGISTRADOR DE LA** **PROPIEDAD DE GUAYAMA**

Contribución del
Lcdo. Enrique Godínez Morales

El 18 de mayo de 1999, nuestro Tribunal Supremo, mediante Opinión emitida por el Juez Asociado, señor Corrada del Río, en el caso 99-TSPR-77, seguido por S. B. Pharmaco Puerto Rico, Inc. v. El Registrador de la Propiedad de Guayama, resolvió que un contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad y vencido por sus propios términos, no puede envolver cuantía ni tiene por objeto un derecho o interés estimable y por consiguiente, la inscripción de la operación registral (Instancia) para cancelar dicho asiento solo deberá satisfacer el tipo mínimo de \$4.00 que contempla el Art. 1 de la Ley de Aranceles (30 L.P.R.A. §1767(a)).

En este caso el Registrador había notificado el defecto de que faltaba un comprobante por la cantidad de \$47,946.00 por concepto de aranceles a base las sumas envueltas en el contrato de arrendamiento y sus prórrogas.

Entendemos que esta norma aplicará, en igual forma, a todas las Anotaciones Preventivas cuando se extinga el derecho objeto de ellas, y en especial las hipotecas que tenga mas de 20 años de constituidas, siempre que no concurren las circunstancias que establece el Art. 145 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. § 2469).

P. de la C. 1179 - Para enmendar la Ley del Arancel del Registro de la Propiedad

En dicha Opinión, el Tribunal también recalca el deber de los Registradores de la Propiedad de señalar en la primera notificación los fundamentos legales en los cuales basan su calificación.

000000000000000000000000000000

CONVALIDACIÓN DE SENTENCIAS EXTRANJERAS EN CASO DE DIVORCIO

Lcdo. Enrique Godínez Morales

En opinión emitida por nuestro Ilustre Tribunal Supremo, el 26 de junio de 1998, en el caso Sosa Hernández, et al v. Hon. Margarita M. Borrás Marín, Registradora de la Propiedad, (98 JTS 85) se dictamina "que toda (subrayado nuestro) sentencia extranjera debe ser sometida a un procedimiento de exequátur, tanto para su ejecución como para fines de inscripciones registrales; así sea presentada como el título principal o documento complementario, adjudique o no la propiedad. Cualquier pronunciamiento, contrario a lo aquí resuelto, contenido en Figueroa Pesante v. Registrador, ante, debe entenderse expresamente revocado."

En Figueroa Pesante v. Registrador, (90 JTA 56) un matrimonio había adquirido una propiedad en Puerto Rico y posteriormente, la Corte Suprema del Condado de Nueva York decretó el divorcio de dicho matrimonio y adjudicó la propiedad, sita en Puerto Rico, a la ex-cónyuge. No obstante, posteriormente, el ex-cónyuge, mediante escritura pública otorgada en Puerto Rico, donó a su ex-cónyuge su participación en el referido inmueble. El Tribunal concluyó que la sentencia extranjera no adjudicó la propiedad en cuestión, sino que fue después de la sentencia de divorcio que las partes liquidaron la sociedad legal de gananciales por medio de la escritura de donación. El Tribunal concluyó en este caso que la referida sentencia de divorcio no tenía que ser convalidada ya que la misma, lo que establecía era el hecho del divorcio y no era objeto de la inscripción por sí sola.

En el caso de Sosa Hernández v. Registradora, ante los recurrentes, vecinos de Nueva York, eran co-titulares de un inmueble localizado en Puerto Rico y después de su divorcio, otorgaron una escritura en Puerto Rico donde, entre otras cosas, liquidaron, segregaron en dos lotes el inmueble y se adjudicaron un lote para cada uno de ellos.

Entendemos que la base de la opinión para revocar el caso de Figueroa Pesante, así como, confirmar a la Registradora en el caso de Sosa Hernández es porque en ambos casos se trata de un ex-cónyuge traspasando o cediendo al otro ex-cónyuge y por consiguiente el Tribunal determina lo siguiente, y citamos: ". . . si sucede que la sentencia de divorcio es nula. La contestación inescapable resulta ser que la posterior escritura de liquidación, donación o traspaso sería también nula. Por tal razón, nos reafirmamos en que, aún como documento complementario, dicha sentencia debe ser convalidada".

Entendemos que ésta no sería la situación en caso de venta a un tercero, según dispone el Art. 59.1(2) del Reglamento Hipotecario, ya que dicha venta no afectará la transacción por razón de que la sentencia fuese nula.

En dicha opinión el Tribunal Supremo cita el Art. 45 de la Ley hipotecaria como base sustantiva de su opinión, así como el Art. 59.1 del Reglamento Hipotecario (30 L.P.R.A. §2003-59.1) para indicar lo siguiente:

"El Art. 59.1 del Reglamento Hipotecario (16) fue enmendado en el 1992 para añadirle las dos excepciones que se consagran en su último párrafo. Estas fueron las únicas dos instancias en las cuales el Secretario de Justicia entendió que no se requería convalidar las sentencias mediante un procedimiento de *exequátur*. (17)

El primer grupo de sentencias o resoluciones exceptuadas lo constituyen las promulgadas por los tribunales de jurisdicción federal estadounidense. Como indica Vázquez Bote, "obviamente, al ser en cuestión de su competencia, son ejecutivos *ex proprio vigore*, teniendo acceso al Registro de la

Propiedad sin más trámite"(18). (19) La segunda excepción trata sobre sentencias de divorcios en los casos en que los cónyuges transfieran los bienes a un tercero."

Nos confunde el dictámen que emite el Tribunal, el cual hemos citado en el primer párrafo de este escrito, cuando por otro lado no dice expresamente que el acápite 2 del Art. 59.1 (30 L.P.R.A. §2003-59.1(2)) del Reglamento Hipotecario queda sin efecto por ser "ultra vires". Por otro lado, en el Escolio número 17 de la opinión, indica que el "Reglamento Hipotecario no podrá contravenir con las disposiciones contenidas en dicha Ley."

Las ventajas, si fuera el caso, de que pudiera interpretar que el acápite 2 del referido Artículo 59.1 del Reglamento Hipotecario no haya sido declarado "ultra vires", sería el que permitiría que dicha excepción subsistiera y por ende, en los casos de sentencias extranjeras sobre divorcio, donde los ex-cónyuges venden a un tercero (que en la práctica, son la mayoría de los casos), las mismas no tendrían que pasar por el procedimiento de *exequátur* y de esta forma, quedaría en parte, armonizada con la opinión concurrente del caso, a los efectos de evitar que la decisión mayoritaria, en el caso que comentamos, lleve el "peligro de congestionar aún más los Tribunales de Instancia y demorar el tráfico jurídico inmobiliario."

CONCLUSIÓN: No estamos seguros si después de la presente opinión se pudiera concluir que las sentencias extranjeras en caso de divorcio, cuando los cónyuges transfieren los bienes a un tercero, no tienen que ser convalidadas (*Exequátur*), siempre y cuando la sentencia no contenga disposición en contrario y por consiguiente, seguiría vigente la segunda excepción que contempla el Art. 59.1(2) del Reglamento Hipotecario.

NOTA: Las reglas para un procedimiento de *exequátur* (en los casos pertinentes) se establecen en el caso de Ex Parte Estrella, 91, JTS 38, resuelto el 12 de abril de 1991.

OFICINA DE LA DIRECTORA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

(Regla 76 del Reglamento Notarial de P.R.)

INSTRUCCIÓN # 8 - Registro de Testimonios

Cancelación del Sello de la Sociedad para la Asistencia Legal

De conformidad con lo previsto en los Artículos 1 y 2 de la Ley Número 47 del 4 de julio de 1982, según enmendada (4 L.P.R.A. Sec. 896 y 897), en el Artículo 3 inciso (d) de la Ley Número 35 del 19 de enero de 1998 y en la Regla 76 del Reglamento Notarial de 1995, se instruye a los notarios respecto a la cancelación del sello de la Sociedad para la Asistencia Legal en el Registro de Testimonios.

La Ley Núm. 35, supra, aumentó el valor del sello a cancelarse en cada asiento en el Registro de Testimonio a la suma de tres dólares (\$3.00). Ese aumento fue efectivo el 19 de abril de 1998. Con anterioridad a esa fecha los notarios debían cancelar un sello con valor de dos dólares (\$2.00) por cada asiento. La Oficina de Inspección de Notarías está consciente de la dificultad que han tenido los notarios en conseguir el sello de esta última denominación y hay notarios que hasta el presente no han cancelado la correspondiente estampilla por valor de \$2.00.

En atención a lo anterior, e independiente de la responsabilidad del notario respecto al cumplimiento en tiempo de su deber como tal, se instruye a los notarios a cancelar dos sellos de tres dólares (\$3.00) de la Sociedad para la Asistencia Legal por cada tres asientos correspondientes a testimonios otorgados con anterioridad al 19 de abril de 1998.

Lo anterior sólo aplica a aquellos asientos numerados consecutivamente en el Registro de Testimonios.

La Regla 72 del Reglamento Notarial de Puerto Rico específicamente dispone que: ". . . El notario cancelará en el Registro de Testimonios la estampilla de la Sociedad para Asistencia Legal con relación a cada testimonio autorizado, excepto aquellos casos exentos por Ley".

Todo notario debe estar consciente que ". . . por su propia naturaleza, los registros de afidávits como los protocolos notariales son registros públicos". Building Maintenance Serv. vs. HR Executive Building 109 DPR 658, 668 (1980). Y que todo testimonio autorizado por un notario debe satisfacer las solemnidades requeridas por Ley, ya que se trata de un documento público.

Respecto al deber de cancelar el sello de la Sociedad para la Asistencia Legal en el Registro de Testimonios, concretamente se decidió en Mojica Sandóz v. Bayamón Federal Savings and Loan Association of Puerto Rico, 117 DPR 110, 130, (1986) que ". . . la Ley Núm. 47 de 4 de junio de 1982 -que impone la obligación al notario de cancelar el sello a favor de la Sociedad para Asistencia Legal- forma parte esencial e integral de la actividad notarial al certificar un afidávit. Esta gestión, aunque posterior, amplía y complementa los deberes contemporáneos de llevar el registro, numerarlo y consignar la nota concisa".

En lo que se refiere a la forma de dar por cumplido este deber, también categóricamente se expresó en Mojica Sandóz, 133, supra, lo siguiente:

"De acuerdo a la mecánica contemplada en la Ley, la mejor práctica de la notaría es que se dé entrada en el registro de afidávits de todos los datos requeridos, y se adhiera y cancele el sello. Por estar interrelacionadas, la operación debe ser contemporánea, esto es, que sea lo más próxima posible al acto de autenticación de la firma. Frente a esta norma general visualizamos que solamente
