



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 asociacionde@notariosdepr.org

NÚM. 1

ENERO / FEBRERO 2004

AÑO 18

MIEMBRO DE LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

EDUCACIÓN CONTINUA

Banco de Advertencias Legales

En esta edición de **ANOTA** se presentan modelos de advertencias legales que son de utilidad para los notarios en la redacción de instrumentos públicos. Deberán tener en cuenta que estos modelos son guías para el notario, quien debe revisarlas, adaptarlas y aprobar su uso.

Se incluye un escrito de la Profesora Cándida Rosa Urrutia de Basora que comenta distintos aspectos que todo notario debe conocer sobre este tema.

ÍNDICE DE MODELOS DE ADVERTENCIAS

MODELO DE ADVERTENCIA:

PÁGINA:

ENSAYO: <i>Las Advertencias Legales</i> -----	3
Lcda. Cándida Rosa Urrutia de Basora	
ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA Y LOS BIENES DEL HIJO EMANCIPADO	5
ADQUIRENTES DE HEREDEROS VOLUNTARIOS O LEGATARIOS QUE NO SON HEREDEROS FOZOSOS -----	5
ADVERTENCIA GENERAL -----	5
ASUMIR HIPOTECA -----	5
CAPITULACIONES MARIMONIALES -----	5
CLÁUSULAS AMBIENTALES -----	6
COMPRAVENTA - SANEAMIENTO, EVICCIÓN, ENTREGA -----	6
COMPRAVENTA DE PORCIÓN ABSTRACTA O INDEFINIDA PRO INDIVISO---	7

EL NOTARIADO, PROFESION DE TRADICION Y DE FUTURO

COMPRAVENTA, VARIAS ADVERTENCIAS, EN INGLÉS Y ESPAÑOL Y CLÁUSULA DE IDIOMA QUE PREVALECEERÁ -----	7
COMPRAVENTA, CONJUNTO DE ADVERTENCIAS EN INGLÉS -----	8
CONTRIBUCIONES TERRITORIALES -----	10
DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS -----	10
DONACIONES-----	10
ESCRITURAS PREVIAS AÚN SIN INSCRIBIR -----	11
ESTUDIO DE TÍTULO -----	11
EVALUACIÓN AMBIENTAL -----	12
IN RE: LUIS RODRÍGUEZ BIGAS - COMPRAVENTA CON HIPOTECA--	12
IN RE: LUIS RODRÍGUEZ BIGAS - REFINANCIAMIENTO -----	13
IN RE: LUIS RODRÍGUEZ BIGAS - EN INGLÉS - COMPRAVENTA CON HIPOTECA -----	13
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO -----	14
PODERES -----	14
PÓLIZA DE TÍTULO -----	14
PROPIEDAD SE ENCUENTRA EXENTA DE CONTRIBUCIONES INDEBIDAMENTE (A NOMBRE DE OTRA PERSONA) -----	14
RETENCIÓN POR EL COMPRADOR DEL 10% A VENDEDOR NO RESIDENTE DE PUERTO RICO -----	14
RETENCIÓN DEL 10% A VENDEDOR NO RESIDENTE CUANDO EL NOTARIO RECIBE EL IMPORTE RETENIDO -----	15
TERRENO QUE PUDIERA ESTAR CONTAMINADO -----	15
TESTIGOS INSTRUMENTALES -----	15
TRASPASO DE FAJAS DE TERRENO PARA USO PÚBLICO -----	16
VARIAS ADVERTENCIAS COMBINADAS EN UN PÁRRAFO: Estudio de Título, Presentación en el Registro de la Propiedad, Contribuciones Territoriales, Planilla Informativa ---	10
ZONAS INUNDABLES -----	16

Agradecemos la cooperación de la Profesora Urrutia y el Lcdo. Enrique Godínez Morales quienes participaron en la confección original de esta información para un seminario.

Las Advertencias Legales

Lcda. Cándida Rosa Urrutia de Basora

Como sabemos, la función notarial es de carácter esencialmente preventiva. La formación jurídica del notario le habilita para ser asesor de los otorgantes del negocio jurídico. Entre la redacción del instrumento, en que el notario recoge la voluntad de las partes y el otorgamiento y la autorización del mismo, el notario tiene que cumplir con unas exigencias que le imponen la ley y el reglamento para cumplir adecuadamente su función. A ese fin, el notario puertorriqueño es asesor y tiene el deber de ilustrar e informar, por lo que no es un mero autómatas recogedor de firmas, como ya ha señalado la jurisprudencia¹. Tomando ese como principio fundamental de la actividad notarial, nuestra legislación y reglamentación exigen como parte integral del proceso de confección y elaboración del instrumento público, que el notario haga las reservas y advertencias legales pertinentes a los otorgantes. Pero antes, tenemos que distinguir entre lo que se denomina reserva y la advertencia. Ambas constituyen un requisito formal para el notario que acredita el cumplimiento del deber de recordar a los otorgantes las obligaciones legales que están asumiendo como consecuencia del negocio jurídico que realizan. Obviamente, se supone que al firmar el documento en que constan las reservas y advertencias hechas por el notario, además de las hechas verbalmente, los otorgantes reconocen que han quedado enterados de las mismas. En el caso de las llamadas reservas, los tratadistas españoles señalan que también son advertencias, pero que se trata de prevenciones que hace el notario sobre derechos, por ejemplo, reserva de usufructo o nuda propiedad del que enajena, o a los intereses privados de los contratantes o de terceros ajenos al contrato. Cuando se trata de estas reservas de derechos establecidas por la ley la obligación del notario es jurídica pues está obligado a hacerlas. Pueden incluirse en este grupo las reservas hereditarias, las advertencias de hipotecas legales tácitas a favor del Estado, o del Municipio o de persona particular. También está la advertencia de deberes, tales como la presentación de documento a los registros liquidaciones de impuestos, y todas aquéllas que tienen como fin la tutela de intereses de los otorgantes, para evitar sanciones fiscales o recordarles las diligencias necesarias que tienen que hacer para lograr la eficacia de sus acuerdos. Dice Giménez Arnau, que desde el principio de las reglamentaciones para redactar instrumentos públicos se exigía que se consignaran las reservas y advertencias, pero como las advertencias se han ido multiplicando, han ido alargando demasiado el documento. Por eso se opta por dejar constancia de que se habían hecho de palabra a los otorgantes. De ahí que se dispone que no obstante, el notario consignará aquéllas que a su juicio sean importantes.

Nuestra ley dispone en su art. 15 (f) que el notario deberá hacerle "de palabra a los otorgantes en el acto del otorgamiento las reservas y advertencias legales pertinentes. No obstante, se consignarán en el documento aquellas advertencias que por su importancia deban, a juicio prudente del notario, detallarse expresamente".² Esta disposición fue traída de la reglamentación española³ y afortunadamente, al disponer que se consignarán las advertencias "a juicio prudente del notario", permite cierta flexibilidad dentro de lo que cada notario en particular entiende que debe o no consignar en el documento sin faltar a su obligación de cerciorarse del "estado de conciencia informada supliendo las explicaciones, aclaraciones y advertencias en todo caso en que hagan falta para lograr el consentimiento enterado de los otorgantes al acto notarial".⁴ Sin embargo, con la legislación reciente del 7 de agosto de 1998⁵ se ha establecido un mandato al notario para que específicamente deje consignado en la escritura de compraventa de porción abstracta e indefinida sobre los efectos legales de la comunidad de bienes y además, que el comunero adquirente no podrá efectuar negocio alguno con esa cuota para definirla sin el correspondiente permiso de las agencias reguladoras y si lo hace, constituye un delito. El caso reciente *In Re Vera Vélez*⁶, explica la importancia de esta advertencia y la sanción disciplinaria a que está sujeto el notario que la incumpla. Estas advertencias ya quedan obligatorias para el notario en la redacción de las escrituras referentes a

¹ In Re Meléndez Pérez, 104 DPR 770

² art. 15 (g), 4 LPRA 2033

³ "Esto no obstante, se consignarán en el documento aquellas advertencias que requieran una contestación inmediata de uno de los comparecientes y aquéllas otras que por su importancia deban, a juicio del Notario, detallarse expresamente, bien para mayor y más permanente instrucción de las partes, bien para salvaguardia de la responsabilidad del propio Notario." Reglamento Notarial español, art 194.

⁴ In Re Meléndez Pérez, supra.

⁵ Ley 194, 4 LPRA 1033 (g)

⁶ 2003 TSPR 169 (2003 JTS 160)

este negocio jurídico. ¿Por qué esta advertencia en específico para este tipo de compraventa y no tantas otras que surgen de diferentes negocios jurídicos? ¿Por qué el legislador ha creído conveniente enmendar la ley notarial para incluir esta advertencia en especial y no otras? Algunos piensan que la razón es porque se ha constituido un delito, pero la exposición de motivos expresa que "la presente medida proveerá mecanismos para que los otorgantes de escrituras...realicen el negocio jurídico con la conciencia ilustrada, concientes de las consecuencias legales y los derechos que le asisten". ¿Y qué pasó con la doctrina jurisprudencial que está vigente desde hace muchos años sobre el deber del notario de ilustrar y aconsejar? Parece que no basta. El legislador cree que si no está expresamente en la ley, el notario no va a cumplir, o quizás, que la interpretación jurisprudencial no es suficiente. Lo que sí debe estar claro para nosotros los notarios, es que la flexibilidad que dispone el Art. 15 (f) anteriormente citado, cada vez más deja de existir y actualmente no hay tal "juicio prudente del notario" sino la "tablita" de advertencias.

¿Por qué pensamos así? A poco que examinemos la cantidad de advertencias que hoy día como notarios debemos hacer, nos daremos cuenta que nuestra responsabilidad notarial aumenta cada vez más y como consecuencia de ello, el notario que expone su responsabilidad personal y profesional cada vez que autoriza una escritura, no quiere asumir el riesgo posible y prefiere hacer advertencias de más que de menos. Bien lo dice el reglamento español, para salvaguardar la responsabilidad del notario.

En la mayoría de los casos, los otorgantes desconocen las limitaciones legales, pero sabemos que la ignorancia de la ley no excusa su cumplimiento. Por tanto, compete al notario explicar las consecuencias legales del negocio jurídico así como los deberes que la ley impone. Podemos pensar en disposiciones tales como las que controlan los regímenes patrimoniales, que limitan la posibilidad de testar, las cargas fiscales y tantas disposiciones civiles y administrativas que van reduciendo los derechos en general y los derechos reales en particular.

MODELO DE ADVERTENCIA PARA ESCRITURA DE REFINANCIAMIENTO

El Notario autorizante advierte a las partes comparecientes y, en específico, al DEUDOR HIPOTECARIO, que de los fondos del refinanciamiento otorgado se está(n) pagando el(los) balance(s) de cancelación de la(s) hipoteca(s) que gravan la(s) propiedad(es) inmueble(s) antes mencionada(s) objeto de esta escritura pública, mediante cheque(s) mostrados a las partes comparecientes, el(los) cual(es) ha(n) de ser remitido(s) al(los) acreedor(es) hipotecario(s), con el propósito de que sea(n) canceladas dicha(a) hipoteca(s), lo cual no constituye una garantía absoluta de que ello así será hecho. El DEUDOR HIPOTECARIO tiene el derecho de exigir que la(s) referida(s) hipoteca(s) sea(n) cancelada(s) en el mismo acto del refinanciamiento, pero se le advierte al DEUDOR HIPOTECARIO que en la mayoría de las ocasiones el(los) pagaré(s) hipotecario(s) no está(n) disponible(s) para que sea(n) cancelado(s). El DEUDOR HIPOTECARIO por la presente, renuncia voluntariamente a dicho derecho, estando consciente de los riesgos y consecuencias que conlleva el que no se cancele(n) dicha(s) hipoteca(s) a pesar de las advertencias hechas por el Notario autorizante en este acto. Se advierte, además, que bajo el "Federal-Truth-in-Lending Act" y las regulaciones pertinentes, a menos que el DEUDOR HIPOTECARIO renuncie a dicho derecho de rescindir, bajo los criterios del Reglamento Z (Truth-in-Lending) la institución financiera no hará desembolso alguno, excepto en una cuenta de plica hasta tanto el período de rescisión haya expirado y la institución financiera esté satisfecha que el DEUDOR HIPOTECARIO no ha rescindido.



BANCO DE ADVERTENCIAS LEGALES

Estos modelos son guías para la revisión, enmienda y aprobación del Notario.

MODELO DE ADVERTENCIA RELACIONADA CON LA ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA Y LOS BIENES DEL HIJO EMANCIPADO

--- Procediendo, YO, la Notario, en cumplimiento de lo dispuesto con la Ley, les hice las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, y de especial manera lo referente a las consecuencias, extensión y limitaciones que dispone el Código Civil, especialmente el artículo doscientos treinta y siete (237) de dicho Código, así como lo referente a los efectos en cuanto a la administración de la persona y los bienes del hijo emancipado; que dicha emancipación no es revocable, y el requisito de registro en el Registro Civil si ha de surtir efectos contra terceros. _____

MODELO DE ADVERTENCIA EN CASO DE ADQUIRENTES DE HEREDEROS VOLUNTARIOS O LEGATARIOS QUE NO SON HEREDEROS FORZOSOS

---El Notario autorizante advierte al Comprador que por éste adquirir la propiedad objeto de la presente compraventa de unos legatarios que no son herederos forzosos, tendrá el beneficio de la fe pública (tercero adquirente) a partir de dos años desde la inscripción del título a favor de los Vendedores. --- (Ref. Ley Hipotecaria, Art. III, Sec. 2361)

MODELO DE ADVERTENCIA GENERAL

--- YO, el Notario, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley, les hice las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, en especial todas las advertencias relacionadas con el acto jurídico que las partes han de realizar en esta escritura, en especial.....

MODELO DE ADVERTENCIA SOBRE ASUMIR HIPOTECA

---h. Se le ha advertido, además, sobre la necesidad de comprobar con el acreedor hipotecario, si la hipoteca que grava la propiedad es asumible, y las condiciones para ello, así como la conveniencia de realizar los trámites necesarios para completar el traspaso de la deuda, y obtener la liberación de la PARTE VENDEDORA, por el acreedor hipotecario. Los compareciente manifiestan haber investigado y verificado a su conformidad tales extremos. _____

--- Se verifica la presente compraventa por el convenio y ajustado precio de ____ dólares (\$) del cual la Parte Compradora retiene la suma de ____ dólares (\$) para el pago en su día de la hipoteca que grava la propiedad objeto de esta escritura. El remanente, o sea la suma de ____ dólares (\$) manifiesta la Parte Vendedora haberlo recibido de la Parte Compradora en esta misma fecha, en moneda legal de los Estados Unidos de América, otorgando total carta de pago. El Notario ha advertido a las partes la necesidad de comprobar con el acreedor hipotecario si la hipoteca que grava la propiedad es asumible y las condiciones para ello, así como la conveniencia de realizar los trámites necesarios para completar el traspaso de la deuda y obtener la liberación de la Parte Vendedora para el acreedor hipotecario. Los comparecientes manifiestan haber investigado y verificado a su conformidad tales extremos. _____

MODELOS DE ADVERTENCIAS RELACIONADAS CON CAPITULACIONES MATRIMONIALES

---Yo, el Notario, en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley, les hice las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento y del alcance jurídico que tienen las presentes CAPITULACIONES MATRIMONIALES, especialmente, que las mismas pueden modificarse, y hasta dejarse sin efecto, únicamente antes de la celebración del matrimonio, y, que una vez celebrado el mismo son inalterables, aunque se refieran a bienes futuros y ambos cónyuges les deseen. _____

—Además, Yo, el Notario, les ha advertido del beneficio y necesidad de que se acompañe como documento complementario, una copia certificada o simple según fuese el caso, de la presente escritura, en todo negocio jurídico que amerite inscribirse en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico o ante cualquier agencia pública o entidad privada, para cualquier transacción que les afecte a ambos comparecientes o a terceros.

—Yo, el Notario, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley, les hice las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, en especial todas las advertencias relacionadas con el acto jurídico que las partes han de realizar en esta escritura, en especial: _____

—UNO: Para que sea válida cualquier alteración a este contrato de capitulaciones matrimoniales, debe hacerse por escritura pública en cualquier momento antes de la celebración del matrimonio. _____

—DOS: Luego de celebrado el matrimonio por los aquí otorgantes, no se podrán alterar estas capitulaciones matrimoniales. _____

—TRES: En caso de no celebrarse el matrimonio por los aquí comparecientes, todo lo establecido en esta escritura será nulo. _____

MODELOS DE ADVERTENCIAS SOBRE CLÁUSULAS AMBIENTALES

— Reconoce, además la Parte Compradora que la evaluación ambiental de la propiedad indica que las concentraciones mínimas detectables de constituyentes de gasolina (benceno), tolueno, etibenceno y zilenos totales, así como las concentraciones de hidrocarburos totales de petróleo ("THP") en el suelo, no representan un riesgo al ambiente y en tales condiciones aceptan y reciben. _____

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

— La Vendedora representa y garantiza a la Compradora que la propiedad está libre de almacenaje y disposición de materiales o sustancias peligrosas o tóxicas, según éstas se definen en las leyes y reglamentos estatales y federales aplicables, incluyendo, pero sin limitarlo a materiales que contengan asbestos o cloruro de polybifenil. La Vendedora indemnizará y será responsable a la Compradora de cualquier acción remedial o de limpieza que por razón de la presencia de cualquiera de las sustancias peligrosas o tóxicas antes mencionadas haya que efectuarse en la propiedad. _____

MODELO DE ADVERTENCIAS EN COMPRAVENTA SOBRE ENTREGA, SANEAMIENTO, EVICCIÓN

—Yo, el Notario, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley, les hice las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, en especial: _____

—(A) EL VENDEDOR está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta. _____

—(B) Que el VENDEDOR deberá entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato. _____

—(C) Que será nulo todo pacto que exima al VENDEDOR de la evicción, siempre que hubiere mala fe de su parte. _____

MODELO DE ADVERTENCIA SOBRE COMPRAVENTA DE PORCIÓN ABSTRACTA O INDEFINIDA PRO INDIVISO DE UN TERRENO

La Instrucción #5 a los Notarios, de la Oficina de Inspección de Notarías dispone que la advertencia en las escrituras de compraventa de terreno en común pro indiviso que se haga de conformidad con las Leyes 193 y 194 de 7 de agosto de 1998, por lo cual debe indicar el carácter comunitario conforme a nuestro Código Civil.

A continuación la advertencia legal recomendada por la Asociación para acoplarla con la instrucción de la Oficina de Inspección de Notarías. El cambio recomendado se indica en negrillas:

---Se hace constar que se ha advertido a los otorgantes sobre los efectos legales de la comunidad de bienes conforme a las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico, y en específico que quien adquiere una cuota o porción abstracta de un bien la adquiere en común *pro indiviso* como un comunero, por no ser una cuota o porción definida y específica. Se ha advertido, además, que el adquirente de esta porción o cuota abstracta o indefinida no podrá segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar su participación sobre dicho terreno sin el permiso de la Junta de Planificación, de la Administración de Reglamentos y Permisos y/o la agencia correspondiente. Igualmente se ha advertido que la participación adquirida pro el comprador es abstracta o indefinida y que cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar será nulo e ineficaz y podría constituir delito, si no existiere el correspondiente permiso de las agencias reguladoras. -----

---El Comprador manifiesta que ha entendido en toda su extensión la advertencia aquí consignada y que expresamente acepta adquirir la propiedad en su capacidad de comunero. -----

MODELO DE CONJUNTO DE ADVERTENCIAS EN ESPAÑOL E INGLÉS EN CASO DE COMPRAVENTA CON CLÁUSULA DE IDIOMA QUE PREVALECERÁ

----- **LEGAL WARNINGS** -----
----- **ADVERTENCIAS LEGALES** -----

---I, the Notary, ATTEST to have given the appearing parties all necessary and pertinent legal warnings related to this act, and specifically the following: -----

---YO, el Notario, DOY FE de haber hecho a los comparecientes las advertencias legales necesarias y pertinentes a este acto, y específicamente las siguientes: -----

-----(1) I advised the appearing parties, specially the Buyer, of their right examine the Registry of Property, and of the importance of obtaining a title study, in relation to any liens, encumbrances or other real property rights affecting the property which is object of this sale; that in this case, the Authorizing Notary nor the appearing parties have personally examined the Registry of Property; that a title study was prepared by a title investigator and that the fact that said study was obtained does not constitute guaranty of the lack of existence of encumbrances or liens since these may have been constituted after the Registry examination or the date of the study was performed. -----

-----(1) He advertido a los comparecientes, sobre todo al Comprador, de su derecho a examinar el Registro de la Propiedad y el de obtener un estudio de título con relación a las cargas y gravámenes u otros derechos inmobiliarios sobre la propiedad objeto de esta compraventa, que en este caso ni el Notario Autorizante ni los comparecientes han examinado personalmente el Registro de la Propiedad; que un estudio de título fue preparado por un investigador de título y que el hecho de haber obtenido dicho estudio no constituye garantía de la inexistencia de gravámenes o derechos de acreedores ya que éstos podrían haberse constituido con posterioridad al examen registral o la fecha en que se hubiera realizado el estudio de título. -----

-----(2) I have advised them of the following: -----

-----(2) Les he advertido de lo siguiente: -----

- (a)** The importance of recording this deed at the Registry of Property, and having informed them of the cost of such recording. -----
- (a)** La importancia de registrar esta escritura en el Registro de la Propiedad, y de haberles informado de los costos de dicha inscripción. -----
- (b)** The responsibilities and consequence that could result of not recording this deed at the Registry of Property. -----
- (b)** Las responsabilidades y consecuencias que podrían resultar de no presentar esta escritura al Registro de la Propiedad. -----
- (c)** The fiscal duties and consequences of this act. -----
- (c)** Los deberes y consecuencias fiscales de este acto. -----
- (d)** The substantive content of this instrument. -----
- (d)** Del contenido sustantivo de este instrumento. -----
- (e)** Third party rights that may appear from the contents of this public instrument. --
- (e)** Los derechos de terceros que puedan emanar del contenido de este instrumento público. -----
- (f)** Of the right of the appearing parties have of requiring the presence of witnesses. -----
- (f)** Del derecho que tienen los comparecientes a requerir la presencia de testigos instrumentales. -----

-----**(3)** I further advised them that even though by the execution of the DEED OF SALE, ASSUMPTION OF MORTGAGE AND CONSTITUTION OF MORGAGE, the Sellers have transferred legal title and possessions of the Property to the Buyer, the Sellers will be jointly responsible for the payment of the first mortgage's outstanding balance if the Buyer defaults, until it is paid in full. -----

-----**(3)** Además les he advertido que a pesar de que el título y posesión de la propiedad se ha transferido de los Vendedores al Comprador, los Vendedores continuarán siendo solidariamente responsables del pago del balance de la primera hipoteca en caso de incumplimiento de pago por parte del Comprador y hasta dicho balance se pague en su totalidad. -----

--- The appearing parties represent that they have understood all legal warnings and the possible legal consequences of everything explained to them. Sellers represent their acknowledgment and warrant Buyer against eviction according to the laws of the Commonwealth of Puerto Rico and guaranty Buyer under their responsibilities a recordable title of the Property free from any lien or encumbrance. -----

--- Los comparecientes reconocen haber entendido las advertencias y las posibles consecuencias legales de lo explicado. Los Vendedores por su parte reiteran su obligación al saneamiento por evicción y garantizan bajo su responsabilidad al Comprador un título inscribible y libre de cargas y gravámenes. -----

----- **ACCEPTANCE AND EXECUTION** -----
 ----- **ACEPTACIÓN Y OTORTGAMIENTO** -----

--- The appearing parties do hereby ratify, confirm and accept this instrument as they find it to be according to their instructions. The parties also have agreed that if any clause or disposition in this deed described in the English language contradicts its counterpart in the Spanish language, the Spanish interpretation will prevail. -----

--- Los comparecientes aquí ratifican, confirman y aceptan este instrumento por encontrarlo conforme a sus instrucciones. Las partes también acuerdan que si una cláusula o disposición en esta escritura descrita en el idioma inglés contradice su contraparte en el idioma español, prevalecerá la interpretación en español. -----

MODELO DE CONJUNTO DE ADVERTENCIAS EN INGLÉS EN CASO DE COMPRAVENTA

--- The appearing parties accept the title search report prepared for this transaction by an independent third party and not by the undersigned Notary. The Seller represents and guarantees to the Purchaser that the property is not subject to any liens or encumbrances other than those mentioned in said title search report. The appearing parties relieve the Notary executing this Deed from any responsibility due to errors or omissions in said title search report and due to any changes in the title to the property or in its liens and encumbrances that might occur between the date of the title search report and the dates this Deed is presented in the Registry for its inscription. -----

--- The parties accept this deed in all its parts stating they find the same drafted in accordance with their instructions, and I, the Notary, did give them the pertinent legal warnings, especially, I did advise the Buyer of the following: _____

----a. I, the Notary have not personally reviewed the books of the Property of the Registry in order to determine the existence of liens and encumbrances in the Property or the Registry; _____

----b. It is convenient for the Buyer to obtain, and that liens and encumbrances may exist following the date of said title search or of the certification from the Property of the Registry; _____

----c. I am one of the attorneys for the FDIC in connection with this transaction and the Buyer has the right to consult with, and it is advisable that he does so, an attorney selected by him to counsel him as to the consequences of executing this deed.

--- The parties accept this deed in all its parts stating they find the same drafted in accordance with their instructions, and I, the Notary, did give them the pertinent legal warnings. Specifically, I did advise the Buyer of the following: _____

----(A) I, the Notary, have not personally reviewed the books of the Registry of Property in order to determine the existence of liens and encumbrances on the Real Property. _____

----(B) Title reports used in preparing this deed were prepared by an independent third party and not by the undersigned Notary, and I, the Notary, assume no responsibility as to the accuracy, correctness, and/or completeness of said title search reports. _____

----(C) It is convenient for the buyer to obtain a title search or a certification from the Registry of Property prior to the execution of this deed, and the liens and encumbrances may exist following said search of the certification of the Registry of Property. _____

----(D) The possibility that other documents affecting rights herein created are presented for recordation prior to the execution and/or presentation of a certified copy of this deed and of the preference or seniority that said intervening liens, encumbrances, and/or rights may gain by such prior execution or earlier presentation to the Registry of Property. _____

----(E) The desirability of verifying the status of liens and encumbrances on the Property and/or the Building as may appear from the Registry of Property on this date and of the adverse consequences which may result from failure to do so. _____

----(F) The possible existence and pendency of additional unrecorded statutory liens and real property taxes (including the statutory legal mortgage in favor of the Commonwealth if Puerto Rico). _____

----(G) Certified copy of this deed must be recorded in the appropriate Registry of Property. _____

----(H) The possibility that the Registrar of Property may determine that the conveyance from the _____ to the Buyer of the Real Property constitutes a donation or gift and, thus refuse to record this deed unless there is presented a receipt from the Department of the Treasury and the Commonwealth of Puerto Rico showing that the tax on said donation or gift was paid by the Buyer or that the Buyer is otherwise exempt from said tax. _____

----(I) I, the Notary, have not personally examined the maps of the Puerto Rico Planning board and the Federal Emergency Management Agency ("FEMA") in order to determine if the Real Property is within floodable zone; I have no personal knowledge concerning the same, and, if the Real Property is within a floodable zone, the Buyer will have to comply with the requirements and disposition of the Regulation on floodable zone for any construction, use or development. _____

----(J) I, the Notary, am one of the attorneys for _____ and _____ in connection with this transaction and the Buyer has the right to consult with, and is advisable that he do so, an attorney selected by him to counsel him with respect to the consequences of executing

this deed. The Buyer has expressly stated that he has no reservation that I act as Notary herein and has expressly given his consent thereto. _____

— The subscribers assured me that they understand the instrument in the language witch it is written, and each of them stated his acceptance of the instrument in its present form, after having silently read it each one by himself, ratifying the contents thereof. So say the subscribers and they do so acknowledge by writing their initial on each of the pages of the this instrument and by writing their signatures on the last page of the instrument, waiving the right to the presence of witnesses, of which right I did advise them. _____

MODELO DE VARIAS ADVERTENCIAS COMBINADAS EN UN PÁRRAFO: Estudio de Título, Presentación en el Registro, Contribuciones Territoriales, Planilla Informativa, otras.

— ADVERTENCIA: Yo, el Notario, en cumplimiento de la Ley, les hice las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, y, de manera especial les he advertido sobre la conveniencia de realizar un estudio de título; que la COMPRADORA me informa haber realizado tal investigación registral y que la información consignada al efecto en esta escritura refleja fiel y exactamente la verdadera condición registral de la finca objeto de esta transacción, a lo que ambos otorgantes dan su conformidad; de la conveniencia de presentar copia certificada de la escritura con la mayor brevedad en el Registro de la Propiedad. Sobre el pago de los derechos correspondientes de inscripción; así como el deber de tramitar rápidamente el correspondiente traspaso en los registro sobre tributación de propiedades del Departamento de Hacienda; el traspaso de titularidad en el Centro de Recaudación de Impuestos Municipales (C.R.I.M.); las consecuencias del envío de la Planilla Informativa sobre traspaso de bienes inmuebles al Departamento de Hacienda, que los transmitentes han de firmar y la veracidad de la información contenida en la misma han de certificar bajo su firma y responsabilidad; y el significado de la obligación de evicción. _____

MODELO DE ADVERTENCIA SOBRE CONTRIBUCIONES TERRITORIALES

—Sobre el contenido, alcance y limitaciones de los recibos de pago sobre las contribuciones territoriales, expedidos por la Oficina de Tasación correspondiente, y los riesgos de que el Departamento de Hacienda o dicha oficina expida recibos de cobro adicionales. _____

MODELO DE ADVERTENCIA DE NECESIDAD DE INCLUIR DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

—Que para inscribir la presente Escritura necesitan como documento complementario la Copia Certificada de la Sentencia del Divorcio de los comparecientes. _____

—La Notario Autorizante la ha advertido a las partes comparecientes de la conveniencia y deseabilidad de que esta Escritura sea presentada en el Registro lo más pronto posible, y además, presentar los siguientes documentos ante el Registro de Planos: _____

—a. Copia Certificada de la Resolución emitida por la Administración de Reglamentos y Permisos; _____

—b. Plano de Inscripción certificado y aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos para los procedimientos de segregación del "SOLAR A" aquí vendido; _____

—c. Otros documentos que la faz de la Resolución sean necesarios para la inscripción. _____

MODELO DE ADVERTENCIA RELACIONADA CON DONACIONES

—Yo, el Notario, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley, les hice las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, en especial que: _____

—UNA: EL DONATARIO se subroga en todos los derechos y acciones que en caso de evicción corresponda al DONANTE. _____

-----DOS: EL DONATARIO responderá de las deudas cuando la donación se haya hecho en fraude de los acreedores. -----

-----TRES: Rescindida la donación por la supervivencia de hijos se restituirán al DONANTE los bienes donados, o su valor, si el DONATORIO los hubiese vendido. -----

---Yo, el Notario, en cumplimiento de lo dispuesto en la LEY, les hice las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, en especial que: -----

-----UNA: Que el Donatario se subroga en todos los derechos que en caso de evicción correspondería al donante. -----

-----DOS: Que la donación podrá ser revocada por lo que constituye ingratitud según nuestro Código Civil, quedando sin embargo subsistentes las enajenaciones e hipotecas anteriores a la anotación de la demanda de revocación en el Registro de la Propiedad. Las posteriores serán nulas. Tendrá derecho el Donante para exigir del Donatario el valor de los bienes enajenados que no pueda reclamar de los terceros, o la cantidad en que hubiesen sido hipotecados. -----

-----TRES: Si se revocara la donación por ingratitud o se redujera por inoficiosa, el Donatario no devolverá los frutos sino desde la interposición de la demanda. -----

-----CUATRO: La acción de revocación por ingratitud de que goza el Donante, prescribe en el término de un año contados desde que el Donante tuvo conocimiento del hecho y posibilidad de ejercitar la acción, y no es transmisible a sus herederos, si éste pudiendo, no la ejercitó. -----

-----CINCO: La contribución impuesta será pagada por el Donante, pero si éste no la paga total o parcialmente el Donatario será también responsable de ella, según dispone Trece (13) L.P.R.A. cinco mil doscientos uno (5201). -----

-----SEIS: Es obligación del Donante llevar y mantener récord, y conservar los documentos relativos a toda donación efectuada así como los recibos de la contribución pagada, por el periodo de cuatro (4) años a partir de la fecha en que se rindió la planilla. -----

-----SIETE: Las consecuencias del envío de la Planilla Informativa sobre traspaso de bienes inmuebles al Departamento de Hacienda. -----

MODELO DE ADVERTENCIA SOBRE ESCRITURAS PREVIAS AÚN SIN INSCRIBIR

---Los comparecientes reconocen que el Notario les ha advertido que el inmueble vendido no aparece inscrito en el Registro de la Propiedad a favor del Vendedor, pero que el Vendedor ha entregado en el día de hoy copia certificada de la escritura número dos (2), en virtud de la cual adquirió la propiedad el Vendedor. La referida copia certificada será presentada al Registro de la Propiedad por _____. Las partes confiesan tener copia de la escritura. El Notario ha advertido a las partes que considera que el referido documento está en orden y con toda probabilidad será inscrito en el Registro de la Propiedad, pero que dicho documento deberá ser calificado por el Registro de la Propiedad, y que la presente escritura no será inscrita hasta que el Registrador inscriba el referido documento. -----

---Los comparecientes reconocen haber entendido las advertencias y las posibles consecuencias legales de lo explicado. El Vendedor por su parte reitera su obligación al saneamiento por evicción y garantiza bajo su responsabilidad al Comprador un título inscribible y sin más cargas o hipotecas que las descritas en el apartamento ____ de esta escritura. -----

MODELOS DE ADVERTENCIA SOBRE ESTUDIO DE TÍTULO

--- Que la presente escritura pública se ha otorgado conforme el contenido de un estudio de título de fecha de siete (7) de junio de Dos Mil Cuatro (2004), preparado por el señor Fulano de Tal y no por la Notario Autorizante, y reconocen que la Notario Autorizante les ha explicado el alcance y el significado de lo que éste expresa y manifiestan que a su

mejor conocimiento dicho estudio refleja la realidad sobre la titularidad y cargas de la propiedad al día de hoy. _____

—La Notaria Autorizante ha advertido a las partes comparecientes que la presente escritura pública se ha otorgado prescindiendo de estudio de título, debido al conocimiento que tienen todas las partes de que dicha propiedad no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, y después de la SEGUNDA PARTE haberse cerciorado de ello, en una búsqueda exhaustiva que hiciera en el Registro de la Propiedad. _____

—El estudio de título no es un seguro de título y refleja solamente la realidad registral de un inmueble a la fecha de dicho estudio; que por más reciente que sea no cierra el registro ni excluye la posibilidad de que se hayan presentado otros documentos relacionados con esta propiedad con posterioridad a la fecha del estudio. _____

— El Notario fedante ha advertido a las partes de la conveniencia de hacer un estudio de título en el Registro de la Propiedad, lo cual los comparecientes han estimado innecesario debido a la mutua confianza que se tienen y por entender que sobre la referida propiedad no pesa ninguna otra carga o gravamen que las antes indicadas. Siendo así, los comparecientes expresamente relevan al Notario de cualquier responsabilidad por cargas y/o gravámenes de cualquier índole que pudieran aparecer en el Registro. _____

NOTA: Los investigadores de títulos incluyen en sus informes una observación sobre la bitácora electrónica en los Registros: por ejemplo - "Observación: Esta sección del Registro tiene establecido un sistema computadorizado de operaciones. Esta Oficina NO se hace responsable por errores y/u omisiones que cometa el empleado del Registro de la Propiedad en la entrada y búsqueda de datos en el mismo." Se recomienda una advertencia del Notario, por ejemplo:

—El Notario autorizante ha advertido a los comparecientes en de su derecho de requerir un Estudio de Título sobre las constancias registrales u obtener una certificación registral sobre las cargas y gravámenes que pesan sobre el inmueble aquí descrito; que el estudio de título o la certificación registral no es un seguro de título y refleja solamente la realidad registral del inmueble al momento del estudio o certificación; que por más reciente que sea no cierra el Registro ni excluye la posibilidad de que hayan presentado otros documentos relacionados con esta propiedad con posterior a la realización del estudio; *que en la actualidad se ha establecido un sistema de bitácora electrónica en el Registro de la Propiedad sobre el cual no se puede precisar la existencia de documentos adicionales relacionados con la propiedad. Los comparecientes expresan haber tenido ante sí un estudio de título fecha reciente preparado por _____ del inmueble que aquí se vende, adjudica, cede, traspasa y enajena y manifiestan estar conformes con tal estudio de título por lo que liberan al Notario autorizante de cualquier situación registral o extra registral que pueda surgir con relación al inmueble descrito en este instrumento así como también relavan al Notario autorizante de responsabilidad en cuanto al examen de las constancias registrales.*

MODELO DE ADVERTENCIA SOBRE EVALUACIÓN AMBIENTAL

—SÉPTIMO: Reconoce, además, la Parte Compradora que la evaluación ambiental de la propiedad indica que las concentraciones mínimas detectables de constituyentes de gasolina (benceno), tolueno, etibenceno y xilenos totales, así como las concentraciones de hidrocarburos totales de petróleo ("THP") en el suelo, no representan un riesgo al ambiente y en tales condiciones aceptan y reciben.

ASOCIACIÓN DE NOTARIOS DE PUERTO RICO – In Re: Luis Rodríguez Bigas

El Tribunal Supremo, en el caso *IN RE LUIS RODRÍGUEZ BIGAS*, 2001 TSPR 71. expandió la norma establecida en el caso de *In re: Delgado*, 120 D.P.R. 518 (1988) sobre los deberes del Notario autorizante de una escritura de financiamiento o refinanciamiento de cotejar la existencia del cheque -certificado o de gerente- a utilizarse para la cancelación de la obligación hipotecaria. Impuso, además, la obligación al Notario se asegurarse de que el cheque fuera remitido al acreedor hipotecario o su representante autorizado para la cancelación del gravamen. Ahora dicha doctrina ha sido expandida para incluir advertencias adicionales sobre el derecho de exigir que la hipoteca original sea cancelada en el mismo acto de

financiamiento o refinanciamiento en las escrituras de compraventa con hipoteca y las escrituras de hipoteca otorgadas para refinanciar hipotecas existentes.

La Asociación de Notarios de Puerto Rico recomienda que todos nuestros socios cumplan a cabalidad con la nueva doctrina y a continuación ofrecemos dos guías para advertencias que se pueden incorporar en estas instrumentos públicos hasta que la norma anteriormente establecidas sea enmendada, de así entenderlo al Tribunal Supremo de Puerto Rico.

MODELO DE ADVERTENCIA PARA ESCRITURA DE COMPRAVENTA RELACIONADA CON *IN RE: LUIS RODRÍGUEZ BIGAS*

—El Notario autorizante advierte a las partes comparecientes y en específico a LOS COMPRADORES, que el precio de compraventa se está(n) pagando el(los) balance(s) de cancelación de las(s) hipoteca(s) antes relacionada(s) en esta escritura, mediante cheque(s) mostrado(s) a las partes comparecientes, el(los) cual(es) ha(n) de ser remitido(s) al(los) acreedor(es) hipotecario(s), con el propósito de que sea(n) cancelada(s) la(s) hipoteca(s) que grava(n) la propiedad inmueble, lo cual no constituye una garantía absoluta de que ello así será hecho. LOS COMPRADORES tienen el derecho de exigir que la(s) referida(s) hipoteca(s) sea(n) cancelada(s) en el mismo acto de financiamiento de esta compraventa, pero se advierte a LOS COMPRADORES que en la mayoría de las ocasiones el(los) pagaré(s) hipotecario(s) no estará(n) disponible(s) para que sea(n) cancelado(s). LOS COMPRADORES por la presente renuncian voluntariamente a dicho derecho, estando conscientes de los riesgos y consecuencias que conlleva el que no se cancele(n) dicha(s) hipoteca(s) no obstante las advertencias hechas por el Notario autorizante en este acto.

MODELO DE ADVERTENCIA PARA ESCRITURA DE REFINANCIAMIENTO EN EL CASO DE *IN RE: LUIS RODRÍGUEZ BIGAS*

—El notario autorizante advierte a las partes comparecientes, y en específico al DEUDOR HIPOTECARIO, que de los fondos del refinanciamiento otorgado se está(n) pagando el(los) balance(s) de cancelación de la(s) hipoteca(s) que gravan la(s) propiedad(es) inmueble(s) antes mencionada(s) objeto de esta escritura pública, mediante cheque(s) mostrados a las partes comparecientes, el(los) cual(es) ha(n) de ser remitido(s) al(los) acreedor(es) hipotecario(s), con el propósito de que sea(n) canceladas dicha(s) hipoteca(s), lo cual no constituya una garantía absoluta de que ello así será hecho. EL DEUDOR HIPOTECARIO tiene el derecho de exigir que la(s) referida(s) hipoteca(s) sea(n) cancelada(s) en el mismo acto de refinanciamiento, pero se le advierte al DEUDOR HIPOTECARIO p que en la mayoría de las ocasiones el(los) pagaré(s) hipotecario(s) no está(n) disponibles para que sea(n) cancelado(s). El DEUDOR HIPOTECARIO por la presente, renuncia voluntariamente a dicho derecho, estando consiente de los riesgos y consecuencias que conlleva en el que no se cancele(n) dicha(s) hipoteca(s) a pesar de las advertencias hechas por el Notario autorizante en e sta acto. Se advierte, además, que bajo el "Federal-Truth-in-Lending Act" y las regulaciones pertinentes, a menos que el DEUDOR HIPOTECARIO renuncia a dicho derecho de rescindir, bajo los criterios del Reglamento Z (Truth-in-Lending) la institución financiera no hará desembolso alguno, excepto en una cuenta de plica hasta tanto el período de rescisión haya expirado y la institución financiera esté satisfecha que el DEUDOR HIPOTECARIO no ha rescindido.

MODELO EN INGLÉS DE ADVERTENCIA RELACIONADA CON EL CASO *IN RE: LUIS RODRIQUEZ BIGAS*

—The authorizing Notary warns and advises the appearing parties, and specifically to the Buyers, that from the sale amount they are paying the cancellation balance of the mortgage previously indicated in the this Deed, by means of check(s) presented to the appearing parties, and which are to be forwarded to the mortgagee, with the purpose of canceling the mortgage(s) that encumber the real property, which does not constitute an absolute warranty that this will be carried out. THE BUYERS have the right to require that the referenced mortgage(s) be cancelled in the same act of financing this purchase but THE BUYERS warned that in most occasions the promissory note(s) are not available for cancellation. THE BUYER herein voluntarily renounce to said right

conscious of the risks and consequences pursuant to the non-cancellation of the mortgage(s) the warnings made by the authorizing Notary in this act.

MODELO DE ADVERTENCIAS RELACIONADAS CON LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

--- El notario Autorizante la ha advertido a las partes comparecientes de la conveniencia y deseabilidad de que esta Escritura sea presentada en el Registro de la Propiedad lo más pronto posible. _____

MODELOS DE ADVERTENCIAS RELACIONADAS CON PODERES

--- Yo, el Notario, en cumplimiento de la Ley, les hice las advertencias legales pertinentes. En especial, que: _____

---(1) El Otorgante, que a su vez es Mandatario, debe regirse por las instrucciones que el Mandante dispuso en el Poder cuya protocolización se pretende con esta Escritura. ---

---(2) El Mandatario no puede traspasar los límites de esas instrucciones otorgadas por el Mandante. _____

---(3) El Mandatario responde por dolo y por culpa en caso de que estos existan. ---

---Yo, la Notario, hice al compareciente las reservas y advertencias legales pertinentes, especialmente aquellas relacionadas con la vigencia y extensión del Poder y la facultad del Mandante de revocar el mismo. _____

--- Yo, el Notario, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley, le hice las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, y de manera especial lo referente a la extensión y límites del poder especial, su requisito de registro en el Registro de Poderes de la Oficina de Inspección de Notarías del Tribunal Supremo de Puerto Rico y de presentación de copia certificada de esta escritura en el Registro de la Propiedad cuando fuere necesario. _____

MODELO DE ADVERTENCIA SOBRE DERECHO A OBTENER PÓLIZA DE TÍTULO

---Del derecho que tienen de obtener una póliza de título como dueños que les garantice su título y les indemnice en caso de que sufran una pérdida o menoscabo en su derecho de propiedad. _____

MODELO DE ADVERTENCIA CUANDO PROPIEDAD SE ENCUENTRA EXENTA DE CONTRIBUCIONES INDEBIDAMENTE (A NOMBRE DE OTRA PERSONA)

---Las partes reiteran haber examinado copia de unas certificaciones sobre la propiedad antes descrita, expedidas por la Colecturía correspondiente y por el Negociado de Tasación de la Propiedad, de las cuales se desprende que dicho inmueble se encuentra exento de contribución sobre la propiedad a nombre de persona distinta al Vendedor. ---

---Reconocen y aceptan las partes que el Notario les ha advertido que el Departamento de Hacienda podrá imponer contribuciones retroactivas durante el tiempo en que la propiedad hubiera disfrutado de exoneración contributiva indebida, en cuyo caso dichas contribuciones constituirán un gravamen sobre la propiedad que fueran impuestas por el Departamento de Hacienda hasta e incluyendo al año fiscal en curso. El Comprador a su vez, reconoce que tal aceptación de responsabilidad por el Vendedor no lo releva necesariamente de responsabilidad ante el Departamento de Hacienda para el pago de tales contribuciones, en su carácter de dueño de la propiedad. _____

MODELO DE CLÁUSULA ESCRITURARIA ADVIRTIENDO SOBRE RETENCIÓN DEL 10% A VENDEDORES NO RESIDENTES

--- Se advierte a la Parte Compradora que la Sección 1147(g) del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de mil novecientos noventa y cuatro (1994), según enmendada ("el Código") requiere que el comprador le retenga a un vendedor ciudadano americano, no residente de Puerto Rico, un diez por ciento (10%) de la diferencia entre el precio

original de adquisición de la propiedad y el precio de venta recibida en un negocio en que esté vendiendo una propiedad inmueble localizada en Puerto Rico. _____

— La Sección 1147(g) (3) del Código, establece que si el comprador, en violación a la disposición anterior, dejare de hacer la retención, la cantidad que debió ser deducida y retenida será cobrada al comprador siguiendo el mismo procedimiento que se utilizaría si se tratara de contribución adeudada por el comprador. _____

MODELO DE CLÁUSULA ESCRITURARIA ADVIRTIENDO SOBRE RETENCIÓN DEL 10% Y ESTABLECIENDO UN POSIBLE PROCEDIMIENTO ANTE LA COMPLEJIDAD DEL PROBLEMA

— Se advierte a la Parte Compradora que la Sección 1147(g) del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de mil novecientos noventa y cuatro (1994), según enmendada ("el Código") requiere que el comprador le retenga a un vendedor ciudadano americano, no residente de Puerto Rico, un diez por ciento (10%) de la diferencia entre el precio original de adquisición de la propiedad y el precio de venta recibida en un negocio en que esté vendiendo una propiedad inmueble localizada en Puerto Rico. En cumplimiento de lo anterior, las Partes has acordado que el Notario autorizante o un "Escrow Agent", retenga el diez por ciento (10%) del pago recibido por los Vendedores computado a base de que dicho pago recibido por los Vendedores computado a base de que dicho pago es distribuido y recibido por los Vendedores en una proporción de una cuarta parte para cada uno de los hermanos ZUTANOS DE TAL. Se aclara que la retención efectuada por el Notario o Escrow Agent se refiere a la parte de los fondos recibidos por los comparecientes Vendedores de apellidos ZUTANOS DE TAL, que son ciudadanos americanos no residentes de Puerto Rico, según surge de sus respectivas comparecencias en la presente escritura. Se advierte que la cantidad retenida por el Notario o Escrow Agent será remitida al Departamento de Hacienda, luego de transcurridos quince (15) días del mes siguiente a la fecha de la presente escritura a menos que la parte Vendedora, antes de dicha fecha, le evidencie al Notario o Escrow Agent que radicó la planilla correspondiente al Departamento de Hacienda para que éste determine el monto de la contribución correspondiente a la ganancia de capital, si alguna, devengada de la presente compraventa. En este caso, la retención efectuada por el Notario o Escrow Agent será devuelta a la parte Vendedora tan pronto demuestre que pagó las contribuciones sobre el beneficio, si alguno, obteniendo en la transacción y así lo reconozca por escrito el Departamento de Hacienda. Los fondos depositados con el Notario o Escrow Agent no devengarán intereses. _____

MODELO DE ADVERTENCIA EN ESCRITURA DE COMPRAVENTA CUYO TERRENO PUDIERA ESTAR CONTAMINADO

—El Notario autorizante advierte a las partes comparecientes sobre los requisitos establecidos por la ley federal en el "Comprehensive Environmental Response Compensation Liability Act" (CERCLA), 42 U.S.C. 9601 *et seq.*, a los efectos de las responsabilidades, obligaciones y riesgos de los vendedores y compradores de una propiedad, cuyo terreno pueda estar contaminado y a esos efectos los ha advertido respecto a la conveniencia de prepara una Auditoria Ambiental para que el adquirente logre la protección que ofrece dicha ley. El Notario autorizante hace constar que ha cuestionado a los otorgantes sobre la condición de la propiedad para que éstos determinen si tienen conocimiento de contaminación en dicho terreno. Las partes comparecientes, luego de esta advertencia y conociendo los riesgos anteriormente advertidos, acuerdan continuar con el presente otorgamiento.

MODELOS DE CLÁUSULAS SOBRE DERECHO A TESTIGOS INSTRUMENTALES

—Así lo dicen y otorgan en mi presencia luego de renunciar al derecho que les hice saber para requerir la presencia de testigos instrumentales. _____

—I, the Notary, certify that this Deed was read by the appearing parties; that I advised them of their rights to have witness present at the execution hereof, which right they waived; that I advised them of the legal effects of this Deed; that they acknowledge and understand the contents of this Deed and such legal effects; and that thereupon they affixed their initials to each and every page hereof and signed this Deed before me. _____

—Yo, el Notario suscribiente, he advertido a las partes sobre su derecho a leer esta escritura por ellos mismo, lo cual ha hecho, y a tener testigos instrumentales presentes en la ejecución de la misma, a lo cual ellos han renunciado.

MODELO DE ADVERTENCIAS RELACIONADAS CON TRASPASO DE FAJAS DE TERRENOS PARA USO PÚBLICO

—Se le advierte a las partes que es requisito esencial, previo al despacho de la segregación y venta del "SOLAR Q" aquí objeto de contrato, que se presenten las segregaciones y cesiones que se describen en la resolución de la forma siguiente:

—a. La faja de terreno rotulada Solar "F" dedicado a uso público deberá transferirse libre de costo alguno e inscribirse a nombre del municipio correspondiente como camino de acceso a los solares segregados.

—b. La faja de terreno rotulada Solar "M" ensanche PR setecientos ocho (708) uso público, Departamento de Transportación y Obras Públicas debe transferirse libre de costo alguno e inscribirse a nombre del Estado Libre Asociado como ensanche de la carretera estatal número PR setecientos ocho. (708).

—c. Estas condiciones las requerirá el Registrador de la Propiedad como complementarias a esta resolución, sin las cuales este acuerdo carecerá de toda efectividad en cuanto al Registro de la Propiedad se refiere.

MODELO DE ADVERTENCIAS SOBRE ZONAS INUNDABLES

—Que de encontrarse en una zona inundable el inmueble objeto de esta transacción cualquier titular y/u ocupante presente y futuro del mismo, queda obligado por Ley a observar y cumplir con los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles de Inundación, bajo apercibimiento de que incumplir con los mismos resultaría en un acto ilegal, a tenor de las disposiciones de la Sección Tres (3) de la Ley Once (11) de ocho (8) de marzo de mil novecientos ochenta y ocho (1988) sobre Zonas Inundables (23 L.P.R.A. Sec. 225 (g)). Las partes aquí comparecientes reconocen estar plenamente advertidas sobre este requisito y se obligan a su fiel cumplimiento en caso de que les sea de aplicación el mismo.

—The Buyer is advised that should the property subject of this transaction is located in a flood zone any title holder and/or present or future occupant thereof, is obligated by law to observe and comply with the requirements and provisions of the Regulations on Flood Prone Zones, under admonishment that non-compliance therewith, will result in an illegal act, as provided by the Flood Zone Act, Section three (3) of Act Eleven (11) dated march eight (8), nineteen hundred and eighty eight (1988), 23 L.P.R.A. Sec. 225(g). The Buyer recognizes having been fully warned of this requirement and obligates himself to the faithful compliance therewith, in the event it applies.

**Favor de mantener actualizada
su dirección postal, teléfonos
y dirección de correo electrónico.
Comunique cualquier cambio.**