



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 notariosdepr@adelphia.net

NÚM. 3

JUNIO – JULIO 2005

AÑO 19

MIEMBRO DE LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

INFORME FINAL

COMISIÓN ESPECIAL SOBRE PRÁCTICAS DEL USO DEL NOTARIO COMO AGENTE DE CIERRE Y AGENTES DE SEGUROS DE TÍTULO Y SOBRE GASTOS Y HONORARIOS NOTARIALES EN CASOS DE FINANCIAMIENTO DE PROPIEDADES INMUEBLES

A. Origen de la Comisión Especial

Mediante la Resolución EM-2003-1 del 6 de marzo de 2003, el Honorable Tribunal Supremo nombró la Comisión Especial sobre Prácticas del uso de Notario como Agente de Cierre y Agente de Seguros de Título y sobre Gastos y Honorarios Notariales en Casos de Financiamiento de Propiedades Inmuebles (Comisión Especial).

B. Antecedentes y Bases Legales de la Comisión Especial

La Ley Número 75 del 2 de julio de 1987, conocida como la "Ley Notarial de Puerto Rico" (en lo sucesivo "Ley Notarial") dispone en su Artículo 2 que "el notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen". Por su parte, el Artículo 3 establece que el notario en el ejercicio de tal función "disfrutará de plena autonomía e independencia, la ejercerá con imparcialidad y estará bajo la dirección administrativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico, por conducto de la Oficina de Inspección de Notarías (en lo sucesivo ODIN) que por esta Ley se crea".

ODIN, en el ejercicio de su función reguladora, a través de su Directora, Lcda. Carmen H. Carlos, recibió varias cartas de notarios, solicitando que se investigara la práctica de usar al notario como agente de cierre y de seguros de título en una misma transacción de financiamiento de bienes inmuebles. Ante esta situación el 15 de agosto de 2002, la licenciada Carlos suscribió una comunicación al entonces Juez Presidente del Tribunal Supremo, Hon. José Andréu García, informando este hecho. El 1ro. de octubre de 2002, el entonces Juez Presidente emitió la Orden EM2002-5, en la que ordenó a ODIN realizar una investigación sobre dichas prácticas. El 7 de enero de 2003, la licenciada Carlos sometió al Juez Presidente un Informe Preliminar.

El 6 de marzo de 2003, se emitió la Resolución EM2003-1 designando esta Comisión Especial para que realizara una investigación sobre los propósitos expresados en la Sección del presente y rindiera un informe con sus recomendaciones. La Resolución EM2003-1 facultó a la Comisión Especial a prescribir la organización, los procedimientos y el funcionamiento de la misma.

EL NOTARIADO, PROFESION DE TRADICION Y DE FUTURO

C. Objetivos de la Comisión Especial

Investigar la práctica de las instituciones financieras del país referente al uso del notario como agente de cierres y agente de seguros de título en los mismos casos en que actúan como notarios; e investigar la práctica de las instituciones financieras del país referentes a los gastos y honorarios notariales correspondientes en los casos de financiamiento de propiedades inmuebles.

D. Miembros y Constitución de la Comisión Especial

Mediante la Resolución EM2003-1 se nombraron como miembros de la Comisión Especial al Sr. Alfredo Padilla, Comisionado de Instituciones Financieras; a la Lcda. Carmen H. Carlos, Directora de ODIN; al Lcdo. Javier Echevarría, Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor; y al Lcdo. Fermín Contreras, Comisionado de Seguros. El Lcdo. Javier Echevarría renunció a su cargo como Secretario efectivo el 15 de marzo de 2004 y el Lcdo. Fermín Contreras, a su vez, renunció a su cargo efectivo el 31 de diciembre de 2003. No obstante, DACO continuó representado por su Sub Secretario, Lic. Yamil Ayala y la Oficina del Comisionado de Seguros continuó representada en la Comisión por la Lic. Diana Ojeda.

La Comisión Especial eligió como Presidente al Sr. Alfredo Padilla, Comisionado de Instituciones Financieras y el Lcdo. Ángel González Román fue designado Oficial Investigador para dirigir los procedimientos investigativos. Cada uno de los organismos representados en la Comisión Especial, emitió resoluciones para formalizar el nombramiento y delegar expresamente las facultades investigativas en el Oficial Investigador. El Sr. Alfredo Padilla emitió una Resolución a esos efectos con fecha del 23 de abril de 2003; el Lcdo. Javier Echevarría emitió la Resolución correspondiente el 25 de abril de 2003; y el entonces Juez Presidente hizo lo propio el 2 de mayo de 2003.

E. Metodología

La investigación encomendada a la Comisión Especial se realizó por medio de reuniones ejecutivas, vistas públicas, visitas oculares, cuestionarios, requerimientos de documentos, examen de anuncios de las instituciones financieras, y una extensa investigación jurídica respecto a estas prácticas en otros países y jurisdicciones de Estados Unidos.

Inicialmente el Oficial Investigador, Lcdo. Ángel González Román, llevó a cabo reuniones ejecutivas con los notarios que habían cursado cartas a ODIN. Estas reuniones ofrecieron la oportunidad a los notarios de expresar al Oficial Investigador sus preocupaciones respecto al impacto de dichas prácticas en el ejercicio de la función notarial. El Oficial Investigador se reunió además con la Directora Administrativa del Registro de la Propiedad, Lcda. Delia Castillo de Colorado.

La pertinencia de la información obtenida por este medio, en unión a la seriedad de las alegaciones reiteradas respecto a las prácticas objeto de investigación, determinó que la Comisión ampliara al máximo el marco de la investigación. Se decidió celebrar vistas públicas para dar mayor participación a todos los sectores afectados. Se celebraron vistas públicas en la sede del Colegio de Abogados, en las oficinas del Departamento de Asuntos del Consumidor y en la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. Con el propósito de obtener los comentarios de la ciudadanía en general, se publicaron Avisos en periódicos de circulación general invitando al público a participar de las vistas; y se citó a la Asociación de Bancos, al Colegio de Abogados de Puerto Rico, a la Asociación de Notarios, a la Asociación de Banqueros Hipotecarios, bufetes de abogados, y a notarios y a ciudadanos que habían solicitado turno en particular. Hubo participación activa de todos estos sectores y en total comparecieron cuarenta y un deponentes.

Las vistas públicas fueron presididas por el Oficial Investigador, Lcdo. Ángel González Román ante un panel compuesto por los miembros de la Comisión Especial, Sr. Alfredo Padilla, Lcda. Carmen H. Carlos, Lcdo. Fermín Contreras y el Lcdo. Javier Echevarría. Estuvieron presentes además los Asesores Legales, Lcda. Carmen L. Gandarilla y Lcda. Diana Ojeda; y los Inspectores de Notarías, Lcdo. Giovanni Irizarry y Lcdo. Anner Varela. Según requerido, los participantes sometieron sus ponencias por escrito y estuvieron disponibles para contestar las preguntas del panel.

En las vistas celebradas en el Colegio de Abogados participaron un total de 17 deponentes; 14 en la sesión celebrada en la Departamento de Asuntos del Consumidor; y 10 en la celebrada en la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. En general, la participación de los distintos grupos de interés consistentes de abogados-notarios, representantes de la industria financiera y de seguros y de la ciudadanía en general, fue considerable.

La Comisión Especial también se trasladó a distintas instituciones financieras para presenciar los procedimientos de cierres de compraventas y de otorgación de préstamo con garantía hipotecaria. La Comisión estuvo presente en las oficinas central de Doral Financial Corp. y en una sucursal de R-G Mortgage. Se coordinó además una visita a Popular Mortgage Corp. en Hato Rey, en donde se dialogó. La Comisión Especial también se trasladó a distintas instituciones financieras para presenciar los procedimientos de cierres de compraventas y de otorgación de préstamos con garantía hipotecaria. La Comisión estuvo presente en las oficinas centrales de Doral Financial Corp. y en una sucursal de R-G Mortgage. Se coordinó además una visita a Popular Mortgage Corp. en Hato Rey, en donde se dialogó con el Sr. Silvio López, Gerente de la sucursal de Hato Rey, en torno a la problemática objeto de la investigación, ya que el cierre programado no se pudo celebrar por razones ajenas a la institución. Durante dichas visitas se suministraron cuestionarios a ser cumplimentados por las personas que efectuaban la transacción. Además, se visitó la oficina del bufete legal Surillo Pumarada & Dada Ramírez en Mayagüez; abogados-notarios que a su vez han creado la corporación LAMAED Corporation para prestar servicios de agentes de cierre para los cierres hipotecarios de Oriental Financial Corp. Se observó que el lugar donde ubica este bufete está dividido entre las oficinas de abogados-notarios y las oficinas de la compañía de cierres. Se mostró a los miembros de la Comisión Especial las oficinas, se les explicó como se llevaban a cabo las labores de la compañía de cierre y se nos presentó al personal encargado. En esta visita la Comisión pudo observar como opera un bufete de abogados-notarios paralelo a una corporación de cierre.

Se expidieron *Subpoena Duces Tecum* a las instituciones financieras para solicitarles un informe detallado de los cierres de transacciones hipotecarias realizadas para el período comprendido entre el 22 al 30 de septiembre de 2003, junto al envío de la fotocopia de los "settlement statements" de cada uno de los casos cerrados. Para ésto se utilizó una muestra de casos cerrados por notarios de obra voluminosa seleccionados al azar, cuya lista fue suministrada por ODIN. Todas las instituciones a las que se le envió el *Subpoena* proveyeron la información requerida.

La Comisión Especial obtuvo datos pertinentes, respecto a las prácticas bajo investigación, de otras jurisdicciones de Estados Unidos y de otros países como España. El Oficial Examinador asistió al 8vo. Congreso del Notariado Español celebrado en Madrid, España y realizó estudios sobre los temas en obras jurídicas y tratadistas que atienden rigurosamente el ejercicio de la función notarial.

La Comisión también tuvo la oportunidad de examinar con detenimiento los anuncios que con frecuencia se publican en la prensa por parte de las instituciones financieras, que ofrecen sus servicios bajo el lema de "0 gastos".

F. Hallazgos

El Oficial Investigador, Lcdo. Ángel González Román, rindió su informe a esta Comisión Especial el 13 de septiembre de 2004, y sometió una amplia gama de hallazgos que cubren, entre otros, aspectos generales del campo hipotecario en Puerto Rico; aspectos generales de la participación del sector notarial en la industria hipotecaria; datos comparativos en general de los honorarios y requisitos para ejercer el notariado en relación con otras jurisdicciones norteamericanas; aspectos generales de la figura del agente de cierre; prácticas referentes a los honorarios notariales; las prácticas incurridas en torno al agente de cierre; otras prácticas relacionadas con la figura del agente de cierre; aspectos generales en torno al agente de seguros; prácticas relacionadas al agente de seguros; las experiencias de los consumidores; proyectos de ley en el trámite legislativo actual y las correspondientes conclusiones y recomendaciones debidamente fundamentadas.

El presente informe recoge aquellos hallazgos que guardan estricta relación con la encomienda que se nos hizo mediante la Resolución del 6 de marzo de 2003.

1. Sobre la Práctica del uso del notario como agente de cierre

a. La gran mayoría de las instituciones financieras efectúan los cierres de préstamos con garantía hipotecaria bajo el "método tradicional". Este método se caracteriza por la presencia en el cierre de un oficial o representante del banco o institución hipotecaria que explica al prestatario todos los documentos bancarios pertinentes al préstamo y le toma sus firmas; el notario que comparece formaliza el otorgamiento y la autorización del respectivo negocio.

b. Otro método que se está observando es que las tareas administrativas de los cierres se lleven a cabo por compañías externas que operan como "contratistas independientes" o "agentes de cierre". En el cierre estas compañías representan a la institución bancaria.

c. En Puerto Rico existen 7 corporaciones registradas en el Departamento de Estado dedicadas al negocio de agente de cierre.

d. La información suministrada por el Departamento de Estado de Puerto Rico, mediante certificación de 15 y 17 de mayo de 2004, en torno a las corporaciones dedicadas a las funciones de agente de cierre o desembolso, revela que la mayoría de dichas corporaciones han sido creadas y/o administradas por abogados-notarios.

e. En general, el agente de cierre, con la información brindada por la institución financiera, prepara los siguientes documentos sobre divulgación de términos y gastos del préstamo: el llamado "Settlement Statement", en el que se desglosan las partidas del préstamo y de ciertos gastos del cierre; la hoja de divulgaciones requeridas por la ley federal conocida como "Truth in Lending Act", en cual se detallan los términos y condiciones del préstamo, incluyendo la tasa de porcentaje anual, "Annual Percentage Rate, conocido como el "APR"; y el aviso de derecho a cancelar (derecho de rescisión), en el cual se divulga la fecha de transacción y se advierte sobre el derecho del consumidor a rescindir y el término que tiene para ejercer dicho derecho de rescisión, entre otros.

f. Aunque no es la norma general, entre algunas instituciones financieras se observa la práctica del uso del notario como oficial de cierre.

g. Aunque no existe uniformidad en la definición y funciones del agente de cierre, sí existe un consenso en que este agente efectúa labores o funciones que le corresponden a las instituciones financieras y hoy día se ha proliferado también la práctica de las entidades financieras de utilizar servicios de agentes de cierre externos en lugar de realizar dichas funciones con personal del banco o de la institución hipotecaria.

h. El notario que desempeña además las funciones del agente de cierre representa, en tal carácter, a la institución financiera.

i. Existe también la situación de que un mismo bufete legal presta servicios notariales a la institución financiera y sus miembros han creado una corporación independiente para operar como agentes de cierre o agentes de seguros de título, funciones éstas ajenas al quehacer notarial.

j. En los Estados Unidos, cuyo notariado es de procedencia anglosajona, la Asociación Nacional de Notarios distingue, en los cierres hipotecarios, entre el notario que actúa como "signing agent" y "closing agent" o "disbursement agent". Esta asociación se esfuerza en distinguir entre los roles del notario que actúa de "signing agents" y "closing agent". El "signing agent" se desempeña como un testigo imparcial, que no representa a ninguna de las partes. El agente de cierre, por su parte es el que prepara los documentos, hace el desembolso de los fondos y coordina los aspectos relevantes de la transacción¹.

¹ Véase Informe del Oficial Examinador, páginas 60 – 65.

k. El sector de las instituciones financieras que favorece el uso del notario como agente de cierre opina que dicha práctica es una evolución natural del sistema que se utiliza en Estados Unidos, y que dicho agente es más bien un representante de la entidad bancaria porque no tiene la autoridad para negociar los términos de la transacción.

l. Por tales motivos entienden que la función de "closing agent" por el notario no representa un conflicto de interés ni afecta la imparcialidad de la función del notario. Destacaron la importancia de que los bancos tengan un notario de su confianza, de conformidad a lo resuelto en In re Omar Cancio Sifre, 106 D.P.R. 386.

Descansan, además, en la Regla 7 del Reglamento Notarial de Puerto Rico en cuanto a que la aludida regla permite a un notario autorizar documentos notariales en los que comparece una corporación en la que su participación es menor al 50% de las acciones o de participación con derecho al voto.

m. Sostienen que la función de agente de cierre es una "subespecialidad" del notariado, bien la ejerza el notario personalmente o a través de un "Title Closing Corporation". También sostienen que la función de "agente de desembolso", del producto del préstamo está permitida por los Artículos 6 y 61 de la Ley Notarial, y que el notario puede utilizar una entidad corporativa para que actúe de "disbursing agent".

n. Cuando el notario actúa como agente de cierre y agente de desembolso recibe el dinero de la institución financiera antes del cierre, y emiten el cheque del préstamo que le corresponde al consumidor y a los suplidores de servicios relacionados con el cierre.

En esos casos el notario actúa como agente de desembolso para la institución financiera por sí o a través de una corporación que puede o no estar bajo su control.

o. En adición a estos argumentos, en la línea de los que alegan que el notario, como agente de cierre, lo que desempeña es una "subespecialidad", afirman éstos que tal actuación los hace conocedores de las leyes y reglamentos aplicables a estas transacciones y los convierte en recursos valiosos para las partes y para las instituciones financieras, ya que se aseguran que estas transacciones cumplen con todas las formalidades y requisitos de ley.

p. Frente a esta posición, la Asociación de Notarios y el Colegio de Abogados de Puerto Rico, al igual que notarios experimentados en transacciones hipotecarias, destacaron las diferencias entre la figura del notario anglosajón y la figura de nuestro notario que pertenece al sistema de notariado de tipo latino. Entienden estos grupos que cuando el notario ejerce a la vez como agente de cierre se coloca en una posición que puede representar un claro conflicto de interés y violar el principio de imparcialidad. No es fácil, para un notario que así actúe, cumplir con las lealtades hacia partes cuyos intereses no necesariamente coinciden. Argumentan que los notarios deben evitar hasta la apariencia de conflicto de interés y que aquel que realiza las funciones propias de un oficial del banco ante el cliente se coloca en representación de la institución financiera, mancillando el principio de imparcialidad que debe revestir su rol como dador de la fe pública.

q. Argumentan también que el mismo potencial de conflicto está presente cuando de un mismo bufete legal hay quienes actúan como notarios y otros miembros operan como agentes de cierre o agentes de seguro de título. El interés económico del bufete en esos casos o de la corporación vicia la apariencia de un consejo notarial imparcial del notario a las partes y con ello la seguridad del tráfico jurídico.

2. Sobre la Práctica del uso del notario como agente de seguro de título

- a. Existen actualmente en Puerto Rico 87 entidades registradas como agentes de seguro de título con licencia del Comisionado de Seguros. La mayoría de estas licencias pertenecen a abogados.
- b. Se encontró que hay bufetes de abogados cuyos miembros poseen licencia de agente de seguros, que a su vez expiden las pólizas en los casos que autorizan notarios del mismo bufete.
- c. La Comisión recibió denuncias indicativas de que hay notarios que actúan a la vez como agentes de seguro de título con o sin licencia; inclinan la compra de un seguro de título hacia la compañía que representan o hacia la compañía de la que forman parte miembros del bufete para el que trabajan en aquellas transacciones en la que a su vez intervienen como notarios.
- d. La práctica denunciada es una excepción y como norma en los cierres de préstamos con garantía hipotecaria, la figura del agente de seguros recae en una persona distinta al notario.
- e. Existe un criterio uniforme en cuanto a que el notario, que interviene además como agente de seguros, se coloca en un claro conflicto de interés si se genera una reclamación contra la póliza. También representa un conflicto de interés si el notario recomienda la adquisición de un seguro de títulos que genera una comisión para un agente o agencia de seguros en particular de la cual forma parte.

3. Sobre los honorarios y el arancel notarial

- a. La Asociación de Bancos de Puerto Rico informó, respecto a este tema, que las instituciones financieras han establecido procedimientos que varían de acuerdo a sus necesidades, sofisticación y políticas internas. Entiende que el notario: "es remunerado por sus servicios a base de un precio justo conforme a las exigencias del mercado y de acuerdo a los parámetros flexibles establecidos en la Ley Notarial"².
- b. Igualmente la Asociación de la Banqueros Hipotecarios (Mortgage Bankers Association of Puerto Rico) coincide en que en lo que respecta a los honorarios notariales, las partes se encuentran en libertad de fijar la cuantía por los gastos y honorarios.
- c. Independientemente de la interpretación que prevalece respecto al Artículo 77 de la Ley Notarial³, la práctica generalizada es que el bufete legal del cual el abogado-notario es

² Véase ponencia de la Asociación de Bancos de fecha 10 de julio de 2003.

³ Los notarios quedan autorizados a cobrar los siguientes honorarios por servicios notariales:

(a) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valubles o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor no exceda de diez mil dólares (\$10,000). El notario podrá cobrar hasta la suma de cien dólares (\$100).

(b)

(c) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valubles o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil dólares (\$10,000), pero que no exceda de quinientos mil dólares (\$500,000), el notario devengará honorarios equivalentes al uno por ciento (1%) de su valor.

(d) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valubles o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de quinientos mil dólares (\$500,000), el notario devengará honorarios equivalentes al uno por ciento (1%) hasta dicha suma, más el medio por ciento (.5%) por exceso a dicha suma.

(e)

Por el otorgamiento de documentos notariales no valubles, incluyendo declaraciones juradas, reconocimiento de firmas o affidávit, los honorarios se fijarán

por acuerdos entre las partes y el notario.

(f) ...

empleado o socio, pacta con las instituciones financieras por debajo del 1% que establece la Ley Notarial cuando el valor envuelto en la transacción excede de diez mil dólares. A veces es un 3/8 a un medio del uno por ciento. Lo más común es que se fije la mitad del uno por ciento del valor de la transacción.

d. La industria hipotecaria en Puerto Rico reviste una gran importancia para nuestra economía. Para el año 2002 se registró una actividad que sobrepasó los once billones en la originación de aproximadamente 89,710 préstamos hipotecarios residenciales, según los datos ofrecidos por la Asociación de Bancos de Puerto Rico. Los datos de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras demuestran un alza constante en el número de concesión de préstamos hipotecarios y las cantidades envueltas. Para el año 2000 se concedieron 75,474 préstamos hipotecarios por la suma de \$9.2 billones. En el año 2002 se concedieron 81,123 por la suma de \$10.2 billones. Mientras que en el año 2003 se concedieron 89,442 por la suma de \$11.5 billones.

e. En aquellos casos que el notario es empleado de un bufete legal o de un ente jurídico que guarda relación con la industria financiera como corporaciones creadas para facilitar la cancelación de pagarés, los honorarios notariales se pactan entre la institución financiera y el bufete legal o el organismo para el cual se encuentra contratado el notario.

f. El arancel notarial lo recibe, administra y controla el bufete legal o el organismo en que se encuentra contratado el notario.

g. Cuando se hace necesario la reducción del costo del producto hipotecario, la institución financiera tiene el control para reducir el arancel notarial. h. Respecto a los servicios que se pretenden pagar con el arancel notarial, se encontró que en ocasiones dicho arancel no responde únicamente al otorgamiento de documentos notariales. En los documentos bancarios pertinentes, no se precisan las partidas que corresponden propiamente al otorgamiento frente a otras gestiones realizadas por el notario. (Cuando se desempeña como agente de cierre, agente de desembolso, etc.). En ocasiones el arancel notarial se comparte con otras personas u organismos, sin que se haya establecido la razón para que dichas personas u organismos reciban parte de dicho arancel. Existe la práctica en algunas instituciones financieras de facturarle al consumidor una suma de dinero distinta al arancel notarial, en caso de que éste haya elegido otro notario para el caso de la compraventa o cualquier otra transacción. Este dinero adicional se cobra por concepto de la revisión de documentos preparados por el notario, traído por el consumidor.

i. La interpretación flexible respecto al alcance del Artículo 77 de la Ley Notarial, supra, y los efectos o consecuencias que ello tiene en las transacciones hipotecarias fue denunciada por la Asociación de Notarios y el Colegio de Abogados de Puerto Rico, quienes entienden que el arancel notarial es de carácter tarifario y no se puede prestar a negociación. Alegan que esta posición encuentra apoyo en el lenguaje del citado Artículo 77, incisos (b) y (c), donde el Legislador utilizó el término "devengará", en vez de "podrá devengar". Indican que la notaría es una función pública que acarrea grandes responsabilidades, civil, penal y disciplinaria, por lo que debe ser compensada de forma justa sin estar sujeta a las demandas del mercado hipotecario. Además puntualizaron que la reducción en el costo de las transacciones para favorecer al consumidor no debe recaer solo en el notario, sino que debe compartirse con otros que también participan en estas transacciones y que reciben comisiones, de forma tal que no quede afectada solo la tarifa notarial. Indican que su postura esta validada por la doctrina sentada en *In re José A. Feliciano*, 115 D.P.R. 172, que argumenta a favor del carácter tarifario del arancel notarial. Sobre todo reconocen que el carácter tarifario del arancel notarial eliminaría la competencia de precios entre notarios.

j. Por otro lado, otros argumentos en contra de que se interprete que la ley establece el uno por ciento como arancel fijo, son que el caso de *In re: José A. Feliciano*, supra, no resuelve este asunto y que la Ley Notarial no establece una tarifa fija, sino un tope máximo de un uno por ciento, lo que permite que se pacte el arancel notarial. Arguyen que la tarifa ajustada al medio del uno por ciento es razonable, tomando en consideración que el valor de la propiedad inmueble en Puerto Rico ha aumentado de forma vertiginosa en las últimas décadas y al día de hoy una vivienda de interés social comienza en alrededor de setenta mil dólares.

k. Además, sostienen que el alto volumen de transacciones hipotecarias que se genera en el país no justifica una tarifa fija y que el mercado hipotecario ha funcionado de forma eficiente con estos honorarios. Señalan que el establecer como tarifa fija el uno por ciento representa costos anuales sustanciales a los consumidores. Estos costos podrían representar más de treinta millones de dólares anuales.

l. Indican también que ese aumento al consumidor se podría quedar concentrado en el grupo de bufetes y notarios que otorgan la mayoría de los instrumentos notariales en las transacciones hipotecarias.

4. Otros hallazgos

El informe del Oficial Investigador, Lcdo. Ángel González Román, cubrió otros asuntos de suma importancia referentes a la realidad del ejercicio del notariado en Puerto Rico y ofrece datos valiosos sobre el alcance de la industria hipotecaria y de seguros de título en el país.

Dicho informe se adentra en el funcionamiento de otras corporaciones creadas para atender el gran volumen del mercado hipotecario que requiere servicios de búsqueda, recogida y cancelación de pagarés hipotecarios. La forma en que estas corporaciones funcionan, alegadamente en ánimo de agilizar y reducir costos, ha llevado a la contratación de notarios a los fines únicos de firmar la escritura, por cuya intervención devengan pagos de \$10, \$25 y hasta \$100, independientemente de la cuantía de la transacción. Dicho informe recoge, además, experiencias concretas de los consumidores y la percepción de éstos respecto a la intervención del notario y la participación de la entidad bancaria en transacciones hipotecarias de contratación de masa. Ofrece información pertinente sobre el notariado en Puerto Rico y destaca la función notarial como una función pública que debiera ejercerse de manera independiente realizando las diferencias entre nuestro notario latino y el notario anglosajón. Analiza también aquellos aspectos económicos del notariado y la estrecha relación que guardan con el establecimiento de un arancel notarial fijo para beneficio de las partes que intervienen en la contratación que caracteriza el tráfico jurídico. No pasa por alto la necesidad imperante de fortalecer la formación jurídica y ética del notario; al igual que puntualiza la situación por la que atraviesan las instituciones que garantizan el interés público de dicho ejercicio, como lo son los registros de la propiedad y la inspección de las notarías.

En resumen, aparte de los hechos adoptados por esta Comisión, el informe del Oficial Investigador podrá servir de instrumento de trabajo para cualesquiera otras encomiendas o investigaciones que impliquen la función notarial, la protección de los derechos de los consumidores y el funcionamiento de las instituciones financieras, en particular en transacciones hipotecarias. En esa medida, resultará de uso conveniente para otros organismos o comisiones, como lo es la Comisión para el Estudio de la Función Notarial, nombrada por el Honorable Tribunal Supremo y por el poder regulador en general.

G. RECOMENDACIONES

La financiación de la propiedad inmueble, además de facilitar al ciudadano la adquisición de una vivienda digna para sí y los suyos, representa unos de los componentes más importantes de nuestra economía. La interacción legal que se da entre las partes contratantes, canalizada a través de la intervención notarial, debe por lo tanto, cumplir con las exigencias legales y reglamentarias y responder a las más eficientes prácticas.

Es un hecho reiteradamente reconocido en el campo jurídico y económico, que en transacciones de este tipo, las partes contratantes no se encuentran en igualdad de condiciones: la financiación de la propiedad inmueble se enmarca en la categoría de la contratación de masa. De ahí que la intervención notarial tiene que hacer su aportación real y añadirle valor a la transacción. La desigualdad existente en el poder económico de las partes requiere que el notario comprenda que además de ser un profesional del derecho, ejerce también una función pública que vela por la protección de las partes contratantes. Por la importancia económica de la función, por la protección de los intereses de los consumidores y de las instituciones financieras, nuestra sociedad amerita un sistema notarial de alta calidad que atienda las realidades del mercado hipotecario.

La Comisión Especial ha examinado con detenimiento las recomendaciones contenidas en el informe del Oficial Investigador y en lo que respecta a aquellas que conciernen a nuestra encomienda, muy respetuosamente recomienda:

1. Práctica del uso del notario como agente de cierre

- a. Debe declararse incompatible la práctica de la notaría con las funciones de agente de cierre o de desembolso. El desempeño de estas funciones compete a la entidad financiera y son ajenas al quehacer notarial.
- b. Debe investigarse por los organismos competentes los esquemas de estructuras corporativas que proveen servicios de agentes de cierre y agente de desembolso paralelas a bufetes que prestan también servicios notariales.
- c. Debe reglamentarse la práctica de los notarios que crean corporaciones para prestar servicios de cierre y de desembolso para dejar establecido que ningún notario puede ejercer como notario y agente de cierre o de desembolso en una misma transacción.
- d. La figura legal del depósito notarial que contempla el Artículo 6 de la Ley y la Regla 17 de su Reglamento debe definirse. A nuestro entender dicha figura no contempla el rol del notario como agente de desembolso de la entidad financiera. El depósito notarial, cuando se configura, al igual que toda actuación notarial tiene que garantizar el principio de imparcialidad. Convertir el estudio notarial en un apéndice de la entidad financiera en la prestación de este servicio en particular atenta contra dicho principio o al menos crea una apariencia de conflicto de interés que afecta la percepción de la intervención notarial en este tipo de transacción.
- e. Debe regularse además el cobro al consumidor de las distintas partidas que representan estos servicios para diferenciarlas claramente de otras partidas del producto hipotecario.

2. Práctica del uso del notario como agente de seguro de título

- a. La Comisión Especial recomienda que se declare incompatible el uso del notario como agente de seguro de título.
- b. Debe prohibirse que el notario que autoriza una transacción hipotecaria recomiende o induzca al prestatario a adquirir una póliza de seguro de título con el propósito de cobrar comisiones para sí o para la agencia que represente.
- c. Debe regularse por los organismos competentes el funcionamiento paralelo dentro de un bufete legal, del agente o agencia de seguros y la prestación de los servicios notariales por ese mismo bufete.

3. Sobre los honorarios y el arancel notarial

- a. Recomendamos reevaluar el sistema del arancel notarial actual y establecer una política pública definida sobre el particular. El análisis integral debe considerar diferentes factores como lo son la realidad económica imperante en Puerto Rico, la importancia jurídica y económica de la intervención del notario en el mercado hipotecario, el aumento en valor de la propiedad inmueble, el alto volumen de hipotecas que se otorgan y el impacto en los consumidores, entre otros factores.

b. En principio, la Comisión Especial favorece que se reconozca que los honorarios notariales son de carácter tarifario. La función notarial, por las responsabilidades que entraña no debe estar sujeta a un sueldo o sujeta a la libre retribución. El doble carácter que la función tiene la inclina hacia la fórmula de un arancel. Sin embargo, la decisión que en su día se tome respecto al monto de dicho arancel debe estar enmarcada en la consideración de los factores antes mencionados y en una revisión completa de la realidad de la práctica de nuestra notaría. El notario tiene una gran responsabilidad frente a los consumidores del producto hipotecario. Tiene que velar por los intereses de las partes contratantes y su intervención no puede responder a actuaciones automáticas como un mero tomador de firmas. La realidad es que en la mayoría de los casos se renuncia al acto de lectura en voz alta de los instrumentos públicos, por lo que se impone aún más que el notario procure que el consumidor entienda el acto jurídico que se lleva a cabo con las consecuencias que el mismo acarrea.

c. Debe prohibirse la práctica de que se cobre al consumidor por la revisión de documentos legales preparados por otro notario.

En conclusión, la Comisión Especial recomienda que se establezca una política pública clara, en aras de lograr una estabilidad social y económica en un sector tan importante de nuestra economía como lo es la financiación de la propiedad inmueble. Consideramos que el análisis riguroso que valore los intereses de las partes intervinientes: el notario, la institución financiera y el consumidor, llevará a desarrollar un modelo de aranceles notariales innovador y justo para todos.

Alfredo Padilla Cintrón
Presidente de la Comisión Especial
Comisionado Instituciones Financieras

Lcda. Carmen H. Carlos
Comisionada Especial
Directora de la Oficina de Inspección de
Notarías

NOTAS NOTARIALES

○ RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO POR DEUDA AL CRIM

En el caso de Analina Feliciano Caraballo v. Julián Toss Tuggo y otros, de fecha 15 de septiembre de 2005, 2005 TSPR 133, un notario había otorgado una escritura de Compraventa de un inmueble residencial. Había hecho un estudio de título y había incluido en la escritura una cláusula en que las partes se distribuían entre ellas la responsabilidad por las contribuciones sobre el inmueble. Expresaba además que la propiedad se encontraba libre de cargas y gravámenes. Seis años después de la compra, el CRIM notificó una deuda contributiva por \$23,190.24. Tanto el Tribunal Superior como el Tribunal Apelativo impusieron al Notario responsabilidad solidaria por la deuda contributiva, decidiendo que la cláusula de distribución de responsabilidad no liberaba al Notario. Luego de analizar detalladamente los hechos particulares del caso, el Tribunal Supremo revocó al Tribunal Apelativo y devolvió el caso a Tribunal de Instancia, resolviendo que:

“A partir de la presente Opinión y Sentencia, los notarios que otorguen una escritura de compraventa sobre una propiedad inmueble deberán, como parte de las advertencias que tienen el deber de hacerle a los otorgantes de las mismas, informarle a éstos sobre la conveniencia de obtener una certificación de deuda contributiva del CRIM. La norma hoy establecida, repetimos, es de carácter prospectivo.”

Los notarios debemos asegurar que se incluya esta advertencia en nuestras escrituras de compraventa.

○ ASAMBLEA ANUAL

El próximo 9 de diciembre de 2005, viernes, se llevará a cabo la 19ª ASAMBLEA ANUAL de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, a partir de las 12:00 del mediodía. Se celebrará un panel sobre Análisis de la situación de los TESTAMENTOS en Puerto Rico, con la participación de la Lic. Belén Guerrero, al Lic. Virgilio Mainardi y del Hon. Ismael Molina. Luego de la Asamblea tendremos una celebración pre-navideña. Separa la fecha para asegurar tu asistencia.

LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS ANTE NOTARIO

Recientemente ha levantado nuevamente gran preocupación el tema de "**Asuntos No Contenciosos Ante Notario**". La Ley 282 aprobada el 21 de agosto de 1999 establece que varios asuntos de naturaleza no contenciosa que hasta el presente se venían atendiendo exclusivamente por los Tribunales de Justicia pudieran también ser atendidos en sede notarial.

La Ley 282 dispone que puedan tramitarse ante Notario los siguientes **siete asuntos**:

- las Declaratorias de Heredero,
- la Adveración y Protocolización de Testamento Ológrafo,
- la Aceptación del Cargo de Albacea,
- la Ausencia Simple,
- la Perpetuación de Hechos,
- el Cambio de Nombre o Apellido y
- la Rectificación de Errores en Registros Públicos.

El 24 de febrero de 2000 el Tribunal Supremo dictó una Resolución en la que apercibía de sanciones a los notarios que utilizaran los procedimientos que dispone la Ley 282.

El pasado 31 de agosto de 2005 el Senador Eudaldo Báez Galib ha radicado una Petición ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico para que entre en vigor la ley aprobada.

Tenemos disponible en la página web de la Asociación de Notarios toda la información relacionada con este tema, incluyendo el texto de la Ley, el Proyecto de Reglas, las Resoluciones del Tribunal Supremo, y copia de la Petición del Senador Báez Galib. Te invitamos a visitar la página y hacernos llegar tus comentarios y sugerencias sobre este tema de JURISDICCIÓN VOLUNTARIA.

http://www.notariosdepr.com/jurisdccion_voluntaria.htm

En cuanto a la Petición del Senador Báez Galib que se incluye a continuación, el Tribunal Supremo dictó un no ha lugar basado en que no se siguieron pasos procesales. Informaremos cualquier acción que se tome sobre este asunto.

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

Eudaldo Báez Galib
como Senador del Estado
Libre Asociado de Puerto Rico

Peticionario

Núm. MC-05-29

Comparecencia Especial

Ex Parte

Petición

Al Honorable Tribuna:

Comparece Eudaldo Báez Galib, como Senador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por derecho propio (pro se) y respetuosamente expone, alega y solicita:

Primero: El peticionario ocupa el cargo electivo de Senador por Acumulación en la Rama Legislativa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y lo ha ocupado continuamente desde el 1993, cuando fue juramentado por primera vez.

Segundo: Tiene la capacidad para representarse a sí mismo. Es abogado admitido a la práctica la profesión⁴. De los expedientes de este Tribunal y de sus decisiones publicadas resultan comparecencias previas en igual capacidad de representación por derecho propio autorizadas por este Tribunal.

Tercero: Da base a esta comparecencia el estado de situación legal creado por la Resolución emitida por este Tribunal Supremo el 24 de febrero de 2000 y otra de 30 de marzo de 2001. Mediante la primera, este Tribunal "instruye, **bajo apercibimiento de sanciones disciplinarias**, a los notarios que deben actuar con prudencia y **abstenerse** de comenzar procedimiento alguno bajo la Ley Núm. 282 de 21 de agosto de 1999..."(énfasis suplido) y condiciona la autorización a los notarios para actuar "hasta que este Tribunal y el Departamento de Justicia hayan aprobado sus respectivas reglamentaciones y se haya creado el Registro General de Competencias Notariales". La segunda dispone unas encomiendas para hacer efectiva la primera, incluyendo en los procesos al Colegio de Abogados e individualmente a los abogados.

Cuarto: La Ley Núm. 282, *supra*, 4 L.P.R.A. 2155 *et seq.*, razón para expedir dichas resoluciones, crea la *Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario* "...cuya finalidad es autorizar la competencia notarial en los procedimientos que se enumeran en la misma⁵ y disponer lo necesario para su implantación, su procedimiento, el pago de honorarios, establecer el Registro General de Competencias Notariales y para la aprobación de Reglas de Procedimiento y reglamentos por el Tribunal Supremo y el Secretario de Justicia".

Quinto: El Senador petionario plantea que este Tribunal Supremo ha usurpado la autoridad constitucional del Senado de Puerto Rico, consignada en el Artículo III de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico⁶ y el derecho del Senador compareciente a ejercer su cargo conforme a la Constitución⁷, como parte íntegra del proceso de aprobación o desaprobación de legislación. Este Tribunal Supremo, mediante lo ordenado en sus Resoluciones antes reseñadas paralizó, sin autoridad constitucional para hacerlo, la efectividad de la Ley Núm. 282, *supra*, y ocupó el espacio de la Rama Legislativa y las prerogativas de este Legislador, derogando, como cuestión de realidad, dicha Ley, o por lo menos enmendado, mediante posposición indefinida, su vigencia y anula el voto dado a favor de la Ley por el Senador compareciente.

Sexto: Como cuestión previa, el aquí petionario entiende debe validar su legitimación para comparecer ante este Tribunal. La tiene. Veamos:

En el último caso resuelto por este Tribunal donde atiende el asunto jurisdiccional, Acevedo Vilá v. Meléndez Ortiz, 7 de junio de 2005, 2005 JTS 80, página 1286, se explicó que "...hay legitimación activa cuando: (1) la parte que reclama ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; (3) existe una relación causal razonable entre la acción que se ejecuta y el daño alegado y (4) la causa de acción surge al amparo de la Constitución o de alguna ley. *Id. P.P.D v. Gobernador I*, 39 D.P.R. 643 (1995); Hernández Torres v. Hernández Colón, 131 D.P.R. 593 (1992); Hernández Agosto v. Romero Barceló, 112 D.P.R. 407 (1982)" Citas en el Texto. Se ha resuelto también que cuando un legislador se afecta en su carácter personal por las acciones de gobierno, Noriega v. Gobernador, 122 D.P.R. 650 (1988), o cuando el Senado o la Cámara autoriza a un legislador a "vindicar derechos y prerogativas de dicha Cámara", Hernández Agosto v. Romero Barceló, *supra*, existe la legitimación. Acevedo Vilá, *supra*, Pág. 1268.

De salida hay que consignar que el Senado de Puerto Rico autorizó al aquí petionario a comparecer.⁸ Se adjunta el Diario de Sesiones correspondiente al 15 de junio de 2005, donde se consigna dicha autorización, *Procedimientos y Debates de la Decimoquinta Asamblea Legislativa, Primera Sesión Ordinaria*, Año 2005, Vol. LIII, Núm. 51, página 22 *et seq.* Anejo I.

⁴ Número de colegiado 3387.

⁵ Testamentarias, abintestato, aceptación del cargo y expedición de cartas testamentarias a un albacea, adveración y protocolización de testamento ológrafo, declaración de ausencia simple, procedimiento bajo la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, corrección de actas que obren en el Registro Demográfico y de los cambios de nombre y de apellidos. Art. 2, 4 L.P.R.A. 2155.

⁶ Artículo 1.- El Poder Legislativo se ejercerá por una Asamblea Legislativa, que se compondrá de dos Cámaras – el Senado y la Cámara de Representantes..."

⁷ Secciones 1 y 9, Artículo III, Constitución E.L.A.

⁸ El Presidente del senado, al resolver favorablemente a este Senador compareciente la "cuestión de orden" presentada, se reservó el derecho de acudir por separado ante este Tribunal Supremo. Véase Anejo I.

Se plantea además, el daño real ocasionado al peticionario en su derecho a votar como Senador y que su voto sea efectivo, cónsono con la autoridad conferida por la Constitución. Anejo II, Resultado de la Votación para la Medida P. del S. 1173⁹, efectuada el 11 de febrero de 1999. A todos los efectos reales, este Tribunal Supremo ha dejado sin efecto una ley votada por el peticionario e invalidado su voto sin que el Tribunal declarara inconstitucional la misma mediante su reconocida autoridad para así hacerlo.

La autorización del Cuerpo, unido a los efectos en el carácter personal del compareciente, Noriega v. Hernández Agosto, *supra*, es suficiente para apuntalar la legitimación. Sin embargo, nótese que también se cumple con los requisitos (test) sobre daño palpable, real, inmediato y preciso, existiendo una relación causal entre la acción y el daño, todo lo que surge al amparo de la Constitución, Acevedo Vilá, *supra*.

Séptimo: Además de su legitimación, este peticionario debe justificar el presente recurso *sui generis*. El peticionario ni el Senado tienen acceso a un recurso en ley¹⁰ que les permita reparar agravios cuando ocurre la controversia con el propio Tribunal Supremo, que no sea acudiendo en jurisdicción original a éste. Uno de menor categoría no está disponible, Purcell Ahmed v. Pons Nuñez, 129 D.P.R. 711, 715 (1992). En Purcell se solicitó la expedición de un *mandamus* dirigido al Tribunal Supremo para la agilización de un caso ante su consideración. Este Tribunal reconoció el propósito de la comparecencia y la entretiene como "una moción solicitando se le de atención prioritaria al caso" por el Tribunal Supremo. Reconoce así la *curia* una necesidad procesal, acudiendo a sus poderes omnímodos (poderes inherentes) en una situación *sui generis*.

Es de consideración también que estamos ante un asunto de envergadura constitucional donde se atiende la separación de poderes y la usurpación de la autoridad legislativa por la judicial, asunto que sólo puede ser atendido por el Tribunal Supremo. "Son los tribunales los llamados a ser los *intérpretes finales* de la Constitución y de las leyes que rigen nuestro País (citas omitidas)" Noriega v. Hernández Colón, *supra*, página 426, énfasis en el original. Pero no pudiendo un tribunal de menor jerarquía imponer su criterio al Tribunal Supremo, es evidente que sólo éste puede ordenarse a sí mismo. De no existir un mecanismo procesal accesible al Senado de Puerto Rico y a un Senador afectado, estaríamos ante el absurdo de carencia de remedios para reparar agravios¹¹.

Octavo: Como cuestión previa atendemos el proceso utilizado por este Tribunal en la expedición de las Resoluciones en cuestión, revocando *de facto* la Ley de Asuntos No Contenciosos o enmendando su artículo de vigencia. No llega el asunto al tribunal como un "caso y controversia". Nadie acude impugnando la constitucionalidad de la misma. Este Tribunal actúa sin atención a reclamo alguno. Sin razonamiento consignado en las Resoluciones que nos dirija, sólo podemos inferir que este Tribunal utiliza su poder inherente¹² para reglamentar la profesión de abogado y sus notarias para indirectamente afectar la efectividad de la Ley. Pero irrespectivo de esa incuestionable autoridad, la realidad jurídica es que afectó la aplicación de la Ley.

Sin andar el trillado camino iniciado por Marbury v. Madison, (1803) 5 U.S. 137¹³, en torno a la función del Tribunal, es evidente que este Tribunal actuó sin jurisdicción para establecer un estado de derecho sin ese estado de derecho resultar de una controversia justiciable entre partes. Ha reconocido este Tribunal que en nuestro sistema de separación de poderes "la Asamblea Legislativa tiene facultad para aprobar leyes. El Poder Judicial ejercitado por los tribunales consiste en el ejercicio de las facultades de resolver litigios a través de la interpretación de la ley." Alejandro Rivera v. E.L.A., (1996) 140 DPR 538, página 6 en *Microjuris*.¹⁴

En Acevedo Vilá, *supra*, página 1268, se dice "que los tribunales únicamente pueden resolver asuntos que surgen de un contexto adversativo capaz de ser resuelto judicialmente..."

⁹ El P. del S. 1173 se convierte en la Ley Núm. 282.

¹⁰ Sección 5, Artículo V, Constitución E.L.A. y Ley Número 201 de 22 de agosto de 2003, *Ley de la Judicatura de 2003*.

¹¹ La jurisdicción original en situaciones especiales mediante *mandamus*, reconocida en Báez Galib V. C.E.E., (2000) 152 D.P.R. 382, no está accesible.

¹² In re Julio Irving Rodríguez, (1978) 104 D.P.R. 698, 729; In re Aprobación del Reglamento de Educación Continuada, 2005 TSPR 44 (reclamo de su autoridad para adopción).

¹³ "La misión primaria de la judicatura es la interpretación de la ley y la Constitución, dentro del marco de su autoridad de resolver casos y controversias." Legal Services Corporation v. Velásquez, (2002) 531 U.S. 533, 545, citando a Marbury.

¹⁴ Citando a Vernier y Cuevas, *Aprobación e Interpretación de las Leyes de Puerto Rico*, 2da. edición, Publicaciones JTS, 1987, pág. 299.

cuando atiende la doctrina de justiciabilidad en torno a su autolimitación”cuando surgen conflictos entre ramas”, citando a Tribe, *American Constitutional Law*, 3rd. ed. Vol. I, 2000, sec. 3-4, págs. 387-391.

Para un análisis del estado de derecho en Puerto Rico en torno a “casos y controversias”, atiéndase las opiniones disidentes de los Jueces Asociados Corrada del Río y Rivera Pérez en Suárez v. C.E.E., 27 de diciembre 2004, 20004 TSPR 208, 163 D.P.R. ____.

Noveno: Sostiene el aquí compareciente, como asunto crucial de la controversia, que este Tribunal Supremo usurpó la función legislativa del Senado y del compareciente como miembro de ese cuerpo. El asunto medular de separación de poderes constitucionales entre las Ramas no es novel a nuestra jurisdicción. Sin remontarnos innecesariamente, ya en 1966, Román v. Roig, 93 D.P.R. 685, este Tribunal revoca una interpretación estatutaria disponiendo que “No correspondía a la Sala sentenciadora modificar el juicio del Legislador con su propio juicio...” Página 689. Posteriormente, en Alejandro Rivera, *supra*, igual página, indica que “En el desempeño normal de sus funciones, los tribunales **están obligados a respetar la voluntad legislativa aunque los magistrados discrepen personalmente de la sabiduría de los actos legislativos.** Interpretar una ley en forma que sea contraria a la intención del legislador **implica la usurpación por la rama judicial de las prerrogativas de la rama legislativa.**” Énfasis suplido.

En Colón Cortés v. Pesquera, (2000) 150 DPR 724, este Tribunal sentencia que “la legislatura no está facultada para invadir el campo de acción del poder judicial...” página 16 Microjuris, énfasis en el original obviado.¹⁵ Y reconoce, importando principios sobre la doctrina de separación de poderes de los Estados Unidos, que los forjadores de la Constitución de Estados Unidos consideraron muy necesaria tal separación. Citando, se dijo que “Fueron dos los criterios principales: proteger la libertad de los ciudadanos, y **salvaguardar la independencia de cada rama de gobierno, evitando así que una rama domine a, o interfiera con la otra.**” Énfasis en el original a la Página 11, Microjuris. Atendiendo a Union Pacific R. Co. v. U.S., (1878) 99 U.S. 700, 718, se indicó además, que “el Tribunal Supremo federal resolvió que una rama de gobierno no puede usurpar a apropiarse de facultades de otra rama sin ocasionar daño.”

Acevedo Vilá, *supra*, relaciona la jurisprudencia previa sentando la premisa básica local sobre la doctrina de separación señalándola como responsiva a “dos criterios a saber: (1) se protege la libertad de los ciudadanos, pues el poder no se encuentra en una de ellas y (2) se salvaguarda la independencia de cada ramo del gobierno, toda vez que se evita que una de ellas domine o interfiera con el poder de las otras.”¹⁶ Página 1267.

La jurisprudencia interpretativa Federal, más extensa por obvias razones de tiempo y geografía, ha marcado la nuestra. La Constitución del Estado Libre Asociado copia el sistema republicano de la de Estados Unidos y hereda la doctrina de separación de poderes. Repasándola apretadamente, en U.S. v. National Treasury Employees Union, (1995) 513 U.S. 454 y West Virginia University Hospitals, Inc. v. Casey, (1991) 499 U.S. 83¹⁷, se establece como principio fundamental que el poder judicial no puede usurpar la función o poderes legislativos. En varios casos¹⁸ se establece que los tribunales no están ni para determinar la sabiduría de un estatuto ni para desarrollar remedios que no se han legislado. Está claro que “los tribunales no poseen poder para legislar”, Standard v. Olesen, (1954) \S.Ct. 768, sólo para “interpretar y aplicar la ley”, Diamond v. Chakrabarty, (1980) 447 U.S. 303.

No hay dudas de que los tribunales no pueden sustituir el juicio de la legislatura, Parham v. Hughes, (1979) 441 U.S. 347 y es ésta la que determina cómo los derechos dispuestos por ella serán ejecutados, Switchmens Union of North America v National Mediation Board, (1943) 320 U.S. 297. En Shweiker v. Wilson, (1981) 450 U.S. 221, se resolvió que el tribunal está impedido de actuar lo que cree debe ser la política pública.¹⁹

¹⁵ Citando a P.R. Robacco Corp. v. Buscaglia, Tes., (1944) 62 D.P.R. 811, 822.

¹⁶ Citando a Colón Cortés, *supra*, pag. 750. Se menciona a Silva v. Hernández Agosto, (1986) 118 D.P.R. 45, donde se dice que “La relación entre los poderes del Gobierno debe ser una dinámica y armoniosa. Su éxito depende de que cada una acepte y respete la autoridad de las otras y atienda la interrelación de sus funciones.”

¹⁷ Véase además, C.I.R. v. Brown, (1965) 380 U.S. 563.

¹⁸ F.C.C. v. Beach Communications, Inc. (1993) 508 U.S. 307; Landgraf v. USI Film Products, (1994) 511 U.S. 244; I>N>S> v Cada, (1983) 462 U.S. 919.

¹⁹ Véase Communist Party of the U.S. v. Subversive Activities Control, (1961) 367 U.S. 871.

Décimo: Atendido todo lo anterior nos confrontamos ante una acción inconstitucional del Tribunal Supremo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el éste usurpar los poderes que la Constitución asigna al Senado de Puerto y a los Miembros de ese cuerpo. Al prohibir a los abogados-notarios abstenerse de iniciar procedimientos dispuestos por la Ley de Asuntos No Contenciosos, declara inefectiva dicha ley y paraliza su vigencia. Reconocemos que de haber el tribunal atendido una controversia justiciable entre partes, tiene autoridad para declarar inconstitucional el estatuto o en su defectos interpretar sus disposiciones. Ese no fue el caso.

Igualmente anuló el voto de este compareciente sin fundamento constitucional. Este Senador no ha violado disposición parlamentaria alguna que impida su voto sea contado y adjudicado así como no ha habido impugnación a tales efectos. En ambas situaciones el Tribunal ha actuado *motu proprio* y sin jurisdicción para impedir la vigencia y ejecución de la Ley y la anulación del voto del Senado compareciente.

Por todo lo cual, respetuosamente se solicita de este Tribunal Supremo, deje sin efecto su Resolución del 24 de febrero de 2000, así como la del 30 de marzo de 2001 y se abstenga de impedir la vigencia de la Ley de Asuntos No Contenciosos.

Notificación

Certifico que he enviado copia, en forma fehaciente, al Presidente del senado, a los Senadores y Senadoras, al Secretario de Justicia y al Colegio de Abogados de Puerto Rico, en igual fecha.

En San Juan, Puerto Rico a 31 de agosto de 2005.

Fdo. Eudaldo Báez Galib
Eudaldo Báez-Galib
Senador por Acumulación
El Capitolio
787-723-4822
Fax-787-724-2267
baezgalibe@microjuris.com

NOTAS NOTARIALES

o CURSO

Se está programado para el mes de febrero de 2006 el próximo curso de TECNICA NOTARIAL, ofrecido por el Honorable Registrador de la Propiedad, Don Ignacio Villamarzo García. El curso se ofrece durante las noches de la semana y está dirigido a asistentes, secretarías notariales y paralegales. Tiene una duración de 21 horas y cubre temas de Ley Notarial así como tema de derecho hipotecario y de procedimientos ante el Registro de la Propiedad. Para más información y matrícula puede llamar al Licenciado Julio Morales al 787-758-2773.

o SECCION DE NUEVOS NOTARIOS

Durante el mes de octubre de 2005 se llevará a cabo una reunión para la organización de una comisión para atender las situaciones y problemas particulares de los notarios que tengan menos de cinco años en la práctica notarial. La Asociación de Notarios tiene el interés de apoyar a los nuevos notarios en una etapa tan crítica como es la preparación y otorgamiento de sus primeros documentos. La reunión busca organizar a notarios con este interés en común, de modo que entre ellos coordinen actividades educativas, talleres profesionales y actividades sociales que atiendan sus necesidades particulares. Para más información puede comunicarse con nuestras oficinas en el 787-758-2773 o enviarnos un correo electrónica a notariosdepr@adelphia.net.

o PAGINA WEB

Nuestra página sigue aumentando en información de actualidad y utilidad para nuestra práctica notarial. Te invitamos a visitarla y a hacernos llegar tus comentarios. Visítanos en www.notariosdepr.com.

ASOCIACIÓN DE NOTARIOS DE PUERTO RICO

TABLA DE EXPECTATIVA DE VIDA, 2001 - 2003

PROMEDIO DE AÑOS DE VIDA QUE QUEDAN A CADA SOBREVIVIENTE AL COMIENZO DEL INTERVALO			
INTERVALO DE EDAD	AMBOS SEXOS	VARONES	MUJERES
0 - 1	77.08	73.22	80.99
1 - 5	76.79	72.97	80.53
5 - 10	72.86	69.05	76.59
10 - 15	67.90	64.09	71.63
15 - 20	62.96	59.16	66.67
20 - 25	58.17	54.49	61.75
25 - 30	53.59	50.15	56.88
30 - 35	48.98	45.76	52.04
35 - 40	44.36	41.32	47.23
40 - 45	39.85	36.96	42.49
45 - 50	35.33	32.68	37.79
50 - 55	30.97	28.53	33.21
55 - 60	26.72	24.52	28.72
60 - 65	22.68	20.75	24.41
65 - 70	18.87	17.20	20.33
70 - 75	15.29	13.91	16.45
75 - 80	12.02	10.91	12.90
80 - 85	9.20	8.42	9.78
85 - 90	6.84	6.34	7.16
90 - 95	4.94	4.66	5.05
95 - 100	3.47	3.36	3.44
100 - 105	2.38	2.36	2.28

Fuente: Universidad de Puerto Rico, Recinto de Ciencias Médicas,
Escuela Graduada de Salud Pública, Programa de Demografía