

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 (787) 753-5659 Fax: (787) 759-6703

notariosdepr@prtc.net www.anotapr.org

Núm. 3

JULIO – AGOSTO

AÑO 2008

Miembro de la Unión Internacional del Notariado

LEYES APROBADAS

LEY 239 de 9 de agosto de 2008

(P. de la C 4454)

Para derogar el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico” y establecer un nuevo Artículo 77, a los fines de establecer la naturaleza fija y del arancel para el cobro de honorarios notariales, prohibir el cobro de honorarios notariales por personas naturales, jurídicas u organizaciones no autorizadas a practicar la notaría en Puerto Rico.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Notario, distinto a otros profesionales, es a la vez profesional del Derecho y funcionario por delegación del Estado. Este doble carácter resulta irrevocable, pues la supresión de cualquiera de esos dos atributos impediría al Notario cumplir la función que el Estado y la sociedad le ha encomendado. El control de legalidad es la espina dorsal del sistema de notariado de tipo latino, sistema que se practica en Puerto Rico y en setenta y cinco (75) países alrededor del mundo, y que históricamente llega a nuestro ordenamiento jurídico a través de España. El notario puertorriqueño recibe una delegación especial del Estado para garantizar la seguridad jurídica y la autenticación de instrumentos públicos, testimonios y contratos. El notario ejerce una actividad independiente en el marco de un cargo público, bajo la forma de una profesión sometida al control y supervisión de los poderes del Estado, tanto en cuanto a la observancia de las normas referentes al documento notarial, como en cuanto a la reglamentación de las tarifas a cobrar por su servicio. Además, el Notario tiene una función preventiva similar a la del Juez, encaminada a reducir los litigios, en la que actúa como asesor imparcial y garantizar la paz social.

El Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, estableció la retribución que recibirán los Notarios por sus servicios notariales y desde entonces no ha sido revisada. El arancel que dispone este artículo en la práctica no es observado, lo cual va en detrimento del notariado puertorriqueño, comprometiendo la estabilidad e imparcialidad, de tan importante funcionario.

El propósito de esta Ley es reafirmar como política pública, un sistema de retribución fija por los servicios notariales, a fin de que el Estado sea quien establezca las tarifas de aranceles notariales en protección a las partes y a la seguridad del tráfico jurídico en general, así como la necesaria igualdad del ciudadano ante el acceso a los servicios notariales. Un sistema de precios libres por servicios notariales induciría una merma en la calidad del servicio y trastocaría el sistema de fe pública, afectando el valor de la función notarial y de su necesaria e imprescindible imparcialidad para garantizar la seguridad jurídica. La existencia de un arancel fijado por autoridad competente, elimina la incertidumbre por el costo del servicio notarial y obliga a su cumplimiento a todas las partes que intervienen en las transacciones, así como a los integrantes de la profesión notarial. Además permite al consumidor evaluar las cualidades del notario tales como la calidad del servicio profesional, la preparación jurídica, la capacidad de trabajo, la rapidez, la diligencia, la organización de la notaría y los antecedentes profesionales y personales, entre otros valores subjetivos. En definitiva, el arancel fijo funciona en beneficio del consumidor que sabe de antemano el costo del servicio profesional a recibir, fijado siempre sobre la base de un precio justo. Esto libera a las partes de discusiones indignas sobre el valor del trabajo a ser realizado, entre el que conoce el tiempo y responsabilidad que implicará el servicio notarial, poniendo así en su justa perspectiva la importancia de la función notarial.

Esta Ley contempla que el notario no puede hacer reducciones al arancel notarial establecido, salvo lo dispuesto en la propia ley, para evitar que a través de una desaforada competencia en precios y una indebida presión de instituciones y personas, se pueda lesionar la función notarial como garantizadora de la legalidad. La Ley dispone para que en casos excepcionales, el notario pueda dispensar totalmente los aranceles devengados por cualquier acto o contrato cuya documentación autorice. Es imperativo valorar en sus méritos la función notarial para ofrecer el servicio útil y de calidad que nuestro ordenamiento legal exige. Esta Ley provee estabilidad en la práctica notarial, haciendo justicia tanto al notario, como a la sociedad, garantizando la seguridad jurídica de las transacciones.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1. Se deroga el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la "Ley Notarial de Puerto Rico" y se establece un nuevo Artículo 77:

"Artículo 77.- Honorarios Notariales – Arancelarios.

Los notarios quedan autorizados a cobrar los siguientes honorarios por la prestación de servicios notariales, fijados de acuerdo al Arancel establecido en las siguientes normas:

(1) Documentos sin cuantía.

(a) Por la autorización de instrumentos públicos sin cuantía, los honorarios notariales se fijarán por acuerdo entre las partes y el notario, pero nunca serán menores de ciento cincuenta dólares (\$150.00).

(b) Por la autorización de testimonios, declaraciones juradas y reconocimiento de firmas o affidávit, los honorarios notariales se fijarán por acuerdo entre las partes y el notario.

(2) Documentos con cuantía.

Por la autorización de instrumentos con cuantía se percibirán los honorarios notariales que resulten aplicando el valor de los bienes objeto del negocio jurídico documentado, o que medie cosa o cantidad de valor determinable, conforme a la siguiente escala:

(a) Por la autorización de instrumentos de objetos valubles o en que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor no exceda de diez mil dólares (\$10,000.00), los honorarios Notariales fijados por este Arancel será de ciento cincuenta dólares (\$150.00).

(b) Por la autorización de instrumentos de objetos valubles o en que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil dólares (\$10,000.00), pero que no exceda de quinientos mil dólares (\$500,000.00), los honorarios notariales fijados por este Arancel serán el uno por ciento (1%) de su valor.

(c) Por la autorización de instrumentos de objetos valubles o en que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de quinientos mil dólares (\$500,000.00), los honorarios notariales fijados por este Arancel será el uno por ciento (1%) hasta dicha suma, más el medio por ciento (1/2%) por el exceso de dicha suma hasta diez millones de dólares (\$10,000,000.00).

(d) Por la autorización de instrumentos de objetos valubles o en que medie cosa o cantidad de valor determinable que exceda de diez millones de dólares (\$10,000,000.00), los honorarios notariales fijados por este Arancel será el arancel establecido(s) en los incisos (b) y (c) anteriores, más los honorarios Notariales que sea establecido por acuerdo entre las partes y el Notario(a) sobre el exceso de diez millones de dólares (\$10,000,000.00).

(e) Por la expedición de copias certificadas de escrituras, se cobrará a base de la cuantía del documento, no incluyendo costas, gastos y desembolsos, de la siguiente forma:

- i) De \$0.00 a \$10,000.00: quince dólares (\$20.00).
- ii) De \$10,000.00 a \$500,000.00: veinticinco dólares (\$25.00).
- iii) De \$500,000.01 en adelante: cincuenta dólares (\$50.00).

(3) Excepciones.

a) En las transacciones en las que intervenga la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, el Banco de Desarrollo Económico de Puerto Rico, el Banco Gubernamental de Fomento de Puerto Rico y cualquier otra agencia o instrumentalizada del gobierno, sea estatal, municipal o federal, de manera directa o por medio de programas de subsidios, el arancel será fijado mediante acuerdo entre la institución y el notario, pero nunca será menor del medio del uno por ciento (1/2%) o doscientos cincuenta dólares (\$250.00), lo que sea mayor, salvo que la ley habilitadora o reglamento que establezca el programa gubernamental disponga otra cosa.

(4) Normas complementarias.

- (a) Ningún notario podrá cobrar o recibir por sus servicios notariales otra compensación que no sea la establecida en esta Ley, ya sea mediante reembolso de los honorarios, concesión de descuentos o privilegios, o cualquier otro método utilizado para reducir los honorarios aquí establecidos. Esta prohibición no incluye la prestación de los servicios de forma gratuita cuando el notario lo entienda y considere necesario, siempre y cuando no se haga como parte de una práctica habitual de negocios, ni como subterfugio, violentando así el propósito de esta Ley.
- (b) Cuando el notario sea empleado por un bufete, sociedad, o corporación de servicios profesionales, que preste servicios notariales, la obligación y la responsabilidad establecidas en el párrafo anterior recaerán sobre el patrono que emplea al notario al momento de prestarse los servicios notariales.
- (c) Cualquier notario que incumpla las normas establecidas por el Arancel fijado en esta Ley o comparta los honorarios notariales aquí fijados con personas naturales o jurídicas que no estén en cumplimiento con lo establecido en esta Ley, será sancionado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante reprimenda, multa, suspensión temporal o permanente.

- (d) **Cualquier persona natural o jurídica, no integrada por notarios, que no estuviesen autorizadas a ejercer como notario según dispuesto por la Ley Notarial de Puerto Rico, que facture, perciba, reciba o comparta honorarios por servicios notariales con un notario o así lo inste, será culpable de delito grave en su modalidad de cuarto grado, y convicta que fuere se le impondrá una pena fija de reclusión de 1 año, más una multa de cinco mil dólares (\$5,000.00). En caso que la convicción recaiga sobre una persona jurídica, se procederá a la cancelación de su Certificado de Incorporación por el Departamento de Estado de Puerto Rico."**

Artículo 2. Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y aplicará a aquellos actos o negocios jurídicos con fecha posterior a su vigencia.

LEY RELACIONADA CON LA OBLIGACIÓN DEL NOTARIO Y EL CRIM

LEY 240 de 9 de agosto de 2008

(P. de la C. 4476)

Para enmendar el último párrafo del Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", con el fin de corregir una omisión en el lenguaje de la Ley Núm. 196 de 13 de diciembre de 2007.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", fue enmendada por la Ley Núm. 196 de 13 de diciembre de 2007, con el propósito de viabilizar la mecanización de los trámites de ciertos documentos e instrumentos notariales. La referida Ley eliminó el requisito para que los notarios estuvieran obligados a remitir mensualmente al Departamento de Hacienda y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales las solicitudes de exención contributiva sobre residencias principales, sin embargo, por inadvertencia el lenguaje sobre el referido requisito no fue eliminado en todas las disposiciones de la Ley. Mediante de esta legislación se aclara esa omisión legislativa.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Para enmendar el último párrafo del Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", para que lea como sigue:

"Artículo 11.-Deberes del Notario - Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de Exención Contributiva.

En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la oficina del Notario autorizante la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles, al momento del otorgamiento o no más tarde de ocho (8) días siguientes al mismo....

....

Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior."

Artículo 2.-Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente, después de su aprobación.

INSTRUCCIÓN NÚM. 18

Relacionada con la Enmienda al Art. 77 de la Ley Notarial sobre Honorario y Aranceles Notariales y su carácter de tarifa fija

OFICINA DE LA DIRECTORA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

Instrucciones Generales a los Notarios (Regla 76 del Reglamento Notarial de Puerto Rico)

Instrucción #18 - Honorarios Notariales-Aranceles (Artículo 77 de la Ley Notarial de Puerto Rico, según enmendada)

El Proyecto de la Cámara 4454, se convirtió en la Ley Núm. 239 del 9 de agosto de 2008, la cual tiene vigencia inmediata. Dicha ley establece un nuevo Artículo 77 de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según servicios notariales, a fin de que el Estado sea quien establezca las tarifas de aranceles notariales en protección a las partes y a la seguridad del tráfico jurídico. Además, prohíbe el cobro de honorarios notariales por personas naturales o jurídicas u organizaciones no autorizadas a practicar la notaría en Puerto Rico.

De conformidad con lo dispuesto en la Regla 76 del Reglamento Notarial de 1995,¹ se instruye a los notarios(as) sobre el nuevo Artículo 77 de la Ley Notarial de Puerto Rico.

La legislación arancelaria, -como la que nos ocupa- sobre documentos notariales, en la exposición de motivos expresamente declara que "[e]l Notario, distinto a otros profesionales, es a la vez profesional del Derecho y funcionario por delegación del Estado. Este doble carácter resulta irrevocable, pues la supresión de cualquiera de esos dos atributos impediría al Notario cumplir la función que el Estado y la sociedad le ha encomendado". En lo que respecta al establecimiento de la naturaleza fija del arancel para el cobro de servicios notariales, la exposición realiza que es en virtud de la delegación del Estado que el notario aúna la función profesional y la función pública de control de legalidad y al amparo de la cual viene obligado a cumplir con las disposiciones de esta Ley.

En particular, la Ley establece cambios en la fijación de los honorarios arancelarios y distingue entre la autorización de documentos sin cuantía, con cuantía y la expedición de las copias certificadas. Dispone, además, unas excepciones.

El inciso (1) regula los documentos sin cuantía. Establece que los honorarios arancelarios de estos documentos pueden establecerse por acuerdo entre las partes, pero nunca menor de ciento cincuenta dólares (\$150.00). Este inciso cubre además, la autorización de testimonios, declaraciones juradas y reconocimiento de firma o affidavit, por cuyos servicios se fijarán también los honorarios notariales por acuerdo entre las partes y el notario.

En cuanto a la autorización de los documentos con cuantía, el inciso (2) establece que, en aquellos instrumentos de objetos valiosos cuyo valor no exceda de \$10,000.00, los honorarios fijados serán de ciento cincuenta dólares (\$150.00).

¹ La Regla 76 del Reglamento Notarial autoriza a la Directora de esta oficina a adoptar y publicar instrucciones generales a los notarios. Específicamente dicha Regla expone:

"Las instrucciones generales que fueren de la competencia del Director de la Oficina de Inspección de Notarías serán remitidas al Colegio de Abogados para su difusión a los notarios.

El Director de la Oficina de Inspección de Notarías deberá tener disponible para inspección por los notarios y por el público en general un compendio actualizado de tales instrucciones."

compraventa y la escritura de cancelación quedan excluidas de las excepciones del inciso (3); y salvo pacto en contrario, obligada a pagar los gastos del otorgamiento de la escritura según dispone el Artículo 1344 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. §3751.

En cuanto a las escrituras de cancelaciones de hipoteca cuyos honorarios notariales fueron pagados o retenidos con anterioridad a la vigencia de la Ley, se honrará el acuerdo entre las partes. No obstante, en las demás cancelaciones autorizadas con posterioridad a la vigencia de la Ley que no estén comprendidas en las excepciones, la tarifa se fijará de conformidad a lo establecido en la misma.³

El inciso (4) de la Ley Núm. 349 que nos ocupa, contempla algunas normas complementarias las cuales, les exhortamos a leer cuidadosamente.

Los notarios, quienes representan la ley para todas las partes, tienen la misión de asesorar y aconsejar; y en el descargo de su investidura, ejercen la fe pública notarial tanto en la esfera de los hechos como en la del Derecho. Se instruye a los notarios a dar el más fiel cumplimiento a la Ley Notarial, el Reglamento Notarial; así como, a las leyes fiscales que regulan el cobro de derechos en los instrumentos públicos que autoricen al momento de las partes otorgar los mismos. No deben aceptar retribuciones mínimas con la idea preconcebida de rendir esfuerzos mínimos. Bajo la forma de una profesión sometida al control y supervisión de los poderes del Estado deberán informar cualquier incumplimiento de esta Ley.

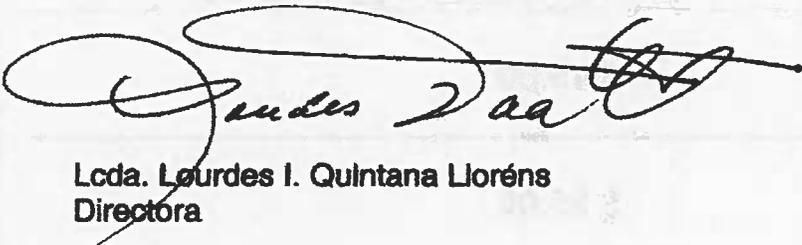
Por último, reiteramos la doctrina esbozada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de In re Feliciano, 115 D.P.R. 172 (1984) la cual, establece la distinción entre honorarios notariales arancelarios y extraarancelarios. Los honorarios arancelarios del notario son los contemplados por los documentos que ante él se otorgan y por las copias que de éstos libren regidos con arreglo a un arancel o tarifa fijado a base de determinada cantidad. Por lo tanto, todo concepto expresamente regulado en el mismo arancel notarial obliga a su estricta observancia. Esta es la única interpretación compatible con la función pública y el ejercicio excelente de la práctica notarial que rechaza toda noción de afán de lucro desmedido.

También, como profesional del Derecho puede percibir honorarios extraarancelarios que son aquellos que no cubre lo relativo a honorarios del abogado notario por su trabajo profesional más allá del otorgamiento y autorización de un instrumento público antes o después del otorgamiento. A la luz del Artículo 78 de la Ley Notarial de Puerto Rico se encuentran aquellos tales como: cuaderno particional, minutas de escritura, planillas informativas de Hacienda o el CRIM en donde existe la libertad para pactar honorarios, siempre y cuando se cumpla con el Canon 24 de Ética Profesional.

Las instrucciones aquí dispuestas por la Directora de la Oficina de Inspección de Notarías no constituyen una interpretación por parte del Tribunal Supremo de Puerto Rico del contenido y alcance de la Ley aquí contemplada.

Les exhortamos a que lean la medida legislativa vigente.

En San Juan, Puerto Rico a 18 de agosto de 2008



Lcda. Lourdes I. Quintana Lloréns
Directora

³ "[E]l notario otorgante de la escritura de financiamiento o refinanciamiento debe advertirle a las partes – en específico, al comprador – de que: el hecho de que existe un cheque y de que el mismo deberá ser remitido al acreedor hipotecario, con el propósito de que sea cancelada la hipoteca original que grava la propiedad, no constituye una garantía absoluta de que ello así será hecho; que que éste, el comprador, tiene el derecho de exigir que la referida hipoteca original sea cancelada en el mismo acto del refinanciamiento; y ue, de renunciar voluntariamente a dicho derecho, queda advertido y consciente de los riesgos y consecuencias de que asía no se cancele." In re Rodríguez Bigas, 154 D.P.R. 177 (2001).

**ANEJO
INSTRUCCIÓN NÚM. 18
Oficina de Inspección de Notarías**

DOCUMENTOS SIN CUANTÍA HONORARIOS FIJADOS

INSTRUMENTOS PÚBLICOS	Por acuerdo entre las partes y el Notario, pero nunca serán menores de ciento cincuenta dólares (\$150.00)
TESTIMONIOS, DECLARACIONES JURADAS Y RECONOCIMIENTO DE	Por acuerdo entre las partes y el Notario

DOCUMENTOS CON CUANTÍA:

VALOR DETERMINABLE	HONORARIOS FIJADOS
NO EXCEDE DE \$10,000.00	\$ 150.00
DE \$10,000.01 A \$500,000.00	1% DEL VALOR
EN EXCESO DE \$500,000.00	1% HASTA \$500,00 MÁS (+) ½% POR EL EXCESO HASTA \$10,000,000.00
EN EXCESO DE LOS \$10,000,00.00	1% HASTA \$500,00, MÁS (+) ½% POR EL EXCESO HASTA \$10,000,000, MÁS LA CANTIDAD QUE RESULTE DEL ACUERDO ENTRE LAS PARTES SOBRE EL EXCESO DE \$10,000,000

COPIAS CERTIFICADAS:

CUANTÍA DEL DOCUMENTO ¹	HONORARIOS FIJADOS
\$0.00 A \$10,000.00	\$ 15.00
\$10,000 A \$500,000	\$ 25.00
\$ 500,000 EN ADELANTE	\$ 50.00

¹ No incluye costas, gastos y desembolsos