



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL SUPREMO
OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS



INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS
(SEPTIEMBRE 2013)

TABLA DE CONTENIDO

Citas	4
Mensaje del Director de la Oficina de Inspección de Notarías	5
Instrucción General #1 - Bases legales y reglamentarias, propósitos, derogación y vigencia de las Instrucciones Generales a los Notarios	9
Instrucción General #2 – Registro Único de Abogados y Abogadas (RUA); actualización de la dirección de sede notarial e información de los notarios.....	13
Instrucción General #3 – Registro y cambio de firma, signo, rúbrica o sello notarial; deber de renovar la fianza notarial	15
Instrucción General #4 – Deber de custodiar, conservar y proteger la obra notarial; solicitud de traslado; designación de notario sustituto	20
Instrucción General #5 – Reconstrucción de obra notarial	24
Instrucción General #6 – Registro General de Competencias Notariales (RGCN) y direcciones electrónicas para notificaciones	28
Instrucción General #7 – Presentación del Índice Mensual y del Informe Estadístico Anual sobre Actividad Notarial	31
Instrucción General #8 – Implantación del Sistema para la Radicación Electrónica Notarial (REN).....	34
Instrucción General #9 – Notificación de la autorización de instrumentos sobre poderes y testamentos; solicitud de certificaciones al Registro General de Competencias Notariales (RGCN); despacho y recogido de las certificaciones emitidas	37
Instrucción General #10 – Notificación e inscripción de testamentos con sustituciones testamentarias.....	41
Instrucción General #11 – Importancia de hacer advertencias y consignar en el instrumento público las que son requeridas.....	42
Instrucción General #12 – Contenido de los instrumentos públicos y advertencias aplicables a cualquier negocio.....	45

Instrucción General #13 – Advertencias aplicables a negocios jurídicos sobre la transferencia de dominio de bienes inmuebles y otros negocios jurídicos relacionados.....	55
Instrucción General #14 – Uso del número de catastro en instrumentos públicos.....	68
Instrucción General #15 – Cancelación de Aranceles en la obra notarial; función del Inspector de Protocolos respecto al cumplimiento de este deber.....	70
Instrucción General #16 – Radicación Electrónica de la Planilla Informativa al Departamento de Hacienda.....	79
Instrucción General #17 – Presentación de documentos y notificaciones remitidas por el Registro de la Propiedad.....	82
Instrucción General #18 – Subsanación de faltas en los instrumentos públicos; Regla 39 del Reglamento Notarial.....	86
Instrucción General #19 – Deber de notificar la autorización de enmiendas a instrumentos públicos bajo la custodia de los Archivos Notariales de Distrito.....	92
Instrucción General #20 – Registro de Testimonios: características, modo de llevarlo y cancelación del sello de la Sociedad para Asistencia Legal.....	94
Instrucción General #21 – Registro de Testimonios: contenido de los asientos y subsanación de errores más comunes	102
Instrucción General #22 – Procedimiento de inspección: solicitud y expedición de certificación del estado de la obra notarial	108
Instrucción General #23 – Procedimientos ante el Director de la Oficina de Inspección de Notarías y para dilucidar divergencias de criterio en el curso de las inspecciones	113
Instrucción General #24 – Procedimiento de cesación al ejercicio de la notaría.....	116
Instrucción General #25 – Aspectos generales de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario	121
Instrucción General #26 – Del requirente y los causante en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario	128
Instrucción General #27 – El contrato de servicios profesionales notariales en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario	132
Instrucción General #28 – La notificación de intervención inicial en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario	134
Instrucción General #29 – La autorización de actas notariales en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario	136
Instrucción General #30 – Advertencias según la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario	141

Instrucción General #31 – Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda y Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas.....	144
Instrucción General #32 – Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar.....	155
Instrucción General #33 – Poder duradero	161
Instrucción General #34 – Proceso de mediación en las acciones sobre ejecución de hipoteca; notificación al deudor hipotecario sobre el proceso; deberes de los notarios.....	164
Instrucción General #35 – Registro de Fideicomisos	166

Anejos

(I) Directorio Oficina de Inspección de Notarías.....	171
(II) Directorio de Archiveros Notariales de Distrito.....	173
(III) Directorio Registro de la Propiedad de Puerto Rico.....	175
(IV) Hoja de Cotejo para el Notario.....	183
(V) Formulario Índice Actividad Mensual Notarial (Práctica Privada).....	187
(VI) Formulario Índice Actividad Mensual Notarial (Servicio Público).....	189
(VII) Formulario de Cesación en el Ejercicio de la Notaría.....	191
(VIII) Formulario de Notificación de Poder.....	193
(IX) Formulario de Notificación de Testamento.....	195
(X) Formulario de Notificación de Fideicomiso.....	197
(XI) Modelo Moción Informativa Notificando Renovación Fianza Notarial.....	195
(XII) Tabla de Equivalencias.....	197

“El primer deber del notario consigo mismo es el sentimiento del decoro profesional, de la propia dignidad y de la importancia de su ministerio”.

A. I. Neri, Tratado teórico y práctico de Derecho Notarial, t. 4, (Buenos Aires: De Palma, 1971), pág. 75.

notario, ria.
(Del lat. *notarius*).

- 1. m. y f. Funcionario público autorizado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a las leyes.**
- 2. m. y f. Persona que deja testimonio de los acontecimientos de los que es testigo.**
- 3. m. El que desempeñaba la labor de escribano y daba fe de escritos y otros actos.**
- 4. m. desus. El que en lo antiguo escribía con abreviaturas.**
- 5. m. desus. El que escribía al dictado.**

**Diccionario de la Lengua Española
(22^{da} Edición), (Madrid: Real Academia Española, 2001), pág. 1591**



**MENSAJE DEL DIRECTOR DE LA
OFICINA DE INSPECCIÓN DE
NOTARÍAS, LCDO. MANUEL E.
ÁVILA DE JESÚS, CON MOTIVO DE
LA PUBLICACIÓN DE LAS
INSTRUCCIONES GENERALES A
LOS NOTARIOS (SEPTIEMBRE 2013)**

La inspección de notarías y el examen de los protocolos estará a cargo del Juez Presidente del Tribunal Supremo de Puerto Rico. El Juez Presidente nombrará un Director de la Oficina de Inspección de Notarías y notarías de experiencia como Inspectores [...]. Tanto el Tribunal Supremo como el Juez Presidente podrán delegar en el Director de la Oficina de Inspección de Notarías cualesquiera funciones relacionadas con la supervisión de los notarios y el ejercicio del notariado que estimen conveniente, con la excepción de la facultad de imponer sanciones disciplinarias.

Artículo 62 de la Ley Número 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la Ley Notarial de Puerto Rico (Vigente)

Estimados compañeros notarios, compañeras notarias y público en general:

La Oficina de Inspección de Notarías, creada en virtud del Artículo 62 de la Ley Número 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la Ley Notarial de Puerto Rico, tiene sus raíces en la primera Ley Notarial de Puerto Rico, la cual fue aprobada el 8 de marzo de 1906. En aquel entonces, la Sección 38 de la Ley disponía que “[l]os Jueces de las Cortes de Distrito visitarán, por lo menos una vez cada año, las notarías comprendidas en su distrito, con el fin de examinar los protocolos y ver si éstos están llevados con arreglo a la Ley”. Por consiguiente, además de la responsabilidad de emitir decisiones en aquellos casos que eran ventilados ante las Cortes de Distrito, los Jueces tenían que velar por el cumplimiento de la ley por parte de los notarios que ejercían la Notaría a inicios del Siglo XX.

Con el pasar de los años, se derogó la Ley Notarial de 1906 para dar paso a un estatuto más flexible y contemporáneo al momento histórico que se vivía: la Ley Número 99 de 27 de junio de 1956. Bajo esta nueva Ley Notarial, se dispuso que la responsabilidad de inspeccionar a los notarios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico era delegada en la figura del Juez Presidente del Tribunal Supremo, quien tendría a su vez la encomienda de determinar el proceso a seguir para inspeccionar la obra notarial de aquellos que ejercían la notaría, así como la potestad para designar varios notarios que le asistieran en esta encomienda, naciendo así, la figura del Inspector de Protocolos.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Específicamente, la Sección 38 de Ley Número 99 disponía, en lo pertinente, lo siguiente:

La inspección de las notarías y el examen de los protocolos estará a cargo del Juez Presidente del Tribunal Supremo de Puerto Rico. El Juez Presidente nombrará tres o más notarios de experiencia, como inspectores de protocolos. [...] El Tribunal Supremo distribuirá entre los inspectores la labor de examen de protocolos en los distintos distritos del Estado Libre Asociado según lo estime conveniente.

Transcurridos 31 años desde su aprobación, y ante el crecimiento de la clase togada puertorriqueña que ejercía tanto la profesión de la abogacía como de la notaría, se aprobó por nuestra Asamblea Legislativa la hoy vigente Ley Notarial de Puerto Rico. En la misma, no solo se reitera la responsabilidad del Juez Presidente del Tribunal Supremo de Puerto Rico de inspeccionar y examinar los protocolos [y los Libros de Registros de Testimonios] de los notarios, sino que también le faculta a nombrar a un Director de la Oficina de Inspección de Notarías y a los Inspectores de Protocolos que estime pertinente, para asistirle en esta ardua gesta. Así se crea lo que, hoy día se denomina oficialmente como la Oficina de Inspección de Notarías, también conocida por sus siglas como la ODIN.

Actualmente, la ODIN cuenta con veintiún (21) Inspectores de Protocolos; cuatro (4) Asesores Legales; una Jefa del Registro de Competencias Notariales; una Jefa de Asuntos No Contenciosos ante el Notario y Registro de Fideicomisos; cerca de cuarenta y cinco (45) empleados destacados en los diversos Registros y Archivos que administra; una Directora Auxiliar y un Director en propiedad. Dicha plantilla de trabajo, quienes diariamente atienden las múltiples solicitudes y consultas que se reciben, y gestionan la labor de la inspección eficiente de los protocolos en los setenta y ocho (78) municipios de nuestra Isla, reiteran el compromiso con nuestro Juez Presidente, el Hon. Federico Hernández Denton, y con la comunidad en general, de velar por el estricto cumplimiento en el ejercicio de la Notaría. **En la ODIN, tenemos una misión de orientar, tanto a los cerca de nueve mil notarios que ejercen la profesión de la Notaría en nuestra jurisdicción, como a los ciudadanos que requieren las labores de los profesionales autorizados a dar fe y autenticidad a los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante ellos se realizan.** Como servidores públicos comprometidos y como miembros de la Rama Judicial, así lo continuaremos haciendo.

Al amparo de las facultades delegadas en esta Oficina por el Honorable Juez Presidente y el Reglamento Notarial de Puerto Rico, comparto con ustedes las **Instrucciones Generales a los Notarios (Septiembre 2013)**, las cuales son el resultado del proceso de revisión minuciosa de las diversas instrucciones emitidas por la ODIN desde su creación hasta el presente, incluyendo aquella publicada en el mes



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

de noviembre de 2012. Éstas tienen como finalidad orientar a nuestros notarios en la labor que llevan a cabo en Sede Notarial.

Entre los cambios que apreciarán en esta publicación, destaco los siguientes:

- La actual publicación cuenta con un total de treinta y cinco (35) Instrucciones, las cuales fueron enumeradas de manera independiente, eliminándose el contenido repetitivo de algunas secciones.
- Se actualizó la jurisprudencia emitida por nuestro Tribunal Supremo citada en las diversas instrucciones.
- Se discute el alcance y la naturaleza de los documentos que tienen que ser notificados a los diversos registros que se encuentran adscritos a la ODIN, así como los medios existentes que tendrán que ser utilizados para sus respectivas notificaciones. Específicamente, se revisó cuidadosamente el contenido para asegurarnos de que los requerimientos a los notarios estén fundamentados exclusivamente en la Ley Notarial, el Reglamento Notarial y otras leyes relacionadas al ejercicio de la Notaría.
- Se elaboró el concepto de las advertencias que deben constar por escrito por disposición de ley o reglamento, así como aquellas que, a juicio prudente del notario, deben ser consignadas en el instrumento público autorizado por éste.
- Se integran en la sección de Anejos aquellos formularios que son frecuentemente solicitados a nuestras oficinas por los notarios y por el público, así como los directorios telefónicos actualizados de la ODIN, los Archiveros Notariales de Distrito y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

Deseo agradecer los comentarios y las sugerencias que compartieran con nosotros los compañeros que ejercen la Notaría mediante las redes sociales y los mecanismos de comunicación tradicional, así como en los seminarios ofrecidos por los proveedores de Educación Jurídica. Éstos nos expresaron las áreas que interesaban que fueran atendidas durante la revisión, lo cual, permitió establecer las prioridades en el proceso de revisión celebrado a través los pasados meses.

Así también, deseo reconocer el tiempo brindado por los integrantes del “Comité Asesor para la Revisión de las Instrucciones Generales”, cuya colaboración permitió integrar los diversos puntos de vista de los que diariamente tienen como misión educar, asesorar y orientar a los futuros notarios y a los notarios activos en nuestra profesión. Vaya, pues, mi agradecimiento a la Lcda. Cándida Rosa Urrutia de Basora, Ex-Catedrática de la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico; el Lcdo. Ricardo Ramos González, Profesor Adjunto de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; al Instituto del Notariado Puertorriqueño, representado por el Lcdo. Otto Riefkohl; a la Asociación de Notarios de Puerto Rico, representada



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

por su Primer Vicepresidente, el Lcdo. Nelson W. González Rosario; a los integrantes del Cuerpo de Inspectores de Protocolos y compañeros de labores, la Lcda. Nilda Emmanuelli Muñiz y el Lcdo. Ahmed Mangual Figueroa, y a la Ex-Directora de la ODIN, la Lcda. Lourdes I. Quintana Lloréns. Destaco, de manera particular, la labor de la Asesora Legal Externa de la ODIN, la Lcda. Ana Orama Tirado, quien fue pieza medular y el motor del proceso de revisión. Así también, agradezco a las Asesoras Legales de la ODIN, las licenciadas Lizbeth Cruz Rivera, France Sánchez Rivera y Keyla Rojas Aponte por su colaboración en la etapa final del proceso de revisión.

A la comunidad de notarios y notarias, muchas gracias por el respaldo que han brindado a la ODIN durante sus más de tres décadas de existencia. A los Directores en propiedad que me antecedieron: el Lcdo. Govén Martínez Surís (Q.E.P.D.); a la hoy Jueza del Tribunal de Apelaciones, Hon. Carmen H. Carlos; y a la Lcda. Lourdes I. Quintana Lloréns, así como a aquellos compañeros y compañeras que interinamente estuvieron a cargo de las riendas de esta Oficina, les expreso mi agradecimiento por su compromiso de velar por el cumplimiento de las leyes y los reglamentos que rigen la profesión de la Notaría.

Concluyo, agradeciendo al Juez Presidente, Hon. Federico Hernández Denton, su apoyo a este brazo operacional de su Oficina y de nuestro Tribunal Supremo, para custodiar por el fiel y estricto cumplimiento del desempeño de aquellos que diariamente ejercen la función de la Notaría. **Reitero, pues, que la ODIN continuará teniendo como norte el orientar a los notarios y a las notarias que practican tan digna profesión, así como a los ciudadanos que requieren sus servicios para dar fe y autenticidad a los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante ellos se realizan.**

De tener alguna pregunta en torno a la presente publicación o desear remitirnos cualquier comentario o sugerencia, pueden escribirnos a nuestra dirección de correo electrónico (OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr), o comunicarse vía telefónica con el personal que labora en nuestras oficinas al (787) 763-8816. Reciban, en nombre de los servidores públicos que laboran en la Oficina de Inspección de Notarías y del que suscribe, nuestro saludo cordial y fraternal.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Avila De Jesús
Director



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #1 - Bases legales y reglamentarias, propósitos, derogación y vigencia de las Instrucciones Generales a los Notarios

“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, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales. Es su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle autoridad a los mismos. La fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento.”

Artículo 2 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2002).

La institución del notariado puertorriqueño, según surge del Artículo 2 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2002), es de tipo latino. El Tribunal Supremo resumió el concepto del notario latino como el “profesional del Derecho *que ejerce una función pública* que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, dar fe de los hechos, redactar los instrumentos adecuados a ese fin, conferirles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido”. In re Colón Muñoz, 131 D.P.R. 121 (1992). Como profesional del Derecho, el notario tiene la misión de asesorar y aconsejar a todas las partes que intervengan en el otorgamiento de un documento público para que concurran al acto notarial en un estado de conciencia informada, al igual que para custodiar y ejercer la fe pública notarial, tanto en la esfera de los hechos como en la del derecho. In re Torres Alicea, 175 D.P.R. 456 (2009).

En el notario puertorriqueño se funden dos facetas esenciales en la administración de la justicia: en su función como profesional o técnico conocedor del derecho y en su carácter de funcionario público. Exposición de Motivos de la Ley Notarial, *supra*. Al realizar esta función, representa la fe pública y la ley para todas las partes. Regla 4 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 4). Por dicha razón, al momento de autorizar una escritura pública o un acta notarial, el notario debe dar el más fiel cumplimiento a la Ley Notarial, su Reglamento, las leyes fiscales que regulan el cobro de derechos en los instrumentos públicos y otras leyes que inciden sobre la función notarial, al igual que a los cánones del Código de Ética Profesional (4 L.P.R.A. Ap. IX R. 1 *et seq.*). De lo contrario, el notario se expone a sanciones disciplinarias. In re Ayala Oquendo, 185 D.P.R. 572 (2012).

Debido a que es una función pública, el ejercicio de la notaría requiere el mayor celo y cumplimiento con los requisitos formales y sustantivos al momento de autorizar



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

un documento. El notario deberá realizar un estudio del derecho aplicable y de los documentos presentados a su atención, al igual que un análisis riguroso del cuadro fáctico que ante él se concrete. De esta forma, todo notario deberá redactar y plasmar meticulosamente la voluntad de las partes otorgantes, los pormenores del negocio jurídico y las advertencias pertinentes para así atemperar su contenido jurídico a la realidad cotidiana. In re Vázquez Pardo, 185 D.P.R. 1031 (2012); In re Davison Lampón, 159 D.P.R. 448 (2003). El notario ejerce, además, una función de primer calificador sobre la legalidad y suficiencia de los documentos que autoriza. In re Godínez Morales, 161 D.P.R. 219 (2004).

Por virtud de la Ley Notarial el notario se halla investido de la facultad para ejercer la fe pública notarial, piedra angular de la seguridad jurídica, mediante la cual, los actos y los documentos en los que interviene gozan de una presunción de corrección y veracidad. Como custodio de la fe pública, el notario tiene la responsabilidad ineludible de hacer constar la verdad en los documentos públicos. El incumplimiento con este deber es considerado una falta grave en el ejercicio de la abogacía. Por tanto, el faltar a la verdad en un documento público es un acto que infringe el honor y la dignidad de la profesión. In re Belén Trujillo, 184 D.P.R. 793 (2012).

Al desempeñar su función, el notario disfrutará de “plena autonomía e independencia, la ejercerá con imparcialidad y estará bajo la dirección administrativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico”. Artículo 3 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2003). La inspección de las notarías y el examen de los protocolos estarán a cargo del Juez Presidente. Artículo 62 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2102). Tanto el Tribunal Supremo como el Juez Presidente, podrán delegar en el Director de la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) cualesquiera funciones relacionadas con la supervisión de los notarios y el ejercicio del notariado que estimen conveniente, con la excepción de la facultad de imponer sanciones disciplinarias. Artículo 62 de la Ley Notarial, *supra*. Así se asegura el cumplimiento del propósito del Estado al delegar al notario la función pública que ejerce y garantiza, además, que los actos autenticados y legalizados por éste se ajusten totalmente a la ley.

Si bien el notario goza de plena autonomía e independencia, conforme dispone la Ley Notarial, a su vez está obligado a cumplir fielmente con todas las leyes y reglamentos que regulan la práctica notarial. Comprobar y asegurar ese cumplimiento es la función de la ODIN mediante la inspección de protocolos y notarías. Con ese mismo propósito, el notario está obligado a suplir toda la información requerida a través de los registros que administra la ODIN dentro de los términos establecidos por ley y los reglamentos.

Las funciones de la ODIN incluyen la inspección de los protocolos y Registros de Testimonios [Artículos 62 y 63 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2102 y 2103);



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Reglas 77 a la 80 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 77 a la 80) y la supervisión del cumplimiento con la obligación de rendir los índices mensuales e informes estadísticos anuales de actividad notarial [Artículos 12 y 13-A de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2023 y 2031a); Reglas 12 y 13 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 12 y 13); Regla 13 del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico (4 L.P.R.A. Ap. XXI-B R. 13). Las funciones delegadas a la ODIN también comprenden la administración y el mantenimiento del Registro General de Competencias Notariales (RGCN), creado al amparo del Artículo 11 de la Ley Núm. 282-1999, según enmendada, mejor conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario (4 L.P.R.A. sec. 2164).

Además, la ODIN es responsable de supervisar el cumplimiento de los notarios con la obligación de efectuar las notificaciones dispuestas en la Ley Notarial y su Reglamento en lo que se refiere a los Registros de Poderes y Testamentos, así como en la Ley Núm. 282-1999, *supra*, y la ley que crea el Registro de Fideicomisos, Ley Núm. 219-2012. Ello, incluye también la notificación de ausencia y la designación de notario sustituto, entre otros asuntos.

Igualmente, la ODIN tiene el deber de supervisar el funcionamiento de los Archivos Notariales de Distrito; y de expedir copias certificadas de los instrumentos que obren en el Archivo Notarial de San Juan; de los que estén bajo la custodia de la ODIN, y en el Archivo Notarial de Ponce. Artículo 69 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2111); Regla 74 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 74). Debe, además, resolver en primera instancia controversias que surjan por la denegación de la expedición de copias certificadas [Artículo 44 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2066); Regla 47 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 47)]; y autorizar a los notarios que así lo soliciten, el traslado de los protocolos bajo su custodia de su actual sede notarial a una nueva sede notarial así como en ocasiones donde se autoriza un traslado de obra provisional para propósitos de inspección. Artículo 53 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2077); Regla 58 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 58).

La Ley Notarial provee para la ejecución de sus disposiciones mediante el Reglamento que a tales fines adopte el Tribunal Supremo para la regulación del ejercicio del notariado y la admisión al mismo y para complementar sus disposiciones. Artículo 61 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2101). Al adoptar el Reglamento Notarial, el Tribunal Supremo confirió al Director de la ODIN la facultad de emitir instrucciones generales sobre asuntos de su competencia para ser difundidas a los notarios y tener disponible un compendio actualizado para inspección por los notarios y por el público en general. Regla 76 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 76).

De conformidad con lo dispuesto en la Regla 76 del Reglamento Notarial, el Director de la ODIN emite estas Instrucciones Generales a los Notarios. Estas instrucciones serán remitidas al Colegio de Abogados de Puerto Rico para su difusión.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Además, se remitirán a la Asociación de Notarios de Puerto Rico, a la Asociación de Abogados de Puerto Rico, Inc., y a otras entidades relacionadas con la función notarial. Las Instrucciones Generales también estarán disponibles para los notarios y el público en general en la sede de la ODIN y en el Archivo Notarial del Distrito de Ponce. También podrán acceder a ellas a través del enlace de la ODIN en el Portal Cibernético de la Rama Judicial: <http://www.ramajudicial.pr/odin>.

Las Instrucciones Generales a los Notarios que emite el Director de la ODIN contienen un lenguaje neutro.¹

Mediante la aprobación de estas **Instrucciones Generales a los Notarios** (#1 a la #35), se derogan todas las instrucciones generales, avisos y directrices emitidas anteriormente por la ODIN que sean contrarias o que conflijan con las aquí circuladas. Además, la aprobación de las presentes **Instrucciones Generales a los Notarios** (#1 a la #35) tendrán carácter prospectivo a partir de la fecha de su aprobación y publicación.

Las instrucciones aquí dispuestas por el Director de la ODIN no constituyen una interpretación por parte del Tribunal Supremo de Puerto Rico del contenido y el alcance de las disposiciones legales enunciadas.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

¹Tanto la Real Academia Española como la Academia Puertorriqueña de la Lengua coinciden en establecer que en el lenguaje español el masculino es el género no marcado. Muchos sustantivos masculinos de personas se utilizan para “designar a todos los individuos de la clase que se menciona, sean hombres o mujeres. Así sucede cuando se nombra un gentilicio, una profesión o cualquier grupo o conjunto de individuos”. A. Morales, J.L. Vega. Gramática actual del español, 2011, Cataño, Ediciones SM, sec. 2.4, pág. 53. Además, Real Academia Española, Nueva gramática de la lengua española, Madrid, Ed. Espasa, 2010, pág. 25.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #2 – Registro Único de Abogados y Abogadas (RUA); actualización de la dirección de sede notarial e información de los notarios

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios respecto al Registro Único de Abogados y Abogadas (RUA), conforme a lo dispuesto en el Artículo 7 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según emendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2011); en la Regla 9(j) del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico [4 L.P.R.A. Ap. XXI-B R. 9(j)]; y en la Regla 11 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 11).

El Registro Único de Abogados y Abogadas fue creado por virtud de la Regla 9(j) del Reglamento del Tribunal Supremo. RUA es parte del proyecto de mecanización de la Rama Judicial y fue establecido con el propósito de centralizar en una sola base de datos la información de las personas autorizadas por el Tribunal Supremo a ejercer la abogacía y la notaría en Puerto Rico. El sistema provee para que el notario informe los datos de su sede notarial y otra información relacionada, la cual será utilizada para los propósitos pertinentes a la función reguladora de la práctica de la notaría que ejerce el Tribunal Supremo.

El Artículo 7 de la Ley Notarial, *supra*, y la Regla 11 del Reglamento Notarial, *supra*, disponen que, al momento de prestar juramento al cargo, los notarios informarán la localización de su residencia y de su sede notarial. Mientras ejercen la notaría, deberán notificar cualquier cambio en dicha información dentro de los cinco (5) días siguientes de ocurrido el mismo. El incumplimiento con esta obligación puede acarrear la imposición de sanciones disciplinarias. In re Díaz Algarín, 169 D.P.R. 805 (2007).

Al aprobar las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, In re Aprobación Rs. Proc. Civil, 176 D.P.R. 673 (2009), el Tribunal Supremo emitió la Resolución ER-2010-02 del 3 de junio de 2010, In re Rs. Proc. Civil y R. T. Supremo, 179 D.P.R. 174 (2010), en la que le ordenó a todos los abogados revisar y actualizar sus direcciones registradas en RUA, según dispone la Regla 9(j) del Reglamento del Tribunal Supremo, *supra*. El abogado puede acceder a RUA a través del Portal de la Rama Judicial o por vía de la dirección siguiente: <https://unired.ramajudicial.pr/rua/>. El incumplimiento con la obligación de mantener actualizadas sus direcciones en RUA, podrá acarrear la imposición de sanciones en contra del abogado, incluyendo sanciones disciplinarias. In re Grau Collazo, 185 D.P.R. 938 (2012); In re Fiel Martínez, 180 D.P.R. 426 (2010); In re Tió Fernández, 178 D.P.R. 681 (2010).



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Los notarios tienen la obligación de mantener actualizada la información que aparece en RUA de sus números telefónicos y celulares donde puedan ser localizados, direcciones físicas y postales para el envío de notificaciones, así como de correo electrónico. De esta forma, la ODIN puede comunicarse en cualquier momento con el notario y tendrá certeza del lugar donde ubica la obra notarial bajo su custodia, lo cual facilita los procesos de notificación, inspección, localización para la expedición de copias certificadas y demás obligaciones que la Ley Notarial y su Reglamento les imponen.

La ODIN utilizará la dirección para notificaciones y la dirección de correo electrónico que consten en RUA al momento de remitir cualquier notificación escrita al notario. En cumplimiento con la función pública que ejercen y por ser custodios de instrumentos públicos pertenecientes al Estado, la dirección de su sede notarial, los números de teléfono y fax de su oficina, así como su dirección de correo electrónico en RUA, constituyen información que puede ser divulgada a terceras personas en gestiones relacionadas con su práctica notarial. Si su dirección residencial es su sede notarial, esta información puede ser suministrada ante el requerimiento de una persona con interés legítimo. Igual ocurre con la divulgación de su número de teléfono residencial. Artículo 48 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2072); In re Sánchez Quijano, 148 D.P.R. 509 (1999); In re Capestany Rodríguez, 148 D.P.R. 728 (1999).

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #3 – Registro y cambio de firma, signo, rúbrica o sello notarial; deber de renovar la fianza notarial

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios respecto al procedimiento para realizar el registro y cambio de firma, signo, rúbrica o sello notarial, así como del deber de mantener su fianza notarial al día, conforme a lo dispuesto en los Artículos 7 y 8 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. secs. 2011 y 2012); las Reglas 9, 10 y 11 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 9, 10 y 11); y la Regla 13 del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico (4 L.P.R.A. Ap. XXI-B R. 13).

A. Registro de firma, signo, rúbrica o sello notarial

El Artículo 7 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2011), en lo pertinente dispone que:

Luego de aprobada la fianza y de prestar el juramento de su cargo, el notario deberá registrar su firma, signo, sello y rúbrica en un registro que con esos propósitos llevará el Secretario del Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el cual se hará constar también su dirección residencial, su dirección postal y la localización de su oficina notarial, debiendo notificar a la Oficina de Inspección de Notarías cualquier cambio en la referida información bajo los términos y requisitos que establezca el Tribunal Supremo mediante reglamento. Para efectos de este capítulo, se entenderá que la oficina notarial se refiere al lugar en que están ubicados los protocolos del notario, según haya sido notificado a la Oficina de Inspección de Notarías.

La Regla 13(a) de Reglamento del Tribunal Supremo, *supra*, sobre la admisión al notariado, dispone el siguiente procedimiento para los notarios comenzar a ejercer la notaría en Puerto Rico:

1. Aprobado el examen de admisión al ejercicio del notariado, el candidato deberá presentar a la Secretaria del Tribunal Supremo la solicitud para ser admitido al notariado, la cual deberá acompañar con una fianza en duplicado a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico por la suma que exige la ley.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

2. Luego de aprobada la fianza por el Tribunal y admitido al ejercicio del notariado, deberá prestar juramento ante la Secretaría del Tribunal Supremo; registrará su firma, signo, sello y rúbrica en dicha Secretaría y en el Departamento de Estado.
3. El notario notificará a la sala correspondiente del Tribunal de Primera Instancia y al Director de la ODIN el lugar de residencia y la localización de su oficina notarial.
4. El notario notificará cualquier cambio de residencia o de oficina notarial a la Secretaría del Tribunal Supremo y al Director de la ODIN.

B. Cambio de firma, signo, rúbrica o sello notarial

La ODIN ha establecido el siguiente procedimiento para cambio de firma, signo, rúbrica o sello notarial:

1. El notario que interese cambiar su firma, signo, rúbrica o sello notarial, acudirá a la ODIN con una notificación escrita especificando el cambio que desea efectuar. Dicha notificación contendrá la nueva firma, signo, rúbrica o sello notarial.
2. La ODIN expedirá una comunicación dirigida a la Secretaría del Tribunal Supremo, en la que hará constar que recibió la notificación del cambio y que autorizó el mismo. Dicha comunicación se le entregará al notario para el trámite correspondiente. Será deber del notario presentar la comunicación expedida por la ODIN en la Secretaría del Tribunal Supremo dentro del término de tres (3) días laborables para registrar su nueva firma, signo, rúbrica o sello notarial.
3. Una vez efectuado el cambio en el expediente del notario en la Secretaría del Tribunal Supremo, la Secretaría emitirá una certificación dirigida al Departamento de Estado, en la que notificará el cambio efectuado y le concederá tres (3) días laborables al notario para que registre el cambio en el Departamento de Estado. El notario no podrá autorizar ningún instrumento público o testimonio hasta que complete el trámite ante el Departamento de Estado.
4. Si se trata de un cambio de sello notarial por desgaste o por cambio de diseño, el notario entregará el sello a ser sustituido en la ODIN y ésta, a su vez, lo hará constar en la comunicación que expida.

C. Manejo del sello notarial

1. Tipo de sello notarial utilizado

Existen ciertos tipos de sellos notariales cuyo uso en los instrumentos públicos es apenas perceptible y no permiten asegurar el cumplimiento del notario con el requisito de estampar el sello notarial. El uso de estos sellos dificulta su visibilidad en las reproducciones de los documentos que requieren el sello del notario. Con el propósito de brindar mayor certeza a los negocios jurídicos ante notario, se sugiere utilizar sellos notariales con impresión visible en tinta.

2. Uso de duplicados del sello notarial

El registro del sello notarial implica que el notario tendrá un (1) solo sello notarial, el cual está registrado en el Departamento de Estado y en la Secretaría del Tribunal Supremo. Si el notario desea contar con un duplicado del sello, que deberá ser idéntico al sello notarial original registrado, tiene que solicitar autorización previa a la ODIN, mediante carta dirigida al Director, suscrita bajo su dación de fe y firma, en la que expresará la razón que motiva la solicitud. La misma podrá ser adelantada vía fax al (787)766-4985 o por correo electrónico a: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr. Es deber del notario cuidar y custodiar, además de su obra, el sello notarial y los duplicados autorizados de éste.

3. Procedimiento de notificación de sello notarial perdido, desaparecido o hurtado

Los notarios deberán notificar por escrito a la ODIN la pérdida, desaparición o hurto del sello notarial tan pronto se percaten de ello mediante carta dirigida al Director, suscrita bajo su dación de fe y su firma notarial y acompañada de una copia de la querella presentada ante la Policía de Puerto Rico. La notificación podrá ser adelantada vía fax al (787)766-4985 o por correo electrónico a la dirección: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr. La ODIN informará a la Secretaría del Tribunal Supremo la notificación del sello notarial perdido, desaparecido o hurtado. El notario deberá proceder a sustituir el sello notarial perdido, desaparecido o hurtado, siguiendo el procedimiento reseñado en la Sección B de esta instrucción. El nuevo sello notarial será diferente al que se sustituye.

D. Deber de renovar la fianza notarial

El Artículo 7 de la Ley Notarial, *supra*, establece el deber del notario de contar con una fianza notarial como requisito para poder ejercer la notaría:



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

[...]

Ninguna persona autorizada para practicar la profesión notarial en Puerto Rico podrá ejercerla sin tener prestada y vigente una fianza por una suma no menor de quince mil (15,000) dólares para responder del buen desempeño de las funciones de su cargo y de los daños y perjuicios que por acción u omisión cause en el ejercicio de su ministerio. El límite de esta fianza no menoscaba los derechos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico ni de las personas naturales o jurídicas en virtud de las disposiciones del Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico o de cualquier otra disposición legal o jurisprudencial. La fianza del notario deberá ser hipotecaria o prestada por una compañía de seguros, autorizada para hacer negocios en Puerto Rico, o por el Colegio de Abogados de Puerto Rico, al que se autoriza a cobrar por la prestación de esa garantía, la cantidad que estime razonable, según se dispone en la ley. [...]

La fianza deberá ser renovada anualmente y aprobada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, que pasará juicio sobre la suficiencia de las hipotecarias, las cuales deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente, antes de su aprobación final.

[...]

Si en una reclamación judicial que se haga contra un notario se adjudica al reclamante el todo o parte de la fianza, aquél no podrá seguir ejerciendo hasta tanto preste nueva fianza.

[...]

Prestar y mantener vigente la fianza notarial es un requisito indispensable para ejercer la notaría en Puerto Rico. Mientras sea abogado admitido al ejercicio de la notaría y no haya sido suspendido o haya cesado en dicha función, el notario tiene que contar en todo momento con una fianza vigente por una suma no menor de quince mil dólares (\$15,000.00). Si la fianza es utilizada, en todo o en parte, para cubrir los gastos de la subsanación de deficiencias en el ejercicio de la notaría, según dispone el Artículo 7 de la Ley Notarial, es deber del notario prestar una nueva fianza para reponer el monto de fianza utilizado si la reclamación incide en el año en curso. Al vencer la fianza notarial, es deber del notario renovarla y notificar al Tribunal Supremo para que éste le imparta su aprobación.

Cuando la fianza es tramitada con una institución aseguradora, la notificación la hará mediante una moción acompañada con copia del endoso como evidencia de la renovación. Cuando se trate de una fianza notarial hipotecaria, notificará la moción

acompañada de una copia del instrumento público y la evidencia de presentación para fines de inscripción en el Registro de la Propiedad.

No podrán existir periodos dentro del ejercicio de la notaría en los que el notario no esté cubierto por una fianza notarial. Toda renovación tiene que hacerse retroactiva a la fecha de vencimiento de la fianza notarial anterior.

El Tribunal Supremo ha expresado que el notario que no cuente con la protección de la fianza notarial constituye un peligro no tan sólo para el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, sino también para las personas que a diario utilizan sus servicios. In re Martínez Miranda, 174 D.P.R. 773 (2008). El incumplimiento de este deber resulta, forzosamente, en la inhabilidad del notario para ejercer la notaría y puede resultar en la imposición de sanciones disciplinarias, incluyendo la separación del ejercicio de la abogacía y de la notaría.

Para la conveniencia del notario, la ODIN cuenta con un modelo sugerido de la Moción Informando Renovación o Cambio de Compañía de Fianza Notarial, la cual está disponible en el Portal de la Rama Judicial, accediendo el enlace de la ODIN: <http://www.ramajudicial.pr/odin>. Además, se incluye en los anejos de esta publicación un modelo de moción para estos fines.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #4 – Deber de custodiar, conservar y proteger la obra notarial; solicitud de traslado; designación de notario sustituto

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios respecto al deber de custodiar, conservar y proteger la obra notarial, solicitar su traslado de sede notarial y designar a un notario sustituto en caso de ausencias temporeras, conforme a lo dispuesto en los Artículos 7, 9, 48, 52, 53, 54 y 55 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. secs. 2011, 2013, 2072, 2076, 2077, 2078 y 2079); las Reglas 11, 18 y 58 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 11, 18 y 58) y las Reglas 9 y 13 del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico (4 L.P.R.A. Ap. XXI-B R. 9 y 13).

A. Protección de la Obra Notarial

El Artículo 48 de la Ley Notarial, *supra*, establece que los protocolos pertenecen al Estado e impone a los notarios el deber de conservarlos, por ser los responsables de asegurar su secretividad, conservación e integridad. In re Carrasquillo Martínez, 173 D.P.R. 798 (2008). La Ley Notarial dispone la forma en que los notarios conservarán los protocolos y les hace responsables de su integridad, sujeto a sanciones si se deterioran o pierden por su falta de diligencia. In re Rosenbaum, 2013 T.S.P.R. 85. Los protocolos de cada año natural deben quedar encuadernados no más tarde del tercer mes del año siguiente con su correspondiente índice de contenido y con arreglo a otras disposiciones de la Ley Notarial. Artículo 52 de la Ley Notarial de Puerto Rico, *supra*. Por medio de la encuadernación, se procura la integridad de la obra notarial, su colección ordenada y su secretividad. El deber de cuidado y diligencia que le impone el ejercicio de la fe pública notarial al notario también es extensivo al cuidado y protección de la obra notarial que cada notario autoriza. In re González Maldonado, 152 D.P.R. 871 (2000); In re Sánchez Quijano, 148 D.P.R. 509 (1999).

B. Solicitud de traslado de la obra notarial

El notario notificará a la ODIN y a la Secretaría del Tribunal Supremo el lugar de residencia y la localización de la oficina notarial (sede notarial) como requisito para ejercer la notaría. Artículo 7 de la Ley Notarial, *supra*; Reglas 9 y 13 del Tribunal Supremo, *supra*. La sede notarial es el lugar que el notario notificó a la ODIN donde están ubicados los protocolos. Artículo 7 de la Ley Notarial, *supra*. La Ley Notarial prohíbe expresamente extraer los protocolos de la oficina notarial. La acción de mover o trasladar la obra notarial requiere la autorización previa de la ODIN o un decreto



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

judicial. Artículo 53 de la Ley Notarial, *supra*; In re Sáez Burgos, 164 D.P.R. 704 (2005); In re Sánchez Quijano, *supra*. La Regla 58 del Reglamento Notarial, *supra*, establece expresamente que, antes de trasladar físicamente los protocolos de la oficina o lugar en que los tenga bajo su custodia, deberá obtener la debida autorización del Director de la ODIN.

Al solicitar por escrito al Director de la ODIN la autorización para el traslado de la obra notarial, los notarios harán constar la nueva dirección física de su sede notarial, la fecha en que esperan realizar el traslado y un inventario de la obra bajo su custodia. Dicha solicitud podrá ser remitida vía fax al número siguiente: (787)766-4985 o a la dirección de correo electrónico: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr. Los notarios mantendrán actualizada la información de la sede notarial en el sistema del Registro Único de Abogados y Abogadas (RUA), en la página cibernética de la Rama Judicial.

En caso de ocurrir una emergencia que ponga en peligro la integridad de la obra custodiada, el notario deberá trasladarla a un sitio protegido y seguro sin la autorización previa del Director de la ODIN. El notario notificará inmediatamente al Director, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo, la emergencia y las razones que justificaron su acción, así como la dirección física a la cual trasladó la obra notarial. Copia de esta notificación podrá adelantarse al Director de la ODIN de inmediato vía fax (787)766-4985 o a la dirección de correo electrónico para que éste tenga conocimiento de la emergencia ocurrida: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr. Regla 58 del Reglamento Notarial, *supra*; In re Sáez Burgos, *supra*.

C. Designación de un notario sustituto

Las facultades conferidas al notario imponen responsabilidades cimentadas en principios generales configurativos de la buena práctica notarial. Uno de estos, es el de la estabilidad y continuidad. La Ley Notarial lo recoge y lo materializa en la norma de insustituibilidad. La función notarial es personalísima, indelegable e intransferible. La excepción permitida es la sustitución. Pero su existencia no abroga el principio general, sino que ella debe ser forjada siguiendo sus contornos limitados. In re Límite del Notario Sustituto, 115 D.P.R. 770 (1984).

Todo notario tiene el deber ineludible de custodiar y conservar la obra notarial, la cual le pertenece al Estado. El tratadista español Enrique Giménez-Arnau expresa que “[c]uando la notaría queda -siquiera sea momentáneamente- sin titular que la desempeñe, se atiende el buen funcionamiento del servicio por medio de las sustituciones”. E. Giménez Arnau, Derecho Notarial, ed. Universidad de Navarra, Pamplona, 1976, pág. 282.

El Artículo 9 de la Ley Notarial, *supra*, enmendado mediante la Ley Núm. 86-2013, regula lo referente a las sustituciones temporales y establece que el notario



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

podrá nombrar a otro notario para que lo sustituya cuando se ausentare de su oficina por cualquier causa que no sea permanente, hasta un periodo máximo inicial de tres (3) meses. No existe un periodo de tiempo mínimo al que aplique la designación de un notario sustituto. El criterio rector que debe considerar todo notario al momento de determinar si procede o no designar un notario sustituto cuando planifica o necesita ausentarse, es que las partes interesadas con derecho a tener copia tengan acceso a su obra notarial.

La Regla 18 del Reglamento Notarial, *supra*, establece que el notario deberá notificar por escrito al Director de la ODIN la designación de un notario sustituto en caso de ausencia o enfermedad. La notificación de ausencia y designación de notario sustituto deberá estar firmada tanto por el notario que será sustituido como por el designado a sustituirle aceptando el cargo e incluirá la razón para la designación. También puede hacerse en comunicaciones que se complementen. Esta comunicación conjunta podrá ser remitida a la ODIN por entrega personal, correo regular, correo certificado, vía fax al número (787)766-4985 o correo electrónico a la dirección: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.

El periodo máximo inicial de tres (3) meses podrá extenderse hasta un máximo adicional de nueve (9) meses para un total de doce (12) meses de sustitución por ausencia autorizada, en casos excepcionales en los que medie justa causa, previa solicitud al Director de la ODIN. En estos casos, se le requiere a los notarios que le soliciten al Director de la ODIN la extensión del término de los tres (3) meses en la designación de un notario sustituto con antelación suficiente para procesar la autorización oportunamente. Una vez evaluada la solicitud, el Director remitirá al notario la contestación.

La labor del notario sustituto comienza una vez que la designación ha sido notificada a la ODIN. Desde ese momento, y mientras perdure la sustitución, el notario sustituto tendrá el deber de velar por la integridad y protección de la obra sin removerla de la sede notarial del notario ausente. Además, tendrá el deber de recibir escrituras de adhesión, cuyo recibo hará constar mediante una nota al margen de la escritura principal, o al final de ésta, en la que identificará el número, fecha y el nombre del notario autorizante de la escritura de adhesión. El notario sustituto deberá notificar al oferente la aceptación de la oferta según lo requiere el Artículo 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2051). Regla 18 del Reglamento Notarial, *supra*. Como responsable de la custodia y conservación de los protocolos del sustituido, el notario sustituto podrá expedir copias certificadas de los instrumentos públicos que formen parte de la obra notarial del ausente utilizando los criterios que establece la Ley Notarial para su expedición.

Los trámites que el notario sustituto realice en el ejercicio de la sustitución, serán suscritos bajo su firma, signo, rúbrica y sello notarial. Al expedir copias certificadas, se



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

recomienda a los notarios que en la certificación de la copia dejen constancia de que ejercen las funciones notariales en calidad de notario sustituto.

El notario sustituto no radicará informes (índices mensuales o informes anuales) sobre la obra notarial del notario ausente. Tampoco autorizará instrumentos públicos, actas o testimonios a nombre de éste. Será responsabilidad del notario que se ausenta rendir un índice por el período transcurrido durante el mes y hasta la fecha en que comenzó la sustitución. Tanto el notario que se ausenta como el notario sustituto, deberán tener al día sus respectivas fianzas notariales.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #5 – Reconstrucción de la obra notarial

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre el proceso de reconstrucción de la obra notarial, conforme a lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2079) y la Regla 58A del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 58A).

El Artículo 48 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2072) le impone a los notarios el deber de conservar los protocolos que custodia y los responsabiliza de su integridad. Como custodio, el notario será responsable del deterioro o la pérdida de los protocolos por falta de diligencia, teniendo éste la obligación de reponerlos o restaurarlos a sus expensas. In re Carrasquillo Martínez, 173 D.P.R. 798 (2008); In re López Cordero, 164 D.P.R. 710 (2005). Dispone, además, sobre la facultad discrecional del Tribunal Supremo para imponer al notario que incumpla aquellas sanciones que estime pertinentes, conforme al Artículo 62 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. 2102). La Regla 58 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 58), hace extensivo dicho deber a la custodia y protección de los Registros de Testimonios.

A. Proceso de reconstrucción de la obra notarial

El Artículo 55 de la Ley Notarial, *supra*, establece que en caso de inutilizarse o perderse en todo o en parte los protocolos de la obra notarial bajo su custodia, el notario deberá notificarlo al Juez Presidente del Tribunal Supremo, quien ordenará reconstruirlos. El notario procurará diligentemente reponer lo inutilizado, destruido o perdido. La Regla 58A del Reglamento Notarial, *supra*, dispone el procedimiento a seguir en caso de protocolos destruidos, deteriorados o desaparecidos total o parcialmente. El notario deberá notificar mediante carta dirigida al Juez Presidente del Tribunal Supremo, con copia a la ODIN, en caso de destruirse o desaparecer en todo o en parte un protocolo o Registro de Testimonios y levantará un acta notarial para informar la gravedad de los daños y las causas. El Juez Presidente ordenará, a través de la ODIN, la reconstrucción de la obra perdida o destruida.

El notario está obligado a realizar todas las gestiones a su haber para así hacerlo, lo que incluye citar a las partes para indagar si poseen copias certificadas, simples o cualquier otro documento relacionado con el instrumento público desaparecido o destruido. In re Rosenbaum, 2013 T.S.P.R. 85. De igual manera, deberá investigar en los Registros de la Propiedad, oficinas de otros notarios y en otros lugares pertinentes a la búsqueda.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

La reconstrucción se realizará con la guía de los informes de actividad notarial, así como de aquellos libros, expedientes y antecedentes que fueren necesarios. Entre otros documentos, el notario deberá solicitar, en los casos que aplique, certificaciones registrales y certificaciones de constancias del Registro General de Competencias Notariales (RGCN) para demostrar que cumplió con los requisitos de presentación e inscripción de los negocios jurídicos.

Cuando los comparecientes al negocio jurídico original estén disponibles, el notario redactará un documento en sustitución del original destruido o perdido utilizando como guía la copia, la reproducción de escrituras digitalizadas o cualquier otro documento que haya localizado. Obtendrá las firmas e iniciales de los otorgantes y estampará su firma, signo, sello y rúbrica convirtiéndolo en original. Cuando no estén disponibles los otorgantes, se utilizarán en sustitución del instrumento original las copias certificadas, copias simples o digitalizadas legalizadas por el Director de la ODIN.

Cuando, a pesar de todas las gestiones, no es posible la reconstrucción, el notario someterá al Juez Presidente un acta notarial en la que detalle todas las gestiones realizadas conjuntamente con los documentos que las acrediten. En estos casos, el Juez Presidente autorizará al notario para que cumpla con lo establecido en el inciso 9 de la Regla 58A del Reglamento Notarial, *supra*. Esta disposición permite sustituir los instrumentos de numeración intermedia que falten en el protocolo, con una hoja en la que se haga constar que los números intermedios desaparecieron o se inutilizaron. En esta hoja se deberá incluir la información disponible en el índice mensual correspondiente que por lo general indica el número, la fecha, el negocio jurídico efectuado, el nombre de los otorgantes y testigos si los hubiera y la cuantía del negocio autorizado.

El notario está obligado a cancelar en el documento que sustituyó al original los derechos arancelarios correspondientes, a sus expensas, si el protocolo destruido o desaparecido no había sido aprobado. Regla 58A del Reglamento Notarial, *supra*. El Tribunal Supremo determinará mediante resolución si exime al notario de cancelar los aranceles establecidos por Ley.

Finalizada la reconstrucción por el notario, la ODIN elevará un Informe sobre Reconstrucción de Obra Notarial al Tribunal Supremo para que apruebe la reconstrucción y autorice la encuadernación.

Una vez aprobada la reconstrucción, de no haber sido inspeccionada y aprobada, deberá ser inspeccionada conforme al proceso de inspección ordinario contemplado en la Regla 77 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 77).

B. Archivo electrónico y uso de copias digitales

El Artículo 45 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2067) faculta al notario a expedir copias certificadas, fotográficas o reproducidas por cualquier otro medio electrónico, de escrituras matrices, las cuales, una vez certificadas por el notario serán consideradas válidas para todos los efectos legales pertinentes.

La responsabilidad del notario, en cumplimiento con la Ley Notarial, es proteger y custodiar la obra notarial, que deberá ser encuadernada cada año. Los avances tecnológicos existentes a disposición del notario proveen los medios para el almacenaje de documentos. El notario debe considerar el riesgo de pérdida o deterioro de su obra notarial y la deseabilidad de escanear y mantener un archivo digital de los instrumentos públicos y documentos complementarios que forman parte de su protocolo, el cual conservará el carácter de confidencialidad. Una vez autorizado el instrumento público, el notario podrá guardar una copia digital del mismo, lo cual facilitará la reconstrucción de la obra notarial, en caso que fuese necesario.

C. Uso para la reconstrucción de la obra notarial

La Regla 58A del Reglamento Notarial, *supra*, establece que el primer medio para la reconstrucción es la reproducción de los instrumentos extraviados o inutilizados y la obtención de las iniciales y las firmas de los otorgantes nuevamente. El mejor registro a disposición del notario es el uso de una copia certificada o digitalizada, la cual le permitirá reproducir el documento de forma fiel y exacta para luego cumplir con la obtención de las iniciales y firmas de los comparecientes.

Como medida supletoria, de no ser posible la obtención de las firmas, esa Regla establece que se podrá utilizar una copia certificada “o la reproducción en papel de la escritura digitalizada debidamente legalizada” por el Director de la ODIN. Cuando el notario cuenta con copias digitales fieles y exactas de los instrumentos perdidos o inutilizados en las que aparecen todas las firmas e iniciales, el sello notarial, los aranceles adheridos y cancelados, y los documentos de anejo correspondientes, y los otorgantes no están disponibles para firmar, podrá utilizarlas en el proceso de reconstrucción de la obra. El notario deberá presentar al Director de la ODIN la copia impresa del documento digital para ser legalizada. Luego de examinar el documento, el Director certificará al dorso y consignará que la copia ha sido legalizada, expresando que se hace para efectos de protocolización en sustitución del original. Regla 58A del Reglamento Notarial, *supra*. Además, estas copias pueden constituir evidencia de que el instrumento fue debidamente autorizado, incluyendo la observancia del deber notarial de adherir y cancelar los aranceles correspondientes.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Para fines de una reconstrucción, los medios electrónicos que facilitan el almacenamiento y reproducción de copias digitales de la obra notarial resultan convenientes y son de fácil aplicación por el notario.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Manuel E. Ávila De Jesús', with a stylized flourish extending to the right.

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #6 – Registro General de Competencias Notariales (RGCN) y direcciones electrónicas para notificaciones

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) informa a los notarios la creación del Registro General de Competencias Notariales (RGCN), conforme a las disposiciones contenidas en el Artículo 11 de la Ley Núm. 282-1999, según enmendada, mejor conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario (4 L.P.R.A. sec. 2164); el Artículo 76 de la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2126); la Ley Núm. 62 de 8 de mayo de 1937, según enmendada, mejor conocida como Ley del Registro de Poderes (4 L.P.R.A. sec. 921 *et seq.*); el Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV) y a tenor con la Resolución emitida por el Tribunal Supremo, In re Aprob. R. Ley Asuntos No Cont. Not., 182 D.P.R. 860 (2011).

La Ley Núm. 282-1999, *supra*, facultó al Juez Presidente del Tribunal Supremo para consolidar bajo el RGCN todos los registros administrados por la ODIN. El RGCN, adscrito a la ODIN, es mantenido y administrado por el Director de la ODIN bajo la supervisión del Juez Presidente del Tribunal Supremo. Los siguientes Registros a cargo de la ODIN conforman el RGCN:

1. El Registro de Poderes, que opera al amparo de la Ley Núm. 62 de 8 de mayo de 1937, *supra*; del Artículo 76 de la Ley Notarial, *supra*; y de las Reglas 59, 60, 61 y 63 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 59, 60, 61 y 63);
2. El Registro de Testamentos, regulado por los Artículos 71 al 75 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2121 a 2125); y de las Reglas 59, 60, 62 y 63 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 59, 60, 62 y 63);
3. El Registro de Informes Notariales, también conocido como Índices Notariales, que se rige por lo dispuesto en los Artículos 12 y 13-A de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2023 y 2031a); las Reglas 12, 13 y 15 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 12, 13 y 15); y la Regla 13(a) del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico [4 L.P.R.A. Ap. XXI-B R. 13(a)];
4. El Registro de Prohibiciones al Ejercicio del Notariado, según dispone el Artículo 4 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2004) y la Regla 6 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 6);



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

5. El Registro de Asuntos No Contenciosos, en el que se inscriben todas las notificaciones que los notarios tienen que hacer a la ODIN, según dispone la Ley Núm. 282-1999, *supra*.

La Regla 84 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 84) dispone que la presentación de documentos, formularios o notificaciones al RGCN requerida a los notarios, podrán realizarse por la vía electrónica conforme a las Instrucciones Generales que emita el Director de la ODIN.

Al presente, pueden notificarse por la vía electrónica al RGCN y al Director de la ODIN, lo siguiente:

1. Las notificaciones de cambio de dirección de la sede notarial y las solicitudes para la autorización del traslado de la obra notarial a través del correo electrónico: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.
2. La notificación de designación de un notario sustituto en caso de ausencia o de enfermedad que no exceda de tres (3) meses a través del correo electrónico: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.
3. La solicitud de certificación sobre el estado de la notaría a través del correo electrónico: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.
4. La solicitud de autorización para el cambio del sello notarial ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico a través del correo electrónico: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.
5. La presentación de solicitudes de cesación al ejercicio de la notaría a través del correo electrónico: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.
6. La inscripción de documentos en los Registros de Poderes y Testamentos a través del correo electrónico: NotificaciónPoderesyTestamentos@ramajudicial.pr.
7. La notificación adelantada de la solicitud de constancias y de la notificación de intervención inicial, así como la inscripción de las notificaciones de acta de notoriedad, acta de cese, acta o diligencia subsanatoria y las notificaciones complementarias de estos formularios correspondientes al Registro de Asuntos No Contenciosos Ante Notario a través del correo electrónico: AsuntosNoContenciosos@ramajudicial.pr.
8. Los índices mensuales de actividad notarial a través del sistema de Radicación Electrónica Notarial (REN) accediendo al enlace de REN en el Portal de la Rama Judicial: <http://www.ramajudicial.pr>.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Los notarios deben mantenerse atentos a los avisos que emita la ODIN al respecto. Para mayor información, pueden visitar el enlace de la ODIN, a través del Portal de la Rama Judicial: <http://www.ramajudicial.pr/odin>.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #7 – Presentación del Índice Mensual y del Informe Estadístico Anual sobre Actividad Notarial

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios respecto a la presentación de los informes notariales [el Índice Mensual Sobre Actividad Notarial (índice mensual) y el Informe Estadístico Anual de Actividad Notarial (informe anual)], conforme a lo dispuesto en los Artículos 12 y 13-A de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. secs. 2023 y 2031a); las Reglas 12, 13 y 15 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 12, 13 y 15); y la Regla 13(a) del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico [4 L.P.R.A. Ap. XXI-B R. 13(a)].

En el mes de marzo de 2011, inició el programa de Radicación Electrónica Notarial (REN) de la Rama Judicial. Desde enero de 2013, el sistema también permite la radicación del informe anual. La meta es que la radicación de todo informe sobre obra notarial se realice por la vía electrónica a través del sistema REN. Se exhorta a los notarios a familiarizarse con esta iniciativa, la cual ha sido diseñada para facilitar el cumplimiento con el deber ministerial que les impone el Artículo 12 de la Ley Notarial, *supra*, de notificar los informes notariales dentro de los términos establecidos. Eventualmente, será obligatorio hacer estas notificaciones por la vía electrónica.

Durante el proceso de transición hacia la mecanización total de los servicios de la ODIN, los notarios que así lo deseen podrán continuar presentado una copia impresa de los informes notariales utilizando los formularios que para esos fines fueron adoptados. Los mismos pueden ser obtenidos accediendo al enlace de la ODIN en la página cibernética de la Rama Judicial: <http://www.ramajudicial.pr/odin>.

Independientemente de la forma de radicación seleccionada para cumplir con el deber ministerial de presentar los informes notariales, éstos deberán ser notificados a la ODIN dentro del término dispuesto por la Ley Notarial y su Reglamento. El Tribunal Supremo ha expresado que en el cumplimiento con este deber ministerial el notario deberá diseñar un método para asegurar su observancia, ya que incumplir con ello coloca al notario en el umbral de incapacidad para ejercer el notariado. In re Feliciano Lasalle, 175 D.P.R. 110 (2008); In re Carrasquillo Martínez, 173 D.P.R. 798 (2008).

A. Informe Estadístico de Actividad Notarial Anual

El informe anual se presentará en o antes del último día del mes de febrero del año siguiente al informado, por la vía electrónica a través del sistema REN o en



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

original y copia si se presenta en forma impresa. Regla 13-A del Reglamento Notarial, *supra*. La información estadística contenida en el informe anual deberá coincidir con la información suministrada en los índices mensuales para el año correspondiente. Aquellos notarios que radiquen todos los índices mensuales de un año calendario a través del sistema REN, podrán, al momento de notificar el informe anual del mismo año, verificar la información provista por el sistema, actualizar cualquier dato y aprobarlo para su radicación. Este medio agiliza sustancialmente el proceso de cumplimiento con los Artículos 12 y 13-A de la Ley Notarial, *supra*, y su Reglamento.

La radicación electrónica del informe anual estará disponible a principios del año 2014 para que los notarios puedan acceder al formulario, completarlo y radicarlo a través del sistema REN, aunque nunca antes hayan presentado un índice mensual por medio de este sistema. Según lo dispuesto en el Artículo 13-A de la Ley Notarial, *supra*, el Tribunal Supremo podrá eventualmente eliminar la obligación de los notarios de rendir el informe anual. Esto será posible una vez se haya dispuesto la radicación electrónica obligatoria de los índices mensuales.

B. Índice Mensual de Actividad Notarial

El índice mensual deberá incluir toda la información requerida en el Artículo 12 de la Ley Notarial, *supra*, así como en la Regla 12 del Reglamento Notarial, *supra*. En el caso de los notarios que trabajan en el servicio público, éstos deberán especificar el nombre de la entidad o instrumentalidad pública para la cual trabajan. Además, los notarios deberán distinguir la obra notarial que realizaron en el servicio público de la autorizada en la práctica privada. Esta diferenciación la hace el Sistema REN automáticamente cuando el índice se radica por ese medio electrónico. Si el notario que labora en el servicio público continúa presentando sus índices en forma impresa, deberá identificar para cada testimonio e instrumento público relacionado en su índice mensual, si el mismo fue autorizado como parte de su actividad notarial para el servicio público o en la práctica privada y cumplir con todos los requerimientos de la Ley Notarial y el Reglamento Notarial.

El Artículo 12 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que los notarios tienen el deber de informar en el índice mensual la cuantía de cada instrumento que autoricen. Igualmente, conforme con el Artículo 77(4)(a) de la Ley Notarial, [4 L.P.R.A. sec. 2131(4)(a)], éstos deberán informar si al autorizar algún instrumento lo han hecho de forma gratuita. A tenor con lo anterior, se instruye a los notarios a incluir dicha información en el índice mensual, independientemente de que éste sea radicado en forma impresa o por vía electrónica a través del sistema REN. En caso de que el instrumento contenga más de un negocio jurídico, se informará la totalidad o el sumatorio del valor de los negocios contenidos en el mismo.

C. Asuntos relacionados con el deber de presentar los informes notariales

Cuando el notario presente algún informe notarial fuera del término, sea *motu proprio* o a requerimiento de la ODIN, éste deberá acompañarlo de una carta dirigida al Director, suscrita bajo su fe, firma y sello notarial, explicando los hechos que motivaron la tardanza. El incumplimiento reiterado del notario con la obligación de rendir los informes notariales y el no actuar diligentemente ante los requerimientos que la ODIN tenga que hacerle a esos efectos, puede dar lugar a la imposición de sanciones disciplinarias en su contra. In re Miranda Casanovas, 175 D.P.R. 774 (2009); In re Feliciano Lassalle, *supra*.

El hecho de que el notario haya tenido poca o ninguna actividad notarial no le exime de rendir los índices mensuales. Artículo 12 de la Ley Notarial, *supra*; In re Miranda Casanovas, *supra*. De igual forma, el dejar de ejercer el notariado sin haber completado el trámite de cesación no exime al notario del cumplimiento con la obligación de presentar los informes notariales correspondientes. El notario tiene el deber de presentar estos informes hasta que la ODIN le requiera y entregue el sello notarial dentro del proceso de cesación que culmina cuando el Tribunal Supremo emite la Resolución ordenando la cancelación de la fianza.

Cuando el notario advierta errores u omisiones en los informes notariales, deberá presentar a la ODIN un índice o informe enmendado para el período cubierto, acompañado de una carta dirigida al Director, suscrita bajo su fe, firma y sello notarial, en la que explique la causa que motivó el error u omisión y cualquier otra información que el notario estime conveniente. La omisión de registrar en el índice mensual la intervención en el otorgamiento de instrumentos públicos y testimonios, constituye una violación al Artículo 12 de la Ley Notarial, *supra*.

La aceptación por parte de la ODIN de la presentación tardía de un informe notarial, al igual que la aceptación de un informe notarial enmendado, no exime al notario de su responsabilidad de someter cualquier otra información que le requiera el Director de la ODIN sobre el cumplimiento de sus obligaciones notariales.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #8 – Implantación del sistema para la Radicación Electrónica Notarial (REN)

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios respecto al sistema de Radicación Electrónica Notarial (REN), conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 196-2007.

Como parte de la implantación de la Ley Núm. 282-1999, según enmendada, mejor conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario (4 L.P.R.A. sec. 2155 *et seq.*), el Juez Presidente del Tribunal Supremo ordenó la consolidación de los Registros administrados por la ODIN en el Registro General de Competencias Notariales (RGCN).

La ODIN se encuentra en la tercera fase del proceso de mecanización de los servicios que presta para que se puedan ejecutar a través del sistema REN. Esta iniciativa es parte de un proyecto amplio de la Rama Judicial cuyo desarrollo fue encomendado a la Directoría de Informática de la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT). La mecanización de los procesos que lleva a cabo la ODIN ha requerido la implantación de nuevos sistemas tecnológicos para el manejo de información con el objetivo de agilizar la comunicación con los ciudadanos y con los notarios. El RGCN tendrá la capacidad de ofrecer acceso en línea para los distintos trámites que genera la actividad notarial con la ODIN. Al presente, las notificaciones de informes notariales y las relacionadas con los trámites de asuntos no contenciosos están disponibles en línea a través del sistema REN. Los trámites relacionados con los Registros de Poderes y Testamentos se encuentran en proceso de mecanización.

A tenor con lo antes expresado, se instruye a los notarios sobre los requisitos mínimos para el uso del sistema REN:

1. El notario deberá estar registrado en el Registro Único de Abogados y Abogadas (RUA), sistema que centraliza en una sola base de datos la información de las personas autorizadas por el Tribunal Supremo a ejercer la abogacía y la notaría.

El Tribunal Supremo ha enfatizado que es deber de cada notario verificar, actualizar y validar toda su información personal y profesional en RUA. Para efectos del uso del sistema REN, es de suma importancia que el notario se asegure de actualizar toda la información relacionada con la sede notarial (dirección física, dirección postal para recibir notificaciones, número de teléfono y dirección de correo electrónico). El sistema REN captura esta información y la integra automáticamente a las notificaciones e informes que



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

el notario trabaje cada vez que acceda al sistema. Además, toda notificación de la ODIN a los notarios será remitida a la dirección postal de notificaciones y, en la alternativa, a la dirección de correo electrónico primario, informada en RUA.

Se recuerda a todos los notarios que tienen el deber de notificar inmediatamente cualquier cambio en su dirección postal o física a la Secretaría del Tribunal Supremo y a la ODIN, así como en RUA. Artículo 7 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2011); Reglas 9(j) y 13 del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico (4 L.P.R.A. Ap. XXI-B R. 9(j) y 13); Regla 11 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R.11). El incumplimiento con dicha obligación, podrá conllevar la imposición de sanciones disciplinarias. In re Betancourt Medina, 183 D.P.R. 821 (2011); In re Fiel Martínez, 180 D.P.R. 426 (2010).

2. El notario que interese utilizar el sistema REN deberá comunicarse con la ODIN para activar su cuenta personal en el sistema. Luego, el notario podrá acceder al sistema utilizando el nombre de usuario y la contraseña registrada en RUA.

Si el notario ingresó a RUA antes de la aprobación de la Ley Núm. 121-2009, su nombre de usuario estará compuesto de sus iniciales (primer nombre, primer apellido y segundo apellido) y el número de colegiado; esto es, el número de identificación del notario según fue asignado por el Colegio de Abogados de Puerto Rico. Si el notario ingresó a RUA con posterioridad a la aprobación de dicha ley, su nombre de usuario estará compuesto por sus iniciales (primer nombre, primer apellido y segundo apellido) y su número de notario asignado por el Tribunal Supremo, conocido como número de RUA.

3. El notario necesitará, además, una computadora personal con navegador Internet Explorer², versión 6.0 o más reciente, y conexión a la Internet a través del proveedor de su selección.
4. No es requisito haber tomado previamente un adiestramiento para utilizar el sistema REN.

El ejercicio de la notaría es una práctica de naturaleza personalísima e indelegable. In re Nazario Díaz, 174 D.P.R. 99 (2008); In re Límite del Notario Sustituto, 115 D.P.R. 770 (1984). La firma, sello, signo y rúbrica del notario son los requisitos de la Ley Notarial que distinguen y oficializan su obra notarial, razón por la cual, son requeridas en los documentos y trámites que autoriza el notario. El nombre

² Oportunamente, se anunciará la disponibilidad de acceso a REN a los usuarios de otros sistemas de navegación cibernética.

de usuario y la contraseña que utiliza el notario para acceder a su cuenta en REN sustituyen la firma y el sello notarial para efectos de todo trámite que realice por vía electrónica a través del sistema. En cumplimiento con la naturaleza personalísima e indelegable que caracteriza el ejercicio de la notaría, los notarios deberán proteger y mantener la confidencialidad de sus datos de acceso al sistema REN.

Conscientes del impacto positivo y los cambios que la implantación del sistema REN representan para el notariado puertorriqueño, la ODIN y el Centro de Servicios de Informática (CSI) de la OAT han desarrollado un sistema de asistencia al notario. Para garantizar un servicio de excelencia durante esta etapa de transición, al igual que para brindar apoyo técnico y administrativo durante el proceso de radicación, el último día del periodo de radicación el Registro de Informes Notariales del RGCN estará operando en horario extendido. Durante el horario regular de 8:30 a.m. a 5:00 p.m., los notarios podrán comunicarse al teléfono (787) 641-6225 para asistencia técnica. Durante el último día de radicación, a partir de las 6:00 p.m., podrán comunicarse al (787) 763-8816, marcando la opción número tres (3), para consultar sobre el uso del sistema REN.

En el Portal cibernético de la Rama Judicial, accediendo el enlace de la ODIN, podrán obtener copia electrónica del Manual de Adiestramiento para el sistema REN. Igualmente, podrán consultar la lista de las preguntas más frecuentes que se reciben en la ODIN en torno al uso del sistema y acceder a un video instructivo o tutorial sobre el uso del mismo.

Se exhorta a los notarios a familiarizarse con el sistema REN y a mantenerse informados a través del Portal electrónico de la Rama Judicial y la ODIN.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #9 – Notificación de la autorización de instrumentos sobre poderes y testamentos; solicitud de certificaciones al Registro General de Competencias Notariales (RGCN); despacho y recogido de las certificaciones emitidas

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios en torno a la notificación de la autorización de instrumentos sobre poderes y testamentos; en cuanto a la solicitud de certificaciones a los respectivos registros manejados y administrados por la ODIN; y sobre el despacho y recogido de las certificaciones emitidas, conforme a lo dispuesto en el Título X de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. secs. 2121-2126); la Ley Núm. 282-1999, según enmendada, mejor conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario (Ley Núm. 282-1999) (4 L.P.R.A. sec. 2155 *et seq.*); la Ley Núm. 62 de 8 de mayo de 1937, según enmendada, mejor conocida como Ley del Registro de Poderes (4 L.P.R.A. sec. 921 *et seq.*), y en las Reglas 39, 59-63 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 39, 59-63).

A. Notificación de la autorización de instrumentos sobre poderes y testamentos

Los Registros de Poderes y de Testamentos, adscritos al Registro General de Competencias Notariales (RGCN), manejan las notificaciones relacionadas con el otorgamiento de poderes y testamentos, así como las solicitudes de certificaciones relacionadas con los mismos. Estas certificaciones son necesarias para completar trámites judiciales y registrales, entre otros fines.

La notificación es la comunicación o informe que, por disposición de ley o reglamento, el notario está obligado a hacer en el formulario adoptado por la ODIN, bajo su fe, firma y sello, con la información relativa a la autorización de instrumentos públicos de poder o testamento, entre otros. Éste tiene la obligación de presentar la notificación a la ODIN dentro del término de cumplimiento estricto dispuesto para ello por ley o reglamento para que la información suplida se inscriba y archive en el registro correspondiente. Deberá asegurarse de someter la totalidad de la información requerida en cada notificación. Si un notario envía una copia certificada o simple de la escritura de poder o de testamento sin estar acompañado del formulario, incumplirá su obligación ministerial. Ley del Registro de Poderes, *supra*; Regla 13c del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico (4 L.P.R.A. Ap. XXI-B R. 13c).



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Los notarios también notificarán al Registro de Poderes de cualquier enmienda realizada a un instrumento público de poder o protocolización conforme lo establece la Regla 39 del Reglamento Notarial, *supra*. El mismo trato recibirán las enmiendas realizadas a las actas de protocolización de testamento ológrafo, así como las autorizadas bajo la Ley Núm. 282-1999, *supra*. Este deber aplica tanto a las correcciones realizadas mediante acta como las realizadas mediante diligencia subsanatoria.

Los formularios oficiales de notificación de poder y de testamento, al igual que el formulario de notificación de acta de subsanación o diligencia subsanatoria, están disponibles en el Portal cibernético de la Rama Judicial: <http://www.ramajudicial.pr/odin>; en el RGCN ubicado en el tercer piso del Centro Judicial de San Juan; y en el archivo notarial de Ponce. Las notificaciones dirigidas a los Registros de Poderes y Testamentos podrán ser remitidas a la ODIN por los métodos tradicionales de notificación y a través de la dirección de correo electrónico: NotificaciónPoderesyTestamentos@ramajudicial.pr. Próximamente estas notificaciones se podrán presentar a través del sistema de Radicación Electrónica Notarial (REN).

La Regla 59 del Reglamento Notarial, *supra*, establece que el Registro de Testamentos contendrá la información relativa a la autorización de instrumentos públicos cuyo objeto fuere el otorgamiento, modificación, revocación o ampliación y protocolización de testamentos. La Regla 60 del Reglamento Notarial, *supra*, dispone que las notificaciones relacionadas con la autorización de poderes y testamentos deberán ser preparadas en original y copia, y presentadas a la ODIN personalmente; por correo certificado con acuse de recibo; o por los medios electrónicos que se autoricen. Una vez recibida y hecha la anotación en el registro correspondiente, se archivará el original y se devolverá al notario la copia en la que se hará constar la fecha de recibo en el RGCN del documento de notificación y los datos de inscripción.

El notario, *motu proprio* o a requerimiento de la ODIN, presentará las notificaciones complementarias por omisiones de la información requerida en los formularios de notificaciones o por errores en la información originalmente sometida. Estas correcciones deberán ser sometidas al RGCN dentro del término de tres (3) días laborables a partir del requerimiento de la ODIN. Regla 60 del Reglamento Notarial, *supra*.

La Regla 63 del Reglamento Notarial, *supra*, dispone, que en caso de que el notario no haya remitido la notificación dentro del término legal establecido para ello, deberá hacerlo tan pronto advenga en conocimiento de la omisión. El notario deberá acompañar con la notificación, bajo su fe, firma y sello de notario, una carta



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

dirigida al Director de la ODIN en la cual detalle los hechos y circunstancias que dieron lugar a la notificación tardía.

B. Solicitud de certificaciones de constancias en los Registros de Poderes y Testamentos

Toda solicitud de constancias a los Registros de Poderes y Testamentos para que se certifique la vigencia o existencia de un poder o de un testamento requiere la presentación del formulario de solicitud debidamente cumplimentado, acompañado de los aranceles correspondientes. Es importante particularizar el nombre y apellidos de la parte otorgante, así como aquellos nombres o apodos por los cuales es o era conocido. Para acelerar el trámite de la expedición de la certificación de constancias, la ODIN sugiere a los notarios la presentación de una copia simple del instrumento.

La certificación de constancia de testamento, se expedirá en las circunstancias siguientes:

1. Cuando haya fallecido el testador, en cuyo caso se deberá acompañar copia del certificado de defunción con la solicitud;
2. De no haber fallecido el testador:
 - a. A solicitud del notario que autorizó el testamento. En ánimo de proteger la confidencialidad del testamento autorizado, se sugiere como buena práctica notarial, el solicitar una certificación de constancia al momento de presentar el formulario de notificación para inscripción en lugar de solicitar la certificación de datos de inscripción en una copia certificada del instrumento. El notario podrá entregar al testador la certificación de constancia para sus registros, evitando así el riesgo de pérdida o divulgación de la copia certificada;
 - b. A solicitud del testador o de persona autorizada por éste, quien deberá acreditar tal autorización y presentar identificación con foto y firma;
 - c. Mediante orden judicial; y
 - d. A solicitud de persona que esté tramitando una acción de filiación en contra del testador o su representante legal. En este caso, la parte interesada deberá presentar evidencia fehaciente del trámite judicial de la acción de filiación.

Para la conveniencia de los notarios y de la ciudadanía, la ODIN adoptó el formulario OAT-1572, para la solicitud de certificación de constancias del Registro

de Testamentos, y el formulario OAT-1573, para la solicitud de certificación de constancias del Registro de Poderes. Ambos formularios están disponibles en el enlace de la ODIN, a través del Portal cibernético de la Rama Judicial: <http://www.ramajudicial.pr/odin>. Al igual que con las notificaciones de poderes y testamentos, la ODIN está trabajando en la mecanización de los procesos de solicitud y expedición de estas certificaciones para que puedan tramitarse electrónicamente, a través del sistema REN, en el caso de los notarios, y a través del Portal de la Rama Judicial en el caso de los ciudadanos.

C. Despacho y recogido de las certificaciones emitidas y notificación de la inscripción

La ODIN recibe múltiples solicitudes de certificaciones de constancias de poderes y testamentos. Los solicitantes tienen la opción de recoger personalmente el documento o recibirlo a vuelta de correo. Con frecuencia, tanto los notarios como los ciudadanos no pasan a recoger los documentos solicitados. El cúmulo de documentos trabajados y pendientes de recoger representa un problema de almacenamiento en el RGCN.

Es de suma importancia resaltar que ni la Ley ni el Reglamento Notarial le imponen a la ODIN la obligación de sufragar el franqueo de las certificaciones expedidas. **Si el notario interesa que la certificación expedida le sea remitida por correo, deberá suministrar un sobre pre-dirigido del tamaño adecuado para los documentos a ser enviados y con el franqueo correspondiente.**

Se recuerda a los notarios que la inscripción de un instrumento de poder o testamento no garantiza la corrección de su contenido. Por otro lado, es importante que el notario cumpla cabalmente con el suministro de la información solicitada. El contenido de las certificaciones de constancias está directamente correlacionado con la información provista.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #10 – Notificación e inscripción de testamentos con sustituciones testamentarias

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre la inscripción voluntaria en el Registro General de Competencias Notariales (RGCN) de instrumentos de testamentos con sustituciones testamentarias, conforme lo dispuesto en la Regla 76 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 76).

Los Artículos 703 al 709 del Código Civil de Puerto Rico (31 L.P.R.A. secs. 2301-2307) regulan las sustituciones testamentarias. El Artículo 703 permite a un testador sustituir al heredero instituido por una o más personas que heredarán en lugar de éste cuando el instituido muera antes que el testador, o no quiera o no pueda aceptar la herencia. Igualmente, el Código Civil le permite a un testador sustituir a los descendientes menores de catorce (14) años para el caso de que mueran antes de dicha edad o los mayores de catorce (14) años, que han sido declarados incapaces por enajenación mental, salvo que en un periodo de lucidez o por haber recobrado la razón, el enajenado haya testado, en cuyo caso quedaría sin efecto la sustitución. Artículos 704 y 705 del Código Civil (31 L.P.R.A. secs. 2302 y 2303).

El Registro de Testamentos recibe notificaciones de testamentos con sustituciones testamentarias. Junto con la notificación del testamento, los notarios solicitan a la ODIN que inscriba la sustitución que consta en el testamento.

El Registro de Testamentos es un registro público cuya función primordial es dar publicidad y constatar la existencia de la voluntad testamentaria consignada en los instrumentos autorizados para el otorgamiento, modificación, revocación o ampliación y protocolización de testamentos. Con este propósito, la ODIN registra las sustituciones que surjan de la notificación del testamento. Para que la ODIN realice la inscripción, el solicitante deberá incluir en la notificación toda la información disponible sobre el sustituido.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #11 – Importancia de hacer advertencias y consignar en el instrumento público las que son requeridas

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios respecto al deber general de consignar en el instrumento a ser autorizado las advertencias que, a su juicio prudente, estime pertinentes al negocio jurídico y aquéllas que por mandato legislativo deban constar expresamente en el documento, conforme con lo dispuesto en el Artículo 15 de la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2033) y la Regla 4 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 4).

El Artículo 15(f) de la Ley Notarial, *supra*, dispone que:

La escritura pública, en adición al negocio jurídico que motiva su otorgamiento y sus antecedentes y a los hechos presenciados y consignados por el notario en la parte expositiva y dispositiva contendrá lo siguiente:

[...]

(f) El haberles hecho 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.

[...]

Expresar en un instrumento público que se les han hecho a los otorgantes las advertencias legales de rigor es una obligación del notario. No obstante, el Artículo 15 requiere del notario el ejercicio de “juicio prudente” para determinar cuáles habrá de consignar en el documento. Para esto, el notario deberá investigar detalladamente el negocio jurídico; las circunstancias particulares del caso; el derecho aplicable al instrumento que se propone autorizar; y hacer constar aquellas advertencias que, por su importancia, necesariamente deben ser consignadas en el instrumento. De esta forma, el notario cumple con la obligación de lograr que las partes vayan al negocio jurídico con una conciencia informada. Igualmente, la Regla 4 del Reglamento Notarial, *supra*, dispone que el notario representa la fe pública y la ley para todas las partes, y debe desplegar con imparcialidad su obligación de ilustrar, orientar y advertir.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Al tener una conciencia informada, las partes comprenderán el sentido así como los efectos y consecuencias del negocio jurídico que van a llevar a cabo. En el cumplimiento de esta obligación, el notario debe cerciorarse de hacerles a las partes todas aquellas explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para lograr el consentimiento informado de los otorgantes. In re Belén Trujillo, 184 D.P.R. 793 (2012).

El Tribunal Supremo ha expresado que, al momento de autorizar una escritura pública, el notario deberá “(i) indagar la voluntad de los otorgantes; (ii) formular la voluntad indagada; (iii) investigar ciertos hechos y datos de los que depende la eficacia o validez del negocio, y (iv) darles a los otorgantes las informaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para que comprendan el sentido, así como los efectos y consecuencias del negocio, y se den cuenta de los riesgos que corren en celebrarlo”. In re Martínez Almodóvar, 180 D.P.R. 805 (2011); Chévere v. Cátala, 115 D.P.R. 432 (1984).

Sobre el deber notarial de ilustrar a los otorgantes, el Tribunal Supremo ha establecido que la fe pública notarial tiene como base la voluntad ilustrada de las partes, ya que el notario es quien ejerce una función previsora frente a aquellos que ante él comparecen. In re Belén Trujillo, *supra*; In re Davison Lampón, 159 D.P.R. 448 (2003). De esta forma, el notario que falla a la sociedad y a los que ante él comparecen en este fundamental aspecto de aclaración e ilustración, será el coautor de un consentimiento enfermo e ineficaz en derecho y habrá traicionado la fe de la que es principal guardador. In re Betancourt et al., 175 D.P.R. 827 (2009); In re Meléndez Pérez, 104 D.P.R. 770 (1976). En fin, estos deberes tienen como base que la ciudadanía tenga fe y confianza “en la abogacía en general y en la fe pública notarial en particular”. In re Rodríguez Bigas, 154 D.P.R. 177 (2001); In re Delgado, 120 D.P.R. 518 (1988).

Según el tratadista español Enrique Giménez-Arnau, la falta de cumplimiento del notario con el deber de realizar las advertencias pertinentes constituye la infracción de un deber disciplinario. E. Giménez Arnau, Derecho Notarial, ed. Universidad de Navarra, Pamplona, 1976, pág. 658. A su vez, el Tribunal Supremo ha expresado que “[l]a omisión de analizar la situación y hacer las advertencias pertinentes viola el deber de ilustración y consejo que es inherente a la práctica del notariado”. In re Chaar Cacho, 123 D.P.R. 655 (1989); In re Flores Torres, 119 D.P.R. 578 (1987). No obstante, no podemos olvidar que aun cuando un notario haga y consigne las advertencias esenciales, ello no subsana necesariamente la falta de veracidad en una escritura pública. In re Belén Trujillo, *supra*.

La obligación que impone al notario el Artículo 15(f) de la Ley Notarial, *supra*, responde a que éste no es un mero espectador en el otorgamiento del negocio jurídico, razón por la que debe ser proactivo en su función de dar fe pública. Si bien es cierto

que el notario no tiene cliente alguno, normalmente es una de las partes otorgantes quien sufraga los honorarios por concepto de la redacción y la autorización del instrumento público. Por tanto, el notario tiene que asegurarse de ejercer su función de forma imparcial, de acuerdo con los postulados éticos.

Por otro lado, es el propio notario quien tiene que redactar los instrumentos públicos que autoriza. De hacer lo contrario, puede menoscabar la presunción de que ha actuado de forma diligente.

La intervención notarial conlleva una gestión intelectual de los principios de derecho positivo y jurisprudencial, que debe realizarse conforme al contenido del negocio a autorizarse y la intención de las partes otorgantes. Feliciano v. Ross, 165 D.P.R. 649 (2005). El juicio prudente del notario en torno a la inclusión de las advertencias en el instrumento debe estar íntimamente ligado a un criterio de razonabilidad. Ello no significa que el documento deba recoger todas las posibles situaciones jurídicas que puedan surgir una vez celebrado el negocio. Lo importante es que el notario esté consiente de los antecedentes y principios de derecho aplicables al negocio jurídico y consigne los que prudentemente debe consignar por escrito.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #12 – Contenido de los instrumentos públicos y advertencias aplicables a cualquier negocio jurídico

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre el contenido y forma de los instrumentos públicos, así como de aquellas advertencias de la Ley Notarial y su Reglamento, aplicables a cualquier negocio jurídico, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2001 *et seq.*), y el Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R.1 *et seq.*).

El instrumento público deberá contener el negocio jurídico del que trate el otorgamiento y sus antecedentes, incluyendo también los requisitos formales aplicables a todo instrumento, así como los hechos presenciados y consignados por el notario en las partes expositiva y dispositiva del documento. La Ley Notarial y su Reglamento también destacan la estructura y el orden en que se plasmará el acto jurídico que comprende la declaración de voluntad de los otorgantes. Disponen, de igual forma, los elementos estructurales de las actas notariales.

La Ley Notarial exige que en la redacción de los instrumentos públicos el notario haga constar o dé fe de otros elementos que estima de vital importancia. Si bien no todos estos requisitos son identificados como advertencias, la Ley destaca como obligación del notario detallarlos expresamente en los instrumentos que autorice. Esta Instrucción tiene el propósito de realzar la importancia de que los notarios cumplan cabalmente con lo antes expresado.

A. Requisitos formales a todo instrumento público

A continuación se relaciona la forma en que algunos requisitos de la Ley Notarial y su Reglamento deben estar consignados en las escrituras públicas y en las actas que autoricen los notarios:

- 1. Uso de guarismos y abreviaturas:** El uso de guarismos está proscrito en la expresión de fechas y cantidades, excepto cuando estén acompañados por palabras. Igualmente, se podrán utilizar guarismos cuando: están incluidos en citas directas; citas legales; datos de inscripción de los registros; número de licencia de conducir; número de seguro social; número de pasaporte; número de identificación de casos o informes judiciales y de agencias administrativas. Tampoco podrán usarse abreviaturas, excepto las frases reconocidas de respeto o de buena memoria, siglas de uso común y el nombre o apellido que



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

consiste de una sola letra. Artículo 27 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2045) y Reglas 20 y 21 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 20 y 21).

2. **Proyectos o minutas:** Consignar información sobre los proyectos o minutas que los otorgantes le entreguen al notario en relación al acto o contrato que someten para su autorización. Artículo 14 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2032).
3. **Identificación de los otorgantes:** La fe expresa del notario de su conocimiento personal de los otorgantes o, en su defecto, de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios de identificación establecidos en la Ley Notarial y su Reglamento. La mejor práctica es detallar en el instrumento el medio utilizado para acreditar que está entre los contemplados el Artículo 17 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2035). En caso de identificar a un compareciente mediante la tarjeta electoral, el notario tiene que consignar que la misma le fue mostrada libre y voluntariamente, conforme lo dispuesto en el Artículo 6.011 de la Ley Núm. 78-2011, mejor conocida como el Código Electoral de Puerto Rico para el Siglo XXI (16 L.P.R.A. sec. 4071). Véanse, además, Artículos 15(e) de la Ley Notarial [(4 L.P.R.A. secs. 2033 (e)); Reglas 29 y 30 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 29 y 30).

En materia del otorgamiento de un testamento abierto, el notario deberá seguir un orden particular al momento de identificar al testador, conforme a las disposiciones de los Artículos 634 y 635 del Código Civil de Puerto Rico (31 L.P.R.A. secs. 2150 y 2151). Estos artículos consignan que la identificación del testador es una solemnidad fundamental del testamento. Deliz Muñoz v. Igartúa Muñoz, 158 D.P.R. 403 (2003).

4. **Capacidad legal de los otorgantes:** La fe expresa del notario de que, a su juicio, los otorgantes cuentan con la capacidad legal necesaria para otorgar el acto o contrato del que se trata. Artículo 15(e) de la Ley Notarial [4 L.P.R.A. sec. 2033(e)]; Regla 32 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 32).
5. **Sobre el idioma utilizado:** Si alguno de los comparecientes en el instrumento público sólo entendiera el español y alguno o los demás comparecientes solamente entendiera el inglés, el notario podrá autorizar, a su discreción y con el consentimiento expreso de los comparecientes, el instrumento en español o en inglés solamente. En este caso, el notario deberá consignar en el instrumento el consentimiento expreso de las partes, así como el hecho de haber traducido verbalmente a éstas el contenido del instrumento al otro

idioma, junto con una expresión de que, a su mejor saber y entender, el documento refleja fielmente la voluntad de los comparecientes. Regla 24 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 24).

- 6. Consignación del carácter en el que intervienen las partes o de su carácter representativo:** El notario hará constar en el documento el carácter en que interviene cada uno de los firmantes, expresando si lo hacen en su propio nombre o en representación de otro, así como los documentos que lo acreditan. También consignará en el acta o instrumento el tipo de documento que se le ha presentado, así como la fecha del mismo y el nombre del notario autorizante, de existirlo. Igualmente, a su discreción o a solicitud de alguno de los comparecientes, el notario copiará en la escritura el documento que le ha sido mostrado y que acredita la capacidad representativa del compareciente.

Si al momento de la autorización de un instrumento público el representante no le muestra al notario los documentos que acrediten la capacidad representativa, el notario así lo consignará expresamente en el acta o instrumento, especificando que los comparecientes han dado su anuencia para que se autorice el negocio jurídico y que los documentos que acreditan tal capacidad serán presentados en una fecha posterior. Igualmente, el notario deberá consignar expresamente en el instrumento que advirtió a las partes sobre la suspensión de la eficacia del negocio jurídico hasta que se cumpla con la acreditación de la capacidad representativa del compareciente. Artículos 18 y 19 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2036 y 2037); Reglas 27 y 28 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 27 y 28).

- 7. Testigos Instrumentales:** El notario consignará la intervención de testigos instrumentales cuando éste o alguna de las partes lo haya requerido. El notario puede consignar en el instrumento que advirtió a las partes sobre este derecho y sobre la renuncia expresa de los otorgantes al derecho de ejercerlo. Los testamentos se rigen por la legislación aplicable.

Igualmente, tiene que consignar el uso de testigos instrumentales en los siguientes casos:

- a. Cuando alguno de los otorgantes no sepa o no pueda leer: En tal caso, se dará lectura al instrumento dos (2) veces en voz alta, una por el notario y otra por quien el otorgante determine, de lo que el notario dará fe.
- b. Cuando alguno de los otorgantes fuera ciego o sordo, y no supiera leer y firmar: Designará un testigo para que a su ruego, lea o firme por él el instrumento público o ambas cosas, lo que el notario hará constar.

- c. Cuando alguno de los otorgantes no sepa o no pueda firmar, el notario exigirá que fije las huellas digitales de sus dos (2) dedos pulgares. Si no los tuviere, de cualesquiera otros, junto a la firma del testigo que a su ruego firme y al margen de los demás folios de la escritura, lo cual el notario hará constar. Si el otorgante u otorgantes carecieren de dedos en las manos, el notario expresará esta circunstancia y dos (2) testigos instrumentales firmarán a su ruego. Artículos 20, 21 y 25 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2038, 2039 y 2043); Reglas 31 y 32 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 31 y 32).
 - d. Cuando el notario utilice un testigo traductor por desconocer el idioma de uno o más de los comparecientes, y éstos a su vez desconozcan el español y el inglés, deberá redactar el instrumento en español o inglés. El notario deberá hacer uso de una persona que haga las funciones de intérprete y traductor que comparecerá como **testigo instrumental** en la autorización del instrumento público para hacer las traducciones verbales y por escrito que fueren necesarias, y declarará bajo su responsabilidad la fidelidad de la traducción en el instrumento público. Reglas 23 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 23).
- 8. Lectura del instrumento público:** El notario dará fe expresa de haberles leído a los otorgantes y a los testigos, de haberlos, el acta o instrumento a autorizarse o de haberles permitido leerla a su elección antes de firmarla. Igualmente, consignará, en los casos que corresponda, la renuncia expresa de los otorgantes al derecho que tienen de así hacerlo. Artículo 15(e) de la Ley Notarial [4 L.P.R.A. sec. 2033(e)].
- 9. Unidad de acto:** El notario deberá hacer constar en el instrumento, bajo su fe notarial, la unidad de acto cuando al otorgamiento comparezcan testigos instrumentales. En los casos en que comparezcan testigos de conocimiento, si bien no se requiere la unidad de acto, deberán coincidir ante el notario en el acto de la firma el testigo de conocimiento y el compareciente que dicho testigo conoce e identifica para el notario, lo cual hará constar en la escritura. Artículo 24 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2042); Reglas 35 y 36 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 35 y 36).
- 10. Contratos privados elevados a escritura pública:** En los casos de documentos privados cuyo contenido sea materia de contrato y que se hayan de elevar a escritura pública, el notario podrá optar por redactar nuevamente el contrato privado, pero hará constar en la escritura la existencia previa del mismo. También podrá optar por unir el contrato privado a la escritura matriz que autoriza sin tener que redactarlo nuevamente. En ese caso, el notario relacionará el contrato privado; dará fe de haberlo leído; de haber aceptado

su redacción; del número de folios del cual consta éste; de que su texto se incorpora a la escritura como si estuviere transcrito; de todo lo cual, los comparecientes en su presencia lo ratifican y firman el original del instrumento. En ambos casos, es indispensable la comparecencia al acto de todas las partes que intervinieron en el documento privado o, en su defecto, sus herederos, representantes legales o voluntarios para prestar su consentimiento. Regla 26 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 26).

Cuando el contrato privado haya sido autorizado en el extranjero, deberá ser protocolizado ante un notario en Puerto Rico para que tenga la eficacia de un instrumento público. El notario cumplirá con lo dispuesto en el Artículo 38 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056); la Regla 41 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 41) y el Artículo 46 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2209). Véase, Soto Hernández v. Registradora, 175 D.P.R. 575 (2009).

11. Acta notarial - identidad de compareciente(s): Además de lo dispuesto sobre las actas notariales en los Artículos 29, 30 y 31 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2047, 2048 y 2049), al autorizar un acta, el notario hará constar la identidad del requirente o de la persona que comparece ante sí cuando la misma sea indispensable para el contenido del documento. Regla 37 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 37).

12. Acta notarial – intervención notarial a solicitud de parte: Cuando la intervención del notario en la autorización de un acta notarial responde a solicitud de parte, el notario deberá así consignarlo. Dicha expresión será suficiente para acreditar su intervención en el acto. Regla 37 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 37).

13. Acta notarial – manifestaciones hechas ante el notario: Si a requerimiento de parte, en un acta notarial el notario refiere o relata manifestaciones hechas en su presencia, éste dará fe de lo que fue dicho y no de la veracidad del contenido de la manifestación. Regla 38 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 38).

14. Notario como depositario: Cuando a solicitud de parte, y a opción del notario, reciba en depósito objetos, valores y documentos para su custodia o como prenda de sus contratos, en el acta notarial que autorice, éste podrá consignar las condiciones que le impuso al depositante para la constitución y disposición del depósito. Regla 38 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 38).

15. Protocolización de documentos: En los casos de protocolización, el notario hará constar en el acta la entrega del documento por el requirente, e

identificará adecuadamente el mismo. Si el documento contiene firmas, y éstas o alguna de ellas no aparecen en original, así lo hará constar en el acta de protocolización. Regla 40 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 40).

16. Protocolización de documento privado: Cuando un documento privado cuyo contenido sea materia de contrato se protocolice mediante acta en el caso de que alguno de los contratantes desee evitar su extravío y dar certeza a su fecha, el notario hará constar que la protocolización no tiene los efectos de la escritura pública. Regla 42 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 42).

17. Protocolización por disposición judicial: Cuando la protocolización obedezca a una orden o resolución judicial, ésta deberá ser incorporada al acta, así como cualquier otro documento que la misma requiera. Regla 40 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 40).

18. Dación de fe sobre el contenido de un instrumento público: Consignar una vez al final del documento, que da fe de todo lo contenido en el mismo, para que tal expresión se entienda aplicada a todas las palabras, estipulaciones, manifestaciones y condiciones reales o personales contenidas en el instrumento con arreglo a las leyes. Artículo 26 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2044).

19. Casos exentos de cancelar aranceles en un instrumento público: Los notarios de entidades y organizaciones sin fines de lucro, certificadas por el Secretario de Justicia y aquellas cuyas funciones y propósitos sean similares a las de dichas entidades, están exentas de adherir y cancelar los sellos que dispone el Artículo 10 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2021). En tal caso, así lo hará constar.

20. Escrituras de adhesión: El notario hará constar los requerimientos de la Ley Notarial sobre las escrituras de adhesión (aceptación) en el instrumento que autorice. Artículo 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2051).

21. Escritura de adhesión - trato por notario sustituto: Cuando el notario sustituto reciba una escritura de adhesión (aceptación) relacionada con una escritura principal otorgada ante el notario sustituido y en la que fue efectuada la oferta, éste se limitará a hacer constar mediante nota al margen o al final de la escritura principal la existencia de la escritura de adhesión. Identificará ésta con un número, fecha y el nombre del notario autorizante y notificará al oferente la aceptación de su oferta según lo requiere el Artículo 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2051). Regla 18 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 18). En tal caso, el notario sustituto

suscribirá la nota de contra referencia con su firma habitual. No firmará utilizando el nombre del notario sustituido.

B. Requisitos de estructura y orden del contenido en los instrumentos públicos y las actas

La Ley Notarial dispone las normas, estructura y requisitos que rigen los dos tipos de instrumentos públicos que prevalecen en el derecho notarial vigente en Puerto Rico. La mejor práctica notarial exige la observancia del orden en que se expongan los distintos elementos que conforman dicha estructura, según aparece en la propia Ley. Esto, además de dar cumplimiento al estatuto, facilita la función calificadora de los Registradores de la Propiedad y la función que realizan los Inspectores de Protocolos de la ODIN. Por tanto, los notarios deben dar al contenido de los instrumentos públicos que autoricen el orden requerido por la Ley Notarial y su Reglamento.

1. Estructura de la escritura pública

a. Encabezamiento de la escritura pública

- 1) el número de orden que le corresponda en el protocolo, escrito en palabras al comienzo de la misma;
- 2) el nombre o calificación del acto o contrato conforme a derecho;
- 3) el día, mes, año, escrito en palabras, y lugar del otorgamiento, que será aquel en que el último de los otorgantes firme el documento, si no hubiese testigos instrumentales; y
- 4) el nombre del notario, su vecindad y sede notarial.

b. Comparecencia de las partes

- 1) el nombre y apellido o apellidos, según fuere el caso, de los comparecientes y los nombres por los que fueran conocidos;
- 2) la edad o mayoría, estado civil, profesión y vecindad de los otorgantes;
- 3) el nombre y circunstancias de los testigos, de haber alguno, según sus dichos, y en caso de que cualquiera de estos otorgantes fuera casado, y no sea necesaria la comparecencia del cónyuge, se expresará el nombre y apellido de éste aunque no comparezca al otorgamiento;

- 4) la fe expresa del notario de su conocimiento personal de los comparecientes o, en su defecto, de haberse asegurado de su identidad por los medios establecidos en el Artículo 17 de la Ley Notarial, *supra*;
- 5) la expresión de que, a su juicio, los otorgantes tienen la capacidad legal necesaria para otorgar el acto o contrato del que se trata; y
- 6) la capacidad en la que comparecen y la acreditación cuando comparecen en capacidad representativa.

c. Parte expositiva

- 1) cualquier información que a juicio del notario se relacione con los antecedentes del negocio jurídico objeto del otorgamiento;
- 2) la información que se refiere a la descripción del inmueble, en los casos que aplique, incluyendo la descripción registral, el número de catastro, titularidad, antecedentes, de estar gravado, relacionar las cargas y gravámenes a los que está afecto.

d. Parte dispositiva

- 1) la expresión clara, concreta y específica del sentido de las declaraciones de voluntad de las partes y de los acuerdos, convenios y estipulaciones que comprendan el negocio jurídico que motiva el otorgamiento;
- 2) el haberles hecho de palabra a los comparecientes (otorgantes y testigos) en el acto del otorgamiento las reservas y advertencias legales pertinentes. No obstante, se consignarán en el instrumento público aquellas de importancia que, a juicio del notario, o por disposición expresa de ley, tengan que ser incluidas en el instrumento.

e. Otorgamiento

- 1) el acto de lectura de la escritura a los otorgantes y a los testigos, en su caso, o de haber permitido leerla a su elección antes de firmarla, o de la renuncia al derecho que tienen de así hacerlo;
- 2) toda persona que suscriba el instrumento público en cualquier concepto, lo hará firmando al final y estampando las iniciales de su nombre y apellido o apellidos al margen de todos los folios, en la forma que habitualmente emplee para acreditar su consentimiento;
- 3) la dación de fe del notario sobre todo lo contenido en el documento; y

- 4) en los casos en que por disposición de ley se requiera la unidad de acto y cuando comparecen testigos instrumentales, el notario consignará este hecho en el instrumento.
- f. **Autorización:** Se refiere a la suscripción del instrumento por el notario quien lo hará a continuación de los comparecientes firmándolo, rubricándolo, signándolo y sellándolo.
- g. **Adhesión y cancelación de aranceles:** El notario tiene que adherir y cancelar en la escritura matriz de forma coetánea al otorgamiento los correspondientes sellos de Rentas Internas y el sello de impuesto notarial. En los casos en que aplique, el notario deberá también adherir y cancelar los sellos de la Sociedad para Asistencia Legal, conforme lo dispuesto en la Ley Núm. 101 del 12 de mayo de 1943, según enmendada, (4 L.P.R.A. sec. 851 et. seq.).

2. Estructura de las actas notariales

a. Encabezamiento del acta:

- 1) el número de orden que le corresponda en el protocolo, escrito en palabras al comienzo de la misma;
- 2) el nombre o calificación del acta;
- 3) el nombre del notario, su vecindad y sede notarial;
- 4) el día, mes, año, escrito en palabras, y lugar del otorgamiento.

b. **La comparecencia del requirente** (en los casos en que aplique): Nombre y datos de identidad del requirente, si el acta se prepara a requerimiento de alguna persona o si se requiere la presencia de alguna persona a instancias del notario.

c. **Parte expositiva:** A instancia de parte o por iniciativa propia, el notario extenderá y autorizará actas en que consigne hechos y circunstancias que presencie o le consten de propio conocimiento, y que por su propia naturaleza no constituyan un contrato o negocio jurídico.

d. Firma del requirente:

- 1) cuando el requirente lo desee;
- 2) cuando por disposición de ley o reglamento se requiera;
- 3) cuando el notario lo solicite.

e. Firma del notario: Será suficiente, bajo su fe, la firma, signo, rúbrica y sello del notario en un acta notarial, salvo en los casos expuestos en el inciso anterior.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Manuel E. Ávila De Jesús', with a long horizontal stroke extending to the right.

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #13 – Advertencias aplicables a negocios jurídicos sobre la transferencia de dominio de bienes inmuebles y otros negocios jurídicos relacionados

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) informa a los notarios respecto al deber de orientar con imparcialidad a las partes sobre aquellos aspectos relevantes del negocio jurídico y hacer constar en el instrumento público aquellas advertencias requeridas por ley así como las que, a su juicio, sea necesario o conveniente incluir, conforme a lo dispuesto en los Artículos 11 y 15 de la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. secs. 2022 y 2033), y la Regla 4 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 4).

En In re Salas David, 145 D.P.R. 539 (1998), el Tribunal Supremo expresó:

Como jurista, la responsabilidad notarial de hacer las reservas y advertencias legales pertinentes implica una gestión intelectual y aplicación inteligente de los principios de derecho positivo y jurisprudenciales. Esa función no se da en el vacío; conlleva tomar en cuenta el contenido del negocio y significado total e integral de las estipulaciones a suscribir y consentir.

El notario tiene, además, el deber de hacer las advertencias, aclaraciones y explicaciones necesarias en el otorgamiento de determinado negocio, asegurándose de que las partes presten un consentimiento informado. In re Belén Trujillo, 184 D.P.R. 793 (2012); Feliciano v. Ross, 165 D.P.R. 649 (2005); In re Rosado Nieves, 159 D.P.R. 746 (2003); In re Pizarro Colón, 151 D.P.R. 94 (2000). Esta instrucción llama la atención del notario sobre aquellas advertencias relacionadas con los negocios jurídicos de transferencia de dominio y otros relacionados que deben constar por escrito, según requerido por las leyes, los reglamentos y la jurisprudencia. Así también, sin menoscabo de la responsabilidad notarial en el ejercicio de la fe pública, incluye otras advertencias que es conveniente hacer constar en el instrumento, aunque no sea requerido por ley.

A. Advertencias aplicables a negocios jurídicos de transferencia de dominio de bienes inmuebles en general

- 1. El estudio de título:** El Tribunal Supremo ha expresado en múltiples ocasiones que la fe pública notarial, pilar de las funciones personalísimas e indelegables del ejercicio de la notaría, le impone al notario el deber de realizar las averiguaciones mínimas que requieren las normas de la profesión previo a la autorización de un negocio jurídico. Ello incluye la “indelegable obligación” de



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

conocer el estado registral de la propiedad en su función principal de custodio de la fe pública y el “ineludible deber” de ilustrar a los otorgantes para lograr que éstos concurren al acto notarial en un estado de consciencia informada. In re Ayala Oquendo, 185 D.P.R. 572 (2012); In re Torres Alicea, 175 D.P.R. 456 (2009).

Para cumplir con su deber ministerial de lograr el consentimiento informado de las partes otorgantes, el notario deberá advertir en cuanto a la necesidad de realizar un estudio de título para así conocer las cargas y gravámenes que afectan al bien inmueble. De ocurrir que las partes no quieran realizar dicho estudio, el notario deberá así consignarlo en la escritura pública. No obstante, tiene que existir un estudio de título antes de que se otorgue la escritura, y el notario es responsable de éste, particularmente cuando hay incertidumbre sobre el estado registral del inmueble, porque no puede dar fe de hechos que puedan resultar falsos. Además, el notario deberá advertir que el estudio de título no asegura que en el Registro de la Propiedad hayan sido inscritas otras cargas con posterioridad a la fecha en que se hizo. In re Torres Alicea, *supra*; Chévere v. Cátala, 115 D.P.R. 432 (1984).

a. Relevamiento de responsabilidad del notario relacionado con el estudio de título: La práctica de consignar que las partes relevan al notario de toda responsabilidad por cualquier posible omisión que pueda tener un estudio de título redactado por un tercero no tiene un efecto legal de relevamiento de responsabilidad ante la autoridad reguladora y disciplinaria del Tribunal Supremo. Pactar un relevamiento de responsabilidad no libera al notario del cabal cumplimiento con los deberes inherentes a su rol de custodio de la fe pública notarial, ni priva al Tribunal Supremo de ejercer su jurisdicción disciplinaria. In re Ayala Oquendo, *supra*; In re Torres Alicea, *supra*.

b. Anotación preventiva de embargo: Si de la certificación registral o del estudio de título surge que existe una anotación preventiva extendida sobre la propiedad objeto del negocio jurídico, el notario deberá advertir a las partes las consecuencias jurídicas de ello. *Cf.*, Nieves Díaz v. González Massas, 178 D.P.R. 820 (2010) (sobre los efectos de la anotación preventiva de embargo).

2. Presentación en el Registro de la Propiedad: Si los otorgantes pactan que el notario autorizante no se encargará de presentar el instrumento público al Registro de la Propiedad para su inscripción, el notario consignará una advertencia sobre la conveniencia de presentarlo inmediatamente al Registro. In re Flores Torres, 119 D.P.R. 578 (1987).

3. Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM):

- a. **Certificación de Deuda Contributiva:** Hará constar en la escritura la necesidad y conveniencia de obtener una certificación de deuda contributiva del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) previo a la autorización del negocio jurídico. Artículo 15(h) de la Ley Notarial [(4 L.P.R.A. sec. 2033(h)]; Feliciano v. Ross, 165 D.P.R. 649 (2005).
- b. **Número de Catastro:** Hará constar en el instrumento público el número de catastro que el CRIM le haya asignado al inmueble, el cual le será provisto por las partes. En aquellos casos en los que el número de catastro sea desconocido o aún no haya sido asignado, el notario así lo hará constar y anejará copia de la certificación negativa del CRIM. Artículos 11 y 15(i) de la Ley Notarial, *supra*; Instrucción General #14 de estas instrucciones sobre el uso del número de catastro en instrumentos públicos.
- c. **Uso de residencia principal:** El notario vendrá obligado a asesorar y advertir al adquirente, y así lo hará constar en la escritura, que de ser su intención utilizar el inmueble como residencia principal, deberá solicitar los beneficios de la exoneración contributiva sobre la propiedad inmueble, a tenor con el Artículo 2.01 de la Ley Núm. 83-1991 (21 L.P.R.A. sec. 5001), según enmendada, mejor conocida como Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991. Artículo 11 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2022). Además, véase, Artículo 2.02 de la Ley Núm. 83-1991, 21 L.P.R.A. sec. 5002.
- d. **Notificación al CRIM sobre el cambio de dueño o titular:** El Artículo 3.18 de la Ley Núm. 83-1991 (21 L.P.R.A. sec. 5068) dispone que todos los bienes inmuebles serán tasados en el municipio en donde estuvieren ubicados a nombre de la persona que fuere dueño de los mismos o que estuviere en posesión de ellos el día primero de enero. Conforme a lo anterior, en los casos de compraventa el notario deberá consignar una advertencia sobre la necesidad de que el comprador transfiera a su nombre la titularidad del bien inmueble. De esta forma, el cobro de la contribución municipal será emitido a nombre del titular.

- 4. **Inmueble sito en zona inundable:** El Artículo 8 de la Ley Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, según enmendada, conocida como la Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones (23 L.P.R.A. sec. 225g) dispone que será ilegal construir edificación o estructura alguna, rellenar, hacer mejoras sustanciales a edificaciones o estructuras existentes u otros desarrollos, así como vender, arrendar, o en cualquier otra forma traspasar, terrenos en las zonas susceptibles a inundaciones que no hayan cumplido con las disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones. El notario autorizante

de cualquier negocio jurídico relacionado con este tipo de terrenos tiene que incluir esta advertencia en el instrumento.

- 5. Hogar seguro:** Según lo dispuesto en el Artículo 9 de la Ley Núm. 195-2011 (31 L.P.R.A. sec. 1858f), cuando la parte compradora de un bien inmueble desee designarlo como hogar seguro, el notario autorizante así lo hará constar y advertirá además sobre lo siguiente: el uso residencial de la propiedad; que no ha designado como hogar seguro ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico; que de haberlo hecho debe manifestar la existencia de esa propiedad, solicitar la cesación como hogar seguro y cancelar la anotación de hogar seguro existente en el Registro de la Propiedad; las sanciones a las que se expone quien intente o logre inscribir en el Registro más de una propiedad como hogar seguro o que intente o logre la inscripción ilegal del derecho de hogar seguro a favor de otra persona; el derecho a reclamar bajo el Código de Quiebras Federal las exenciones bajo la Sección 522(b)(2), o las exenciones locales y la de hogar seguro que permite el Código de Quiebras bajo la Sección 522(b)(3). Véase, Instrucción General #32 de estas instrucciones.
- 6. Transmisión de dominio bajo las leyes de estímulo o impulso al mercado de vivienda:** Ley Núm. 132-2010 (13 L.P.R.A. sec. 10691 *et seq.*), mejor conocida como Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles, según enmendada por la Ley Núm. 115-2011 y por la Ley Núm. 288-2011; Ley Núm. 216-2011 (13 L.P.R.A. sec. 10721 *et seq.*), mejor conocida como Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda, según enmendada por la Ley Núm. 288-2011, por la Ley Núm. 303-2013 y por la Ley Núm. 68-2013; y Ley Núm. 226-2011 (13 L.P.R.A. sec. 10731 *et seq.*), mejor conocida como Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas; el Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles de 7 de septiembre de 2010, Reglamento Núm. 7923 (derogado); el Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles de 21 de julio de 2011, Reglamento Núm. 8048; el Reglamento Sobre la Ley de Transición de Impulso a la Vivienda de 23 de diciembre de 2011, Reglamento Núm. 8127, emitida por el Departamento de Hacienda; y la Carta Circular Núm. 2013-12 de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, titulada “Registro de Unidades de Viviendas Elegibles”, del 14 de agosto de 2013.

Para cumplir cabalmente con su deber de mantener a las partes informadas sobre las características, condiciones y particularidades del negocio jurídico que habrán de otorgar, los notarios deberán examinar con detenimiento las leyes a las que se refiere este inciso; otras leyes relacionadas y las órdenes ejecutivas y los reglamentos aprobados para su implantación. La ODIN emitió la Instrucción General #31 de estas instrucciones, de acuerdo con la fecha de autorización de la escritura, podrán referirse los notarios para examinar en detalle los requisitos,



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

las exenciones y otras advertencias distintas a las aquí enumeradas, requeridas bajo las leyes de estímulo al mercado de inmuebles.

- 7. Rescisión de negocios traslativos de dominio:** Cuando los otorgantes pactan una cláusula de rescisión o una condición suspensiva que afecte la perfección del negocio jurídico traslativo de dominio (distinta a la rescisión en casos de refinanciamiento en los que no se requiere escritura pública), el notario deberá consignar una advertencia sobre las consecuencias de ejercer ese derecho. Además, deberá consignar una advertencia de que la rescisión se tiene que realizar mediante una escritura pública.
- 8. Certificación de deuda de ASUME:** La Ley Núm. 5 del 30 de diciembre de 1986, según enmendada, conocida como Ley Orgánica de la Administración para el Sustento de Menores (Ley Núm. 5), (8 L.P.R.A. secs. 501 *et seq.*) dispone que en caso de fallecimiento, la persona autorizada para administrar los bienes del causante, deberá solicitar a la Administración para el Sustento de Menores una certificación de deuda de pensión alimentaria. La ley dispone que ningún notario autorizará, expedirá o certificará documento alguno de división, distribución, venta, entrega, cesión o hipoteca de una propiedad o cualquier bien hereditario de la persona fallecida hasta tanto se obtenga una certificación del Administrador de ASUME a los efectos de que dicho fallecido no tiene una deuda por concepto de alimentos. (8 L.P.R.A. sec. 528a-1)

B. Compraventa

1. Terreno en común pro indiviso:

- a. El Artículo 330-A del Código Civil de Puerto Rico (Código Civil) (31 L.P.R.A. sec. 1275a), dispone que para que una compraventa de terreno en común pro indiviso sea válida, es necesario que se efectúe mediante escritura pública en la que se hará constar la porción o participación en común pro indiviso que le pertenece a cada comprador, las advertencias legales correspondientes y la aceptación de cada comprador de adquirir en capacidad de comunero.
- b. El Artículo 15(g) de la Ley Notarial, *supra*, establece las advertencias que los notarios harán constar por escrito en todo instrumento público de compraventa en el que se efectúe un negocio jurídico sobre una porción abstracta e indefinida en pro indiviso de un terreno, como sigue:
 - i. Los efectos legales de la comunidad de bienes, según lo establecido por las disposiciones aplicables del Código Civil de Puerto Rico. Artículos 326, 327, 333 y 338 del Código Civil (31 L.P.R.A. secs. 1271, 1272, 1278 y 1283);



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

- ii. La prohibición de segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar su participación sobre dicho terreno sin el correspondiente permiso de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o la agencia correspondiente;
- iii. El hecho de que la participación adquirida por el comprador es abstracta e indefinida;
- iv. La nulidad o ineficacia de cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar la participación adquirida por el comprador;
- v. La posibilidad de incurrir en la comisión del delito de segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar la participación adquirida por el comprador, si no existe el correspondiente permiso de las agencias reguladoras; y
- vi. La aceptación del comprador de adquirir en capacidad de comunero.

2. Derechos hereditarios:

- a. Hasta tanto se lleve a cabo la partición y adjudicación de una herencia, no hay certeza sobre la porción exacta y definida de los bienes y obligaciones que le serán adjudicados a cada heredero, por lo que existe la comunidad de bienes hereditarios. Los notarios no podrán autorizar escrituras en las que se cedan o enajenen derechos de una porción específica sobre un bien perteneciente a una comunidad hereditaria y tienen el deber de asesorar sobre tal prohibición. Un heredero solo podrá ceder o enajenar su participación abstracta sobre la totalidad del caudal hereditario. Vega Montoya v. Registrador, 179 D.P.R. 80 (2010). Para enajenar bienes específicos de la comunidad hereditaria, tienen que concurrir todos los herederos a otorgar el negocio jurídico.
- b. En caso de que cualquier coheredero venda su derecho hereditario abstracto antes de la partición, el notario asesorará sobre el derecho de retracto hereditario, el cual permite a los demás coherederos subrogarse en el lugar del comprador, en un plazo no mayor de treinta (30) días desde que tuvieron conocimiento de la venta de la participación. Artículo 1020 del Código Civil (31 L.P.R.A. sec. 2886); Lugo Ortiz v. Ferrer, 85 D.P.R. 862 (1962); Rivera Esbri v. Archevald, 83 D.P.R. 604 (1961).

c. Cuando el vendedor es legatario, no heredero forzoso, el notario asesorará al comprador que el beneficio de la fe pública (tercero adquirente) le cobija a partir de los dos (2) años, contados desde la fecha de inscripción del título a favor de los vendedores, aunque hayan adquirido dentro de ese plazo. Artículo 111 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2361).

3. **Sanearamiento en caso de Evicción:** El Artículo 1364 del Código Civil (31 L.P.R.A. sec. 3832), establece que la evicción tiene lugar cuando se priva a “un comprador, por sentencia firme y a virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada”. En el ámbito del instrumento público de compraventa, se sugiere a los notarios consignar expresamente en el instrumento que advirtieron a las partes sobre la responsabilidad que este artículo impone al vendedor y que ésta subsiste aunque nada se haya expresado a estos efectos. Podrán consignar, además, cualquier pacto entre los otorgantes sobre el aumento, disminución o supresión de dicho deber del vendedor.
4. **Bien inmueble objeto de litigio pendiente:** Cuando un notario tiene conocimiento de que existe un litigio sobre una propiedad objeto de compraventa, debe advertir a las partes sobre este hecho. Esto permitirá a los adquirentes decidir si procederán con el negocio jurídico apercebidos del riesgo que ello conlleva. De esta forma, también se protege a terceros adquirentes que desconozcan del pleito pendiente. In re Matos Bonet, 153 D.P.R. 296 (2001).
5. **Retención a no residente:** El Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011 (13 L.P.R.A. sec. 30011 *et seq.*), mantuvo la retención en el origen en caso de ventas de propiedades por individuos no residentes. A pesar de que la ley no lo exige expresamente, se sugiere que los notarios consignen en el instrumento público el haber advertido a las partes sobre el deber de realizar esta retención. Específicamente, deberán advertir lo dispuesto en la sección 1062.08 (13 L.P.R.A. sec. 30278), aclarando que si la parte compradora dejase de hacer la retención será responsable de su pago.
6. **Pintura a base de plomo:** La Ley federal para la reducción de los riesgos provocados por la pintura a base de plomo en viviendas residenciales (“Residential Lead-Based Paint Hazard Reduction Act”), 42 U.S.C sec. 4851 *et seq.*, aprobada en 1992, establece varios requisitos que la parte vendedora de un inmueble construido antes del año 1978 deberá cumplir como parte del trámite de compraventa. Estos requisitos son: (1) proveer a los compradores un panfleto preparado por la Agencia Federal de Protección Ambiental, *Environmental Protection Agency* (EPA, por sus siglas en inglés) que contenga información sobre la pintura a base de plomo; (2) informar a los compradores sobre la presencia de pintura a base de plomo o de los peligros de ésta en

viviendas construidas antes del año 1978; y (3) concederles un periodo de diez (10) días para que tengan oportunidad de inspeccionar el inmueble. 42 U.S.C. sec. 4852d(a) (1) y (2).

La referida Ley Federal requiere, además, que en todo contrato de compraventa de bienes inmuebles construidos antes de 1978 se incluyan aseveraciones o advertencias específicas sobre el cumplimiento con estos requisitos. 42 U.S.C. sec. 4852d(a) (2) y (3).

El Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) y la EPA, promulgaron conjuntamente unas Reglas de Divulgación (“Disclosure Rules”). La regulación federal exige que todo contrato de compraventa incluya un anejo con la siguiente información: (1) un aviso sobre la peligrosidad del plomo y la obligación del vendedor de divulgar cualquier información al respecto; (2) una declaración del vendedor en la que divulgue su conocimiento sobre la presencia de pintura a base de plomo y cualquier información relacionada disponible, o en la que indique que carece de dicho conocimiento; (3) una lista de cualquier documento o informe que se entregó al comprador sobre la presencia de pintura a base de plomo en la residencia; (4) una declaración del comprador en la que confirme el recibo de esta información; (5) una declaración del comprador en la que indique que se le otorgó la oportunidad de realizar una evaluación de riesgo de pintura a base de plomo o que ha renunciado a ésta; (6) si el vendedor es representado por un agente en la transacción, la declaración de que el agente está al tanto de su deber de asegurar el cumplimiento de estos requisitos; y, (7) la firma de todas las partes con la fecha en que firmaron. 24 C.F.R. sec. 35.92.

De conformidad con la referida disposición federal, el notario que autorice la compraventa de cualquier bien inmueble construido antes de 1978 deberá incluir en el instrumento público una advertencia sobre la posible presencia de pintura a base de plomo, además de incluir la documentación requerida por la reglamentación federal.

En In re Colberg Trigo, 169 D.P.R. 107 (2006) (Sentencia), el Tribunal Supremo ordenó el archivo y sobreseimiento de la queja presentada contra el notario Colberg Trigo por omitir las advertencias sobre contaminación con asbesto y pintura a base de plomo en una escritura de compraventa de una propiedad construida con anterioridad al 1978. En opinión de conformidad, el Juez Asociado Rebollo López manifestó su conformidad con el archivo de la queja. No obstante, impondría prospectivamente la responsabilidad a los notarios de incluir las advertencias requeridas en tales casos por la legislación federal y anejar el documento informativo según la legislación citada.

La Ley Federal exige el cumplimiento con los requisitos expuestos en los párrafos anteriores. Se exhorta a los notarios autorizantes de instrumentos públicos en los que exista un financiamiento o cualquier otro vínculo con entidades federales, a dar cumplimiento conforme disponen las leyes federales, haciendo constar en el documento las reservas y advertencias requeridas.

7. **Sustancias contaminantes en el suelo:** La Ley Federal conocida como Ley de Responsabilidad, Compensación y Recuperación Ambiental (“Comprehensive Environmental Response Compensation and Liability Act”, CERCLA, por sus siglas en inglés), de 11 de diciembre de 1980, 42 U.S.C. sec. 9601 *et seq.*, creó un impuesto a las industrias químicas y petroleras para establecer un fondo para limpiar lugares contaminados. Además, dispuso para que el gobierno federal gozara de amplia autoridad para atender directamente a los escapes o a las amenazas de escape de sustancias peligrosas que podrían poner en peligro la salud pública o el ambiente.

En instrumentos públicos de negocios jurídicos que de alguna forma se relacionen o vinculen a entidades federales que exijan el cumplimiento de esta ley, así como en las compraventas de inmuebles en general, se recomienda, como la mejor práctica notarial, consignar en el instrumento que advirtió a las partes sobre los requisitos, las obligaciones y las responsabilidades que les impone dicha ley.

8. Compraventa asumiendo hipoteca

Cuando en una escritura de compraventa los otorgantes pactan que el comprador asuma el gravamen hipotecario de la propiedad objeto de la compraventa en sustitución del deudor original (vendedor), para que el vendedor quede liberado de su obligación ante el acreedor hipotecario, se requiere que el acreedor preste su consentimiento, pues su derecho de crédito puede verse afectado con la sustitución de deudor. Se recomienda al notario que advierta en la escritura a los otorgantes que si el acreedor no presta su consentimiento al cambio de deudor hipotecario, se crea una obligación entre el deudor original y el comprador, pero la obligación del deudor original ante el acreedor no se extingue. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 D.P.R. 713 (2001).

A. Hipoteca

1. **Inscripción:** El notario deberá advertir sobre la necesidad de inscribir en el Registro de la Propiedad la escritura de hipoteca para que quede constituida y tenga validez y eficacia jurídica contra terceros, conforme lo establecen el Artículo 1774 del Código Civil (31 L.P.R.A. sec. 5042) y el Artículo 188 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979 (30 L.P.R.A. sec. 2607). In re



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

González Vélez, 156 D.P.R. 580 (2002); Rosario Pérez v. Registrador, 115 D.P.R. 491 (1984).

2. **Refinanciamiento:** En In re Delgado, 120 D.P.R. 518 (1988), el Tribunal Supremo estableció que es “deber del notario querellado hacer constar en la escritura pública que otorgó el hecho de que la propiedad objeto de la compra y venta estaba afecta a una hipoteca y que se retenía del precio a pagarse por la misma a los vendedores la suma de dinero correspondiente al balance de dicha hipoteca y el hecho de que tenía ante sí el cheque que había sido expedido a esos efectos”. *Id.*, pág. 526. De esta forma, el notario deberá requerir que el cheque sea uno de gerente o certificado y asegurarse después del otorgamiento de que dicho cheque sea debidamente remitido al acreedor hipotecario, o a su representante autorizado, para que se pueda proceder a la cancelación de la hipoteca original. *Id.*, págs. 527-528.

En In re Rodríguez Bigas, 154 D.P.R. 177 (2001), se reiteró y se amplió lo establecido en In re Delgado, *supra*, para incluir que el notario deberá advertirle a las partes otorgantes, pero en particular a la parte compradora, 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; de que éste, el comprador, tiene el derecho de exigir que la referida hipoteca original sea cancelada en el mismo acto del refinanciamiento; y que, de renunciar voluntariamente a dicho derecho, queda advertido y consciente de los riesgos y consecuencias de que así no se cancele”. *Id.*, pág. 186.

3. **Cláusula de rescisión en refinanciamientos:** Los términos para el refinanciamiento de ciertas hipotecas permiten rescindir el negocio jurídico dentro de un periodo de tiempo determinado, derecho que le asiste únicamente a los titulares del bien inmueble. 15 U.S.C. sec. 1605. La inclusión de este tipo de cláusulas en el instrumento público tiene el efecto de suspender la eficacia del negocio jurídico hasta transcurrido el término provisto para la rescisión.

En cumplimiento con los deberes de asesorar y de advertir a las partes sobre los efectos del negocio jurídico, el notario debe consignar una advertencia (en los casos que aplique) sobre la existencia de tal derecho y sus efectos.

4. **Mediación obligatoria:** Para un análisis relacionado con la Ley Núm. 184-2012, mejor conocida como Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal y las advertencias aplicables, refiérase a la Instrucción General #34 de estas instrucciones.

B. Donación

Toda donación de bienes inmuebles y su aceptación deberá realizarse mediante escritura pública y se registrará por los Artículos 558 al 598 del Código Civil (31 L.P.R.A. secs. 1981 a 2053). Se les recomienda a los notarios, asesorar y advertir a los otorgantes sobre la aplicabilidad de dichas disposiciones a los hechos particulares del caso ante sí y hacer constar en el instrumento aquellas advertencias que, a su juicio prudente, sea necesario detallar.

Entre las más comunes se encuentran, pero no se limitan, a las siguientes:

1. La donación no obliga al donante, ni produce efectos sino hasta que el donatario la acepta y el donante se entera de tal aceptación. Artículos 565 y 571 del Código Civil (31 L.P.R.A. secs. 1988 y 2006);
2. Efectuada la donación, que el donante retuvo para sí en plena propiedad o en usufructo, bienes suficientes para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias y que no se puede dar ni recibir por donación más de lo que se puede dar o recibir por testamento. Artículos 576 y 578 del Código Civil (31 L.P.R.A. secs. 2021 y 2023);
3. En la donación de bienes inmuebles, si la aceptación no se realiza en el mismo instrumento público que la donación, para que la misma surta efecto, la aceptación deberá ser consignada en instrumento público en vida del donante. La aceptación deberá, además, ser notificada en forma auténtica al donante y se deberá anotar la diligencia de notificación tanto en la escritura de donación como en la de aceptación. Artículo 575 del Código Civil (31 L.P.R.A. sec. 2010);
4. La prohibición de efectuar donaciones entre cónyuges del Artículo 1286 del Código Civil (31 L.P.R.A. sec. 3588), fue modificada por la Ley Núm. 131-2009. Ahora se permite la donación entre cónyuges para convertir la propiedad privativa de uno de ellos sobre un inmueble que constituye la residencia principal del matrimonio en una propiedad de la sociedad legal de gananciales constituida por ambos. El notario deberá hacer constar en la escritura pública que autorice a estos efectos, que la propiedad convertida en ganancial constituye la residencia principal de ambos cónyuges y que, al momento de hacerse la donación, no existe otra propiedad adquirida por la sociedad legal de gananciales bajo estas mismas disposiciones. Se recomienda al notario hacer constar en el instrumento público lo dispuesto por este artículo del Código Civil a los efectos de que dicha donación no será colacionable en caso del fallecimiento del cónyuge donante.

C. Régimen de Propiedad Horizontal (condominios)

La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la Ley de Condominios, (31 L.P.R.A. secs. 1291 *et seq.*), establece los deberes y responsabilidades del adquirente y del transmitente en relación a la compraventa, arrendamiento, donación o cesión de un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal. También dispone las reglas que gobiernan su derecho al uso y disfrute de la propiedad, y las limitaciones al ejercicio de ese derecho.

El incumplimiento con los principios, deberes y obligaciones que emanan de la ley puede dar lugar al ejercicio de una acción de daños y perjuicios por el titular o titulares afectados. Los notarios deberán advertir y asesorar a las partes sobre los derechos y obligaciones al disponer o adquirir un inmueble bajo esta ley. A su juicio prudente, deberán hacer constar por escrito en el instrumento aquellas advertencias que por la naturaleza de cada caso se deban detallar.

D. Urbanizaciones - servidumbres en equidad

El Tribunal Supremo ha expresado que las servidumbres en equidad son catalogadas como contratos entre las partes y que constituyen derechos reales oponibles a todos. Para la validez y eficacia de las servidumbres en equidad, entre otros requisitos, sus cláusulas restrictivas deben constar en forma específica en una escritura pública y deben inscribirse en el Registro de la Propiedad. Véanse Residentes Parkville v. Díaz, 159 D.P.R. 374 (2003); Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, 157 D.P.R. 521 (2002); Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986). Al limitar las facultades de los futuros adquirentes de propiedades sujetas a tales restricciones, condiciones o limitaciones, los notarios deben hacer constar en la escritura de adquisición de una propiedad gravada que advirtieron al adquirente sobre la existencia de estas servidumbres en equidad, según surge del Registro de la Propiedad.

E. Agregación, Agrupación, Lotificación, Segregación y Rectificación de Cabida

El notario deberá asesorar a la parte transmitente, o al otorgante que agregue, agrupe, lotifique, segregue, solicite una rectificación de cabida o efectúe la primera traslación de dominio, sobre su deber de procurar la mensura de la propiedad y obtener el certificado catastral de la misma, según dispone el Artículo 6 de la Ley Núm. 235-2000 (21 L.P.R.A. sec. 5135), mejor conocida como Ley sobre el Catastro Multifinalitario y Multidisciplinario de Puerto Rico. Es obligación del notario anejar estos documentos a las copias certificadas de la escritura autorizada que se presentará al Registro de la Propiedad y al CRIM.

Las advertencias enumeradas en esta instrucción no constituyen un listado taxativo. A tenor con el Artículo 2 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. 2002) y con el Código de Ética Profesional (4 L.P.R.A. Ap. IX R. 1 *et seq.*), que regula la profesión del derecho, es deber de cada notario investigar, estudiar y realizar las averiguaciones necesarias para dar forma legal a la voluntad de las partes y asegurar que en cada instrumento autorizado quede constituido el negocio jurídico conforme a derecho. En suma, el notario, al autorizar una escritura pública, tiene los siguientes deberes principales: indagar la voluntad de los otorgantes; formular la voluntad indagada; investigar ciertos hechos y datos de los que depende la eficacia o validez del negocio; y darles a los otorgantes las informaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para que comprendan el sentido, así como los efectos y consecuencias del negocio, y se den cuenta de los riesgos que corren en celebrarlo. In re Belén Trujillo, supra; Chévere v. Cátala, supra.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #14 –Uso del número de catastro en instrumentos públicos

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre las enmiendas al Artículo 15 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2033) y el deber de incluir el número de catastro en los instrumentos públicos relacionados a la transferencia de dominio de bienes inmuebles, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 100-2012 y la Ley Núm. 109-2012.

El Artículo 6 de la Ley Núm. 235-2000 (21 L.P.R.A. sec. 5135), mejor conocida como Ley Sobre el Catastro Multifinlatario y Multidisciplinario de Puerto Rico, impuso a los notarios que autoricen escrituras de lotificación, segregación, agrupación o rectificación de cabida de bienes inmuebles, la obligación de procurar la mensura de dicha propiedad y anejar una certificación catastral a la copia certificada del instrumento que se habrá de presentar al Registro de la Propiedad y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). Por otro lado, la Ley Núm. 100-2012, según enmendada por la Ley Núm. 109-2012, enmendó el Artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, con el fin de añadir un inciso “(i)” para requerir a los notarios incluir el número de catastro del bien inmueble en todo instrumento público de transferencia de dominio que autoricen. El Artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, según enmendado, lee de la manera siguiente:

Artículo 15. Instrumentos públicos-Formalidades; conocimiento; advertencias.

La escritura pública, en adición al negocio jurídico que motiva su otorgamiento y sus antecedentes y a los hechos presenciados y consignados por el notario en la parte expositiva y dispositiva, contendrá lo siguiente:

[...]

En toda escritura pública de transferencia de dominio, el notario deberá incluir el número de catastro que el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales le haya asignado al inmueble, el cual le será provisto por las partes al notario. En aquellos casos en los cuales el número de catastro sea desconocido o aún no haya sido asignado, el notario así lo hará constar en la escritura.

De otra parte, el Artículo 11 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2022), dispone lo siguiente en torno al número de catastro de los bienes inmuebles, objeto de transacciones autorizadas por los notarios en instrumentos públicos:

En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

cumplimentar y depositar en la oficina del notario autorizante la planilla informativa sobre segregación, agrupación o traslado de bienes inmuebles.

Dicha planilla incluirá la siguiente información:

- (1) Número, fecha de escritura y negocio jurídico efectuado.
- (2) Nombre de los comparecientes, con especificación del carácter de su comparecencia y su número de seguro social.
- (3) Número de propiedad o catastro.

El número catastral de la propiedad se tomará de la última notificación o recibo contributivo disponible expedido por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

Se dispone que el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ofrecerá el número catastral o de codificación dentro de los próximos siete (7) días siguientes de ser solicitado. De no ser posible, deberá expedir una certificación negativa en la que se hagan constar las razones por las cuales no puede ofrecer el número solicitado. Esta certificación deberá remitirse al Secretario de Hacienda y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales en unión a la planilla informativa.

[...]

De conformidad con las disposiciones legales citadas, el transmitente o quien segregue o agrupe proveerá al notario el número de catastro de los bienes inmuebles objeto de actos traslativos de dominio en los instrumentos públicos que autoricen. En caso de que no pueda obtener dicho número porque el mismo no esté disponible o porque aún no le ha sido asignado un número de catastro al bien inmueble objeto del trámite, así lo consignará en el instrumento público y anejará el documento acreditativo de las gestiones realizadas para obtener el número de catastro. De igual manera, el notario anejará al instrumento, así como a la Planilla Informativa, cualquier certificación negativa o comunicación provista por el CRIM en la que se haga constar que el inmueble no tiene asignado un número de catastro al momento de la transacción.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #15 – Cancelación de aranceles en la obra notarial; función del Inspector de Protocolos respecto al cumplimiento de este deber

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre la obligación de adherir y cancelar las estampillas de rentas internas, del impuesto notarial y los de la Sociedad para Asistencia Legal al momento de llevar a cabo el acto notarial, conforme se dispone en el Artículo 10 de la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2021); la Ley Núm. 101 de 12 de mayo de 1943, según enmendada (Ley Núm. 101) (4 L.P.R.A. sec. 851 *et seq.*); en los Artículos 1 y 2 de la Ley Núm. 47 del 4 de junio de 1982, según enmendada (4 L.P.R.A. secs. 896 y 897); y en las Reglas 14, 77, 79 y 81 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 14, 77, 79 y 81).

El arancel es un derecho pagadero al Estado a cambio de la seguridad y la protección que provee a través del notario para preservar la integridad del documento una vez unido al protocolo, cuya custodia está cuidadosamente regulada, así como por la dispensa de fe pública notarial que imparte al documento autenticidad y calidad oponible a tercero. Inspector de Protocolos v. Dubón, 107 D.P.R. 50 (1978).

El Artículo 10 de la Ley Notarial, *supra*, establece el deber notarial de adherir y cancelar en toda escritura pública que autorice, al igual que en las copias certificadas que expida, los correspondientes sellos de rentas internas, de la Sociedad para Asistencia Legal y del impuesto notarial. El Tribunal Supremo ha reiterado que el deber de adherir y cancelar los sellos antes señalados **es simultáneo** al momento de autorizar un instrumento público y que, al no actuar de esa forma, el notario pone en entredicho la validez de la escritura pública o su copia certificada, pues las mismas son anulables. Cuando el notario no observa fielmente esta obligación, incurre en una falta grave a la Ley Notarial, la cual, lo expone a serias sanciones disciplinarias. Además, podría constituir el delito de apropiación ilegal si el notario ha cobrado al cliente el importe de dichos sellos y no ha procedido a adherirlos. Un notario que deja de adherir sellos por una cantidad mayor a la fianza notarial, al igual que aquel notario que no haya prestado tal fianza, constituye una amenaza para el tráfico jurídico de los bienes inmuebles así como para los que habitualmente utilizan sus servicios. In re Cubero Feliciano, 178 D.P.R. 630 (2010); In re Amundaray Rivera, 163 D.P.R. 251 (2004); In re González Maldonado, 152 D.P.R. 871 (2000).

La Regla 14 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 14) dispone que el pago de todo derecho de arancel que devengue un instrumento público, sea original o copia certificada, incluyendo los aranceles para su inscripción en los registros públicos,



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

será sufragado por las partes otorgantes, excepto el impuesto notarial. Establece, además, que el notario podrá rehusarse a autorizar el instrumento hasta que se hubiere provisto para el pago de los derechos arancelarios a su satisfacción.

El notario debe cumplir fielmente con la obligación de adherir y cancelar los sellos correspondientes en el instrumento público al momento de autorizarlo. Este deber es igualmente aplicable a los testimonios. “El notario no debe esperar a que venga un inspector para cumplir con el ineludible deber de cancelar los aranceles notariales, máxime cuando sus clientes y terceros efectúan transacciones jurídicas que descansan en la validez de dichos instrumentos”. In re Román Jiménez, 161 D.P.R. 727 (2004).

El Tribunal Supremo se ha expresado reiteradamente sobre la obligación de cumplir este deber inmediatamente después de que se lleve a cabo el acto notarial y sobre la extensión de las consecuencias de su incumplimiento. Ciertamente, tal incumplimiento puede vulnerar la validez del instrumento, e incluso, resultar en la configuración de un delito, además de constituir una violación a la Ley Notarial y, por ende, a la fe pública depositada en el notario. In re Cubero Feliciano, *supra*; In re Román Jiménez, *supra*; In re Capestany Rodríguez, 148 D.P.R. 728 (1999). En el curso de las inspecciones, los Inspectores de Protocolo, entre otras deficiencias, señalarán los errores en cómputos o la omisión de adherir y cancelar los aranceles notariales en los instrumentos públicos. En caso de incumplimiento, la ODIN podrá elevar un Informe Sobre el Estado de la Notaría al Tribunal Supremo para que tome las medidas que estime pertinentes. Reglas 77, 79 y 81 del Reglamento Notarial, *supra*.

A. Cómputo de aranceles en los instrumentos públicos

1. Sellos de rentas internas

La Sección 2(1) de la Ley Núm. 101 [4 L.P.R.A. sec. 851(1)] dispone que en cada documento e instrumento original autorizado por un notario que vaya a formar parte del protocolo y sus copias, se fijarán y cancelarán los sellos de rentas internas. Los incisos (a), (b), (c) y (d) de la Sección 2(1) disponen el monto a cancelarse en sellos de rentas internas, conforme al valor de la transacción.

La Sección 2(1)(e) dispone que cuando la cuantía del negocio jurídico exceda de cinco mil dólares (\$5,000.00), el notario deberá cancelar dos dólares (\$2.00) por los primeros mil dólares (\$1,000.00) y un dólar adicional por cada mil dólares (\$1,000.00) o fracción en el instrumento o documento original; y un dólar (\$1.00) por los primeros mil dólares (\$1,000.00), y cincuenta centavos (\$0.50) adicionales por cada mil dólares (\$1,000.00) o fracción por cada copia.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

2. Sellos de la Sociedad para Asistencia Legal (SAL)

Desde el 2 de octubre de 2004, la Sección 2(2) de la Ley Núm. 101 [4 L.P.R.A. sec. 851(2)] impone un sello a favor de la SAL por valor de \$5.00 por cada \$50,000.00 en la cuantía del original de cada instrumento autorizado por un notario y de \$2.50 en cada copia de los siguientes negocios jurídicos: (a) compraventa, (b) compraventa e hipoteca, (c) venta judicial, (d) constitución de hipoteca, o (e) cancelación de hipoteca. Están exentos del pago de este arancel los instrumentos públicos cuya cuantía sea menor de \$25,000.00.

B. Documentos sin cuantía

La Sección 3 de la Ley Núm. 101 (4 L.P.R.A. sec. 852) dispone que el notario tiene que adherir y cancelar un sello de rentas internas de un dólar (\$1.00) cuando se trata de un documento original y de cincuenta centavos (\$0.50) cuando se trata de una copia certificada, en los casos de poderes, actas y demás documentos sin cuantía. Por otro lado, la ley dispone que no devengará derecho alguno la escritura matriz ni la copia certificada cuyo único objeto sea el reconocimiento de hijos.

Ejemplos comunes de documentos a los que le aplica esta disposición de ley son: poderes y protocolización de poderes; testamentos; emancipación; repudiación de herencia; capitulaciones matrimoniales; actas de protocolización de documentos privados para evitar su extravío y dar certeza a su fecha sin que la protocolización tenga el efecto de elevarlo a escritura pública; escrituras de promesa de venta en la que no se constituya un contrato de opción a compra; escrituras de adhesión (en la que se presente la oferta); actas de protocolización de documentos notariales sin cuantía otorgados en el extranjero; actas de protocolización de documentos para asegurar su existencia e identidad; actas notariales sin cuantía; y actas de protocolización en las que el documento protocolizado no tenga cuantía.

C. Cómputo de aranceles aplicables a las transacciones más comunes

A continuación, se provee una lista no exhaustiva de los negocios jurídicos más comunes y la base para el cómputo de los aranceles que cancelan, según las disposiciones legales aplicables. Por disposición de la Ley Hipotecaria, en algunos casos la base para el cómputo de los derechos a pagar por la inscripción de los instrumentos públicos en el Registro de la Propiedad es diferente al cómputo de los aranceles notariales, el cual se rige mayormente por la Ley Núm. 101.

Al computar la cuantía de los documentos a que se refiere la Ley Núm. 101, no se incluirán los créditos adicionales por intereses, intereses moratorios ni los de costas y honorarios de abogado que se garanticen en el contrato. No obstante, los créditos adicionales para otros adelantos o gastos en las hipotecas no están expresamente excluidos de la ley, por lo que se toman en consideración al



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

momento de determinar la cuantía del instrumento para el cómputo de los aranceles a cancelar. Director Of. Inspección Notarías v. Colón, 131 D.P.R. 102 (1992).

1. **Acta de Edificación:** el valor asignado a la edificación.
2. **Aceptación de oferta contenida en escritura de adhesión:** el precio total en la escritura de aceptación.
3. **Agrupación:** la suma de los valores de las propiedades agrupadas (30 L.P.R.A. sec. 1767b).
 - a. En una escritura donde se otorgue un negocio jurídico de agrupación y en la misma escritura se transmita el dominio de los predios agrupados, la cuantía será el valor de la nueva finca o el precio de la venta, el que sea mayor.
 - b. En una escritura donde se adquiere uno o varios predios que se agruparán a una finca existente, la cuantía será la suma del valor de adquisición más el valor que corresponda a la nueva finca. (Tasación o valor de las hipotecas que la gravan).
4. **Arrendamiento:** el canon mensual o anual multiplicado por el número de meses o años, incluyendo las prórrogas, si las hubiere, cuando el canon de éstas ha sido pactado.
5. **Arrendamiento - rescisión:** el monto de los cánones no vencidos.
6. **Compraventa:** el valor del inmueble en el mercado.
 - a. **Compraventa asumiendo hipoteca preexistente:** la suma del pronto más el balance de la hipoteca que se asume.
 - b. **Compraventa con hipoteca para garantizar parte del precio aplazado:** el precio total de la compraventa (compuesto por el pronto más la cuantía de la hipoteca). Sección 4 de la Ley Núm. 101 (4 L.P.R.A. sec. 853).
7. **Compraventa - resolución o rescisión:** el valor de las prestaciones que se devuelvan.
8. **Constitución de régimen de condohotel:** el valor del bien inmueble, conforme a la tasación.
9. **Constitución de régimen de propiedad horizontal:** el valor del bien inmueble, conforme a la tasación, o la suma total de gravámenes hipotecarios, lo que sea mayor.
10. **Dación en pago:** el valor de la propiedad o el monto de la deuda que se cancela, la que sea mayor.
11. **Donación:** el valor del bien donado, luego de deducir el balance de los gravámenes que lo afecten (valor neto).

- 12. Fideicomiso:** el total de las aportaciones iniciales.
- 13. Fideicomiso (liquidación o disolución):** el valor total de lo que se reparta.
- 14. Fianzas:** el valor de los bienes dados en garantía. La fianza judicial, en casos criminales, está exenta del pago de aranceles.
- 15. Garantía en contratos de préstamo concebidos por un factor (cuantía que se define conforme a un cómputo aritmético establecido en el documento):** el monto total del préstamo.
- 16. Hipoteca:** el monto del principal más cualquier crédito adicional o accesorio; por lo usual, consistente en la cuantía de otros adelantos para cubrir el pago de contribuciones, seguros de la propiedad y otros gastos, que sea avalado por la hipoteca. No incluye los intereses sobre el principal, intereses moratorios ni costas y honorarios de abogado que garantice el contrato. Director Of. Inspección Notarías v. Colón, *supra*, citando 4 L.P.R.A. sec. 858.
- 17. Hipoteca - cancelación:** la cuantía de la hipoteca a cancelarse.
- 18. Hipoteca - cancelación parcial:** la cantidad en que se esté reduciendo la hipoteca.
- 19. Hipoteca - resolución o rescisión:** el valor de la hipoteca más los adelantos pactados, si los hubiere. No aplica a los refinanciamientos con cláusula de rescisión bajo ciertas disposiciones federales en los que el negocio jurídico queda en suspenso durante el periodo que la ley concede al deudor hipotecario para ejercer el derecho a rescindir.
- 20. Individualización de apartamentos, liberación de hipotecas y compraventa:** el valor de la liberación y de la compraventa.
- 21. Liquidación de comunidad de bienes no hereditarios ni gananciales:** el monto de lo adjudicado sin tomar en cuenta las agrupaciones o agregaciones que se hayan hecho para lograr la división.
- 22. Liquidación de sociedad de gananciales:** el valor en el mercado de todos los bienes gananciales restando la deuda ganancial.
- 23. Liquidación de sociedad de gananciales - parcial:** el valor en el mercado del bien ganancial restando la deuda ganancial del bien.
- 24. Liquidación de herencia:** el valor de los bienes luego de deducidas las bajas del caudal permitidas por ley.

Cuando el cónyuge supérstite concurra en una liquidación de herencia junto a otros herederos, se liquidará primero la sociedad de gananciales extinta y luego el caudal hereditario. La base para el cómputo de los aranceles a cancelar será el valor de la liquidación de la sociedad de gananciales más el valor del caudal luego de deducir las bajas permitidas por ley.

En los siguientes casos también se utilizará como base el valor de la liquidación neta cuando la venta sea a favor de alguno de los herederos y se realiza en el mismo instrumento:

- a. liquidación de gananciales, la partición de herencia, la adjudicación y la compraventa;
- b. adjudicación y partición de herencia, la donación, la liberación y compraventa; y
- c. partición de herencia, la adjudicación y compraventa.

25. Opción de Compraventa: el valor de la opción.

26. Permuta: la propiedad de mayor valor entre las permutadas servirá de base para la determinación de la cuantía. Sección 4 de la Ley Núm. 101 (4 L.P.R.A. sec. 853).

27. Segregación: el valor del predio segregado.

28. Segregación y compraventa: el precio de venta del predio segregado. Cuando el valor en el mercado de la propiedad es mayor que el precio de compraventa se cancelarán los aranceles tomando como base el valor en el mercado.

29. Segregación y donación: el valor del bien donado.

30. Segregación y liberación o cancelación parcial de hipoteca: el valor de la segregación más la liberación o cancelación.

31. Segregación, liberación o cancelación parcial de hipoteca y compraventa: el valor de la compraventa y el de la cancelación o liberación.

32. Segregación, compraventa y agrupación: el valor de la compraventa y el de la agrupación.

33. Sociedades especiales: el total de las aportaciones iniciales.

34. Sociedades especiales - liquidación o disolución: el valor de los bienes que se liquiden.

35. Sociedades especiales - reestructuración: el valor de las participaciones vendidas entre los socios o a extraños que ingresen. También cancelará derechos la ampliación de capital al admitir nuevos socios o cuando algún socio aumente el valor del capital.

36. Usufructo o cesión de usufructo: el valor del usufructo.

37. Venta judicial: lo que resulte mayor entre el monto de los pagarés que se cancelan y la oferta mayor aceptada en la subasta. Empire Life Ins. Co. v. Registrador, 105 D.P.R. 136 (1976).

38. Venta judicial - menores, incapacitados o ausentes: se cancelarán derechos tomando como base la oferta aceptada en la subasta.

D. Casos exentos del pago de aranceles

Si alguna disposición legal exime del pago de derechos sobre un instrumento público, se recomienda como la mejor práctica notarial consignar en el documento el valor de la transacción o del negocio jurídico y la ley que dispone la exención. En el caso Director Of. Inspección Notarías v. Colón, *supra*, el Tribunal Supremo determinó que para que sea aplicable una exención de pago de derechos arancelarios, la misma debe estar contenida expresamente en la ley. Las exenciones contributivas deben ser interpretadas restrictivamente; es decir, a favor de la no existencia de la exención, puesto que son privilegios excepcionales o gracias que concede el Estado para negar los efectos de las normas tributarias generales. Pfizer Pharm. v. Mun. de Vega Baja, 182 D.P.R. 267 (2011); Interior Developers v. Mun. de San Juan, 177 D.P.R. 693 (2009).

A continuación se incluye un listado no taxativo de casos a los que aplica alguna exención en el pago de derechos de aranceles:

1. Documentos autorizados por notarios de: la Corporación de Servicios Legales de Puerto Rico, Inc.; las clínicas de asistencia legal de las escuelas de derecho de Puerto Rico; y de cualquier otra entidad sin fines de lucro certificada por el Secretario de Justicia, cuyas funciones y propósitos sean similares. Artículo 10 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2021).
2. El duplicado de la copia de los contratos de refacción agrícola y de molienda de cañas que sea presentado al Registro de la Propiedad. Sección 5 de la Ley Núm. 101 (4 L.P.R.A. sec. 854)
3. Las escrituras de constitución, modificación y cancelación de hipotecas en garantía de préstamos concedidos por los sistemas de retiro siguientes:
 - a. Estado Libre Asociado de Puerto Rico;
 - b. Universidad de Puerto Rico;
 - c. Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico;
 - d. Asociación de Maestros de Puerto Rico;

e. Los sistemas de retiro establecidos por cualquier agencia, instrumentalidad, autoridad o corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Sección 6 de la Ley Núm. 101 (4 L.P.R.A. sec. 855).

4. Los negocios y las propiedades de la Asociación de Empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como las que pueda adquirir en el futuro, están exentas de toda clase de impuestos, derechos y contribuciones. Artículo 42 de la Ley Núm. 9-2013, mejor conocida como Ley de la Asociación de Empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2013. Véanse, además, Artículo 41 de la Ley Núm. 9-2013, *supra*, y Artículos 1 y 2 de la Ley Núm. 30 de 13 de junio de 1958 (30 L.P.R.A. sec. 1770c.)
5. Las escrituras donde el Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico adquiera, traspase, grave o enajene bienes que se relacionen con los fines para el cual fue creado. Sección 6 de la Ley Núm. 101 (4 L.P.R.A. sec. 855).
6. Los créditos adicionales por intereses; intereses moratorios; costas y honorarios de abogado. Sección 9 de la Ley Núm. 101 (4 L.P.R.A. sec. 858). En las escrituras de hipoteca, el crédito para otros adelantos que cubren el pago de contribuciones, seguros de la propiedad y otros gastos adicionales de este tipo de transacción serán incluidos en la cuantía para computar los aranceles. Director Of. Inspección Notarías v. Colón, *supra*.
7. Todo documento público o privado otorgado para contratar y garantizar préstamos hipotecarios, de refacción agrícola o de cualquier otra naturaleza, por el Gobierno de los Estados Unidos de América o por cualquiera de sus agencias o instrumentalidades, así como todo otro documento público o privado otorgado para comprobar la entrega del importe del préstamo, o el pago de dicho préstamo en todo o en parte, así como la cancelación total o parcial de las garantías correspondientes, y todo otro documento público o privado que sea necesario otorgarse en relación con dichos préstamos y garantías correspondientes. Artículo 1 de la Ley Núm. 81 de 22 de junio de 1954 (32 L.P.R.A. sec. 1492). La exención del pago de todos los derechos arancelarios solo beneficia a Estados Unidos y sus agencias o instrumentalidades cuando es al gobierno federal a quien corresponde el pago de los derechos. E.U.A. v. Registrador, 116 D.P.R. 269 (1985). Véase, además, Artículo 1 de la Ley Núm. 30 de 13 de junio de 1958 (30 L.P.R.A. sec. 1770c.)

“Estados Unidos de América” y cualquiera de sus agencias o instrumentalidades, incluye:

a. *The Federal Land Bank of Baltimore*;



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

- b. *The Federal Intermediate Credit Bank of Baltimore;*
- c. *The Baltimore Bank for Cooperatives;*
- d. *The Federal Land Bank Association of San Juan;*
- e. *The Puerto Rico Production Credit Association.*

Artículo 1 de la Ley Núm. 81, *supra*, (32 L.P.R.A. sec. 1495a); 30 L.P.R.A. sec. 1770a.

8. El Estado Libre Asociado, incluyendo sus instrumentalidades, organismos, dependencias, así como las autoridades, corporaciones públicas y todos los sistemas de retiro establecidos por dichas entidades, está exento del pago de derechos registrales y notariales. Artículo 1 de la Ley Núm. 30 de 13 de junio de 1958, según enmendada (30 L.P.R.A. sec. 1770c); Op. Sec. Just. 32 de 1963.
9. Los municipios no tendrán que pagar contribuciones de clase alguna al Estado Libre Asociado de Puerto Rico y estarán exentos del pago de derechos y aranceles para la tramitación de toda clase de asunto ante el Tribunal General de Justicia y el Registro de la Propiedad y por los documentos notariales que otorgue y cuyo pago corresponda al municipio. También tendrán derecho a que les expidan gratuitamente las certificaciones que para propósitos oficiales soliciten a cualquier organismo, agencia o funcionario del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Artículo 1.010 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada (21 L.P.R.A. sec. 4008).
10. Las sociedades cooperativas organizadas con arreglo a las leyes cooperativistas de Puerto Rico y aquellas sociedades y corporaciones extranjeras que operen como sociedades cooperativas, según se definen en la Ley Núm. 239-2004, mejor conocida como Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004 (5 L.P.R.A. sec. 4381 *et seq.*), están exentas del pago de los derechos prescritos por la Ley Núm. 101, *supra*. Estas exenciones aplicarán en toda contratación en la que se dispongan, se graven, o se enajenen sus bienes, así como en toda contratación con sus socios que se relacione con los fines para los cuales se hayan organizado tales sociedades cooperativas. Ley Núm. 114 de 12 de julio de 1960, según enmendada (30 L.P.R.A. sec. 1770d).

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #16 – Radicación Electrónica de la Planilla Informativa al Departamento de Hacienda

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre el proceso de radicación de la Planilla Informativa Sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de Exoneración Contributiva (planilla informativa), cuyo número oficial es SC-2821, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2022), la Ley Núm. 140-2011 y el Reglamento del Departamento de Hacienda Núm. 8167 del 6 de marzo de 2012 (Reglamento Núm. 8167).

El Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que:

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.

[...]

Se dispone que el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ofrecerá el número catastral o de codificación dentro de los próximos siete (7) días siguientes de ser solicitado. De no ser posible, deberá expedir una certificación negativa en la que se hagan constar las razones por las cuales no puede ofrecer el número solicitado. Esta certificación deberá remitirse al Secretario de Hacienda y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales en unión a la planilla informativa.

[...]

Además, dicha planilla deberá incluir cualquier otra información que sea requerida por el Secretario de Hacienda en dicha forma, la cual deberá ser obtenida por el notario al momento del otorgamiento del instrumento público. La información provista por el notario en dicha planilla estará garantizada por la fe notarial de dicho notario.

[...]



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Será obligación de los notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas escrituras. Dicha planilla deberá ser radicada en la forma, manera que establezca el Secretario de Hacienda, mediante reglamento, carta circular, boletín informativo o determinación administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la radicación de las mismas utilizando medios electrónicos. Disponiéndose que el notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de propiedad de nueva construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, a la “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”. El Secretario de Hacienda compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales “CRIM” los archivos de las planillas radicadas electrónicamente.

[...]

A. Sobre la forma de radicar la Planilla Informativa SC-2821

El Artículo 2 de la Ley Núm. 140-2011 facultó al Secretario del Departamento de Hacienda para aprobar la reglamentación necesaria para implantar el sistema de radicación electrónica de la planilla informativa. El Reglamento Núm. 8167, *supra*, fue promulgado para establecer y regular el sistema de radicación electrónica de esta planilla.

Mediante los Boletines Informativos números 12-03 y 12-08, el Departamento de Hacienda dispuso la obligación de los notarios de radicar electrónicamente la planilla informativa SC-2821. El proceso de radicación se realiza a través de la sección de Servicios en Línea del Portal electrónico del Departamento de Hacienda: <https://creditos.hacienda.gobierno.pr/notariossc2821/login.aspx>.

La radicación electrónica es el único medio a través del cual los notarios darán cumplimiento a la obligación de remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas informativas correspondientes a las escrituras de segregación, agrupación o traslado autorizadas por ellos durante el mes anterior. Los notarios deberán registrarse en el sistema del Departamento de Hacienda y, una vez registrados, podrán tener acceso a la página de radicación de la planilla informativa.

B. Sobre la dación de fe notarial de la información contenida en la Planilla Informativa SC-2821

En consideración a que el Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que “[l]a información provista por el notario en dicha planilla estará garantizada por la fe notarial de dicho notario”, se sugiere a los notarios consignar en el instrumento público que la Planilla Informativa que presentará al Departamento de Hacienda se prepara a base de la información provista por las partes en la transacción, quienes aseguraron al notario que la misma es correcta. Al momento de autorizar el instrumento público, el notario podrá mostrar a las partes otorgantes el borrador de la Planilla Informativa que presentará electrónicamente, con el fin de que éstos puedan certificar la corrección de la información allí consignada.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #17 – Presentación de documentos y notificaciones remitidas por el Registro de la Propiedad

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre el cumplimiento de sus deberes ministeriales ante el Registro de la Propiedad y las consecuencias de su incumplimiento, conforme a lo dispuesto en los Artículos 63, 65, 70 y 71 de la Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979), según enmendada, mejor conocida como Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Ley Hipotecaria) (30 L.P.R.A. secs. 2266, 2268, 2273 y 2274; la Regla 14 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 14); y el Canon 18 del Código de Ética Profesional (4 L.P.R.A. Ap. IX C. 18).

A. Presentación y retiro de documentos en el Registro de la Propiedad

El Artículo 65 de la Ley Hipotecaria, *supra*, le concede al Registrador de la Propiedad autonomía en el desempeño de su facultad calificadora. Esa función calificadora del Registrador es la que instrumenta el principio de legalidad que rige nuestro ordenamiento inmobiliario registral. Este principio exige que los títulos que gocen de la protección que confiere la inscripción en el Registro sean válidos y perfectos. Por tanto, el Registrador tiene la obligación legal de verificar que todo documento presentado cumpla con dichos requisitos. Acosta v. Registradora, 159 D.P.R. 626 (2003); Gasolinas P.R. v. Registrador, 155 D.P.R. 652 (2001).

A tenor con este principio registral, cuando el Registrador determina que existe alguna falta o deficiencia en el título, éste tendrá la responsabilidad de notificar por escrito la calificación desfavorable al notario autorizante, así como al presentante, si éste lo solicitó en la minuta, siguiendo el procedimiento y los términos que dispone el Artículo 69 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2272). De ocurrir que el notario o la parte interesada no tomaran acción para subsanar la falta, según el procedimiento contemplado en los Artículos 70 y 71 de la Ley Hipotecaria, *supra*, éstos podrán: (a) retirar el documento; (b) solicitar recalificación; (c) consentir las faltas e intentar su corrección; o (d) no actuar y dejar caducar el asiento de presentación. L. R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, Jurídica Editores, 2002, pág. 309.

En nuestro deber de orientar, la ODIN le recuerda a los notarios que el Artículo 63 de la Ley Hipotecaria, *supra*, le impone a éste la responsabilidad de atender las omisiones o defectos de los que adolezcan los documentos que no puedan ser inscritos y la obligación de indemnizar por los daños que ocasione:



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

El notario o funcionario que por su falta cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato, conforme a lo dispuesto en la ley, subsanará prontamente, al ser requerido, extendiendo a su costo un nuevo documento, si fuere posible e indemnizando en todo caso a los interesados de los perjuicios que les ocasionen su falta.

Nuestro Tribunal Supremo ha reiterado en la jurisprudencia emitida que el notario no sólo está obligado a dar fiel cumplimiento a las disposiciones de la Ley Notarial y su Reglamento, sino también, como abogado, a los Cánones del Código de Ética Profesional (4 L.P.R.A. Ap. IX C. 1 *et seq.*). Sobre el particular, el Canon 18, *supra*, expresa que todo abogado tiene la obligación de “[...] defender los intereses del cliente diligentemente, desplegando en cada caso su más profundo saber y habilidad y actuando en aquella forma que la profesión jurídica en general estima adecuada y responsable”. In re Fernández de Ruiz, 167 D.P.R. 661 (2006).

En síntesis, recordamos a los notarios que no atender de manera diligente las faltas notificadas por el Registrador de la Propiedad incide en los derechos de los otorgantes y en el negocio jurídico autorizado por el notario. Por tanto, el notario que incurra en esta práctica puede exponerse a las acciones disciplinarias pertinentes, toda vez que el ciudadano afectado pudiera presentar una queja en su contra ante el Tribunal Supremo, en virtud de lo dispuesto en la Regla 14 del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico (4 LPRA Ap. XXI-B R.14).

B. Sellos en copias certificadas y comprobantes presentados ante el Registro de la Propiedad

En materia de sellos y comprobantes requeridos para la presentación de documentos ante el Registro de la Propiedad, la ODIN orienta a los notarios que, con fecha del 20 de agosto de 2012, el Secretario de Hacienda publicó la Carta Circular Núm. 1300-02-13, dirigida al Secretario de Justicia y a los Registradores de la Propiedad con el fin de informar sobre la implantación de una nueva plataforma de venta, verificación y cancelación electrónica de sellos y comprobantes. En la misma, el Secretario de Hacienda instruye a los Registradores que sólo recibirán sellos y comprobantes electrónicos para los trámites que se procesan y cancelan en los Registros de la Propiedad. Además, les instruye sobre el manejo de los aranceles, especificando que, al momento de presentar documentos en el Registro de la Propiedad, todo sello digital impreso en papel de seguridad será adherido mientras que los sellos digitales impresos en papel regular (tamaño 8 ½” x 11”) serán grapados. En lo referente a los comprobantes digitales de presentación e inscripción, si los mismos son impresos en papel de seguridad, éstos continuarán siendo adheridos al Modelo SC 848.5, titulado “Recibo de Pago”.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Posteriormente, el Secretario de Hacienda emitió la Carta Circular Núm. 1300-04-13 de 26 de septiembre de 2012, con el propósito de enmendar la circular antes citada. Mediante esta comunicación al Secretario de Justicia y a los Registradores de la Propiedad, el Secretario de Hacienda atiende asuntos que no fueron considerados en la circular anterior, implantando procedimientos transitorios para los mismos. A tales fines, dispuso que toda persona o entidad que radique un documento ante el Registro de la Propiedad deberá considerar que, en los siguientes casos, los sellos preimpresos de rentas internas y comprobantes impresos en papel termal serán aceptados a manera de excepción:

1. Los documentos presentados luego del 1º de octubre de 2012, y que contengan sellos preimpresos de Rentas Internas y comprobantes impresos en papel termal, adquiridos en colecturías antes del 1º de octubre de 2012. No obstante, el Registro orientará e informará a dicha persona/entidad de que, si el comprobante es impreso en papel termal y tiene fecha posterior al 1º de octubre de 2012, no será aceptado por el Registro de la propiedad y el presentante podrá solicitar la sustitución del mismo por un comprobante digital en cualquier colecturía del Departamento de Hacienda;
2. Los documentos presentados luego del 1º de octubre de 2012, que contengan sellos preimpresos de Rentas Internas y comprobantes impresos en papel termal, pero dicha transacción registral fue realizada en o antes del 1º de octubre de 2012. No obstante, el Registro orientará e informará a dicha persona/entidad de que, si la transacción registral fue realizada luego del 1º de octubre de 2012, no se le aceptará ningún otro documento que no esté acompañado de sellos y comprobantes digitales del Departamento de Hacienda; y
3. Los documentos presentados en o antes del 1º de octubre de 2012, y que contengan sellos preimpresos de Rentas Internas y comprobantes impresos en papel termal, pero que fueron devueltos al presentante por cualquier razón, y que sean posteriormente presentados ante el Registro nuevamente con los mismos sellos preimpresos y comprobantes termales. No obstante, el Registro orientará e informará a dicha persona/entidad de que, si la transacción registral fue realizada luego del 1º de octubre de 2012 no se le aceptará ningún otro documento que no esté acompañado de sellos y comprobantes digitales del Departamento de Hacienda.

Por último, en la referida Carta Circular Núm. 1300-02-13 se instruye a los notarios para que, una vez adquieran el comprobante digital para los trámites ante el Registro de la Propiedad, deberán asegurarse que el nombre de la persona o entidad a la cual el Registro devolverá dicho comprobante sea incluido en la información digital contenida en la faz del comprobante. Además, la Carta Circular Núm. 1300-04-13

establece directrices claras referentes a los sellos y comprobantes que deben acompañar los documentos que se presenten al Registro de la Propiedad.

Exhortamos a los notarios a mantenerse al tanto de cualquier publicación que, a esos fines, puedan en el futuro publicar tanto el Departamento de Hacienda como el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, adscrito al Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en sus respectivas páginas cibernéticas: www.hacienda.gobierno.pr y www.justicia.pr.gov.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #18 – Subsanación de faltas en los instrumentos públicos; Regla 39 del Reglamento Notarial

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre los métodos principales de subsanación de faltas en los instrumentos públicos, conforme a lo dispuesto en los Artículos 29 y 32 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. secs. 2047 y 2050) y las Reglas 39 y 77 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 39 y 77).

El Artículo 29 de la Ley Notarial, *supra*, establece como norma general que los defectos de que adolezcan los documentos notariales *intervivos* podrán ser objeto de subsanación sin perjuicio de terceros por los comparecientes en el documento o por sus herederos o causahabientes por medio de una escritura pública en que se haga constar el defecto, su causa y la declaración que lo subsana, o por el notario si se trata de errores en el relato de hechos presenciados por él o que corresponda a éste consignar, por iniciativa propia o a instancia de cualesquiera de las partes, por medio de acta notarial en que se haga constar el defecto o error, su causa y la declaración que lo subsana. Conforme la Regla 39 del Reglamento Notarial, *supra*, también podrá subsanarse mediante diligencia subsanatoria.

A. Errores materiales y su corrección

1. Errores en la información contenida en los márgenes de los instrumentos públicos

El Artículo 37 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2055) establece que el papel utilizado para la autorización de instrumentos públicos deberá ser de catorce pulgadas (14") de largo por ocho y medio pulgadas de ancho (8.5"). El mismo deberá contener un margen a la izquierda de veinte milímetros (20mm)³ más otro de sesenta milímetros (60mm)⁴. A la derecha, el papel deberá tener un margen de tres milímetros (3mm)⁵. Si el notario hace uso del reverso de la hoja, deberá observar los márgenes antes indicados.

El margen de veinte milímetros del lado izquierdo facilita la encuadernación requerida de los protocolos. El margen izquierdo de sesenta milímetros es para uso del notario al obtener las iniciales de los comparecientes

³ Representativo de 25/32".

⁴ Representativo de 2' 23/64".

⁵ Representativo de 1/8".

y estampar su sello y su rúbrica. La utilizará, además, para escribir las notas de saca y de contra referencia. En los márgenes superiores e inferiores se proveerá el espacio para los números de folios del protocolo y para los números de página del instrumento. Excepto las iniciales de los comparecientes, la información que el notario puede o debe consignar en estos márgenes alrededor del texto del instrumento puede ser corregida por éste sin la presencia de los comparecientes. Las correcciones a las notas de saca, notas de contra referencia o a los números de página del instrumento o folio del protocolo serán realizadas por el notario. Este tipo de corrección hecha por el notario no invalida el negocio jurídico.

2. Adiciones, apostillas, entrerrenglonaduras, raspaduras y tachaduras en los documentos autorizados

El Artículo 32 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que éstas se tendrán por no puestas en los instrumentos públicos a menos que se salven a continuación del último renglón en la última página con la aprobación expresa y la firma de los que deben suscribir el documento.

3. Espacios en blanco

No se reputarán blancos los espacios que resulten al final de una línea, o cuando en la siguiente línea se comience un párrafo nuevo. No obstante, en estos casos, el notario deberá cubrir el blanco con una raya o guion. Artículo 32 de la Ley Notarial, *supra*. Los documentos tienen que ser indelebles y permanentes. Artículo 27 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2045).

4. Errores en la numeración de instrumentos públicos

El Artículo 47 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2071) y la Regla 53 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 53) establecen que el protocolo es la colección ordenada por secuencia numérica (ascendente) y fecha concordante de los instrumentos públicos matrices autorizados por el notario durante un año natural. Surge claramente de estas disposiciones, que la secuencia numérica y por fechas calendario es un elemento esencial del protocolo que debe ser celosamente guardado por los notarios. Sin embargo, frecuentemente se cometen errores que afectan la secuencia numérica ordenada de los instrumentos autorizados en un año calendario. Es importante prestar atención al orden numérico que lleva, toda vez que un error puede afectar la numeración de múltiples instrumentos. A menudo, estos errores son identificados al momento de encuadernar el protocolo, cuando ya ha concluido el año calendario.

Los tres errores más comunes en la numeración de los instrumentos públicos son: la repetición de números; la omisión de números; y la interrupción de la secuencia del año por la expedición de instrumentos con números que no siguen el orden secuencial correspondiente.

A continuación se indica lo que debe hacer el notario ante estas situaciones:

b. Números de instrumentos repetidos o interrupción de la secuencia del año por la expedición de instrumentos con números que no siguen el orden secuencial correspondiente

Si el notario se percató del error al momento de la autorización del instrumento público, podrá subsanarlo dentro del mismo proceso y en presencia de las partes comparecientes, sustituyendo los folios incorrectos por los corregidos en los cuales se obtendrán las iniciales de los comparecientes y el notario estampará su sello y rúbrica.

De otro modo, el notario tiene que notificar el error en el índice de actividad notarial mensual (índice mensual) correspondiente. Si no lo hizo, el notario deberá notificar a la ODIN un índice mensual enmendado, acompañado de la correspondiente explicación, en la que consignará el error cometido.

c. Números de instrumentos omitidos

En el índice del protocolo, el notario deberá incluir una nota al lado del número omitido en la que exprese tal hecho. El notario deberá, además, cerciorarse de notificar la omisión en el índice mensual en el que certifique que nunca autorizó ni autorizará instrumento alguno con dicho número para el año al que corresponde el protocolo. Si por inadvertencia, el notario identificó en el índice mensual bajo el número omitido la información del próximo instrumento que autorizó, deberá notificar a la ODIN un índice mensual enmendado, acompañado de la correspondiente carta de justificación al Director, en la que consigne la corrección.

B. Medios de subsanación contemplados en la Regla 39 del Reglamento Notarial

1. Errores susceptibles de corrección bajo esta Regla

La Regla 39 del Reglamento Notarial, *supra*, dispone la forma de corregir errores en los instrumentos públicos. Provee dos métodos de subsanación: el acta de subsanación y la diligencia subsanatoria. Están expresamente excluidos

de la subsanación bajo esta regla los testamentos, salvo las actas de protocolización de testamento ológrafo.

El notario podrá subsanar por medio de los métodos contemplados en esta regla: errores; defectos de forma y omisiones, tales como la falta de expresión en el documento de sus juicios de identidad o de capacidad de las personas comparecientes; la falta de expresión en el documento de otros aspectos de su propia actividad en la autorización de sus instrumentos; y datos o hechos que presencié o que de otro modo le constan personalmente y que no afectan el negocio jurídico.

Solo el notario autorizante podrá subsanar la falta de expresión en el documento de sus juicios de identidad o de capacidad o de otros aspectos de su propia actividad en la autorización. Si al momento de la subsanación el notario autorizante estuviera suspendido, éste comparecerá ante otro notario, quien a su ruego hará la subsanación. Para realizarla, el notario suspendido le expresará al notario que autorizará la corrección cuál fue el medio de identificación utilizado o la capacidad de los otorgantes en el documento que él autorizó.

La Regla 39 contempla la corrección mediante un acta de subsanación o diligencia subsanatoria de los siguientes defectos:

- a. El nombre o los nombres y apellido o apellidos por los cuales fueren también conocidas cualesquiera de las personas comparecientes o sus cónyuges, así como sus circunstancias personales.
- b. La omisión o incorrección en la descripción de una propiedad cuando la corrección fuere para conformar lo informado en el instrumento a cualquier información que surja del Registro de la Propiedad o en documento fehaciente, y que no fuere incompatible con lo convenido por las partes contratantes.
- c. El resultado incorrecto de un cómputo aritmético, siempre que los fundamentos utilizados en el cómputo hayan sido consignados o fueren determinables del propio instrumento o del Registro de la Propiedad, y permanezcan inalterados a pesar de la corrección.
- d. Hechos tales como la existencia o inexistencia de una edificación; el cotejo de documentos; la existencia y detalles de planos; fotografías y otros documentos; y las fechas y entrega de documentos o valores.
- e. La falta de expresión notarial sobre la identidad o la capacidad de las personas otorgantes o testigos de conocimiento.
- f. La falta de iniciales de las partes otorgantes o testigos de conocimiento en uno o más de los folios de un instrumento público otorgado

previamente. Sin embargo, la falta de iniciales de testigos instrumentales no es susceptible de subsanación toda vez que su intervención en la autorización de un instrumento requiere unidad de acto. Ello aplica aunque el testigo instrumental también comparezca como testigo de conocimiento. En este caso, la corrección del error requiere la autorización de un nuevo instrumento público.

- g. La falta de expresión en los casos de cancelación o de liberación de que tuvo a su vista el original del pagaré o que fue puesta la correspondiente nota de cancelación.
- h. La falta de expresión de que fueron hechas las advertencias y reservas legales relacionadas con el negocio jurídico autorizado.
- i. La falta de expresión en cuanto a la forma en que fue realizada la lectura del instrumento público.
- j. En los casos atendidos bajo la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. 2155 *et seq.*), conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, son susceptibles de subsanación los errores, omisiones o defectos de forma en las actas de notoriedad y en el acta notarial de cese del trámite.

2. El acta de subsanación

El acta de subsanación es el instrumento público que redacta el notario, sin la intervención de las partes otorgantes y sin perjuicio de terceras personas, para corregir los defectos u omisiones de que adolezca un instrumento previo. El notario consignará en el acta que la subsanación obedece a datos o hechos que presenció o que de otro modo le constan personalmente y que no afectan el negocio jurídico.

La Regla 39 del Reglamento Notarial, *supra*, le impone al notario la obligación de notificar toda acta de subsanación o diligencia subsanatoria que autorice en relación a escrituras de poder, actas de protocolización de poder, actas de protocolización de testamento ológrafo y actas sobre asuntos no contenciosos ante notario. El término establecido para dicha notificación es de tres (3) días laborables, contados a partir de la fecha de autorización de la subsanación. La notificación se realizará en el formulario adoptado a esos fines por la ODIN.

La autorización de un acta de subsanación cancela los aranceles de conformidad con el Artículo 10 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2021) y la Ley Núm. 101 de 12 de mayo de 1943, según enmendada (Ley Núm. 101) (4 L.P.R.A. sec. 851 *et seq.*), por tratarse de un instrumento público. En el caso de la diligencia subsanatoria, su autorización no cancela aranceles por tratarse de un método de subsanación efectuado en el mismo documento matriz.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

3. La diligencia subsanatoria

Es el medio de subsanación de errores, defectos de forma u omisiones que el notario utiliza en el propio instrumento en aquellos casos en que no modifique, cambie o supla la voluntad de una o todas las personas comparecientes, ni altere la esencia del instrumento. Consiste en una nota escrita en el propio instrumento matriz después de las firmas de los comparecientes y del notario o al dorso del último folio donde se hará constar el error, la omisión, o el defecto de forma, su causa y la declaración que lo subsana. Regla 39 del Reglamento Notarial, *supra*.

El notario podrá corregir por diligencia en la escritura matriz la falta de iniciales de las partes otorgantes o testigos de conocimiento en uno o más de los folios de un instrumento público otorgado previamente. La autorización de la diligencia exige la comparecencia solamente de las personas cuyas iniciales no fueron incluidas en el instrumento público matriz. En este caso, el notario recogerá las iniciales faltantes del otorgante o testigo en los folios en que corresponda y suscribirá una nota de diligencia subsanatoria al final del mismo o al dorso del último folio en la que hará constar la fecha en que se realizó la corrección, la comparecencia del otorgante o testigo y la corrección realizada.

Si la diligencia subsanatoria se realiza luego de expedida la primera copia certificada, el notario deberá expedir nueva copia con la diligencia practicada a las personas a favor de quienes previamente haya expedido copias. Cuando la subsanación se realiza sobre un instrumento que ha sido presentado en el Registro de la Propiedad, el notario podrá expedir una nueva copia certificada con la diligencia para complementar la que obra en el Registro.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #19 – Deber de notificar la autorización de enmiendas a instrumentos públicos bajo la custodia de los Archivos Notariales de Distrito.

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre el deber de notificación a los Archivos Notariales de Distrito la autorización de ciertos instrumentos públicos, conforme lo previsto en el Artículo 67 de la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987 (4 L.P.R.A. sec. 2107), según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial).

El Artículo 67 de la Ley Notarial, *supra*, establece que el territorio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico será dividido en trece (13) distritos notariales, los cuales reflejarán la misma distribución territorial que las regiones judiciales del Tribunal de Primera Instancia. En cada distrito notarial habrá un archivo y un archivero de protocolos que será nombrado por el Juez Presidente, quien resuelve todo lo concerniente a dichos archivos. El Juez Presidente puede delegar en el Director de la ODIN la designación del archivero y la supervisión de todo lo relacionado con los archivos notariales. El funcionamiento del Archivo Notarial de San Juan y de Ponce estará a cargo del Director de la ODIN como archivero. Los Archivos Notariales de Distrito reciben y custodian la obra notarial de los notarios fallecidos, suspendidos, o que hayan cesado voluntaria o involuntariamente del ejercicio notarial. La obra será depositada en el archivo correspondiente a la última ubicación de la oficina notarial del que cesa. Los Archiveros Notariales de Distrito tienen el deber de expedir copias de los documentos que obran en los protocolos bajo su custodia, las cuales serán admisibles en evidencia y tendrán toda la validez y fuerza de ley que una copia certificada expedida por el notario autorizante.

La ODIN cuenta con un inventario de toda la obra depositada en los Archivos Notariales de Distrito. Esta información está disponible para el notario que necesita localizar la obra de otro notario fallecido, suspendido, incapacitado o cesado, en la ODIN, comunicándose al (787)763-8816, o directamente con los Archivos Notariales de Distrito. Para un directorio completo de los Archivos Notariales de Distrito, refiérase a los anejos de estas instrucciones. También se puede acceder al directorio a través del enlace de la ODIN que se encuentra en el Portal electrónico de la Rama Judicial: <http://www.ramajudicial.pr/odin>.

En cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 29 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2047) y la Regla 39 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 39), el notario que subsana una escritura indicará al margen del instrumento matriz subsanado, bajo su firma y sello, el hecho de la corrección e indicará la escritura o acta en la que se haya efectuado. Si el instrumento objeto de la subsanación fue autorizado por otro



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

notario, deberá ser notificado con copia del acta o escritura de subsanación para que haga la nota de contra referencia al margen del instrumento matriz. Cuando un notario subsana una escritura matriz que está bajo la custodia de un Archivo Notarial de Distrito, notificará copia del documento de subsanación con una carta explicativa al Archivero para que haga la nota de contra referencia en el documento subsanado. Los archiveros hacen la nota de contra referencia que indica el hecho de la corrección, el notario autorizante, la fecha y el número de la escritura o acta notarial en la que se haya efectuado.

Cuando la escritura matriz en casos como: aceptación de la donación hecha en escritura distinta; escritura de adhesión autorizada por un notario distinto al autorizante de la escritura principal; o los documentos de la aceptación del cargo de albacea se encuentren en un Archivo Notarial de Distrito, el notario enviará copia con una carta explicativa al Archivero Notarial de Distrito que tenga bajo su custodia el protocolo en el que obre dicho instrumento. En estos casos, el Archivero Notarial de Distrito hace constar mediante nota marginal o al final de la escritura principal el hecho del otorgamiento de la escritura de aceptación de donación, de adhesión y la identificará con el número, fecha de otorgamiento y notario autorizante o archivará los documentos de aceptación del cargo de albacea. En los casos de la escritura de adhesión, el notario que la autorice cumplirá con las disposiciones de notificación del Artículo 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2051).

Todos los archivos notariales de distrito operan en un horario de lunes a viernes, salvo días feriados, de 8:30 a.m. a 12:00 p.m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m. Los Archivos Notariales de San Juan y Ponce también ofrecen servicios de lunes a viernes, salvo días feriados, en horario ininterrumpido desde las 8:30 a.m. hasta las 5:00 p.m.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #20 – Registro de Testimonios: características, modo de llevarlo y cancelación del sello de la Sociedad para Asistencia Legal

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios respecto a la cancelación del sello de la Sociedad para Asistencia Legal en el Registro de Testimonios y sobre las características y modo de llevar dicho Registro conforme a lo dispuesto en el Título VII de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2091 *et seq.*); en los Artículos 1 y 2 de la Ley Núm. 47 del 4 de junio de 1982, según enmendada, (Ley Núm. 47) (4 L.P.R.A. secs. 896 y 897); en la Ley Núm. 196-2007; y los Capítulos VII y VIII del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 64-84).

A. Características del Registro de Testimonios y modo de llevarlo

El Artículo 59 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2094) dispone lo siguiente:

Los notarios registrarán los testimonios en que intervengan de la manera y bajo los requisitos que se establezcan en el Reglamento Notarial. El Tribunal Supremo podrá disponer que el Registro de Testimonios se lleve en formato electrónico.

El notario podrá efectuar el pago de los derechos correspondientes al sello de la Sociedad para la Asistencia Legal por vía electrónica, de conformidad con el procedimiento que establezca el Secretario de Hacienda en coordinación con el Juez Presidente del Tribunal Supremo o la persona en quien éste delegue. El Secretario de Hacienda podrá establecer mecanismos alternos a la obligación de adherir y cancelar sellos.

El Artículo 59 fue enmendado por la Ley Núm. 196-2007. Esta ley contiene una medida transitoria que pospone su vigencia hasta que el Tribunal Supremo adopte la reglamentación correspondiente para su implantación. Todo trámite cubierto por la Ley Notarial y su Reglamento se llevará a cabo bajo los requisitos reglamentarios y legales vigentes antes de la aprobación de la Ley Núm. 196-2007. El Artículo 59 de la Ley Notarial es una de las disposiciones que mantienen su vigencia de forma provisional.

Los notarios llevarán el Registro de Testimonios según lo establecido en el Artículo 59 antes de la citada enmienda, según se indica a continuación:



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Los notarios llevarán un registro de testimonios en notas concisas, fechadas, numeradas, selladas y suscritas por ellos haciendo constar el nombre de los otorgantes y una relación sucinta del acto autenticado.

El registro de testimonios se llevará en libros debidamente encuadernados, con sus páginas numeradas sucesivamente, de no más de quinientas (500) hojas.

La numeración de los asientos en el Registro de Testimonios será continua, desde que el notario comienza a ejercer la notaría hasta que cesa. Nunca deberá recomenzar la numeración de cada año natural con un asiento número uno (1). El notario hará constar el nombre de cada otorgante y una relación sucinta del acto autenticado. Además, éste hará constar, tanto en el Registro de Testimonios como en el propio testimonio, su conocimiento personal de cada firmante o, en su defecto, la utilización de los medios supletorios de identificación que provee el Artículo 17 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2035). En caso de ser necesario utilizar un testigo de conocimiento para identificar al compareciente, el notario hará constar en el asiento que conoce al testigo de conocimiento. Artículo 57 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2092).

Para detalles adicionales sobre el contenido de los asientos, véanse Artículo 57 de la Ley Notarial, *supra*; Regla 67 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 67); Instrucción General #21, inciso A. Cuando el signatario no sepa o no pueda leer o firmar, el notario actuará conforme a lo dispuesto en los Artículos 21 y 25 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2039 y 2043); y en la Regla 32 del Reglamento Notarial, (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 32). Véase, además, el Artículo 22 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2040) sobre los requisitos generales de los testigos.

En la autorización de testimonios aplican las mismas prohibiciones por razón de parentesco que se aplican a los otorgantes de las escrituras con relación al notario autorizante. Artículos 5 y 56 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2005 y 2091). Tampoco se podrán autorizar testimonios en los casos comprendidos en los incisos (1) al (6) del Artículo 1232 del Código Civil de Puerto Rico (Código Civil) (31 L.P.R.A. sec. 3453).

Se les recuerda a los notarios que deberán hacer constar en un instrumento público:

1. Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.
2. Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis (6) o más años, siempre que deban perjudicar a tercero.

3. Las capitulaciones matrimoniales

4. La cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal.

5. El poder general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero.

6. La cesión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública.

B. Cancelación del sello de la Sociedad para Asistencia Legal

El Artículo 1 de la Ley Núm. 47, *supra*, según enmendado por la Ley Núm. 83-2012, establece que “[s]erá deber de todo notario cancelar, por cada testimonio o affidavit que otorgue, un sello que la Sociedad para Asistencia Legal adoptará y expedirá por valor de cinco (5) dólares”.

Respecto al deber de cancelar el sello de la Sociedad para Asistencia Legal en el Registro de Testimonios, el Tribunal Supremo ha resuelto que la Ley Núm. 47 “que impone la obligación al notario de cancelar el sello a favor de la Sociedad para Asistencia Legal, forma parte esencial e integral de la actividad notarial al certificar un affidavit”. Mojica Sandoz v. Bayamón Federal Savs., 117 D.P.R. 110 (1986); In re Madera Acosta, 144 D.P.R. 743 (1998).

En lo que se refiere a la forma de dar por cumplido este deber, el Tribunal Supremo ha expresado, categóricamente, que “[d]e acuerdo con la mecánica contemplada en la ley, la mejor práctica de la notaría es que se dé entrada inmediata en el Registro de Affidavit de todos los datos requeridos, y se adhiera y cancele el sello”. Mojica Sandoz v. Bayamón Federal Savs., *supra*. El “elemento de contemporaneidad es continuo y crucial”. *Id.*, pág. 133.

En In re Román Jiménez, 161 D.P.R. 727 (2004), el Tribunal Supremo reiteró que adherir y cancelar los aranceles notariales al momento de autorizar cualquier documento o instrumento público es un deber ministerial. Además, expresó que la práctica de no cancelar dichos aranceles es un acto que constituye fraude al erario que puede resultar en la configuración de un delito de apropiación ilegal. In re Caballero Bastard, 173 D.P.R. 673 (2008); In re Casiano Silva, 145 D.P.R. 343 (1998); In re Merino Quiñones, 115 D.P.R. 812 (1984).

De otra parte, la Ley Núm. 8-2012 enmendó el Artículo 2 de la Ley Núm. 47, *supra*, para disponer que **el sello de la Sociedad para Asistencia Legal constará de dos estampillas con numeración idéntica y que todo notario tendrá el deber de adherir una de las estampillas (original) al margen del asiento correspondiente en su Registro de Testimonios y la otra estampilla (recibo) en el testimonio autorizado.**

El Departamento de Hacienda publicó en su página cibernética, <http://www.hacienda.gobierno.pr/publicaciones/cartascircularescont.html>, la Carta Circular Núm. 1300-33-12 del 25 de mayo de 2012, para informar sobre la emisión del nuevo sello de la Sociedad para Asistencia Legal, cuyo código es el “sello 9397”, mediante el sistema de venta y cancelación electrónica de sellos y comprobantes.

El sistema provee un sello digital y un recibo, los cuales contienen una numeración idéntica que los identifica conforme lo requiere el Artículo 2 de la Ley Núm. 47, *supra*. El notario tiene que cancelar un sello de \$5.00 a favor de la Sociedad para Asistencia Legal por cada testimonio autorizado. Nada impide que se utilice más de un sello digital para el cumplimiento de este requisito. Lo importante es que el notario se asegure de cancelar la totalidad de la cuantía y que la numeración de los sellos adheridos y cancelados en el documento corresponda a la numeración de los cancelados en el Registro de Testimonios.

Al comprar el sello, los notarios deberán hacer referencia al código “sello 9397 de cuantía fija”, para adquirirlo por el importe total que la Ley requiere cancelar. Si el notario desea adquirir el sello por una cuantía diferente, deberá hacer referencia al código “sello 9397 de cuantía variable”.

A continuación, se presenta una descripción gráfica que esboza los rasgos más distintivos de los nuevos sellos de la Sociedad para Asistencia Legal:

El sello consiste de dos (2) estampillas, tamaño 2 x 2, una de las cuales está identificada como “Recibo”. Ambas estampillas contienen los elementos siguientes: el logo del Departamento de Hacienda; una barra de seguridad con holograma en el borde izquierdo de cada estampilla; un código de barra con los datos del sello, para su identificación y cancelación por medios electrónicos; el número individual del sello, el cual será asignado por el Sistema de Pago Electrónico del Departamento de Hacienda y que será el mismo número para ambas estampillas; una descripción del tipo de sello expedido, el cual en este caso, será un sello de la Sociedad para Asistencia Legal, código 9397, y el valor del sello. Además, cada estampilla provee un espacio para incluir datos adicionales que identifiquen el uso para el cual será destinado, como por ejemplo: la fecha de compra, el número notarial de quien lo adquirió, el número de affidavit o cualquier otro dato necesario que sirva de referencia para facilitar la labor del notario autorizante.



El notario adherirá la estampilla original al margen del asiento de cada testimonio o affidavit en el Registro de Testimonios y la cancelará con su sello notarial o con una marca clara y visible. La estampilla que contiene la palabra “Recibo” la pegará en el affidavit o testimonio, ya sea al final del documento o al dorso del mismo, y la cancelará con su sello notarial o con una marca clara y visible.

C. Situaciones que requieren una atención especial del notario al adherir la doble estampilla del sello de la Sociedad para Asistencia Legal

1. Identificación de la doble estampilla

El notario que así lo desee podrá solicitar, al momento de adquirir el sello, que se identifique con el número de testimonio al que será destinado, su número notarial o cualquier otro dato que interese preservar en la faz del sello. Al así hacerlo, deberá recordar que el uso del número de seguro social como método de identificación está prohibido por la Ley Núm. 243-2006 (29 L.P.R.A. sec. 621b). La ODIN no requerirá la identificación del sello con datos adicionales. Sin embargo, al momento de la compra del sello, el Departamento de Hacienda podría requerir algún dato adicional como, por ejemplo, el número notarial o el nombre de la persona que lo adquiere para incluirlo en el sello.

La estampilla que adherirá el notario al documento autorizado o autenticado será la titulada “Recibo”. La estampilla con idéntica numeración será la cancelada en el Registro de Testimonios, conforme lo establece el Artículo 2 de la Ley Núm. 47, *supra*. Para evitar confusiones en el manejo de la doble estampilla, se sugiere al notario que, al momento de expedir el documento, escriba con tinta indeleble en ambas estampillas el número del affidavit o testimonio al que corresponden.

2. Uso de la doble estampilla en la expedición de múltiples originales

En el transcurso de un trámite legal, el declarante o compareciente puede requerir al notario más de una copia del original del testimonio o affidavit que el notario autorizará. Ante el nuevo requisito de cancelar los aranceles en el testimonio o affidavit, se instruye a los notarios sobre la expedición de múltiples copias de un mismo documento.

En estos casos, el notario deberá autorizar el documento, adherir y cancelar el arancel a favor de la Sociedad para Asistencia Legal y fotocopiar el documento así notariado o autenticado. En cada fotocopia del documento, el notario deberá certificar, bajo su firma y sello notarial en el folio donde está el affidavit, que la misma es una copia fiel y exacta del original por él autorizado.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

De no haber espacio, la certificación se podrá hacer al dorso. De no haber espacio al dorso, se hará mediante *allonge*. Deberá, además, identificarlo con la palabra “Duplicado” para consignar que su expedición no altera el número de *affidávit* ni requiere la cancelación de aranceles.

3. Uso de la doble estampilla en documentos y formularios con espacio insuficiente para adherir la estampilla de “Recibo”

Existen documentos y formularios cuya validez depende de su notarización que no disponen de espacio suficiente para acomodar la estampilla de “Recibo”. Ejemplos comunes de este tipo de documento son los traspasos de título; licencias de vehículos de motor; y los documentos de pagaré, entre otros. El notario tiene el deber de asegurarse de que el documento expedido contenga la estampilla de la Sociedad para Asistencia Legal y que el número de serie de dicha estampilla sea idéntico al número de serie de la que adhiere y cancela en el asiento de su Registro de Testimonios.

Para atender esta situación, y en ánimo de salvaguardar el cumplimiento con la función notarial, se instruye a los notarios a grapar la estampilla de “Recibo” al documento como un *allonge* o documento separado. El notario deberá escribir el número de *affidávit* que corresponde a la transacción en la faz de la estampilla de “Recibo” al momento de autorizar el documento y cancelar la misma. De esta forma, el sello no podrá ser utilizado en otro documento.

Igualmente, en la medida que sea viable, se sugiere a los notarios guardar fotocopia o copia electrónica del testimonio autorizado con el sello unido y cancelado. De surgir algún cuestionamiento sobre el particular, el notario contará con prueba fehaciente del cumplimiento con este deber.

En caso de ser necesaria la reconstrucción de un Libro de Registro de Testimonios, ya sea por la destrucción, el deterioro o la pérdida total o parcial de un tomo o por encontrarse el mismo en condiciones, el notario podrá solicitar al Tribunal Supremo que considere relevarle de la obligación de cancelar nuevamente los aranceles, decisión que será discrecional del Tribunal. Sobre el proceso de reconstrucción, refiérase a la Instrucción General #5.

4. Casos exentos de cancelar el arancel de la Sociedad para Asistencia Legal

En el caso de los notarios que autoricen testimonios o *affidávits* para entidades, agencias o instrumentalidades que por disposición de ley están exentas de cancelar el sello de la Sociedad para Asistencia Legal, éstos deberán especificar, tanto en el asiento de cada testimonio o *affidávit* incluido en su

Registro de Testimonios como en el documento autenticado, la exención aplicable.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Manuel E. Ávila De Jesús', with a long horizontal stroke extending to the right.

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #21 – Registro de Testimonios: contenido de los asientos y subsanación de errores más comunes

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios respecto al contenido de los asientos y la forma de atender los errores más comunes que se cometen en el Registro de Testimonios, conforme a lo dispuesto en el Título VII de la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2091 *et seq.*); y de los Capítulos VII y VIII del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 64-84).

A. Contenido de los asientos

Por su propia naturaleza, tanto los Registros de Testimonios como los protocolos notariales, son registros públicos. Bldg. Maintenance Serv. v. H.R. Exec. Bldg., 109 D.P.R. 656 (1980). De ahí la importancia de que los notarios anoten todos los tipos de testimonios autorizados bajo su fe notarial, sello y firma en el Registro. Los testimonios estarán encabezados por el número que les corresponda en el Registro y su numeración será sucesiva y continua, correlativa al número que surja de su inscripción. La estampilla de la Sociedad para Asistencia Legal deberá ser adherida y cancelada sin ocultar el contenido de la entrada.

La redacción de los asientos en el Registro de Testimonios deberá comprender entradas breves y sencillas, que contendrán como mínimo de información, la siguiente:

1. Los nombres de los comparecientes, incluso aquellos nombres por los que son conocidos, así como la capacidad en la que comparecen. En caso de que el compareciente represente a una persona jurídica, deberá incluir el nombre de la entidad corporativa representada y el puesto o capacidad en que comparece.
2. Expresión a los efectos de que el notario conoce personalmente a los firmantes o al testigo de conocimiento, o haciendo constar que ha suplido su conocimiento personal en la forma señalada en el Artículo 17 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2035).
3. Relación sucinta (breve descripción) del acto o documento autenticado.

En el caso de los pagarés, la mejor práctica al hacer la entrada en el Registro de Testimonios es que el notario consigne que el o los comparecientes



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

reconocieron y suscribieron ante él el documento de pagaré por la suma “tal” a la orden de “fulano de tal, acreedor o portador”.

4. El lugar y la fecha de otorgamiento.

Cuando el declarante no sepa o no pueda leer o firmar, el notario será responsable de hacer constar este hecho en el Registro de Testimonios. También hará constar lo siguiente: la lectura en voz alta por él mismo y el testigo; el que se fijaron las huellas digitales de los dos pulgares, o si no los tuviere, de cualesquiera otros junto a la firma del testigo y, en caso de que el firmante careciera de dedos en las manos, expresará tal circunstancia y dos testigos instrumentales firmarán a su ruego. Artículos 21 y 25 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2039 y 2043); Regla 32 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 32).

B. Subsanación de errores más comunes

Con frecuencia se cometen errores al entrar los asientos en el Registro de Testimonios o al omitirse su entrada, lo que requiere la subsanación inmediata. A continuación se reseñan algunos de los errores que con más frecuencia comenten los notarios y se imparten las instrucciones para subsanarlos.

1. Error en la numeración: números repetidos

Cuando se repite un número dado previamente a otro testimonio y se continúa numerando a partir de éste, creando como consecuencia dos series de testimonios con la misma numeración. Ejemplo: el último testimonio en el Registro tenía asignado el número 4330; sin embargo, el notario numeró por error el próximo testimonio bajo el guarismo 4318 e inadvertidamente continuó con el número 4319 y así sucesivamente.

Subsanación: Tan pronto se advierte el error, el notario hará una anotación en el margen del Registro, en el lugar más cercano a los números repetidos, de haber espacio, con la firma y el sello del notario, advirtiendo que existen dos series de testimonios con la misma numeración y especificando el número inicial y final de éstos. De no haber espacio para ello, el notario hará la nota en el próximo espacio disponible bajo los mismos términos, y al margen del asiento que refleja la omisión hará una llamada a la nota, en la que indique el número de folio en que consta la misma.

El notario continuará consignando la numeración correcta. **No debe corregirse la numeración del asiento añadiendo una letra para distinguirlo de los demás, pues se perdería la correlación entre el documento autorizado y el asiento en el Registro, con la única excepción de que se**

percate en el momento mismo de la autorización. En el ejemplo anterior: si al llegar al número 4322 el notario se percata de la situación, éste deberá hacer una anotación fechada bajo su firma y sello indicando que la numeración desde el asiento 4318 al 4322 fue repetida. El próximo asiento llevará el número 4331, número que corresponde a la secuencia numérica original y continuará con la numeración sucesiva correspondiente.

Si durante el periodo en el que persistió el error el notario notificó el índice mensual, cuando realice la subsanación enmendará el índice correspondiente al periodo en que se cometió el error y lo presentará en la ODIN, junto a una carta al Director en la que explicará el error cometido y la forma en que fue subsanado. Si al momento de realizar la subsanación el notario aún no ha presentado el índice mensual correspondiente al periodo en que se cometió el error, deberá hacer constar en el próximo índice que presente a la ODIN el error cometido y el modo en que fue subsanado, especificando la numeración afectada.

2. Error en la numeración: números omitidos

Cuando se omiten uno o varios números. Ejemplo: el último affidavit autorizado por el notario era el 450 y éste continuó inadvertidamente con el número 461.

Subsanación: El notario hará una anotación en el margen del Registro, en el lugar más cercano a los números omitidos, de haber espacio, con la firma y el sello del notario, advirtiéndole que se omitió una serie de números especificando el número inicial y final de éstos. Indicará, además, que éstos no se utilizaron ni serán utilizados y que su omisión fue notificada en el índice mensual. De no haber espacio para ello, el notario hará la nota en el próximo espacio disponible bajo los mismos términos, y al margen del asiento que refleja la omisión hará una llamada a la nota en la que indique el número de folio en que consta. El notario deberá continuar a partir del último número que registró.

En el próximo índice de actividad mensual que presente a la ODIN, junto a una carta al Director, el notario deberá hacer constar los números que se omitieron y que no autorizó ni autorizará testimonios con dichos números.

3. Error en la entrada de un asiento: ingresar al Registro un asiento respecto a un testimonio que no fue autorizado por el notario

Por error o inadvertencia, el notario anota total o parcialmente un testimonio y se le asigna el número correspondiente, pero el testimonio nunca fue autorizado.

Subsanación: El notario cancelará el asiento escribiendo diagonalmente la palabra “CANCELADO” sobre éste. Una vez cancelado el asiento, el número estará disponible para ser utilizado respecto al próximo testimonio, siempre que no haya hecho una entrada con posterioridad a la que se cancela.

De haber continuado la numeración correspondiente, como si hubiese autorizado el testimonio, el notario deberá hacer constar tal hecho en el próximo índice de actividad mensual que presente a la ODIN como si hubiese omitido un número.

4. Error en el contenido del asiento

El notario comete un error u omisión en cuanto al nombre, identificación del asunto o fecha de la autorización del documento.

Subsanación: Si el notario advierte el error de inmediato, podrá corregir dicha falta colocando entre paréntesis el error y añadiendo la palabra “DIGO”, tras la cual habrá de realizar la corrección. Si ya se ha completado la entrada, dicho asiento se podrá anular escribiendo la palabra “CANCELADO” sobre el mismo. El notario procederá a hacer la entrada del asiento correctamente. No utilizará tinta blanca ni otro medio para borrar lo que se quiere subsanar.

Si el error se advierte cuando ya se han entrado otros asientos y no queda espacio para una nueva entrada en el lugar que le correspondía, el notario podrá realizar la corrección al margen del asiento si el espacio lo permite, salvada con la firma y el sello del notario. De no haber espacio, el notario deberá hacer una anotación al margen que refiera a una nota posterior en la que hará la corrección, que será fechada, firmada y sellada por el notario.

De tratarse la omisión en el asiento de la falta de firma o sello, el notario deberá firmar el asiento o estampar su sello notarial tan pronto advierta la omisión. Se recomienda revisar periódicamente el Registro de Testimonios para detectar posibles omisiones.

5. Dejar páginas en blanco en el Registro de Testimonios

Cuando por error se dejan una o varias páginas del Registro de Testimonios o espacios en blanco entre asientos.

Subsanación: El notario deberá inutilizar las páginas o espacios correspondientes, trazando una línea diagonal y escribirá la palabra “INUTILIZADO”. Lo mismo aplica cuando se utiliza sólo el anverso de la página.

6. Error al incluir una nueva entrada que interrumpe un asiento anterior

Si el notario dejó un espacio en blanco al pie de la página, continuando la entrada del asiento en la página siguiente y por inadvertencia, hace la entrada de otro asiento en dicho espacio interrumpiendo así la continuidad del asiento anterior.

Subsanación: El notario cancelará el nuevo asiento incorrectamente ubicado, escribiendo la palabra “CANCELADO” sobre éste. Acto seguido, el notario deberá volver a entrar el asiento en el lugar que le correspondía originalmente.

Se recomienda, como buena práctica notarial, que el notario no deje espacios en blanco al pie de una página para continuar un asiento en la página siguiente. Es preferible agotar el espacio disponible y, en todo caso, inutilizar el espacio con una línea diagonal que sirva de advertencia.

7. Error al omitir asientos de testimonios

El notario omite la entrada de uno o varios asientos y entra asientos posteriores con los números que correspondían a aquellos asientos no incluidos.

Subsanación: Si los asientos posteriores entrados por error son pocos, el notario podrá cancelarlos como se ha indicado anteriormente. Entrará el asiento omitido en el lugar que le corresponda y, a continuación, entrará nuevamente los posteriores.

Si los asientos posteriores son muchos, la mejor práctica notarial es hacer una anotación al margen en el lugar que le hubiese correspondido al asiento omitido, haciendo referencia al folio o lugar al cual se incorporará dicho asiento. Como la numeración queda dislocada por la entrada de un asiento que no guarda secuencia numérica, el notario debe advertirlo así, mediante una nota con su firma y sello, y se asegurará de que la numeración subsiguiente sea la correcta.

8. Error en la cancelación de aranceles: aranceles con número de series diferentes en el testimonio o affidavit y en el Registro de Testimonios

a. El notario, por error o inadvertencia, adhiere en el asiento del Registro un sello de la Sociedad para Asistencia Legal cuyo número de serie es distinto al número del sello que adhirió y canceló en el documento o

b. El notario por error o inadvertencia adhiere en el Registro el recibo y en el documento el original del sello.

Subsanación: En el próximo espacio disponible en el Registro de Testimonios, el notario hará una anotación fechada, y bajo su firma y sello notarial, advirtiendo el error. Deberá, además, hacer una anotación al margen del asiento afectado por el error en la que indicará el número de folio en el que incluyó la nota.

El notario también deberá notificar por escrito al Director de la ODIN sobre este error y sus causas. La notificación podrá ser remitida por los medios tradicionales, o a través de la dirección: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.

En cada caso de subsanación de asientos, es importante que quede constancia en el Registro de Testimonios de la fecha de la subsanación y la firma y sello del notario. Cuando la subsanación exija informar al Registro de Informes Notariales por tratarse de una corrección que afecta información del índice mensual, como ocurre en el caso de errores en la numeración, cancelación u omisiones de asientos, el notario deberá corregir los defectos en el próximo índice a no ser que implique una enmienda a un índice anterior. En tal caso, el notario deberá notificar un índice enmendado, junto con la correspondiente carta al Director, explicando el error y el modo en que fue subsanado. Regla 12 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 12).

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #22 – Procedimiento de inspección; solicitud y expedición de certificación del estado de la obra notarial

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre los procedimientos de inspección y certificación del estado de la obra notarial, conforme a lo dispuesto en el Título VIII de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2101 *et seq.*); y en las Reglas 77 y 78 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 77-78).

A. Inspecciones ordinarias

La ODIN notificará al notario con un mínimo de quince (15) días calendario la fecha en que el Inspector de Protocolos comenzará el proceso de inspección. La notificación podrá realizarse mediante cualquiera de los medios de comunicación tradicionales, incluyendo teléfono; fax; correo (regular o certificado con acuse de recibo); y correo electrónico.

La notificación por correo será dirigida a la dirección postal para notificaciones que el notario tenga registrada en el Registro Único de Abogados y Abogadas (RUA). La notificación por vía telefónica o por correo electrónico se hará al número telefónico de la sede notarial o a la dirección de correo electrónico primario que el notario tenga registrados en RUA.

B. Inspecciones extraordinarias

El Artículo 64 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2104) dispone que la ODIN tiene la obligación de realizar inspecciones en casos de fallecimiento, incapacidad mental o física de carácter permanente, cesación voluntaria, aceptación de un cargo judicial o ejecutivo que sea incompatible con el ejercicio de la notaría, suspensión disciplinaria mediante Resolución del Tribunal Supremo o cuando la entidad aseguradora solicite terminación de la fianza notarial. De igual modo, la Regla 78 del Reglamento Notarial, *supra*, faculta al Director de la ODIN a realizar inspecciones cuando se presenten circunstancias extraordinarias, particularmente aquellas en las que esté en riesgo la integridad de un protocolo. In re Sáez Burgos, 164 D.P.R. 704 (2005).



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

El Inspector informará de inmediato al Director de la ODIN aquellos casos que presenten circunstancias extraordinarias en los que esté en riesgo la integridad de un protocolo. En estos casos, la ODIN seguirá, en lo posible, el procedimiento ordinario de inspección establecido en la Regla 77 del Reglamento Notarial, *supra*. La ODIN podrá utilizar cualquiera de los métodos disponibles para notificación registrados en RUA para notificar la fecha y el lugar de la inspección.

C. Normas aplicables a todas las inspecciones

El proceso comenzará con la notificación de la inspección. En el caso de las inspecciones ordinarias, si la comunicación inicial fue realizada por la vía telefónica, la ODIN confirmará su programación por escrito.

Para conveniencia de los notarios, y con la intención de que la inspección se lleve a cabo de forma rápida y eficiente, la ODIN preparó una lista de las deficiencias más comunes, la cual le será remitida al notario junto a la notificación de inspección, para que éste tenga la oportunidad de cotejar con esa guía los protocolos y Registro de Testimonios antes de la inspección. Además, se acompañará una hoja informativa que el notario completará y enviará a la ODIN vía fax o mediante correo electrónico a OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr, dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo. En la hoja informativa los notarios deben indicar los números de teléfono; la dirección física de la oficina notarial; cuántos sellos notariales tiene; la fecha de vencimiento de la fianza notarial; el nombre de la compañía afianzadora; y un inventario de la obra notarial bajo su custodia en el que detallará la que está pendiente de inspección.

Cualquier solicitud para cambiar la fecha de inspección notificada deberá presentarse por escrito al Director de la ODIN con un mínimo de cinco (5) días laborables antes de la fecha de la inspección, salvo justa causa. El notario expresará las razones que justifiquen la solicitud de cambio de la fecha originalmente pautada. Si el Director de la ODIN determina que procede conceder el cambio, éste también se notificará por escrito. La inspección estará vigente hasta que el Director de la ODIN determine lo contrario.

El notario proveerá las facilidades necesarias y adecuadas para llevar a cabo la inspección. No es necesario que esté presente durante la inspección. Además, tendrá a disposición del Inspector de Protocolos (Inspector) los informes anuales de actividad notarial y los índices mensuales correspondientes a la obra notarial objeto de inspección.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

La inspección se realizará durante horas laborables en la sede notarial, según aparece registrada en RUA, salvo que otra cosa autorice el Director de la ODIN. Cuando las circunstancias así lo ameriten, se podrá autorizar al notario que traslade la obra notarial a la ODIN para fines de inspección. Una vez comenzada ésta, la misma continuará día a día en lo posible hasta que finalice.

El Inspector indicará en el Informe de Señalamiento Preliminar de Faltas las deficiencias y comentarios pertinentes que surjan en torno a los protocolos y los Registros de Testimonios objeto de la inspección. En el caso de los instrumentos públicos que forman parte de los protocolos, se relacionará la deficiencia haciendo referencia al número del instrumento y al folio en el que se identificó el señalamiento.

En cuanto a los testimonios, se referirá al número del asiento en el Registro de Testimonios.

Cuando se trate de deficiencias arancelarias, se notificará en el Informe de Señalamiento Preliminar de Faltas la cuantía adeudada por instrumento o asiento.

En los casos de faltas repetidas, el Inspector podrá hacer un señalamiento de carácter general en lugar de repetir el mismo señalamiento en múltiples ocasiones.

El Inspector incluirá con los señalamientos la referencia a la norma legal aplicable y, de ser necesario, indicará la forma de subsanar la deficiencia señalada.

Al finalizar cada día de inspección, el Inspector dejará al notario copia del Informe de Señalamiento Preliminar de Faltas correspondiente a ese día para brindarle oportunidad de comenzar la subsanación de las faltas señaladas.

Concluida la inspección, si la obra notarial inspeccionada fue aprobada por no haber deficiencias pendientes de corrección, el Inspector extenderá bajo su firma la nota de aprobación al reverso del último folio de cada tomo del último instrumento público del protocolo objeto de la inspección y remitirá subsiguientemente su informe final e indicará tal aprobación al Director de la ODIN. De lo contrario, pautará una reunión de reinspección, para una fecha posterior al décimo quinto (15) día de la última visita. En la reunión de re-inspección, corroborará la subsanación de las faltas y discutirá con el notario cualquier posible divergencia de criterio.

El Tribunal Supremo ha sido enfático al expresar que el notario no puede esperar a que se inspeccione su obra notarial para dar cumplimiento con la ley. In



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

re Román Jiménez, 161 D.P.R. 727 (2004); In re González Maldonado, 152 D.P.R. 871 (2000). En In re Arroyo Rivera, 182 D.P.R. 732 (2011), el Tribunal Supremo destacó la importancia de cumplir con los requerimientos de la ODIN, los cuales tienen igual peso que los requerimientos de este Alto Foro. De igual forma, en In re Jusino López, 145 D.P.R. 52 (1998), enfatizó que el deber del notario de cumplir con los requerimientos de la ODIN aplica a requerimientos “verbales o escritos y estén o no firmados por la Directora o por los funcionarios autorizados por ésta”. *Id.*, pág. 56.

El Tribunal Supremo determinó que “ningún notario puede asumir una actitud pasiva y descansar en que O.D.I.N. lo contactará para verificar si se corrigieron adecuadamente los señalamientos que ésta efectuó, máxime cuando la imagen de la profesión y la suya está en tela de juicio. Los abogados tienen la obligación ineludible de responder diligentemente a los requerimientos de este Tribunal, así como a los de O.D.I.N. Una vez el abogado se aparta de cumplir con los deberes que le impone la ley y el ordenamiento ético, incurre en conducta que acarrea una sanción disciplinaria”. [Citas omitidas.] In re Arroyo Rivera, *supra*. Véanse, además, In re Montalvo Guzmán, 169 D.P.R. 847 (2007); In re Rivera Irizarry, 155 D.P.R. 687 (2001).

D. Presencia del notario durante la reunión final de reinspección

El notario deberá estar presente en la reunión final de reinspección. Si se ausenta, incumple lo dispuesto en la Regla 77(i) del Reglamento Notarial, *supra*. Además, puede resultar en la suspensión de la reunión con la correspondiente pérdida de tiempo y recursos de la ODIN.

La ODIN no suspenderá las visitas de reinspección, excepto que medie justa causa. Salvo por circunstancias extraordinarias, como por ejemplo, la naturaleza de las deficiencias notariales o el volumen de la obra inspeccionada, el proceso de reinspección se limitará, en lo posible, a una (1) sola reunión. Si luego de la reunión final subsiste alguna falta o divergencia de criterio, el Inspector dejará al notario una copia del señalamiento de faltas correspondiente a la inspección firmada como recibida por el notario o por la persona autorizada por éste.

Dentro del término directivo de sesenta (60) días, el Inspector rendirá al Director de la ODIN un Informe de las Faltas o Divergencias de Criterios referentes a la obra notarial inspeccionada. El Informe se notificará al notario por correo a la dirección para notificaciones que tiene registrada en RUA. La notificación también podrá realizarse mediante cualquiera de los mecanismos alternos de comunicación tradicionales incluyendo fax, correo certificado con acuse de recibo y correo



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

electrónico. El Director de la ODIN determinará el curso de acción correspondiente conforme lo establece la Regla 79 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 79).

E. Inspección para certificar el estado de la obra notarial

La Certificación del Estado de la Obra Notarial es el documento mediante el cual el Director de la ODIN acredita el estado de aprobación de la obra bajo la custodia de un notario. Para expedir la certificación, de no estar inspeccionada y aprobada la obra al momento de la solicitud, se llevará a cabo una inspección ordinaria. Esta certificación se expide a solicitud del notario y generalmente es utilizada para trámites de empleo, entre otros.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #23 – Procedimientos ante el Director de la Oficina de Inspección de Notarías y para dilucidar divergencias de criterio en el curso de las inspecciones

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre el procedimiento para dilucidar las divergencias de criterio que surjan durante el curso de una inspección, conforme a lo dispuesto en el Artículo 63 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2103); las Reglas 77, 79 y 80 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 77, 79 y 80); y lo resuelto por el Tribunal Supremo en In re Godínez Morales, 161 D.P.R. 219 (2004).

Cuando después de realizada la reunión de reinspección de la obra de un notario subsistan faltas o existan divergencias de criterio, el Inspector dejará al notario una copia del señalamiento de faltas correspondiente a la inspección final, firmada como recibida por el notario o la persona autorizada por éste. El Inspector rendirá al Director de la ODIN, dentro del término de sesenta (60) días posteriores a la inspección final, un informe de las faltas o divergencias de criterios sobre la obra notarial inspeccionada. Regla 77 (k) del Reglamento Notarial, *supra*. El Director de la ODIN procederá de conformidad con lo dispuesto en la Regla 79, *supra*.

En los casos en que el Inspector no pueda completar la inspección por razones atribuibles al notario, remitirá un informe al Director de la ODIN, que incluirá una relación breve de los hechos que impidieron concluir la inspección; unirá copia de los señalamientos hechos hasta ese momento, y notificará simultáneamente copia al notario. El Director procederá de conformidad con lo dispuesto en la Regla 79 del Reglamento Notarial, *supra*.

En virtud de la Regla 79, el notario podrá notificar al Director de la ODIN las objeciones que tenga dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación del informe final. Esta regla establece que dentro de 45 días siguientes a la fecha del informe final, el Director podrá tomar uno de los cursos de acción siguientes:

1. Conceder un término adicional al notario para que subsane las faltas señaladas;
2. Iniciar o instruir al Inspector para que inicie el procedimiento provisto en el Artículo 63 de la Ley Notarial, *supra*, sobre divergencia de criterio ante el Tribunal de Primera Instancia;



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

3. Decretar su sobreseimiento, por no justificarse una acción posterior. En este caso, el informe será archivado en el expediente, junto con los escritos que el notario haya sometido. El Director notificará al notario por escrito para que una la resolución al protocolo o al Registro de Testimonios objeto del informe, según sea el caso;
4. Determinar que el notario no ha incurrido en la falta señalada e instruir al Inspector a tales efectos;
5. Presentar al Tribunal Supremo un informe junto con cualesquiera escritos que haya recibido del notario.

El Artículo 63 de la Ley Notarial, *supra*, y la Regla 80 del Reglamento Notarial, *supra*, disponen los procedimientos a seguir en los casos en que se determine dilucidar las divergencias de criterio ante el Tribunal de Primera Instancia. El Artículo 63 establece que si durante el curso de la inspección de la obra notarial surgiera una divergencia de criterio entre el Inspector de Protocolos (Inspector) y el notario por los señalamientos emitidos por el primero sobre la obra del segundo, el Inspector deberá hacerlo constar en el informe de inspección. El Inspector deberá realizar una breve exposición de los hechos y de las razones en las que se funda la controversia suscitada. Las divergencias de criterio pueden surgir con relación a la forma y la manera en que el notario lleva los protocolos y registros de testimonios; con respecto al cumplimiento con la Ley Notarial; a la cancelación de derechos arancelarios; o con el cumplimiento de cualquier otra ley relacionada con las formalidades de los instrumentos o documentos que formen parte de la obra notarial o con el ejercicio del notariado.

Las disposiciones del Reglamento Notarial sobre los procedimientos de inspección, de divergencia de criterio y ante el Director de la ODIN fueron ampliamente analizadas y discutidas en el caso In re Godínez Morales, *supra*. En este caso normativo, el Tribunal Supremo decidió que los términos establecidos en la Regla 79 del Reglamento Notarial, *supra*, y todos los demás términos contemplados en la Ley y el Reglamento Notarial para que el Director y los funcionarios de la ODIN actúen en el proceso de inspección, son términos directivos. Además, reconoció que las facultades conferidas al Director son discrecionales y que éste tiene la libertad de escoger cualquiera de los cursos de acción establecidos en la citada Regla 79 del Reglamento Notarial, *supra*.

El Tribunal Supremo reiteró en In re Godínez Morales, *supra*, que la Regla 80 del Reglamento Notarial, *supra*, sobre divergencia de criterio, dispone en relación con el procedimiento establecido en el Artículo 63 de la Ley Notarial, *supra*, para atender este tipo de controversia. Según la citada regla, el Inspector, conforme las instrucciones del Director de la ODIN, puede iniciar ante el Tribunal de Primera Instancia un procedimiento en casos donde existan una o más divergencias de criterio.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Este es uno de varios mecanismos o cursos de acción disponibles que el Director tiene para atender este asunto. En suma, en caso de surgir una divergencia de criterio con el Inspector, no es obligatorio iniciar el procedimiento ante el Tribunal de Primera Instancia. La determinación sobre el curso de acción a seguir está sujeta a la discreción conferida al Director de la ODIN en la Regla 79 del Reglamento Notarial, *supra*.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #24 – Procedimiento de cesación al ejercicio de la notaría

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre los procedimientos aplicables a la cesación de la práctica de la notaría, conforme a lo dispuesto en los Artículos 61, 62, 64 y 66 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. secs. 2101, 2102, 2104 y 2106) y la Regla 78 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 78).

A. La cesación: casos en los que aplica; uso del formulario oficial

La cesación al ejercicio de la notaría puede ocurrir en las siguientes circunstancias, conforme lo establece el Artículo 64 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2104):

1. Cuando fallece el notario.
2. Cuando el notario cesa voluntariamente al ejercicio de la notaría.
3. Cuando el notario sufra de una incapacidad física o mental de carácter permanente que le impide ejercer la notaría.
4. Cuando el notario acepte un nombramiento para el ejercicio de un cargo judicial o ejecutivo incompatible con el ejercicio de la notaría.
5. Cuando el notario es suspendido de forma temporera o indefinida de la notaría a consecuencia de una sanción disciplinaria impuesta por el Tribunal Supremo de Puerto Rico.
6. Cuando la compañía aseguradora (o entidad afianzadora) solicita la cancelación de la fianza notarial.

En los casos indicados en los incisos 2 y 4, el notario comenzará el proceso de cesación voluntaria mediante la presentación en la ODIN de una carta de solicitud de renuncia a la notaría dirigida al Tribunal Supremo por conducto del Director de la ODIN, en la cual expresará su intención de cesar, acompañada del formulario Solicitud de Cesación.

En virtud de lo establecido en los Artículos 61, 62 y 64 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2101, 2102 y 2104), la ODIN adoptó el formulario “Solicitud de Cesación” el cual puede obtenerse y completarse accediendo al enlace de la ODIN a través del Portal de la Rama Judicial: <http://www.ramajudicial.pr/odin> (Sección de Formularios). En el formulario se hará constar la información requerida para tramitar la cesación: la información sobre el notario; sobre cualquier reclamación o queja pendiente en contra del notario que esté relacionada con su desempeño; el



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

volumen de la obra notarial pendiente de inspección; y el volumen total en su poder, entre otra información. El formulario requiere la firma y sello del notario.

Se requiere, además, acompañar copia de todos los informes estadísticos de actividad notarial anual de la obra pendiente de inspección. Al entregar la obra y el sello notarial, el notario deberá firmar el formulario de recibo de obra notarial en el que certificará que no tiene más sellos notariales y que no ejercerá la notaría mientras se realizan los trámites de cesación y el Tribunal Supremo expida la correspondiente Resolución a tales efectos.

Si radica la carta solicitando la renuncia y la Solicitud de Cesación sin entregar su sello y obra notarial y autoriza cualquier instrumento público o testimonio, será obligación del notario notificarlo en el Índice Mensual Sobre Actividad Notarial (índice mensual) y el Informe Estadístico Anual de Actividad Notarial (informe anual) correspondiente y presentar una Solicitud de Cesación Enmendada haciendo constar la nueva información y entregar la obra encuadernada en su totalidad.

Presentar la carta de renuncia y la Solicitud de Cesación no releva al notario del cumplimiento con sus deberes ministeriales. Hasta que la obra notarial y el sello sean entregados en la ODIN, el notario tiene el deber de rendir los índices mensuales correspondientes y mantener al día el pago de la fianza notarial hasta tanto reciba la Resolución del Tribunal Supremo autorizando su cesación al ejercicio de la notaría.

B. Procedimientos de cesación

1. Cesación voluntaria

El notario notificará por escrito al Tribunal Supremo, por conducto del Director de la ODIN, su decisión de solicitar la renuncia al ejercicio de la notaría acompañada del formulario de Solicitud de Cesación completado en todas sus partes.

El Artículo 64 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que en todos los casos de cesación el notario entregue a la ODIN dentro de treinta (30) días sus protocolos y los registros de testimonios con el fin de que sean inspeccionados. No obstante, según las circunstancias particulares de cada caso, la inspección podrá realizarse en sede notarial o en la ODIN. La ODIN asignará un Inspector de Protocolos (Inspector) a cargo de la inspección. Es deber del notario facilitar el examen de su obra notarial, por lo cual tendrá disponible todos los protocolos debidamente encuadernados y todos los libros del Registro de Testimonios. El notario deberá tener disponible los índices mensuales e informes anuales correspondientes a la obra pendiente de inspección. El notario entregará en la ODIN su sello notarial y



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

copia del índice mensual que cubra hasta el día de la entrega así como del informe anual del año de la cesación, con la información de actividad notarial hasta la fecha.

Después de inspeccionada la obra, el notario atenderá con prioridad los señalamientos de deficiencias, si alguno, notificados por el Inspector en el Informe de Señalamiento de Faltas con el objetivo de que la obra pueda aprobarse en un término no mayor de treinta (30) días. En los casos en que el notario deba autorizar algún instrumento con motivo de la subsanación de su obra notarial, deberá enmendar el índice mensual y el informe anual. También tiene la opción de efectuar la subsanación ante otro notario. Una vez aprobada la obra, se entregará al Archivo Notarial de Distrito correspondiente en coordinación con el Inspector y el Archivero Notarial del Distrito.

El Inspector remitirá al Juez Presidente del Tribunal Supremo, por conducto del Director de la ODIN, el Informe de Cesación que incluirá información de la solicitud de cesación presentada, el volumen de la obra notarial, su aprobación y el Archivo Notarial en la que fue depositada. Además, solicitará que se emita una Resolución ordenando la cancelación de la fianza notarial. Regla 9 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 9). Véase, además, In re Prieto Rivera, 180 D.P.R. 692 (2011).

2. Cesación por nombramiento a cargo incompatible con el ejercicio de la notaría

El Artículo 64 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que el notario hará entrega de sus protocolos y Libros de Registros de Testimonios debidamente encuadrados a la ODIN con el fin de que sean inspeccionados y del sello notarial dentro del término de treinta (30) días a partir de la aceptación del cargo incompatible con el ejercicio de la notaría. Ante el interés de que el notario cuente con tiempo suficiente para tramitar la cesación y que la misma no cause conflictos con el nombramiento, se recomienda que notifique a la ODIN que aspira al nombramiento a un cargo público y solicite que su obra notarial sea inspeccionada. Una vez asumido el cargo público incompatible con el ejercicio de la notaría, adviene automáticamente la contrariedad de funciones y, en consecuencia, estará imposibilitado de corregir personalmente las deficiencias habidas en su obra notarial. El notario que esté imposibilitado de ejercer la notaría, deberá corregir las deficiencias señaladas en la obra notarial con la asistencia de otro notario admitido a la profesión.

Sobre la cesación por cargo incompatible con el ejercicio de la notaría, el Tribunal Supremo expresó en In re Santiago Rodríguez, 160 D.P.R. 245 (2003), lo siguiente:



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Nos preocupa el hecho de que notarios que han sido nombrados o que ocupan cargos incompatibles con el ejercicio de la notaría, asuman tales cargos sin completar el procedimiento de renuncia voluntaria, desvinculándose de su responsabilidad indelegable de corregir su obra notarial. *Id.*, pág. 258.

El nombramiento al cargo público que resulte ser incompatible con el ejercicio de la notaría no releva de la responsabilidad de completar el proceso de renuncia. Tampoco le releva del deber de corregir las deficiencias señaladas por la ODIN, con el fin de rendir el Informe de Cesación al Tribunal Supremo y que éste emita una Resolución aceptando la renuncia y ordenando la cancelación de la fianza notarial. Regla 9 del Reglamento Notarial, *supra*; In re Santiago Rodríguez, *supra*.

3. Cesación por fallecimiento o por incapacidad mental o física de carácter permanente

En caso de que el notario haya fallecido o haya sido declarado incapaz judicialmente o fuere recluido por incapacidad en una institución para enfermos mentales, y por tal razón no pueda cumplimentar y presentar el formulario de Solicitud de Cesación, los herederos, sucesores, su tutor o representante tendrán el deber de notificar tales hechos al Director de la ODIN, mediante comunicación escrita en la que harán un inventario detallado de la obra notarial. Informarán, además, la dirección física y los teléfonos del lugar en que se halla la obra. La notificación se acompañará de la documentación acreditativa del hecho de la declaración judicial de incapacidad o de la reclusión del notario en una institución para enfermos mentales. Deberá también informarse si la obra notarial se encuentra en peligro. Artículo 64 de la Ley Notarial, *supra*; Regla 78 del Reglamento Notarial, *supra*.

El Inspector de Protocolos a cargo de la inspección realizará la coordinación pertinente para que se efectúe la entrega de la obra notarial y del sello del notario dentro del término de treinta (30) días. El Inspector examinará la obra notarial y remitirá al Juez Presidente del Tribunal Supremo, por conducto del Director de la ODIN, un Informe de Cesación por fallecimiento o por incapacidad mental o física. Una vez inspeccionada y aprobada la obra notarial, se pondrá bajo la custodia del archivero notarial del distrito correspondiente donde el notario tenía ubicada la sede notarial a la fecha del fallecimiento o incapacidad permanente. Cuando haya cesado la incapacidad del notario, el Artículo 66 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que, previa orden al efecto, el archivero notarial del distrito le restituirá sus protocolos de así solicitarlo, si volviera a incorporarse al ejercicio de la notaría.

El Artículo 7 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2011), establece que la fianza notarial responderá preferentemente por las cantidades que el notario haya dejado



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

de pagar al erario por concepto de sellos de Rentas Internas, Impuesto Notarial, estampillas de la Sociedad para Asistencia Legal y otros derechos requeridos por ley, por la encuadernación de los protocolos y cualquier otro gasto necesario incurrido según lo indique el Director de Inspección de Notarías.

El Artículo 66 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que, si de la inspección que se practique, surge que se han dejado de adherir las estampillas de Rentas Internas, las estampillas del impuesto notarial o de Asistencia Legal correspondientes, el Procurador General procederá a demandar el reembolso de las cantidades pendientes del notario, de sus herederos, sucesores o causahabientes, o de sus fiadores, para beneficio del Estado y del Colegio de Abogados, y para la Sociedad de Asistencia Legal.

Los notarios tienen el deber de orientar a sus familiares y al personal de su despacho legal sobre la responsabilidad de informar a la ODIN de ocurrir el fallecimiento o incapacidad permanente, del deber de entregar su obra y sello notarial a la mayor brevedad posible, así como las disposiciones del Artículo 7 de la Ley Notarial, *supra*, sobre la fianza notarial y las del Artículo 66 de la Ley Notarial, *supra*, relacionadas con los deberes del Procurador General cuando el notario ha incumplido con sus obligaciones de adherir las estampillas en los documentos notariales que autorice.

En ciertos casos de incapacidad mental del notario, el Director de la ODIN podrá referir el asunto a la atención del Tribunal Supremo, conforme lo establece la Regla 15(d) de su Reglamento [4 L.P.R.A. Ap. XXI-B R. 15(d)]. In re: Rodríguez Amaro, 2013 T.S.P.R. 97; In re López Morales, 184 D.P.R. 334 (2012); In re Garrastegui Pellicia, 183 D.P.R. 251 (2011). Esta regla emana del poder inherente del Tribunal Supremo para regular la profesión jurídica, la cual provee un mecanismo que garantiza a la ciudadanía el buen funcionamiento del sistema judicial. In re López Morales, *supra*; In re Valentín Maldonado, 178 D.P.R. 906 (2010). Es decir, este proceder no constituye una sanción disciplinaria, sino una medida de protección social. In re Gutiérrez Santiago, 179 D.P.R. 739 (2010).

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #25 – Aspectos generales de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) emite esta Instrucción General a los notarios, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2155 *et seq.*), según enmendada, mejor conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, y el Capítulo IX del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 85-130).

La Ley Núm. 282-1999 facultó a los notarios a atender y disponer sobre asuntos no contenciosos, actos jurídicos también conocidos como de jurisdicción voluntaria, que antes de su aprobación eran de competencia exclusiva de los foros judiciales. Tales asuntos son: (a) la declaratoria de herederos; (b) la expedición de cartas testamentarias; (c) la adveración y protocolización de testamento ológrafo; (d) la declaración de ausencia simple para contraer nuevo matrimonio; (e) el procedimiento para perpetuar hechos (*ad perpetuam rei memoriam*); (f) la corrección de actas que obren en el Registro Demográfico; y (g) el cambio de nombre o apellido. Artículo 2 de la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2155). En virtud del Artículo 3 de la referida Ley (4 L.P.R.A. sec. 2156), la competencia notarial sobre estos asuntos es ejercida concurrentemente con los tribunales.

A. Aspectos generales a considerar en el trámite de cualquier asunto no contencioso bajo la Ley Núm. 282-1999

1. Fianza notarial

El Artículo 7 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987 (4 L.P.R.A. sec. 2011), según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), establece que “[n]inguna persona autorizada para practicar la profesión notarial en Puerto Rico podrá ejercerla sin tener prestada y vigente una fianza por una suma no menor de quince mil (15,000) dólares para responder del buen desempeño de las funciones de su cargo y de los daños y perjuicios que por acción u omisión cause en el ejercicio de su ministerio”. Asimismo, la Regla 130 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 130), hace extensiva la fianza notarial para responder “por el ejercicio de las facultades adicionales que la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario le confiere al notariado”.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

2. Pago de aranceles para el trámite del asunto no contencioso

La notificación de intervención inicial de un asunto no contencioso en sede notarial cancelará un arancel igual al que se paga en el Tribunal de Primera Instancia por la presentación de los mismos asuntos. Al presente, dicho arancel asciende a sesenta y cinco dólares (\$65.00) en sellos de rentas internas. La notificación de intervención inicial remitida a la ODIN no será inscrita sin la presentación de los aranceles correspondientes.

El notario que presente electrónicamente la notificación de intervención inicial a través de su cuenta en el sistema de Radicación Electrónica Notarial (REN) deberá indicar en el formulario electrónico el número de serie y la cuantía de cada arancel que utilizará para el trámite. Luego de la presentación electrónica, el notario contará con un (1) día hábil para presentar ante el RGCN los aranceles con copia del recibo de la radicación electrónica de la notificación ante la ODIN. Por tanto, la inscripción del trámite no se perfeccionará hasta que los aranceles sean presentados ante el RGCN. Esta norma aplica de igual manera a la presentación de los aranceles correspondientes a las solicitudes de certificaciones de constancias de asuntos no contenciosos.

3. Forma de notificación

Las notificaciones de asuntos no contenciosos bajo la Ley Núm. 282-1999, *supra*, podrán hacerse personalmente, a través de mensajero; por correo regular o certificado con acuse de recibo; o por vía electrónica. El notario que interese radicar por la vía electrónica puede hacerlo a través de su cuenta en REN.

Si el notario no tiene cuenta en REN, puede comunicarse con la ODIN para realizar el trámite de activación de su cuenta electrónica. La presentación, por vía electrónica, de la notificación de un acta sobre cualquier asunto no contencioso será ingresada en el sistema y registrada automáticamente en el índice mensual de actividad notarial correspondiente al mes en el que se autorice dicha acta.

4. Formularios oficiales de notificación

A tenor con la Regla 88 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 88) todo notario es responsable de notificar al Registro General de Competencias Notariales (RGCN), adscrito a la ODIN, los trámites que disponen la Ley Núm. 282-1999, *supra*, y el Capítulo IX del Reglamento Notarial, *supra*, mediante el uso de los formularios que para ello adoptó la ODIN. Artículo 11 de la Ley 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2164). Las notificaciones requeridas al notario



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

se realizarán exclusivamente mediante la presentación de los formularios siguientes: (a) Notificación de Intervención Inicial; (b) Notificación del Acta de Notoriedad; (c) Notificación del Acta de Cese de Intervención; y (d) Notificación del Acta de Subsanación o Diligencia Subsanatoria. Cada uno de estos formularios contiene encasillados al margen superior derecho para indicar si se trata de una notificación original o de una complementaria. La notificación complementaria es la forma de corregir errores u omisiones de información en cualquiera de los formularios. El notario será responsable de la información que provea a la ODIN respecto a los asuntos no contenciosos que atienda. Regla 86 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 86).

El notario que interese que se certifiquen los datos de inscripción en el Registro de Asuntos No Contenciosos en la copia certificada del acta autorizada, podrá remitir el documento a la ODIN, junto con el pago de los aranceles correspondientes. Dicha copia puede ser presentada conjuntamente con el formulario de notificación del trámite correspondiente o de forma separada, tal como se realiza con la certificación de inscripción de una escritura de poder o testamento. Se advierte a los notarios que solo se certificarán aquellas copias certificadas que hayan sido expedidas en cumplimiento con los Artículos 39 y 42 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2061 y 2064) y la Regla 49 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 49).

La ODIN podrá realizar inspecciones extraordinarias de las actas autorizadas por un notario en el trámite de un asunto bajo la Ley Núm. 282-1999. Regla 78 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 78). Para ello, se podrá autorizar al notario a presentar el acta original a ser inspeccionada en la sede de la ODIN en San Juan; en el Archivo Notarial de Ponce; o citarlo para realizar una inspección regular o extraordinaria en la sede notarial. Con el propósito de agilizar el proceso de inspección y garantizar la corrección de las actas que se autorizan, se recomienda a los notarios que incluyan copia simple de las actas al momento de presentar la notificación.

5. Solicitud de Certificación de Constancias de Asuntos No Contenciosos Ante Notario

La jurisdicción concurrente sobre los asuntos no contenciosos bajo la Ley Núm. 282-1999 implica que, para tramitar el asunto en sede notarial, dicho asunto no ha sido o está siendo tramitado ante un Tribunal de Justicia o ante otro notario. Por ello, el Registro de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, adscrito al RGCN, expide certificaciones de constancias sobre los trámites de asuntos bajo la referida Ley, ya sea por vía judicial o en sede notarial.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Se recomienda que el notario solicite una certificación de constancias a la ODIN antes de comenzar el trámite de un asunto no contencioso. Artículo 12 de la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2165). Una vez el RGCN expida una certificación negativa de constancias, el notario deberá obrar con premura en el comienzo del trámite y la presentación de la Notificación de Intervención Inicial.

Si de la búsqueda que se realiza para la expedición de la certificación surge que el asunto ha sido o está siendo atendido en otra sede notarial o ante el tribunal, la certificación acreditativa expedida por la ODIN expresará el nombre del notario y el número de caso del asunto no contencioso presentado ante la ODIN o el número civil del caso judicial y la sala del tribunal que lo atiende o lo adjudicó. En cualquiera de éstos, procederá el cese de la intervención del notario en el asunto no contencioso. Artículo 6 de la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2159). El notario autorizará un acta de cese y notificará al Registro de Asuntos No Contenciosos. Regla 94 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 94).

B. Aspectos relacionados con el trámite de asuntos específicos bajo la Ley Núm. 282-1999

1. La declaratoria de herederos

Se instruye a los notarios que antes de atender este asunto deberán cerciorarse de que el causante no autorizó testamento o, de haberlo hecho, si fue objeto de preterición o nulidad. En estos casos, el notario unirá al acta de notoriedad la certificación negativa expedida por el Registro de Testamentos, adscrito al RGCN, o copia certificada de la sentencia en la que conste la determinación judicial y otras certificaciones que acrediten la preterición o la nulidad.

Además, los notarios no podrán intervenir en declaratorias de herederos a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico por ausencia de herederos legítimos, pues en estos casos se requiere declaración judicial de heredero, adjudicándole los bienes. Artículo 913 del Código Civil de Puerto Rico (31 L.P.R.A. sec. 2692).

Por otro lado, se les recuerda a los notarios que deberán notificar al Ministerio Público aquellos casos de declaratoria de herederos en los que haya menores o incapacitados declarados judicialmente, entre las partes con interés en la sucesión que tramiten en su sede notarial. Artículo 8 de la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2161).



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

2. El *ad perpetuam rei memoriam*; la corrección de actas que obran en el Registro Demográfico y el cambio de nombre o apellido; distinciones importantes entre estos asuntos

El *ad perpetuam rei memoriam* y los procedimientos de cambio de nombre o apellido y corrección de actas en el Registro Demográfico no pueden utilizarse como subterfugio para establecer una filiación o para evadir responsabilidades penales o criminales. Precisamente, la intervención del Ministerio Público en estos asuntos tiene el objetivo de asegurarse de que el requirente no pretenda evadir responsabilidades legales o establecer una filiación sin el debido proceso judicial, entre otros. Regla 91 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 91); Artículo 8 de la Ley Núm. 282-1999, *supra*; Artículo 11 del Reglamento 8021 del 16 de mayo de 2011, mejor conocido como Reglamento para Establecer las Normas que Regirán la Participación del Ministerio Público en los Asuntos No Contenciosos ante Notario (Reglamento del Ministerio Público).

A través del recurso de *ad perpetuam rei memoriam*, el requirente puede hacer constar o perpetuar aquel o aquellos nombres por los que es conocido. El Tribunal Supremo ha reconocido que este recurso no puede ser utilizado para lograr un cambio en el nombre o en los apellidos que constan inscritos en el Registro Demográfico. Ex Parte Pérez, 65 D.P.R. 938 (1946). De esta forma, la Asamblea Legislativa acogió expresamente dicha norma en el Artículo 2(4) de la Ley Núm. 282-1999 [4 L.P.R.A. sec. 2151(4)].

El trámite del procedimiento *ad perpetuam rei memoriam* no tiene efecto alguno sobre los certificados que ya obran en el Registro Demográfico, puesto que no rectifica, corrige, añade o enmienda los mismos. La perpetuación del hecho de los nombres por los que es conocida una persona puede ser presentada al Registro Demográfico. No obstante, esto sólo dará lugar a una anotación al margen de la entrada relacionada al certificado de nacimiento de la persona con el fin de hacer constar que también es conocida por aquel o aquellos otros nombres. La copia certificada del certificado de nacimiento que se expida deberá incluir al dorso una nota con todos los nombres por los que es conocida dicha persona.

Por su parte, en el trámite sobre la corrección de actas que obran en el Registro Demográfico, el requirente puede corregir errores simples de fácil constatación que surjan de un certificado de nacimiento, matrimonio o defunción, pero sólo si el error es de fácil corroboración por medio de otros documentos que obren en el Registro Demográfico. A diferencia de un trámite *ad perpetuam rei memoriam*, la Regla 121 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 121) dispone que el efecto de este trámite es rectificar errores en un acta del Registro Demográfico respecto al nombre o los apellidos que siempre debió

tener la persona desde el momento de la inscripción. Esta corrección tiene efectos retroactivos, toda vez que la corrección se retrotrae al momento de la inscripción inicial. Si el error cuya corrección se solicita es en el nombre o en los apellidos, la copia certificada del certificado de nacimiento, matrimonio o defunción que expida el Registro Demográfico reflejará el nombre o apellidos corregidos.

Por último, si se trata de un procedimiento para un cambio de nombre o apellido, el requirente puede añadir o enmendar su nombre o apellidos en su certificado de nacimiento. Este procedimiento sólo lo puede solicitar la persona que va a quedar afectada por dicho cambio. El resultado de este trámite es que se altera el nombre o apellido del requirente en el certificado de nacimiento. Sin embargo, el nombre de sus progenitores se mantendrá inalterado en el certificado, por lo cual este trámite no podrá producir un cambio de filiación extrajudicial. Este proceso se diferencia del proceso de corrección de actas que obran en el Registro Demográfico, pues en aquel caso se trata meramente de la rectificación de un error en la información contenida en el Registro Demográfico, cuya falta nunca debió aparecer reflejada en el certificado.

Conforme lo establece el Artículo 31 de la Ley del Registro Demográfico (24 L.P.R.A. sec. 1231), la rectificación, adición o enmienda de un certificado ya archivado en el Registro Demográfico se hará insertando en éste las correcciones, adiciones o enmiendas. Las tachaduras que fueren necesarias para reconocer estas correcciones, adiciones o enmiendas, “se harán de modo que siempre se pueda leer la palabra tachada”, razón por la cual el tracto de los cambios, correcciones o enmiendas realizadas nunca se pierde.

3. Notificación al Ministerio Público

El Artículo 8 de la Ley Núm. 282-1999, *supra*, dispone sobre algunos asuntos cuyo trámite deberá ser notificado al Ministerio Público, a saber: (a) los asuntos en los que entre los interesados se encuentren menores de edad e incapacitados judicialmente; (b) en los casos en que se solicite el cambio de nombre o apellido; (c) en los asuntos *ad perpetuam rei memoriam*; y (d) en la declaración de ausencia simple. Artículos 6 y 8 del Reglamento del Ministerio Público.

El notario también tendrá que notificar al Ministerio Público los trámites de corrección de actas que obran en el Registro Demográfico y los de adveración y protocolización de testamento ológrafo, según lo disponen las leyes que los rigen. Además, tiene la obligación de cumplir con la notificación al Ministerio Público, de conformidad con las disposiciones legales pertinentes a cada asunto no contencioso, según establecidas en el Código Civil; el Código de

Enjuiciamiento Civil; la Ley del Registro Demográfico; y las Reglas de Procedimiento Civil, que correspondan.

El Departamento de Justicia adoptó el Reglamento 8021, mejor conocido como Reglamento para Establecer las Normas que Regirán la Participación del Ministerio Público en los Asuntos No Contenciosos ante Notario (Reglamento del Ministerio Público) para regular la participación de sus representantes en los procedimientos no contenciosos que se tramitan en sede notarial y que requieran su intervención, conforme lo dispone el Artículo 15 de la Ley Núm. 282-1999 [4 L.P.R.A. sec. 2155 (Anotaciones)]. Este reglamento establece los requerimientos de información y documentos relacionados con los asuntos a tramitarse bajo la Ley Núm. 282-1999.

La aprobación u objeción fundamentada del Ministerio Público se expresará por escrito dentro del término dispuesto en el Artículo 8 de la referida Ley. Artículo 9 del Reglamento de Ministerio Público. Si la oposición se fundamenta en la falta de un documento, éste podrá requerir al notario que presente el documento necesario. En ese caso, el término que tiene el Ministerio Público para emitir su determinación se paraliza hasta que el notario cumpla con lo solicitado.

El notario tiene la obligación de cumplir con el requerimiento del Ministerio Público a la brevedad posible para que éste pueda dictaminar sobre su posición en cuanto al trámite del asunto. El incumplimiento por parte del notario resultará en la oposición del Ministerio Público a la continuación del trámite. Véase, Artículo 6 de la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2159); Artículo 8 del Reglamento del Ministerio Público.

Para lograr los objetivos que persigue la Ley Núm. 282-1999, *supra*, el notario tiene que cumplir con todos los requisitos dispuestos en la Ley, en los reglamentos aplicables así como en las leyes especiales que regulan cada asunto. El cumplimiento cabal de estas disposiciones por parte del notario, garantizará a la ciudadanía que el acta de notoriedad que se autorice tenga los mismos efectos jurídicos que una Resolución dictada por un foro judicial.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #26 – Del requirente y los causantes en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) emite esta Instrucción General a los notarios, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2155 *et seq.*), según enmendada, mejor conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, y el Capítulo IX del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 85-130).

A. La figura del requirente

Según lo dispuesto en la Regla 85 (L) del Reglamento Notarial, *supra*, el requirente es la persona con interés legítimo en el asunto no contencioso que se va a tramitar ante un notario.

Los formularios de notificación adoptados por la ODIN para el trámite de asuntos no contenciosos bajo esta ley, contienen una sección titulada “Información del Requirente” en la que el notario deberá hacer constar los datos personales de identificación de la persona que contrató sus servicios profesionales. La sección provee para incluir la información de más de un requirente.

Cuando un asunto se tramita por conducto de un apoderado, la información del poderdante y del apoderado será incluida en esta sección de los formularios. El notario indicará primero la información del poderdante y la relación que éste tiene con el asunto a tramitarse (ejemplo: “hijo del causante”). Sobre el apoderado, indicará sus datos de identificación y especificará que su relación con el asunto es la de “Requirente por Poder de (nombre del poderdante)”. De igual forma, el notario deberá identificar al requirente y a su apoderado en la sección titulada “Información del Asunto” en los formularios electrónicos de solicitud de certificación y de notificación de intervención inicial, cuando el notario presenta los formularios a través de su cuenta en el sistema de Radicación Electrónica Notarial (REN). Dicho sistema se accede a través del de la página electrónica de la Rama Judicial, <http://www.ramajudicial.pr>, mediante el enlace de REN.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Partes Interesadas menores de edad e incapacitados judicialmente

Cuando entre las partes interesadas haya una persona menor de edad o un incapaz declarado mediante orden judicial, el notario deberá acompañar junto a los documentos que va a notificar al Ministerio Público, una copia certificada de la carta de tutela expedida por un foro judicial competente. Regla 91 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 91). Cuando se trate de un menor de edad, el notario tendrá que acompañar la notificación del caso con una afirmación escrita de que dicho menor comparecerá representado por su padre o madre con patria potestad o por su tutor, según sea el caso. Esta norma aplica a todos los asuntos no contenciosos que puede autorizar un notario bajo la Ley Núm. 282-1999, *supra*.

En el caso en que una parte con interés legítimo en el trámite de averación y protocolización de un testamento ológrafo sea menor de edad o incapaz declarado mediante sentencia, el Ministerio Público tiene la función de asegurarse de que en el procedimiento se garanticen y protejan los intereses de éstos. Por tanto, se recomienda que al tramitar la averación y protocolización de un testamento ológrafo que requiera la notificación al Ministerio Público, se le notifique también la fecha, hora y lugar del acto de lectura del testamento para que comparezca, si así lo desea.

B. Información del causante

Uno de los problemas más comunes que enfrentan los foros judiciales en el trámite de las declaratorias de herederos es la identificación adecuada del causante. La insuficiencia de información sobre éste puede resultar en la radicación de más de un caso sobre el mismo causante en el Tribunal de Primera Instancia y en sede notarial. Por dicha razón, la Directora de la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT) ha enfatizado la necesidad de que todo abogado cumpla con la Orden Administrativa Núm. OAN-2002-05, del 3 de septiembre de 2002, sobre la Inclusión del Nombre del Causante en el Epígrafe de las Peticiones sobre Declaratoria de Herederos. Esta Orden Administrativa fue notificada a la Rama Judicial el 18 de septiembre de 2002, mediante el Memorando Núm. 52 del año fiscal 2002-2003. El mandato administrativo requiere a todo abogado incluir el nombre del causante junto al nombre de la parte peticionaria en el epígrafe de toda Petición de Declaratoria de Herederos. Esta obligación requiere, a su vez, que las Secretarías del Tribunal de Primera Instancia se responsabilicen del fiel cumplimiento de los abogados con esta disposición.

La falta de información correcta y suficiente sobre el causante también ha representado un problema recurrente para la ODIN a la hora de realizar la



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

búsqueda de la información necesaria en los Registros para expedir certificaciones de las constancias que obran en los mismos.

La Ley Núm. 196-2007 enmendó el Artículo 73 de la Ley Num. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2123) para disponer los medios aceptables a la hora de identificar a un causante. En lo pertinente, dicho precepto dispone lo siguiente:

A fin de proveer a la Oficina de Inspección de Notarías los medios para establecer la identidad del testador de suscitarse alguna duda, la notificación [de un testamento] incluirá el número de uno de los siguientes documentos, seleccionados en orden de prelación:

1. Últimos cuatro (4) dígitos del número contenido en la tarjeta de Seguro Social.
2. Licencia de conducir.
3. Pasaporte.
4. Tarjeta de residencia.
5. Cédula de identidad.
6. Tarjeta electoral, según lo dispuesto por las secs. 3001 *et seq.* del Título 16.⁶

De no tener acceso a ninguno de los referidos números de identificación, el notario lo hará constar en la notificación, con expresión de las circunstancias que le imposibilitaron obtener la información.

Se orienta a los notarios para que cuando tramiten una declaratoria de herederos, expedición de cartas testamentarias, adverbación y protocolización de testamento ológrafo y corrección de acta en el Registro Demográfico bajo la Ley Núm. 282-1999, *supra*, en relación con un causante, incluyan como medio de identificación los últimos cuatro (4) dígitos del número de seguro social del causante en el acta de notoriedad y en la notificación de intervención inicial. De no tener acceso a dicho número o información, se requiere que el notario provea alguno de los otros números de identificación enumerados en el Artículo 73 de la Ley Notarial, *supra*, siguiendo el orden de prelación allí establecido.

En caso de no tener acceso a ninguno de los medios de identificación antes mencionados, el notario deberá hacerlo constar expresamente en el acta de notoriedad, junto con una expresión de las circunstancias que le imposibilitaron

⁶ Véase Artículo 6.011 de la Ley Núm. 78-2011, conocida como Código Electoral de Puerto Rico para el Siglo XXI (16 L.P.R.A. sec. 4071).

obtener la información. Así también, se requiere que el notario consigne en los formularios que presentará a la ODIN, el nombre de los padres del causante, su vecindad, ocupación y el nombre del cónyuge, de haber estado casado éste al momento de fallecer. Toda información personal sobre el causante deberá ser incluida en el acta de notoriedad, según dispone la Regla 100 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 100), que incluye la información del documento y el número utilizado para identificar al causante.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #27 – El contrato de servicios profesionales notariales en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) emite esta Instrucción General a los notarios, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2155 *et seq.*), según enmendada, mejor conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, y el Capítulo IX del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 85-130).

Para poder atender un asunto bajo la Ley Núm. 282-1999, *supra*, el notario deberá confirmar la legitimación del requirente para solicitar el trámite y que el mismo no ha sido presentado en un foro judicial o ante otro notario. Cumplidos estos requisitos, la redacción del contrato de servicios profesionales notariales es el primer paso que deberá ejecutar el notario en el trámite del asunto. Regla 89 del Reglamento Notarial, *supra*. Este es, en efecto, la herramienta principal que tiene el notario a su disposición para establecer las pautas de la gestión notarial que habrá de realizar y regir la labor necesaria para la conclusión del trámite.

El propósito del contrato de servicios profesionales notariales es establecer en detalle los acuerdos alcanzados por el requirente y el notario sobre los honorarios notariales por los servicios prestados. Deberán, además, especificar todo lo relacionado con los honorarios que habrán de devengar por cada trámite realizado y, en particular, en el caso de cese en la intervención por alguna de las razones contenidas en el Artículo 6 de la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2159). Es recomendable utilizar este medio para acordar con el requirente cómo se dispondrá del expediente y los documentos recopilados en el trámite. También podrá acordarse un plazo razonable dentro del cual el requirente entregará al notario la documentación requerida para el trámite del asunto. Además, es conveniente incluir en el contrato una afirmación del requirente sobre su interés legítimo en el asunto. La Ley Núm. 282-1999, *supra*, establece los requisitos mínimos de información que deberá contener el contrato de servicios profesionales notariales, pero no impide el que se incluya información adicional que asista al notario y al requirente a definir los deberes y derechos de cada parte. Artículo 10 de la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2163); Capítulo IX del Reglamento Notarial, *supra*. Por tanto, se recomienda a los notarios incluir en el contrato de servicios profesionales notariales todos los trámites que se comprometan a llevar a cabo en relación con el asunto, incluso aquellos trámites anteriores y posteriores a la autorización del acta de notoriedad.

El trámite de cada asunto no contencioso en sede notarial requiere la recopilación de documentos que deberán ser examinados por el notario y por el



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Ministerio Público, en los casos en los que se requiera su intervención. Por dicha razón, se recomienda que en el contrato se detallen los documentos requeridos por las leyes y reglamentos aplicables al asunto y que se especifique quién se encargará de recopilarlos. Además, se recomienda como la mejor práctica que el notario y el requirente establezcan en el contrato un término específico para la presentación de los documentos necesarios para el trámite, toda vez que el incumplimiento podrá ser motivo para que el notario opte cesar su intervención. Artículo 6 de la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2159); Regla 94 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 94).

El notario tiene la obligación de notificar el inicio de su intervención en un asunto no contencioso dentro de los próximos tres (3) días laborables a partir de la fecha en la que se firmó el contrato. Para ello, utilizará el formulario de notificación de intervención inicial que adopte la ODIN. La fecha de la firma del contrato de servicios profesionales notariales es el punto de partida para el comienzo de los trámites de notificación ante la ODIN. Esta Oficina no intervendrá con los acuerdos contractuales suscritos entre el notario y el requirente, incluyendo la cuantía de honorarios pactada por los servicios que serán provistos.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #28 – La notificación de intervención inicial en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) emite esta Instrucción General a los notarios, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2155 *et seq.*), según enmendada, mejor conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, y el Capítulo IX del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 85-130).

La presentación de la notificación de intervención inicial en el Registro de Asuntos No Contenciosos establece un turno prioritario en el trámite del asunto, pues excluye cualquier presentación posterior del mismo asunto por otro notario o ante un foro judicial. No obstante, ello no ocurre de forma automática, ya que deben concurrir otros elementos necesarios para que el proceso se perfeccione.

A. Pago de aranceles y validación de la notificación de intervención inicial

La notificación de intervención inicial en un asunto no contencioso ante notario deberá estar acompañada del pago arancelario correspondiente al trámite del asunto. Este proceso equivale a la radicación de la petición en la secretaría civil del Tribunal de Primera Instancia para el trámite del asunto no contencioso. Sin embargo, a diferencia del procedimiento ante el foro judicial, además del pago de los aranceles correspondientes, el registro del asunto no contencioso ante la ODIN requiere que se valide que el mismo no está siendo tramitado en otra sede notarial o en un foro judicial. Véase, Regla 89 del Reglamento Notarial, *supra*. Por consiguiente, al momento de notificar la intervención inicial, el número de inscripción del trámite será uno temporal, el cual se identificará con una “T” al final del número de registro. Una vez validado que el asunto no está ante otro notario o ante un foro judicial, se removerá el estatus de temporal y el caso queda identificado con su número de registro oficial permanente, sin la “T”.

B. La notificación complementaria

Al recibir la notificación de intervención inicial, la ODIN también validará que el documento contenga la información necesaria para su registro. Si existe deficiencia en la notificación de intervención inicial, la ODIN requerirá al notario una notificación complementaria. En dicho caso, el “turno” del trámite queda reservado en el Registro de la ODIN, pero la inscripción del caso no se perfeccionará hasta que se presente la notificación complementaria, dentro del término dispuesto en el



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Reglamento Notarial. Regla 89(D) del Reglamento Notarial [4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 89(D)].

Si el notario cumple oportunamente con la presentación de la notificación complementaria, el trámite del asunto conservará su rango en el Registro y se completará la inscripción. Si no se presenta la notificación complementaria dentro del término establecido de tres (3) días laborables, contados a partir de la fecha del requerimiento de dicha enmienda, otro notario podría presentar una notificación de intervención inicial sobre el mismo asunto. Si esta nueva presentación no contiene deficiencias, podría facultarle para adquirir competencia exclusiva sobre el trámite. En tales casos, la ODIN requerirá al notario que presentó el trámite original con deficiencias, el cese de su intervención en el asunto, y procesará y validará la notificación de intervención inicial presentada por el otro notario.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #29 – La autorización de actas notariales en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) emite esta Instrucción General a los notarios, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2155 *et seq.*), según enmendada, mejor conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, y el Capítulo IX del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 85-130).

A. El acta de notoriedad

1. Aspectos generales aplicables a las actas de notoriedad

Las actas que se autoricen en los asuntos no contenciosos son instrumentos públicos, por lo que el notario deberá cumplir con todos los requisitos y formalidades dispuestas en el Reglamento Notarial, tanto en el Capítulo IX como en otras secciones aplicables a todo instrumento público, así como con lo exigido en la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2001 *et seq.*).

En cumplimiento con lo establecido en el Artículo 7 de la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2160) y en la Regla 92 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 92), el notario hará constar en el acta de notoriedad que las manifestaciones del requirente se hicieron bajo juramento. Además, el instrumento público deberá contener una advertencia al requirente sobre las consecuencias de emitir declaraciones falsas bajo juramento. Estas manifestaciones tendrán que ser desglosadas en el acta de notoriedad o en un documento de declaración jurada separado, que se hará formar parte del acta de notoriedad como documento complementario. El (los) requirente(s) siempre firmará(n) el acta de notoriedad, y el notario hará lo propio a continuación de éste (éstos).

La Ley Núm. 282-1999, *supra*, no establece un término específico para autorizar el acta de notoriedad que culmine el trámite de un asunto. Sin embargo, uno de sus propósitos es proveer al ciudadano un mecanismo ágil para atender estos asuntos, por lo que el trámite debe completarse con celeridad. Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 282-1999. De esta forma, suscrito el contrato, el notario deberá completar el trámite a la brevedad posible, tomando en consideración las particularidades de cada asunto.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

2. Uso de certificados expedidos por el Registro Demográfico en las actas de notoriedad

Conforme lo establecido en el Artículo 3 de la Ley Núm. 191 del 22 de diciembre de 2009 (24 L.P.R.A. sec. 1322), según enmendada, se le prohíbe a toda entidad pública o privada, salvo la parte interesada según definida por el Artículo 2 de la Ley 191 de 22 de diciembre de 2013, [4 L.P.R.A. sec. 1321(d)] retener, mantener, archivar o tener bajo su custodia una copia certificada del certificado de nacimiento expedida por el Registro Demográfico requerido como parte de los trámites ante dicha entidad. La Regla 92 del Reglamento Notarial, *supra*, establece que ningún notario podrá retener, mantener o archivar las copias certificadas de los certificados de nacimiento y de matrimonio expedidas por el Secretario de Salud o por una persona autorizada por éste.

Por tanto, en los asuntos no contenciosos en que se requiera el uso de estos documentos, el notario los devolverá a la persona que se los presentó luego de examinarlos y retendrá una fotocopia, en la cual estampará su sello y rúbrica, y certificará que es una copia fiel y exacta del original que le fue mostrado por el requirente. El notario relacionará y hará constar en el acta de notoriedad que una fotocopia del certificado expedido por el Registro Demográfico. No será requerido que el contenido del acta o certificado sea relacionado en el acta de notoriedad.

3. Acta de notoriedad en la adverbación y protocolización de testamento ológrafo

En el acta de notoriedad de la adverbación y protocolización de testamento ológrafo, el notario deberá recoger todas las diligencias de la audiencia de lectura y adverbación del testamento realizada en sede notarial. Aunque al presente no existe una disposición legal que requiera la transcripción de la audiencia celebrada en sede notarial, como parte del proceso de autorización del acta de notoriedad, es altamente recomendable contar con ella. Si bien la transcripción conlleva gastos adicionales, el notario podrá utilizar los métodos alternos que provee nuestro ordenamiento para conservar un registro fidedigno de lo ocurrido en la audiencia. De forma ilustrativa, las Reglas de Procedimiento Civil (32 L.P.R.A. Ap. V R. 1 *et seq.*) admiten el uso de métodos alternos para conservar información, hechos y acontecimientos. Al momento de servirse de estos medios para registrar lo ocurrido en la audiencia, es de suma importancia garantizar la preservación e integridad de las diligencias practicadas en la misma y certificar que la reproducción es una fiel y exacta de lo allí ocurrido.

Al autorizar el acta, el notario deberá cumplir con los requisitos de notificación establecidos en el Artículo 73 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A.

sec. 2123); y en el Artículo 5 de la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2158). De esta forma, el notario deberá presentar dos (2) notificaciones ante el Registro General de Competencias Notariales (RGCN). La primera de éstas deberá ser enviada al Registro de Testamentos al día siguiente de su autorización y la segunda deberá ser dirigida al Registro de Asuntos No Contenciosos, dentro del término de setenta y dos (72) horas, contadas a partir de la misma fecha. Regla 108 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 108). El acta contará con dos (2) números separados de inscripción; es decir, en el Registro de Testamentos, que consiste del número de tomo y folio, junto a la fecha de inscripción; mientras que en el Registro de Asuntos No Contenciosos (Registro), constará el número del caso y la fecha de inscripción.

4. Acta de notoriedad en asuntos de cambio de nombre o apellidos

El acta de notoriedad que se autorice durante el trámite de un cambio de nombre o apellidos consignará expresamente que dicho cambio no constituye una acción civil sobre filiación y que no se utiliza como subterfugio para evadir responsabilidades penales o civiles. Regla 126 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 126).

B. La intervención del Ministerio Público

1. Sobre el certificado de antecedentes penales

El Artículo 11 del Reglamento 8021 del 16 de mayo de 2011, mejor conocido como Reglamento para Establecer las Normas que Regirán la Participación del Ministerio Público en los Asuntos No Contenciosos Ante Notario (Reglamento del Ministerio Público), establece que el notario solicite al requirente, en los casos de cambio de nombre o apellidos, *ad perpetuam rei memoriam* y declaración de ausencia simple, la presentación de un certificado negativo de antecedentes penales como parte de los documentos que el Ministerio Público y el notario habrán de examinar. Dicho certificado también formará parte del acta de notoriedad como documento complementario.

En los asuntos sobre cambio de nombre y apellidos, el notario deberá obtener dos (2) certificados negativos de antecedentes penales. El primero, con el nombre según aparece inscrito el requirente en el Registro Demográfico, y el segundo con el nombre y ambos apellidos que reflejen el cambio que solicita.

Si el requirente ha residido fuera de la jurisdicción de Puerto Rico en algún momento durante los tres (3) años anteriores a la solicitud del trámite, el notario le requerirá un certificado de antecedentes penales expedido por la autoridad competente de cada jurisdicción donde haya residido. Artículo 11 del Reglamento del Ministerio Público.

2. Sobre fotos e identificaciones requeridas en los trámites de asuntos no contenciosos

Para el trámite de un asunto de cambio de nombre o apellido, la Regla 126(B)(4) del Reglamento Notarial, *supra*, dispone que el requirente proveerá al notario tres (3) fotos, tamaño 2 x 2, en blanco y negro, las cuales serán producidas de un mismo negativo. Por su parte, el Artículo 11 del Reglamento del Ministerio Público, establece que la foto puede ser en blanco y negro o a colores. En ánimo de conciliar las posturas de ambos reglamentos, la ODIN dará por cumplido este requisito indistintamente si las fotos presentadas son en blanco y negro o a colores. El Ministerio Público también requiere la presentación de una (1) foto 2 x 2 en los casos de corrección de actas que obran en el Registro Demográfico.

C. El cese de la intervención notarial

La Ley establece varias causales por las cuales el notario tendrá o podrá cesar en la intervención del trámite de un asunto no contencioso. Artículo 6 de la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2159). La lista no es taxativa, por lo que el fundamento a aplicarse deberá ser examinado caso a caso.

Una de las razones se produce cuando el requirente no entrega al notario los documentos solicitados dentro del término pactado. En esos casos, el notario podrá optar por concederle un término adicional al requirente para obtener los mismos. Igualmente, podrá optar por cesar su intervención en el asunto para lo que autorizará un acta de cese y presentará la correspondiente notificación al Registro.

D. La autorización de un acta de subsanación o diligencia subsanatoria

En la Resolución In re Aprob. R. Ley Asuntos No Cont. Not., 182 D.P.R. 860 (2011), el Tribunal Supremo no solo adoptó nuevas reglas para la tramitación de los asuntos no contenciosos, las cuales se incorporan mediante enmienda al Reglamento Notarial como el Capítulo IX, sino que también realizó enmiendas a otras disposiciones del Reglamento para conformarlas a la implantación de la Ley Núm. 282-1999. Entre éstas, la enmienda a la Regla 39 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 39) que adopta la diligencia subsanatoria como método de subsanación.

La Regla 39, *supra*, establece que la subsanación de documentos notariales *inter vivos* podrá realizarse por medio de acta de subsanación o de diligencia subsanatoria “en aquellos casos en que la subsanación no modifique, cambie o supla la voluntad de una o todas las personas comparecientes ni altere la esencia del instrumento subsanado”. La subsanación por vía de diligencia requiere que se

haga en el propio instrumento matriz, después de las firmas de los comparecientes y del notario o al dorso de dicho folio. La subsanación por vía de acta se hará mediante instrumento separado e incluyendo una nota marginal de contra referencia en el instrumento matriz. Ambos medios de subsanación son también de aplicación a las actas autorizadas bajo la Ley Núm. 282-1999, *supra*.

Independientemente del medio de subsanación que se utilice, sea acta de subsanación o diligencia subsanatoria, el notario deberá hacer constar el error, la omisión, o el defecto de forma, su causa y la declaración que lo subsana, según dispuesto en el Artículo 29 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2047). La subsanación de un acta autorizada bajo la Ley Núm. 282-1999, *supra*, podrá ser realizada a solicitud del requirente, de otra persona con interés legítimo o a instancia del notario que autorizó el asunto no contencioso.

Si se realiza la diligencia luego de librada la primera copia certificada, el notario deberá hacer entrega a las personas a favor de quienes previamente haya expedido copias certificadas, nuevas copias del acta con la diligencia practicada. Sin embargo, a tenor con la Ley Núm. 282-1999, *supra*, sólo la primera copia certificada del acta cancela aranceles, por lo que las nuevas copias emitidas con la diligencia no cancelarán aranceles. Artículo 13(c) de la Ley Núm. 282-1999 [4 L.P.R.A. sec. 2166(c)].

La Regla 39 del Reglamento Notarial, *supra*, impone al notario la obligación de notificar toda acta de subsanación o diligencia subsanatoria que autorice en relación a escrituras de poderes, al acta de protocolización de testamento ológrafo y a las actas de asuntos no contenciosos. El término establecido para la notificación es de tres (3) días laborables, contados a partir de la fecha de autorización de la subsanación. Esta se realizará en el formulario adoptado para ello por la ODIN.

La autorización de un acta de subsanación cancela los aranceles establecidos en el Artículo 77 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2131). En el caso de la diligencia subsanatoria, su autorización no cancela aranceles por tratarse de un método de subsanación efectuado en el mismo documento matriz y no mediante instrumento público separado.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #30 – Advertencias según la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre las advertencias a consignar al autorizar una acta de notoriedad, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 282-1999 (4 L.P.R.A. sec. 2155 *et seq.*), según enmendada, mejor conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, y el Capítulo IX del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial) (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 85-130).

A. Concepto de acta de notoriedad y advertencia general pertinente a la autorización del instrumento público

La Regla 85(A) del Reglamento Notarial [4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 85(A)] define acta de notoriedad como aquel instrumento público que “tiene el propósito de comprobar y fijar hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas ciertas situaciones personales o patrimoniales con trascendencia jurídica”. Este instrumento se diferencia de otras actas notariales, ya que en éste el notario emite un juicio sobre el valor de las pruebas aportadas y hace una declaración de los hechos y del derecho aplicable relativo al asunto no contencioso en el cual interviene. El acta de notoriedad será autorizada por el notario para hacer constar expresamente el fiel cumplimiento con todos los requisitos que le impone la Ley Notarial y su Reglamento. Regla 92 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 92).

Por otro lado, la Regla 92(A)(1) y (4) del Reglamento Notarial [4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 92(1) y (4)] dispone que el notario hará las advertencias pertinentes en el instrumento que autorice. Igualmente, plasmará en el acta de notoriedad que advirtió a las partes comparecientes sobre las consecuencias legales de lo expresado bajo juramento; esto es, de la posible radicación de cargos por perjurio, y que la declaración de hechos y de derechos realizada puede ser impugnada por cualquier persona que alegue tener mejor derecho. Toda acta de notoriedad tiene que incluir las solemnidades y advertencias generales antes señaladas. Reglas 100, 107, 112, 116, 120, 124 y 128 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 100, 107, 112, 116, 120, 124 y 128).

Además de las advertencias específicas para cada asunto no contencioso, al autorizar el acta de notoriedad el notario deberá tomar en consideración los requisitos de forma y las advertencias generales aplicables a todo instrumento público, contenidas en la Instrucción General #33.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

B. Adveración y protocolización de testamento ológrafo

La Regla 107(D) del Reglamento Notarial [4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 107(D)] dispone que el notario incluirá en el acta de notoriedad sobre adveración y protocolización de testamento ológrafo una advertencia, cuando proceda, sobre la posibilidad de que el requirente esté sujeto a una reclamación en daños y perjuicios de no presentar el testamento ológrafo antes de los diez (10) días desde que tuvo noticia del fallecimiento del causante.

C. Expedición de cartas testamentarias

La Regla 112(D) del Reglamento Notarial [4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 112(D)] dispone que el notario consignará en el acta de notoriedad las facultades que el causante y la ley le confieren al albacea.

D. Autorización para contraer nuevo matrimonio por razón de ausencia

La Regla 116(B) del Reglamento Notarial [4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 116(B)] dispone que el notario hará constar en el acta de notoriedad la advertencia de que la eficacia jurídica del nuevo matrimonio está supeditada a que el requirente presente copia certificada de dicha acta ante el Registro Demográfico.

E. Asuntos *ad perpetuam rei memoriam*

La Regla 120(F) del Reglamento Notarial [4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 120(F)], dispone que, cuando se trate de un asunto *ad perpetuam rei memoriam* en el cual el requirente desea hacer constar que es conocido por un nombre o unos apellidos distintos, el notario incluirá en el acta de notoriedad una advertencia a los efectos de que la eficacia jurídica de este cambio está supeditada a que se presente copia certificada del acta ante el Registro Demográfico.

F. Corrección de actas en el Registro Demográfico

La Regla 124(B) del Reglamento Notarial [4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 124(B)], dispone que cuando se trate de un asunto sobre corrección de actas en el Registro Demográfico, el notario consignará en el acta de notoriedad una advertencia de que la eficacia jurídica de esta corrección está supeditada a que se presente copia certificada del acta ante el Registro Demográfico.

G. Cambio de nombre o apellidos

La Regla 128(B) del Reglamento Notarial [4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 128(B)], dispone que cuando se trate de un asunto sobre cambio de nombre o apellido, el notario consignará en el acta de notoriedad la advertencia de que la eficacia jurídica

de este cambio está supeditada a que se presente copia certificada de dicha acta ante el Registro Demográfico y la Administración del Seguro Social. Por otro lado, en el acta de notoriedad, el notario consignará expresamente que dicho cambio no se utiliza como subterfugio para evadir responsabilidades penales o civiles.

Las advertencias enumeradas en este capítulo no constituyen un listado taxativo. A tenor con el Artículo 2 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2002) y con el Código de Ética Profesional (4 L.P.R.A. Ap. IX R. 1 *et seq.*) que regula la profesión del derecho, es deber de cada notario investigar, estudiar y realizar las averiguaciones mínimas para asegurarse de expresar en cada instrumento autorizado el negocio jurídico conforme a derecho.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #31 – Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda y Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas

Las leyes relacionadas con el estímulo y la transición del mercado de propiedades inmuebles se han enmendado y renovado en repetidas ocasiones. A la fecha de emitir esta instrucción, solo está vigente la parte de la Ley Núm. 216-2011 mejor conocida como Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda, enmendada por la Ley Núm. 68-2013. No obstante, se hace mención de toda la legislación relacionada con el estímulo al mercado de la vivienda para que los notarios tengan el marco de referencia necesario para el cumplimiento con los requisitos de las leyes y reglamentos promulgados, de acuerdo con la fecha de los instrumentos públicos autorizados bajo sus disposiciones.

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre los deberes que habrán de cumplir y las advertencias que harán constar cuando autoricen instrumentos públicos, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) (4 L.P.R.A. sec. 2022); la Ley Núm. 132-2010, según enmendada, mejor conocida como Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles; la Ley Núm. 216-2011, supra, según enmendada por la Ley Núm. 288-2011⁷, la Ley Núm. 303-2012⁸ y la Ley Núm. 68-2013; la Ley Núm. 226-2011, mejor conocida como Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas; la Orden Ejecutiva del Gobernador de Puerto Rico para Extender los Incentivos de la Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda hasta el 31 de diciembre de 2012, emitida el 8 de junio de 2012, Número OE-2012-27 (Orden Ejecutiva OE-2012-27); y la Carta Circular Núm. 2013-12 de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda sobre “Registro de Unidades de Viviendas Elegibles” del 14 de agosto de 2013 (Carta Circular Núm. 2013-12 de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda).

A. Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda

La Ley Núm. 216-2011 fue promulgada con el propósito de crear una transición ordenada al reducir gradualmente ciertos incentivos provistos para fomentar la

⁷ Mediante esta Ley, se enmendaron las Leyes Núm. 216-2011 y Núm. 132-2010. La misma establece en el Artículo 7 que las disposiciones de estas dos leyes “serán interpretadas y aplicadas compatible y complementariamente”.

⁸ Esta Ley, la cual comenzó a regir el 1º de enero de 2013, fue aprobada el 21 de diciembre de 2012 para, entre otros fines, extender hasta el 30 de junio de 2013 la vigencia de los incentivos que dispone la Ley Núm. 216-2011.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

adquisición de viviendas nuevas y existentes. El fin de esta disposición es fomentar la recuperación del mercado de la vivienda; lograr la estabilidad del valor de las propiedades inmuebles residenciales; facilitar y propiciar la compra de viviendas mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble; exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble y la exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos. Mediante la Ley Núm. 288-2011, se extendió la vigencia de varios incentivos concedidos por esta Ley, entre éstos, la vigencia de algunos incisos del Artículo 6 y se incluyeron las transacciones con propiedades inmuebles no residenciales existentes entre las que se beneficiarían de sus incentivos, entre otros. De su parte, a través de la OE-2012-27, también se extendió la fecha de vencimiento de ciertos incentivos del Artículo 6 de la Ley Núm. 216-2011. En diciembre de 2012 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 303-2012 con el propósito de enmendar la Ley Núm. 216-2011 para extender nuevamente la fecha de vigencia de los incentivos. Por último, la Ley Núm. 68-2013 se aprobó con el propósito de extender beneficios de la Ley Núm. 216-2011 a transacciones sobre propiedades que comenzaron a construirse durante su vigencia, pero no se han completado y cuya fase de construcción se encuentre, como mínimo en un cincuenta por ciento.

La Ley Núm. 216-2011, según enmendada, define Propiedad de Nueva Construcción como: 1) toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida de un Urbanizador. El vendedor deberá certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación; 2) todo modelo de casa terrera, de dos niveles o en elevación de casas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado adquirido a una empresa de casas prediseñadas o de prefabricación bona fide y cuyos planos hayan sido aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) en o antes de 30 de diciembre de 2009, excepto por vía de dispensa que pudiera otorgar el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. Para que la vivienda prediseñada o prefabricada sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el adquirente deberá presentar copia del contrato de venta otorgado entre el adquirente y la empresa de casas prediseñadas o de prefabricación y que se comience a construir con su debido Permiso de Construcción otorgado por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) entre el 1º de noviembre de 2011 y el 30 de junio de 2013 y cuya construcción finalice en o antes del 31 de marzo de 2013 con la debida radicación de la Solicitud del Permiso de Uso ante la OGPe.

Por otra parte, define Propiedad Cualificada como toda propiedad inmueble residencial existente localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar que no sea una Propiedad de Nueva Construcción, o toda propiedad inmueble no residencial existente localizada en Puerto Rico que sea vendida a partir del 1 de septiembre de



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

2010, pero no más tarde del 30 de junio de 2013, y cuyo precio de venta no exceda de tres millones de dólares (\$3,000,000.00).

Mediante la enmienda de la Ley Núm. 68-2013 a la Ley Núm. 216-2011 se define Vivienda Elegible como: aquella propiedad de nueva construcción, según definida en el Artículo 2 (a) (1), cuya fase de construcción se encuentre, como mínimo, a un cincuenta por ciento (50%) de su realización, al 30 de junio de 2013. También define Inversionista Institucional Calificado como: todo individuo o persona jurídica residente de Puerto Rico, o todo individuo o persona jurídica no residente de Puerto Rico, que se dedique al negocio de la construcción que invierta en un solo acto o en actos separados, exclusivamente en unidades de Vivienda Elegibles, un mínimo de un millón de dólares (\$1,000,000.00) o adquiera no menos de cinco (5) unidades de Vivienda Elegibles.

La Ley Núm. 216-2011, según enmendada, concede las siguientes exenciones respecto a los cargos por concepto de sellos de rentas internas y los comprobantes requeridos por ley:

1. Propiedades de Nueva Construcción:

Todas las partes involucradas en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción efectuada luego del 1º de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013: tendrán cien por ciento (100%) de exención del pago por concepto de sellos de rentas internas y los comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno venta, compra, arrendamiento, financiamiento, constitución de hipoteca. Artículo 6(a)(1) de la Ley Núm. 216-2011.

2. Propiedades Cualificadas:

El vendedor de una propiedad calificada cuya venta fuera efectuada a partir del 1º de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013: gozará de un cincuenta por ciento (50%) de exención en el pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno en relación con la venta u otro traspaso de dicha propiedad. Artículo 6(b)(1) de la Ley Núm. 216-2011.

Con anterioridad a la aprobación de la Ley Núm. 303-2012, mediante las Leyes Núm. 132-2010 y la Núm. 216-2011, según enmendadas, el vendedor de propiedad calificada cuya venta fuera efectuada a partir del 1º de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012 estaba

cien por ciento (100%) exento del pago de sellos de rentas internas y comprobantes relacionados con la cancelación de toda hipoteca que grave dicha propiedad, independientemente de que la escritura de cancelación de hipoteca fuese otorgada luego del 31 de diciembre de 2012. Lo importante es que el negocio jurídico se haya efectuado durante el periodo antes indicado. La Ley Núm. 303-2012 no extendió esta exención a las cancelaciones de hipotecas, por tanto, la exención no aplicará a las cancelaciones de hipoteca relacionadas con las ventas que se efectúen entre del 1º de enero y el 30 de junio de 2013.

El comprador de Propiedad Cualificada cuya venta fuera efectuada a partir del 1º de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013 gozará de un cincuenta por ciento (50%) de exención en el pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos en el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en registros públicos con relación a la compra e hipoteca de dicha propiedad. Artículo 6(b)(1) de la Ley Núm. 216-2011.

3. Vivienda Elegible:

Todas las partes involucradas en la venta incluyendo, pero sin limitarse, al Inversionista Institucional Cualificado, efectuada luego del 1 de julio de 2013, pero antes del 31 de agosto de 2015: tendrá una exención de cien por ciento (100%) del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de instrumentos públicos y su presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad del Gobierno con relación a la venta, compra, arrendamiento, financiamiento, constitución de hipoteca de Vivienda Elegible. Esta exención de derechos y aranceles no aplica al impuesto notarial que los notarios tienen que adherir en cada escritura original y en las copias certificadas que expida, ni a los sellos que se cancelan a favor de la Sociedad para Asistencia Legal de conformidad con la Ley Núm. 35-1998, según enmendada, y la Ley Núm. 244-2004, según enmendada, los cuales se cobrarán y se pagarán según corresponda. Artículo 6(c)(1) de la Ley Núm. 216-2011.

La exención antes descrita aplica de igual forma a aquel adquirente que compra una unidad de Vivienda Elegible a un Inversionista Cualificado, siempre y cuando sea la primera venta que hace el Inversionista después de su adquisición inicial.

La Ley Núm. 216-2011 también enmendó el Artículo 11 de la Ley Notarial para que el Departamento de Hacienda tome las providencias necesarias para la

asignación de fondos a la Sociedad para Asistencia Legal (SAL) en cuanto a los aranceles dispuestos por la Ley Núm. 47 de 4 de junio de 1982 y la Ley Núm. 244 de 2 de septiembre de 2004, dejados de percibir por razón de los incentivos concedidos a los casos que aplica. Mediante la Ley Núm. 132-2010 se habían tomado las mismas medidas para asegurar los fondos dejados de recibir por la SAL.

Las enmiendas a la Ley Núm. 216-2011 por la Ley Núm. 68-2013 excluyeron expresamente los sellos de la Sociedad para Asistencia Legal de la exención del pago de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley en los instrumentos públicos y su presentación e inscripción. Artículo 7 de la Ley Núm. 216-2011.

Los honorarios o aranceles notariales tienen que fijarse conforme a las disposiciones del Artículo 77 de la Ley Notarial, *supra*. Artículo 6(b)(1) de la Ley Núm. 216-2011.

Para poder disfrutar de la exención provista, y en atención a lo establecido en esta Ley, se instruye a los notarios a cumplir con los siguientes deberes:

- 1. Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles:** Consignar una advertencia al transmitente o a la persona que segregue o agrupe bienes inmuebles que es su deber el proveer al notario la información necesaria para la radicación de esta planilla en los casos de instrumentos de segregación, agrupación o traslación de dominio. Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*, y la Instrucción General #14 sobre la radicación electrónica de la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles.
- 2. Exención en el pago de sellos y comprobantes:** El notario hará constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención concedida basado en las representaciones de los otorgantes. Esto aplica a los casos de traslado, enajenación u otra transacción en que se disponga de o se graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial, en cuanto al pago de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno, conforme a la Ley Núm. 132-2010 y a la Ley Núm. 216-2011. Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*.
- 3. Certificación del vendedor mediante declaración jurada:**
 - a. Propiedad de nueva construcción:** Asesorar a las partes que para que el bien inmueble residencial de nueva construcción sea considerado como una propiedad de nueva construcción al amparo de esta ley, es obligación del vendedor certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, el hecho de que el bien inmueble es una

propiedad de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación. Artículo 6(d) de la Ley Núm. 216-2011. **Esta definición aplica a la Vivienda Elegible definida en el Artículo 2 (g) de esta Ley, según enmendada por la Ley Núm. 68-2013. Esta advertencia se incluirá en el instrumento público que autorice el notario sobre el negocio jurídico.**

- b. **Propiedad Cualificada:** Asesorar a las partes que para que el bien inmueble sea considerado como una propiedad cualificada al amparo de esta ley, es obligación del vendedor certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, el hecho de que el bien inmueble es una propiedad cualificada y que no era una propiedad de nueva construcción. Certificará, además, que la misma cumple con los requisitos de propiedad cualificada, según definida en la Ley. Artículo 6(d) de la Ley Núm. 216-2011. Esta advertencia se incluirá en el instrumento público que autorice el notario sobre el negocio jurídico.
- c. **Protocolo y presentación de instrumentos:** Anejar copia de la certificación jurada de Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada a ser emitida por el vendedor del inmueble objeto de la transacción, tanto a la escritura matriz contenida en su protocolo como a cualquier documento que sea presentado en el Registro de la Propiedad. Artículo 6(d) de la Ley 216-2011 y Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*.

4. Impuesto Notarial: Adherir y cancelar el sello de impuesto notarial en todos los instrumentos autorizados bajo las disposiciones de esta Ley. A tenor con el Artículo 10 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2021) esta obligación recae sobre el notario. El impuesto notarial es responsabilidad exclusiva del notario por la facultad que el Estado le confiere para ejercer como funcionario público y al no estar comprendido dentro de las exenciones establecidas por la Ley Núm. 216-2011, *supra*, el notario tiene la obligación de cancelarlo en todos los instrumentos públicos y no podrá cobrarle dicho arancel a ninguno de los otorgantes.

5. Radicación de planillas: Remitir electrónicamente al Departamento de Hacienda, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas escrituras, las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas durante el mes anterior, e incluir junto con dichas planillas copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*.

6. Expedición de copias certificadas de un instrumento autorizado conforme a lo dispuesto en la Ley: Especificar en la nota de certificación que los aranceles de rentas internas y de la Sociedad para Asistencia Legal no han sido cancelados o que fueron cancelados en la proporción correspondiente de acuerdo con la exención provista por la Ley aplicable al momento de la transacción. En los casos

de transacciones de Vivienda Elegible, se deberá especificar en la certificación que los sellos de la Sociedad para Asistencia Legal aparecen cancelados en la escritura original y cancelarlos en la copia que se expida. De igual forma, todo notario tiene que consignar que el sello del impuesto notarial está cancelado en la escritura original y, a su vez cancelarlo en la copia certificada.

- 7. Exenciones aplicables a la cancelación de hipotecas:** Relacionar esta exención en las escrituras de compraventa e hipoteca a las que aplica la exención que confiere la Ley Núm. 216-2011. El así hacerlo, facilitará la identificación del pagaré a cancelarse posteriormente y, además, facilitará la función fiscalizadora de la ODIN y la función calificadora del Registro de la Propiedad. En este caso, el notario deberá solicitar a la institución financiera o a la persona natural o jurídica correspondiente, una certificación que acredite que el negocio jurídico se efectuó dentro del periodo comprendido en la Ley y la exención a la que estuvo sujeta.
- 8. Testimonios y la cancelación de aranceles:** Los notarios, a los efectos de que los testimonios que se suscriban al amparo de la Ley Núm. 216-2011, independientemente de cual sea la parte suscribiente del mismo, no están exentos de la cancelación de los sellos de la Sociedad para Asistencia Legal. Véase Reglamento Núm. 8127, mejor conocido como Reglamento Sobre la Ley de Transición de Impulso a la Vivienda del Departamento de Hacienda (Reglamento Sobre la Ley de Transición).

Por último, es necesario destacar la necesidad de que los notarios se refieran al Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles de 7 de septiembre de 2010, Reglamento Núm. 7923 (derogado); al Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles de 21 de julio de 2011, Reglamento Núm. 8048, y al Reglamento Sobre la Ley de Transición de Impulso a la Vivienda de 23 de diciembre de 2011, Reglamento Núm. 8127, del Departamento de Hacienda, mediante los cuales se establece la reglamentación ordenada por la Ley Núm. 132-2010 y la Ley Núm. 216-2011 para su implementación. Este último Reglamento no fue enmendado para incluir los cambios asociados a la extensión de los beneficios de la Ley Núm. 216-2011 a raíz de la aprobación de la Ley Núm. 288-2011, sin embargo, sus disposiciones le aplican. El mismo establece en forma más detallada las transacciones cubiertas, los beneficios y el alcance. En el caso de las enmiendas a la Ley Núm. 216-2011 por la Ley Núm. 68-2013, el notario deberá considerar y cumplir con cualquier reglamentación y guía que el Secretario de Hacienda emita para su implantación.

Igual cumplimiento se deberá dar a lo que el Director de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda ha establecido en la Carta Circular Núm. 2013-12 de la AFI. El contenido de dicha Carta Circular es instrumental al momento de otorgarse los incentivos provistos por las enmiendas dispuestas en la Ley Núm. 68-2013.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

B. Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas

La Ley Núm. 226-2011 se aprobó con el propósito de estimular la compra e inversión sobre el inventario acumulado de viviendas nuevas. Mediante este estatuto se creó un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, sea éste de corto o largo plazo. Esta disposición concede los beneficios contributivos que se detallan a continuación.

1. Arrendamiento de propiedad residencial adquirida al amparo de esta Ley:

Cien por ciento (100%) de exención por el ingreso devengado del arrendamiento, independientemente de que se trate de un contrato a corto o largo plazo. Aplica tanto al cómputo de la contribución alterna básica como al de la contribución alterna mínima. La exención aplica por un período máximo de hasta diez (10) años contributivos, comenzando en la fecha de adquisición y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2021. Artículo 3 de la Ley Núm. 226-2011.

2. Ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una propiedad de nueva construcción adquirida por un inversionista institucional calificado:

Aplica a propiedades adquiridas a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de marzo de 2013, siempre que se haya ocionado en o antes del 31 de diciembre de 2012. El inversionista podrá gozar de esta exención bajo el cómputo de la contribución alterna básica y bajo el de la contribución alterna mínima. Artículo 4 de la Ley Núm. 226-2011.

3. Exención al Inversionista Institucional Calificado, en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble:

Aplica cuando dicho Inversionista es adquirente de una propiedad de nueva construcción, según definidos ambos conceptos en la Ley Núm. 226-2011. Requiere que la propiedad haya sido adquirida entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012. La exención aplica por un término máximo de cinco (5) años, correspondiendo al periodo entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2017. Artículo 5 de la Ley Núm. 226-2011.

En cuanto a los derechos arancelarios a cancelarse en los instrumentos públicos, el Artículo 6 de la citada Ley otorga los siguientes beneficios a las partes que intervienen en los negocios jurídicos que se realizan bajo sus disposiciones:

Todas las partes involucradas en la [compraventa], efectuada luego del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, de

Propiedades de Nueva Construcción⁹ adquiridas por Inversionistas Calificados estarán exentas del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la constitución de régimen de condominio, venta, compra, arrendamiento, financiamiento, o constitución de hipoteca de la Propiedad de Nueva Construcción. Para poder disfrutar de la exención, el propietario o arrendador deberá presentar copia de la certificación jurada de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme al Artículo 2 de esta Ley al Notario Público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

A tenor con lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*, el notario tiene la obligación de hacer constar al final de la escritura correspondiente que la aplicabilidad de la exención conferida por este estatuto se basa en las representaciones que le hicieran los otorgantes. Igualmente, tiene la obligación de radicar en el Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior, e incluir junto con dichas planillas copia de la certificación de propiedad de nueva construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble. El notario, además, tendrá que anejar a la escritura correspondiente que forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la referida certificación.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, se instruye a los notarios cumplir con los deberes siguientes:

1. **Contenido de la Planilla Informativa:** Advertir al transmitente o a quien segregue o agrupe, de su obligación de cumplimentar y depositar en su oficina la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes inmuebles. Este deber aplica a todo negocio jurídico traslativo de dominio. Artículo 7 de la Ley Núm. 226-2011; Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*.
2. **Consignar en el instrumento la exención aplicable:** El notario hará constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención concedida por este estatuto legal basado en las representaciones de los otorgantes. Lo anterior aplica a casos de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se

⁹ El Artículo 2(a) de la Ley Núm. 226-2011 lo define como “toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar, que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida de un Urbanizador o, en su defecto, el contratista, cuando la haya recibido en calidad de pago para venderle y no para su uso. Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación”.

disponga de o se graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno. Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*.

3. **Certificación jurada del vendedor:**

- a. Asesorar a las partes otorgantes sobre la necesidad de que el vendedor certifique por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y que anteriormente no ha sido objeto de ocupación. Dicha declaración jurada deberá ser suscrita en o antes de la fecha de adquisición del bien que se interesa cualificar bajo esta Ley como una propiedad de nueva construcción. Igualmente, el notario tendrá que consignar en el instrumento una advertencia a tales efectos;
- b. Anejar a la escritura correspondiente que forme parte de su protocolo de instrumentos públicos, así como a cualquier documento a ser presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad, copia de la certificación jurada de propiedad de nueva construcción o de propiedad cualificada a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble. Artículos 6 y 7 de la Ley Núm. 226-2011.

4. **Exención en la cancelación de aranceles aplicable a la compraventa de propiedades de nueva construcción por inversionistas cualificados, efectuada luego del 1º de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012:** Advertir a las partes involucradas que las transacciones estarán exentas del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno. Esta exención aplica a negocios jurídicos relacionados con la constitución de régimen de condominio, venta, compra, arrendamiento, financiamiento, o constitución de hipoteca de la Propiedad de Nueva Construcción. Artículo 6 de la Ley Núm. 226-2011.

A su vez, el notario asesorará a todas las partes otorgantes de que, para poder disfrutar de la exención concedida por el Artículo 6 de la Ley Núm. 226-2011 descrita en el párrafo anterior, el propietario o arrendador deberá presentar al notario, al Registro de la Propiedad, o a cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios dispuestos por este estatuto, una copia de la certificación jurada de propiedad de nueva construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble objeto de la transacción, conforme lo establece el Artículo 2 de referida Ley.

5. **Honorarios o aranceles notariales:** Cumplir con las disposiciones del Artículo 77 de la Ley Notarial, *supra*, en lo referente al monto aplicable a cada transacción bajo esta Ley.
6. **Radicación de planillas:** Remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante sí durante el mes anterior, e incluir junto con dichas planillas copia de la certificación de propiedad de nueva construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme lo establecido en el Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*. Véase, además, Artículo 7 de la Ley Núm. 226-2011.
7. **Impuesto notarial:** Adherir y cancelar el sello de impuesto notarial en todos los instrumentos públicos autorizados bajo las disposiciones de esta Ley.
8. **Expedición de copias certificadas de un instrumento autorizado conforme a lo dispuesto en la Ley:** Especificar en la nota de certificación que los aranceles de rentas internas y de la Sociedad para Asistencia Legal no han sido cancelados o están cancelados en la proporción correspondiente de acuerdo con la exención provista por la Ley Núm. 226-2011. Además, todo notario consignará que el sello del impuesto notarial está cancelado tanto en la escritura matriz como en la copia certificada que expidan.
9. **Testimonios y la cancelación de aranceles:** Los testimonios que se suscriban al amparo de la Ley Núm. 226-2011, independientemente de cuál sea la parte suscribiente del mismo, no están exentos de la cancelación de los sellos de la Sociedad para Asistencia Legal.

Finalmente, los notarios deberán examinar detenidamente las leyes a las que se refiere esta Instrucción, otras leyes, órdenes ejecutivas relacionadas y los reglamentos y órdenes promulgadas para que puedan orientar adecuadamente a los otorgantes de instrumentos relacionados con esta legislación.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #32 – Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre la aplicabilidad de dicha ley y la autorización de las escrituras de adquisición de fincas urbanas o rústicas para establecer el derecho a hogar seguro, así como de las actas para declarar el carácter del inmueble, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 195-2011 (31 L.P.R.A. sec. 1858 *et seq.*), según enmendada, mejor conocida como Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar.

A. Trasfondo y aplicabilidad de esta Ley

La Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar establece la política pública de asegurar que toda persona o jefe de familia domiciliado en Puerto Rico proteja la posesión y disfrute de su residencia principal contra el riesgo de ejecución. Además, persigue ampliar la protección del hogar seguro, clarificar las excepciones aplicables y establecer el procedimiento para reclamar este derecho.

A esos fines, el Artículo 3 de la referida Ley (31 L.P.R.A. sec. 1858) dispone:

Todo individuo o jefe de familia, domiciliado en Puerto Rico, tendrá derecho a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una finca consistente en un predio de terreno y la estructura enclavada en el mismo, o una residencia bajo el régimen de la Ley de Condominios que le pertenezca o posea legalmente, y estuviere ocupado por éste o por su familia exclusivamente como residencia principal.

Para efectos de esta Ley, domicilio se definirá conforme a las disposiciones del Artículo 11 del Código Político de 1902, según enmendado [1 L.P.R.A. sec. 8].

La Ley dispone en el Artículo 4 (31 L.P.R.A. sec. 1858a) que el derecho a hogar seguro es irrenunciable y será nulo cualquier pacto en contrario. No obstante, el referido precepto establece que el derecho se entenderá renunciado en todos los casos siguientes:

1. Cuando se obtenga una hipoteca que grave la propiedad protegida;
2. Cobro de contribuciones estatales y federales;
3. Cuando se deban pagos a contratistas para reparaciones de la propiedad protegida;



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

4. Cuando la persona que reclame o haya reclamado previamente el derecho a hogar seguro, prefiera reclamar, en una petición bajo el Código de Quiebras Federal, las exenciones establecidas en la Sección 522(b)(2), en lugar de reclamar las exenciones locales o la de hogar seguro que permite dicho Código bajo la Sección 522(b)(3); y
5. Préstamos, hipotecas, contratos refaccionarios y pagarés constituidos a favor de o asegurados u otorgados por la *Puerto Rico Production Credit Association*, la *Small Business Administration*, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, la Administración Federal de Hogares de Agricultores, la *Federal Home Administration* (FHA), la Administración de Veteranos de Estados Unidos y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico; y las entidades sucesoras de los antes mencionados, así como a favor de cualquier otra agencia o entidad estatal o federal que garantice préstamos hipotecarios que se aseguran y se venden en el mercado secundario.

Al amparo de este estatuto, el derecho a hogar seguro protege la propiedad de embargo, sentencia o ejecución ejercitada para el pago de todas las deudas, excepto los casos mencionados en la lista detallada en el párrafo anterior, la que contiene las circunstancias en las que se entiende renunciado el derecho. Artículo 5 de la Ley Núm. 195-2011 (31 L.P.R.A. sec. 1858b).

Esta ley provee, además, para que el derecho a hogar seguro pueda subsistir: (a) después de la muerte de uno de los cónyuges a beneficio del cónyuge superviviente, siempre y cuando éste continúe ocupando el hogar seguro, y después de la muerte de ambos cónyuges a beneficio de los hijos hasta que el menor haya alcanzado la mayoría de edad; (b) en caso de abandono de la familia por uno de los cónyuges, la protección continuará a favor del cónyuge que ocupe la propiedad como residencia; y (c) en caso de divorcio el tribunal que lo conceda dispondrá del hogar seguro según la equidad del caso. Artículo 6 de la Ley Núm. 195-2011 (31 L.P.R.A. sec. 1858c).

En los casos de persona no casada que sea jefe de familia por razón de depender de ella para su subsistencia, sus ascendientes o descendientes hasta el tercer grado de consanguinidad o de afinidad, la protección subsistirá después de la muerte de aquélla a beneficio de sus familiares antes mencionados mientras estos continúen ocupando la residencia que constituya el hogar seguro, y hasta que el menor de dichos dependientes haya alcanzado la mayoría de edad. La Ley también dispone que mientras el titular del derecho no adquiera otra propiedad en o fuera de Puerto Rico, la protección no se extingue por su relocalización temporera mientras el beneficiario esté vivo. Esto aplica a casos de relocalización por razones de trabajo, estudio, servicio militar o diplomático o por razón de enfermedad de un

familiar hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, que obligue al individuo o a la familia a relocizarse temporariamente en o fuera de Puerto Rico. Artículos 6 y 7 de la Ley Núm. 195-2011, (31 L.P.R.A. secs. 1858c-1858d).

Si la propiedad que constituye el hogar seguro se vende, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 8 de la referida Ley (31 L.P.R.A. sec. 1858e) el dueño tendrá un plazo de nueve (9) meses para invertir el dinero obtenido de la venta en la adquisición de otra propiedad en Puerto Rico, la cual deberá constituir su nuevo hogar seguro. Durante el referido término, el dinero obtenido de la venta quedará protegido contra acreedores, sin que ello presente restricción a lo dispuesto en otras leyes contributivas. Si la propiedad adquirida es de menor valor, la diferencia entre el valor de la venta y el precio de compra del nuevo hogar no estará protegida.

B. Medios para reclamar el hogar seguro y advertencias del notario en el instrumento público

El Artículo 9 de la citada Ley (31 L.P.R.A. sec. 1858f) trata sobre las advertencias pertinentes al derecho a hogar seguro que el notario deberá hacer constar expresamente en el instrumento público al momento de adquirir la propiedad. Al respecto, dispone que en los casos en que una persona o jefe de familia adquiera una finca rústica o urbana para establecer y fijar en ella el hogar seguro, el notario está obligado a hacerlo constar así en el título de adquisición. En estas instancias, el notario advertirá al adquirente su deber de así hacerlo, de lo cual dará fe en dicho título. De esta manifestación, tomará razón el Registrador de la Propiedad, a fines de anotar al margen de la inscripción correspondiente, que dicha propiedad ha sido designada como hogar seguro.

En los casos en que la finca ya estuviera inscrita a nombre de la persona o jefe de familia, el Artículo 9 de la Ley, *supra*, dispone que bastará con que el titular o los titulares del bien inmueble otorguen un acta en la que se hará constar que la finca tiene carácter de hogar seguro para que el Registrador de la Propiedad proceda a realizar la anotación marginal correspondiente.

Es importante señalar que dicho artículo requiere que en ambos documentos, es decir, la escritura de adquisición y el acta notarial, se exprese lo siguiente: (a) que la propiedad será de uso residencial; (b) que el propietario no ha designado como hogar seguro ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico; y (c) que el notario le ha hecho la advertencia al propietario sobre las posibles sanciones a las que se expone toda persona que intente inscribir en el Registro de la Propiedad más de una propiedad como hogar seguro o que intente o logre la inscripción ilegal del derecho de hogar seguro a favor de otra persona.

En los casos en que la persona posea otra propiedad que haya sido designada previamente como su hogar seguro, el aludido artículo le impone al

propietario la obligación de reconocer en el título de adquisición o en el acta correspondientes la existencia de esa otra propiedad; y de manifestar que la misma cesará de ser su hogar seguro a partir de ese momento. Además, esta disposición le impone la obligación de cancelar en el Registro de la Propiedad la anotación de hogar seguro sobre la propiedad anterior, para que el Registrador de la Propiedad haga consignar dicha cancelación en nota marginal.

El cumplimiento con la advertencia sobre las posibles sanciones a las que se refiere el citado artículo requiere que el notario le advierta al otorgante que toda persona que intente o logre inscribir ilegalmente en el Registro de la Propiedad el derecho a hogar seguro en más de un inmueble de su propiedad o a favor de una persona que no tiene derecho, incurrirá en delito grave de cuarto grado. Así también, que de ser encontrada culpable no tendrá derecho a hogar seguro sobre ninguna de las propiedades objeto de su actuación ilegal. Artículo 10 de la Ley Núm. 195-2011 (31 L.P.R.A. sec. 1858g). Si el delito es cometido con posterioridad al 1 de septiembre de 2012, aplicarán las disposiciones del Código Penal de 2012. En dicho caso, el delito conllevará una pena de reclusión por un término fijo de tres (3) años. Artículo 303 del Código Penal de Puerto Rico, según enmendado (33 L.P.R.A. sec. 5415).

Es preciso señalar que la Ley Núm. 195-2011, *supra*, reconoce que el hecho de que una finca no esté inscrita como hogar seguro o designada como tal en el Registro de la Propiedad no afectará el derecho que tiene el propietario a reclamarlo en procesos judiciales de ejecución; solicitud de embargo; anotación preventiva; o cualquier otro mecanismo en aseguramiento de sentencia, en contra de las propiedades del demandado. Artículo 11 de la Ley Núm. 195-2011 (31 L.P.R.A. sec. 1858h). La Ley dispone todo lo relativo al trámite procesal para la reclamación del derecho a hogar seguro en procesos de venta por sentencia o ejecución. Artículo 12 de la Ley Núm. 195-2011 (31 L.P.R.A. sec. 1858i). De esta forma, el estatuto establece que el reclamante podrá presentar una moción en el foro judicial dentro del término de treinta (30) días, contados desde la fecha en que se solicita la ejecución de la propiedad, o se solicita un embargo o anotación preventiva en aseguramiento de sentencia. Igualmente, dispone cómo deberá proceder la parte que solicita la ejecución y el trámite que seguirá el tribunal para su debida disposición.

Por otro lado, la Ley Núm. 257-2012 enmendó la Ley Núm. 195-2011, *supra*, a los efectos de aclarar el alcance de la protección del derecho a hogar seguro en los casos que se tramiten ante la Corte Federal de Quiebras. La misma no impone al notario un deber específico de informar al otorgante del efecto que un procedimiento bajo la Ley Federal de Quiebras tiene sobre el derecho a hogar seguro. Sin embargo, en cumplimiento con la función notarial de asesorar debidamente al otorgante, el notario tiene que advertirle sobre dichas

consecuencias. Específicamente, éste advertirá al otorgante que dicho derecho no se entenderá renunciado por la mera radicación de una petición al amparo de esta legislación federal, a menos que la persona quien reclame o haya reclamado previamente este derecho bajo la Ley Núm. 195-2011, *supra*, prefiera no reclamarlo, optando por reclamar, las exenciones que reconoce el Código de Quiebras en la Sección 522 (b)(2), 11 U.S.C. sec. 522(b)(2).

La presentación e inscripción del derecho a hogar seguro en el Registro de la Propiedad, está exenta del pago de cualquier derecho arancelario, incluyendo sellos y comprobantes. Artículo 13 de la Ley Núm. 195-2011 (31 L.P.R.A. sec. 1858j).

Los notarios deberán examinar detenidamente el texto de la Ley Núm. 195-2011, *supra*. De esta forma, podrán orientar de manera adecuada a las partes otorgantes sobre este derecho, particularmente en cuanto al alcance de la protección, las circunstancias en que se entiende renunciado el derecho, las obligaciones que se asumen en virtud de dicho estatuto, y las sanciones y penalidades que acarrea el incumplimiento con sus disposiciones.

C. Datos específicos a consignar en el documento notarial

Al autorizar instrumentos públicos en los que se reclama el derecho a hogar seguro, los notarios consignarán expresamente las declaraciones y advertencias comprendidas en el Artículo 9 de la Ley Núm. 195-2011 (31 L.P.R.A. sec. 1858f), según apliquen al acto jurídico específico del que se trate. El notario deberá consignar lo siguiente:

- 1) El uso residencial de la propiedad.
- 2) La advertencia al adquirente de su deber de manifestar expresamente su decisión de establecer y de fijar su hogar seguro en la propiedad inmueble objeto del negocio jurídico.
- 3) La advertencia de que el adquirente o titular no ha designado como hogar seguro ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico. De haberlo hecho, deberá advertírsele al adquirente o titular de su obligación de:
 - a. reconocer la existencia de esa otra propiedad;
 - b. manifestar que la misma cesará de ser su hogar seguro en ese momento; y
 - c. cancelar en el Registro de la Propiedad la anotación de hogar seguro existente, lo cual se podrá hacer en el mismo documento de adquisición de la nueva propiedad que tendrá la protección de hogar seguro o por medio de un acta notarial.

- 4) La advertencia de que toda persona que intente o logre inscribir en el Registro de la Propiedad la protección de hogar seguro en más de una finca de su propiedad o intente o logre inscribir a favor de otra persona la protección de hogar seguro a la que éste no tuviere derecho, incurrirá en delito grave de cuarto grado, el cual acarrea una pena de reclusión por un término fijo de tres (3) años. De hallarse culpable de tal delito, éste no tendrá derecho a hogar seguro sobre ninguna de las propiedades objeto de su actuación ilegal.
- 5) Consignar que advirtió sobre los derechos y consecuencias de la radicación de una petición al amparo del Código de Quiebras Federal sobre el derecho a hogar seguro.
- 6) Citar la disposición de la Ley Núm. 195-2011 que exime del pago de derechos arancelarios de presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

En cumplimiento de sus funciones ministeriales, los notarios deberán consignar en la escritura autorizada todas las advertencias que, por su importancia, deban estar comprendidas expresamente en el documento según lo dispone el Artículo 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033), al igual que las leyes especiales y la jurisprudencia aplicable al negocio jurídico que se autoriza.

Cuando el hogar seguro se reclame en un instrumento público en el que se autoriza otro negocio jurídico, los aranceles notariales se cancelarán según las disposiciones de la Ley Núm. 101 de 12 de mayo de 1943, según enmendada, mejor conocida como Ley de Arancel Notarial de 1943 (4 L.P.R.A. sec. 851 *et seq.*), y su jurisprudencia interpretativa. Si la reclamación de hogar seguro se hace mediante acta notarial, cancelará los sellos requeridos a un documento sin cuantía (sello de rentas internas de \$1.00 e impuesto notarial). Sección 3 de la Ley Núm. 101, *supra* (4 L.P.R.A. sec. 852). La copia certificada que se expida para propósitos de inscripción en el Registro de la Propiedad solo cancelará el impuesto notarial. Cualquier otra copia certificada expedida cuyo objetivo no sea su presentación para inscripción en el Registro de la Propiedad, cancelará los sellos de una copia certificada sin cuantía (sello de rentas internas de \$0.50 e impuesto notarial).

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #33 – Poder duradero

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre la autorización de la escritura de poder duradero, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 25-2012.¹⁰

A. Trasfondo y aplicabilidad de esta Ley

La parte IX del Subtítulo 4 del Código Civil de Puerto Rico (Código Civil) (31 L.P.R.A. sec. 4421 *et seq.*), rige la figura del mandato o poder en nuestra jurisdicción. Específicamente, el Artículo 1600 (31 L.P.R.A. 4421) lo define como sigue: “[p]or el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra”.

La Ley Núm. 25-2012 fue aprobada con el propósito de disponer un nuevo tipo de poder denominado “Poder Duradero”. Esta disposición agregó los Artículos 1600A, 1600B, 1600C y 1600D. Además, enmendó el Artículo 1623 del Código Civil (31 L.P.R.A. sec. 4481) para definir el poder duradero y definir los parámetros de esta nueva figura en nuestro ordenamiento jurídico.

La finalidad del estatuto es que una persona proteja sus intereses cuando surjan circunstancias que no le permitan hacerlo por sí mismo. El poder duradero es el mandato que contiene en forma expresa una disposición que establece que su efectividad y validez persistirá aun después de que al mandante le sobrevenga una incapacidad, sea ésta declarada o no judicialmente. Artículo 1600A del Código Civil (31 L.P.R.A. sec. 4421a). Al poder duradero le aplican todas las disposiciones del Código Civil relacionadas con la figura del mandato que, por su naturaleza, no sean contrarias a las disposiciones de los Artículos 1600A a 1600D del Código Civil (31 L.P.R.A. sec. 4421a a 4421d). Igualmente, la validez de este mandato está supeditada a que esté consignado en escritura pública. Artículo 1600A del Código Civil, *supra*.

Cuando el poder duradero faculta al mandatario para la enajenación de una o más propiedades del mandante, el notario deberá identificar expresamente en el instrumento la propiedad que constituye la residencia principal del mandante e indicar si la misma es de su titularidad, total o parcialmente. Aunque este estatuto dispone que

¹⁰ La colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas reclasificó los artículos de la Ley Núm. 25-2012 como las secciones 4421 y subsiguientes del Título 31.

el mandatario podrá ejercer todas las facultades y poderes otorgados mediante el poder duradero, aun cuando al mandante le advenga una incapacidad o sea declarado incapaz judicialmente, éste no podrá ejercer dichas facultades sobre la propiedad que constituya la residencia del mandante. El mandatario podrá, únicamente “disponer de, gravar o enajenar dicha propiedad, su equipo y mobiliario, si obtiene previamente la autorización judicial del tribunal”. Artículo 1600C del Código Civil. (31 L.P.R.A. sec. 4421c). De no cumplir estos requisitos, la residencia del mandante no estará protegida de las facultades para enajenar otorgadas al mandatario.

El Artículo 5 de la Ley Núm. 25-2012 añade un cuarto inciso al Artículo 1623 del Código Civil, *supra*, con el fin de incluir la incapacidad del mandante para administrar sus bienes entre las causales para la terminación del mandato, a menos que se haya otorgado un poder duradero.

Se instruye a los notarios a cumplir con los siguientes aspectos:

1. Examinar con detenimiento la Ley Núm. 25-2012, así como cualquier otra legislación que estimen necesaria con el propósito de orientar cuidadosamente a los otorgantes sobre el alcance, requisitos, beneficios y consecuencias del poder duradero.
2. Incluir en las escrituras de poder duradero que autorice, una cláusula en la que haga constar que advirtió al mandante sobre la naturaleza y consecuencias del poder duradero que se propone otorgar conforme lo dispone el Artículo 1600A del Código Civil, *supra*.
3. Incluir en la escritura de poder duradero la descripción de las propiedades inmuebles de las que el mandante sea dueño, en todo o en parte, al momento de extenderle al mandatario la facultad de enajenar una o más de dichas propiedades. Artículo 1600B del Código Civil (31 L.P.R.A. sec. 4421b).
4. Hacer constar de forma expresa en la escritura que autorice que el poder duradero será efectivo y válido aun después de que al otorgante le sobrevenga una incapacidad o sea declarado incapaz judicialmente y que el mandatario podrá ejercer todas las facultades y poderes otorgados mediante dicho instrumento público. Artículos 1600A, *supra*, y 1600C del Código Civil, *supra*.
5. Identificar y describir el bien inmueble del cual el otorgante sea dueño, en todo o en parte, y constituya su residencia. Artículo 1600B del Código Civil, *supra*.

6. Advertir en el instrumento público que, cuando se trate del bien inmueble que constituye la residencia del mandante, según identificada en la escritura, el mandatario no podrá ejercer las facultades y poderes que le fueron conferidos y que únicamente podrá disponer de, gravar o enajenar dicha propiedad, su equipo y mobiliario si obtiene previamente una autorización judicial. Artículo 1600C del Código Civil, *supra*.
7. Hacer constar, expresamente, si la voluntad del mandante es que el poder duradero incluya cualquier propiedad que se adquiera con posterioridad a la firma del instrumento. Artículo 1600B del Código Civil, *supra*.
8. Consignar la voluntad del mandante si éste desea excluir de la autorización concedida al mandatario cualquier bien o acto en particular. Artículo 1600B del Código Civil, *supra*.

En el cumplimiento con sus funciones ministeriales, los notarios deberán, consignar todas las advertencias que, por su importancia, tienen que estar desglosadas expresamente en el documento, según lo disponen el Artículo 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033) y demás leyes especiales aplicables. La incorporación del poder duradero al Código Civil manifiesta, pues, la importancia de que el notario incluya en la escritura de poder duradero una cláusula en la que haga constar que advirtió al mandante sobre la naturaleza y consecuencias del poder duradero que se propone otorgar.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #34 – Proceso de mediación en las acciones sobre ejecución de hipoteca; notificación al deudor hipotecario sobre el proceso; deberes de los notarios

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre los deberes que habrán de cumplir cuando autoricen instrumentos públicos en casos de préstamos con garantía hipotecaria sobre la vivienda principal del deudor, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 184-2012, mejor conocida como Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de Tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal.

La Ley Núm. 184-2012 dispone una serie de medidas para la protección de la vivienda principal, dirigidas a evitar que un incumplimiento de pago culmine en la ejecución de la hipoteca o la venta judicial del inmueble. A su vez, procura que la parte que pueda resultar perjudicada por una ejecución esté bien informada de los recursos disponibles y las obligaciones de ley que debe cumplir para evitarla. Bajo dicho estatuto, se establece en los tribunales y en los organismos administrativos un mecanismo de mediación obligatorio para que los entes financieros y los deudores hipotecarios exploren las alternativas disponibles que puedan ser utilizadas en los procesos de ejecución de hipotecas.

La mediación es el proceso establecido por esta Ley para que el organismo financiero y el deudor hipotecario analicen las alternativas disponibles en el mercado, con el fin de llegar a un acuerdo de pago o modificación que evite la ejecución de la hipoteca o la venta judicial. Este proceso será un requisito jurisdiccional en las acciones sobre la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya la vivienda principal del deudor. El incumplimiento de este requisito impedirá que el tribunal dicte sentencia u ordene la celebración de la venta judicial. La ley contempla, además, que el derecho del deudor se limita a un sólo procedimiento de mediación por caso, si no se encuentra en rebeldía o se han eliminado sus alegaciones, en cuyo caso no tendría derecho a utilizar este procedimiento. Salvo pacto en contrario, los gastos del proceso de mediación serán pagados por el acreedor y el deudor en partes iguales.

El Artículo 4 de la Ley Núm. 184-2012 impone a las entidades financieras, sean éstas naturales o jurídicas, la obligación de proveer al deudor hipotecario la información y advertencias que dispone sobre la existencia del proceso de mediación en los casos de ejecución de hipotecas y asuntos relacionados al mismo. La información requerida en este artículo no tiene carácter exhaustivo.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Al ejercer su función en el marco de la constitución de una hipoteca, como en todos los procesos notariales, los notarios tienen el deber de ilustrar, orientar y advertir a las partes durante las etapas de preparación, otorgamiento y autorización de un instrumento público. Este proceso se tiene que realizar con imparcialidad, elemento consustancial a la función pública que ejerce y a la fe pública que representa. Los notarios tienen el deber de informar a las partes sobre las consecuencias del negocio jurídico y redactar los instrumentos públicos de conformidad con la voluntad de los otorgantes y con las disposiciones de ley aplicables.

La Ley Núm. 184-2012 no requiere la constancia expresa sobre el cumplimiento del ente financiero con las obligaciones impuestas en el instrumento que el notario autorice. Sin embargo, la esencia de la función notarial lleva a concluir que, por quedar uno de los otorgantes obligado por sus preceptos a notificar sus disposiciones al otro otorgante, es recomendable que el notario traslade al instrumento el hecho del cumplimiento o incumplimiento de la obligación legal del acreedor.

Se orienta a los notarios sobre la necesidad y conveniencia de hacer constar en el instrumento público de constitución de hipoteca que autoricen sobre una residencia principal, la afirmación del deudor sobre la divulgación o no de dicha información por parte del acreedor hipotecario. De esta manera se favorece por igual a todas las partes que intervienen en el negocio jurídico y se asegura el cumplimiento con el espíritu de la citada Ley. Al así hacerlo, el notario deberá consignar en el instrumento el detalle de la información y las advertencias divulgadas por el acreedor. Además, deberán hacer constar la forma en que el deudor fue orientado por la institución bancaria sobre el proceso de mediación obligatoria establecido en los tribunales por virtud de la Ley Núm. 184-2012 y los requisitos para participar del mismo en las acciones civiles de ejecución hipotecaria.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

Instrucción General #35 – Registro de Fideicomisos

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) instruye a los notarios sobre el deber de notificar todo instrumento público de constitución de fideicomisos al Registro de Fideicomisos, adscrito a la ODIN, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 219-2012, conocida como Ley de Fideicomisos de Puerto Rico (32 L.P.R.A. sec. 3351 *et seq.*)

La Ley Núm. 219-2012 derogó los Artículos 834 a 874 del Código Civil de Puerto Rico (31 L.P.R.A. secs. 2541-2581) sobre fideicomisos. Además, dispuso la creación de un Registro de Fideicomisos adscrito a la ODIN. En cumplimiento con lo anterior, la ODIN estableció el Registro de Fideicomisos, cuya oficina ubica en el tercer piso del Centro Judicial de San Juan. En el mismo, los notarios podrán presentar el formulario de notificación de escrituras de constitución de fideicomiso y otras notificaciones requeridas.

El Artículo 5 de la Ley Núm. 219-2012 (32 L.P.R.A. sec. 3351d)¹¹ confiere a la ODIN la facultad para disponer la reglamentación pertinente a los requisitos y forma en que se habrá de establecer este Registro. Esta reglamentación, necesaria para el manejo y mantenimiento del Registro de Fideicomisos, se emitirá oportunamente. **Mediante la presente instrucción se adelantan las medidas indispensables para establecer de manera eficaz el Registro de Fideicomisos.**

A. Instrumentos a ser inscritos y datos que deben ser notificados al Registro

La voluntad de constituir un fideicomiso debe declararse expresamente por acto entre vivos, mediante una escritura pública. También puede constituirse por testamento otorgado conforme a las solemnidades exigidas por la Ley. El Artículo 5, *supra*, establece que todo fideicomiso constituido en Puerto Rico se inscribirá en el Registro de Fideicomisos bajo pena de nulidad.

Este artículo detalla la información básica que se habrá de registrar. En la inscripción se hará constar la siguiente información, que será notificada al Registro de Fideicomisos:

1. nombre del fideicomiso que se constituye;
2. fecha y lugar de su constitución;

¹¹ La colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas reclasificó los artículos de la Ley Núm. 219-2012 como las secciones 1.1 y subsiguientes.

3. número de escritura y nombre del notario ante quien se otorgó;
4. el nombre y dirección del fideicomitente;
5. el nombre y la dirección del fiduciario o fiduciarios y de sus sustitutos, si alguno;
6. el nombre y la dirección del fideicomisario o fideicomisarios y de sus sustitutos, si alguno.

Dado que el Artículo 5, *supra*, dispone la inscripción de datos específicos, deberán también ser notificadas para inscripción en el Registro las modificaciones, las actas de subsanación y las diligencias subsanatorias a los instrumentos de constitución de fideicomisos que cambien los datos cuya inscripción es requerida. También deberán ser notificadas las terminaciones de Fideicomisos.

B. Procedimiento de inscripción

1. Notificación de constitución de fideicomisos

El Artículo 5, *supra*, dispone que será nulo el fideicomiso que no se inscriba en el Registro de Fideicomisos. Esta disposición de la Ley establece que será obligación del notario autorizante notificar toda escritura de constitución de fideicomiso dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente al mes en que se autoriza el instrumento. La obligación de notificar dentro de este término incluye a los fideicomisos testamentarios. Será el notario que autorice el testamento quien notifique al Registro de Fideicomisos el otorgamiento del fideicomiso testamentario. Esta obligación se hizo efectiva a partir del 1º de octubre de 2012.

2. Notificación de la aceptación del fiduciario en los fideicomisos testamentarios

El fiduciario es la persona natural o jurídica designada en el acto constitutivo del fideicomiso para administrar los bienes fideicomitidos para el beneficio del fideicomisario, representará al fideicomiso y tendrá facultad, entre otras, para otorgar cuantos instrumentos fueren necesarios o convenientes en el ejercicio de sus funciones, conforme lo dispone el Artículo 24 de la Ley Núm. 219-2012 (32 L.P.R.A. sec. 3352q). La aceptación del cargo de fiduciario en los fideicomisos testamentarios se realizará según lo dispuesto en el Artículo 20 de la Ley (32 L.P.R.A. sec. 3352m): el fiduciario debe hacer la aceptación en la forma que haya establecido el fideicomitente en el testamento, y si éste nada dispone, o si no dispone de manera exclusiva la forma en que ha de aceptar, el fiduciario puede manifestar su aceptación firmando el instrumento del fideicomiso o en instrumento separado.

Se recomienda como la mejor práctica, que la aceptación del cargo de fiduciario de un fideicomiso testamentario se efectúe mediante acta notarial. El notario que autorice el instrumento público en el que el fiduciario acepte el cargo, deberá notificar a la ODIN la referida autorización dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente al mes del otorgamiento de la aceptación del cargo.

Además, en todo caso en que la aceptación del cargo de fiduciario se realice con intervención notarial, será el notario quien notifique el hecho de la aceptación al Registro de Fideicomisos dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente al mes del otorgamiento del documento de aceptación. Si la aceptación se realiza por otro medio, según dispuesto en el Artículo 20, *supra*, la notificación se hará por el fiduciario dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente al mes en que acepta el cargo, término análogo al establecido para la notificación que hace el notario.

El inciso (g) del Artículo 8 de la Ley [32 L.P.R.A. sec. 3352a(g)] dispone que en el acto de constitución del fideicomiso se especifiquen las facultades y deberes del fiduciario y las prohibiciones y limitaciones que se le imponen en el ejercicio del fideicomiso. Cuando el fideicomiso testamentario disponga que la aceptación del cargo de fiduciario se realice por un medio que no requiera intervención notarial, el notario que autoriza el testamento deberá especificar entre los deberes del fiduciario que, tras el fallecimiento del testador, éste tiene que notificar al Registro de Fideicomisos la aceptación del cargo dentro del término antes expresado.

La inscripción de las notificaciones de los instrumentos públicos de constitución, terminación, modificación y subsanación de fideicomisos, así como la notificación de la aceptación del cargo de fiduciario, se realizará con la información suplida mediante los formularios que para estos fines adopte la ODIN. Los formularios estarán disponibles en el Portal de la Rama Judicial, a través del enlace de la ODIN: <http://www.ramajudicial.pr/odin>.

En un procedimiento análogo al seguido en los Registros de Poderes y Testamentos, establecido en la Regla 60 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 60), las notificaciones serán presentadas a la ODIN por el notario (o por el fiduciario, en los casos que aplique), en original y copia por cualquiera de los medios establecidos: personalmente, por correo certificado con acuse de recibo o por correo electrónico a la dirección RegistroFideicomisos@ramajudicial.pr. Cuando se presente personalmente, el notario o, en su caso, el fiduciario, deberá incluir una segunda copia de la notificación para que se le acuse el recibo al momento de la presentación. En caso de radicarla por correo certificado, se deberá incluir un sobre pre-dirigido, con el franqueo correspondiente para acusar el recibo de los datos de inscripción.



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Es de suma importancia que el notario (o el fiduciario al notificar la aceptación del cargo) completen el formulario de notificación con los datos requeridos para su inscripción en el Registro, toda vez que la información solicitada provee uniformidad y claridad en la identificación de los diferentes instrumentos y negocios jurídicos inscritos. Si el notario o el fiduciario omite alguna información en el formulario, *motu proprio*, podrá presentar una notificación complementaria tan pronto se percate de la omisión. A solicitud de la ODIN, presentará una notificación complementaria dentro del término de tres (3) días laborables a partir del requerimiento. Esta notificación se realizará utilizando el formulario que corresponda, en el que marcará el encasillado que se titula “complementaria”.

C. Certificación de datos de inscripción

El notario podrá presentar al Registro de Fideicomisos copia certificada del documento autorizado para que se certifique con los datos de inscripción. El instrumento deberá cumplir con los requisitos establecidos en los Artículos 39 y 42 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2061 y 2064) y con la Regla 49 del Reglamento Notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV R. 49). La copia certificada puede ser presentada junto al formulario de notificación de fideicomisos, o podrá solicitarse de forma separada, tal como se realiza con la certificación de inscripción de una escritura de poder o testamento.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2013.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS: Anejo I

DIRECTORIO OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Véase <http://www.ramajudicial.pr/odin/directorio.pdf>

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS: Anejo II

NOMBRES Y DIRECCIONES DE LOS ARCHIVEROS NOTARIALES DE PUERTO RICO

AGUADILLA (Aguada, Aguadilla, Isabela, Moca, Rincón y San Sebastián) Lcdo. Eric Milán Barreto 53 Calle Betances Aguadilla, PR 00603 Tel. (787) 891-2130 / Fax: (787) 882-2572 Correo Electrónico: milanlawyers@gmail.com	GUAYAMA (Arroyo, Guayama, Patillas y Salinas) Lcdo. Ernesto Agostini Pascual 42 Calle Francisco G. Bruno, Esq. Luis Venegas Guayama, PR 00784 Tel. / Fax: (787) 864-2004 Correo Electrónico: agostinipascual@aol.com
AIBONITO (Aibonito, Barranquitas, Coamo, Comerío y Orocovis) Lcdo. Angel Rafael Rodríguez Ajá 155 Calle Degetau Aibonito, PR 00609 Tel. (787) 735-4526 / Fax: (787) 991-1350 Correo Electrónico: rodriguezaja@hotmail.com	HUMACAO (Humacao, Las Piedras, Maunabo, Naguabo y Yabucoa) Lcda. Teresa Aponte Morales 51 Ave. Font Martelo Humacao, PR 00971 Tel. (787) 656-9886 / Fax: (787) 852-2682 Correo Electrónico: tereaponte@hotmail.com
ARECIBO (Arecibo, Barceloneta, Camuy, Ciales, Florida, Hatillo, Manatí, Morovis y Quebradillas) Lcdo. Joaquín Lago Miranda Calle De Diego 58, Apartado 153 Arecibo, PR 00613 Tel. / Fax (787) 878-0090 Correo Electrónico: joaquin.lago.law@gmail.com	MAYAGÜEZ (Añasco, Cabo Rojo, Hormigueros, Lajas, Las Marías, Maricao, Mayagüez, Sabana Grande y San Germán) Lcdo. Eugenio Cabanillas Galiano 110 Calle Enrique Vázquez Báez Mayagüez, PR 00680 Tel. (787) 833-2935 / Fax: (787) 265-5500 Correo Electrónico: eucaba@prtc.net
BAYAMÓN (Bayamón, Cataño, Corozal, Dorado, Guaynabo, Naranjito, Toa Alta, Toa Baja, Vega Alta y Vega Baja) Lcdo. Gilberto Vega Couso Urb. Santa Rosa 49 Ave. Main, Bloq. 51, Local 5 Bayamón, PR 00959 Tel. (787) 785-0449 / Fax (787) 780-2970 Correo Electrónico: gv_couso@hotmail.com	PONCE (Guánica, Guayanilla, Juana Díaz, Ponce, Peñuelas, Santa Isabel, Villalba y Yauco) Archivo Notarial de Ponce ODIN - Tribunal Supremo Biblioteca Municipal Mariana Suárez de Longo Boulevard Miguel Pou, Marginal Conchita Dapena Ponce, PR 007 Tel. (787) 709-4992 / Fax: (787) 709-4991 Correo Electrónico: ArchivoNotarial.Ponce@ramajudicial.pr



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

CAROLINA

(Canóvanas, Carolina, Loíza y Trujillo Alto)

Lcdo. Wilfredo Picorelli Osorio

Urb. Villa Carolina

D-1 Ave. Roberto Clemente

Carolina, PR 00985

Tel. (787) 757-1875/1876 / Fax (787) 701-5852

Correo Electrónico: picorelli@yahoo.com

SAN JUAN

(San Juan: Hato Rey, Puerto Nuevo, Río Piedras
Santurce y Viejo San Juan,)

Archivo Notarial de San Juan

ODIN - Tribunal Supremo de Puerto Rico

572 Avenida Ponce de León, Parada 35½

San Juan, PR 00918

Tels. (787) 763-4035 / 751-0463 / Fax (787) 758-6756

Correo Electrónico:

ArchivoNotarial.SanJuan@ramajudicial.pr

CAGUAS

(Aguas Buenas, Caguas, Cayey, Cidra,
Gurabo, Juncos y San Lorenzo)

Lcda. Glenda De Los Santos Sánchez

29 Calle Betances

Caguas, PR 00725

Tel. / Fax (787) 743-8050

Correo Electrónico: gdelossantos.lawpr@gmail.com

UTUADO

(Adjuntas, Lares, Jayuya y Utuado)

Lcdo. Pedro Rodríguez Vázquez

23 Calle Antonio R. Barceló (Altos)

Utuado, PR 00641

Tel. (787) 894-0552 / Fax: (787) 814-0102

Correo Electrónico: licenciadorodriguez46@gmail.com

FAJARDO

(Ceiba, Culebra, Fajardo, Luquillo, Río Grande y Vieques)

Lcda. Leticia Dávila Cruz

10 Calle San Rafael

Fajardo, PR 00738

Tel. (787) 863-2860

Correo Electrónico: leticiadavila_cruz@yahoo.com

ARCHIVO GENERAL E HISTÓRICO PUERTO RICO

Antiguo Hospital Civil

500 Ave. Constitución, Parada 8

San Juan, PR 00901

Tel. (787) 725-1060

Correos Electrónicos:

salderef@icp.gobierno.pr

ArchivoGeneral@icp.gobierno.pr



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS **INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS: Anejo III**

SECCIONES, REGISTRADORES Y DIRECCIONES REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO

OFICINA DIRECTORA ADMINISTRATIVO

HON. MAYRA HUERGO CARDOSO

Directora Administrativa

Departamento de Justicia

Piso 11

Miramar, Puerto Rico

P.O. Box 9020192

San Juan, Puerto Rico 00902-0192

Tel. (787) 721-7700, 721-7771, 721-5695

Fax: (787) 724-4770

AGUADILLA

HON. GILDREN S. CARO PÉREZ

Supervisora Int: Maritza Rosado Ríos

Calle Comercio #31, Esq. Yumet Méndez

P. O. Box 447

Aguadilla, Puerto Rico 00605

Tel. (787) 891-4930

Fax: (787) 891-6930

Comprende: Aguada, Aguadilla, Isabela y Rincón

ARECIBO I

HON. FRANK QUIÑONES VIGO

Supervisora Int: Minerva Santiago Castejón

Centro Gubernamental de Arecibo

372 Ave. José A. Cedeño, Buzón 209-B

Arecibo, Puerto Rico 00612-4601

Tel. (787) 878-3525 / 879-1333 / 817-8853

Fax: (787) 817-9008

Comprende: Arecibo

ARECIBO II

HON. MARÍA V. JIMÉNEZ MALDONADO

Supervisora Int.: Ana Maldonado Vera

Centro Gubernamental de Arecibo

372 Ave. José A. Cedeño, S.T.E. 208-A

Arecibo, Puerto Rico 00612-4601

Tel. (787) 878-7335 / 879-3818 / 650-0824

Fax: (787) 816-2701

Comprende: Camuy, Quebradillas y Hatillo



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

BARRANQUITAS

HON. JOAQUÍN DEL RÍO RODRIGUEZ

Supervisor: Elvin Rivera Martínez

Carr. 152, al lado de Benítez Insurance Agency

P.O. Box 431

Barranquitas, Puerto Rico 00794

Tel. (787) 857-3515 / 947-0016 / 857-8060

Fax: 857-0666

Comprende: Barranquitas, Aibonito, Coamo, Orocovis, Comerío, Corozal y Naranjito

BAYAMÓN I

HON. YVONNE T. AGUILU RODRIGUEZ

HON. ERIC HERNÁNDEZ BATALLA

Supervisora: Sandra Colón Aponte, Int.

Carr. Núm.167, lado Biblioteca Municipal

P.O. Box 55352, Station One

Bayamón, Puerto Rico 00960

Tel. (787) 787-5411 / 787-5435

Fax: (787) 778-7551

Comprende: Bayamón y sus barrios

BAYAMÓN II

HON.

Supervisora: Nydia López Figueroa

Carr. Núm. 167, lado Biblioteca Municipal

P.O. Box 55352, Station One

Bayamón, Puerto Rico 00960

Tel. (787) 787-5960 / 740-5422

Fax: (787) 778-7552

Comprende: Toa Baja

BAYAMÓN III

HON. ISMAEL MOLINA SERRANO

HON. NAMYR I. HERNÁNDEZ SÁNCHEZ

Supervisora: Lauda L. Colón Aponte

Carr. Núm. 167, lado Biblioteca Municipal

P.O. Box 55352, Station One

Bayamón, Puerto Rico 00960

Tel. (787) 787-5466 / 787-5990

Fax: (787) 778-7361

Comprende: Bayamón Norte, Vega Alta, Toa Alta, Hato Tejas (parte), Fincas al Norte Ave.
Comerío, Juan Sánchez (parte), Centro Comercial Oeste, Bayamón Oeste



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

BAYAMÓN IV

HON. BEATRIZ BEATO DIAZ

Supervisor: Norman Pabón Ortiz
Carr. Núm. 167, lado Biblioteca Municipal
P.O. Box 55352. Station One
Bayamón, Puerto Rico 00960
Tel. (787) 778-8500 / 785-7271
Fax: (787) 778-6345
Comprende: Vega Baja, Cataño y Dorado

CAGUAS I

HON. MIGUEL A. HERNÁNDEZ SANABRIA

HON. ANA L. ROBLES ALAGO

Supervisora: Vacante
Gautier Benítez 162, Edif. Angora
G.P.O. Box 9025
Caguas, Puerto Rico 00726-9025
Tel. (787) 743-5003 / 744-1994
Fax: (787) 744-6313
Comprende: Caguas y Cayey

CAGUAS II

HON. EDNA C. BONNET VAZQUEZ

Supervisora: Albert Pérez Cruz
Gautier Benítez 162 Edif. Angora
G.P.O. Box 9025
Caguas, Puerto Rico 00726-9025
Tel. (787) 744-1213 / 743-6154 / 744-6295
Fax: (787) 704-3922
Comprende: San Lorenzo, Cidra, Juncos, Gurabo y Aguas Buenas

CAROLINA I

HON. VANESSA BAYONET TARTAK

Supervisor: José A. Jiménez Montes
Carretera Núm. 3, Km. 12.6
Carolina Industries Park, Carolina
11315 Ave. 65 Infantería, Ste. 2
Carolina, Puerto Rico 00987-8798
Tel. (787) 757-1645 / 757-4160
Fax: (787) 757-4180
Comprende: Los Barrios de Cangrejos Arriba y Sabana Abajo de Carolina



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

CAROLINA II

HON. LUIS LEÓN FREIRE

Supervisora: Vacante

Carretera Núm. 3, Km. 12.6

Carolina Industries Park, Carolina

11315 Ave. 65 Infantería, Ste. 2

Carolina, Puerto Rico 00987-8798

TEL. (787) 769-4070 / 750-5890

FAX: (787) 769-5645

Comprende: Carolina Pueblo, Barrios Hoyo Mulas, San Antón, Martín González, Trujillo Bajo, Cacao, Santa Cruz, Canovanillas, Barrazas, Cedro y Carruzos

CAROLINA III

HON. ARSENIO RAMOS HERNÁNDEZ

HON. LAURA I. SANTIAGO LOPERENA

Supervisora Int.: Ileana Albarrán

Carretera Núm. 3 Km. 12.6

Carolina Industries Park, Carolina

11315 Ave. 65 Infantería, Ste. 2

Carolina, Puerto Rico 00987-8798

Tel. (787) 768-2996 / 768-3129

Fax: (787) 752-6886

Comprende: Loíza, Canóvanas y Río Grande

FAJARDO

HON. FRANKLIN RIVERA RIVERA

Supervisora: Carmen N. Sánchez González

Ave. Marcelito Gotay #458

P. O. Box 1328

Fajardo, Puerto Rico 00738

Tel. (787) 801-6010/6011/ 6012/ 6013

Fax: (787) 801-0775

Comprende: Fajardo, Luquillo, Vieques, Culebra y Ceiba

GUAYAMA

HON. ISMAEL L. PURCELL SOLER

Supervisora Interina: Luz del C. García Cintrón

Centro Judicial de Guayama, 2do. Piso

P.O. Box 564

Guayama, Puerto Rico 00785

Tel. (787) 866-0224

Fax: (787) 864-4060

Comprende: Guayama, Arroyo, Patillas, Salinas, Maunabo y Santa Isabel



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

GUAYNABO

HON. MARGARITA BORRÁS MARÍN

Supervisora Int.: Grechenmarie Berríos Torres

Centro Gubernamental de Guaynabo

P.O. Box 2200

Guaynabo, Puerto Rico 00970

Tel. (787) 790-6161

Fax: (787) 720-3850

Comprende: Guaynabo y sus Barrios

HUMACAO

HON. LOURDES M. BOBÉ SANTIAGO

HON. JULIO FELICIANO PRIETO

Supervisor: Vacante

Ave. Nicanor Vázquez Boulevard del Río

Centro Judicial de Humacao

P.O. Box 8669

Humacao, Puerto Rico 00792

Tel. (787) 852-0500 / 850-7778

Fax: (787) 285-7168

Comprende: Las Piedras, Naguabo, Yabucoa y Humacao

MANATÍ

HON. MARLA D. RÍOS DÍAZ

Supervisora Int.:

Centro Gubernamental de Manatí

P.O. Box 315

Manatí, Puerto Rico 00674-0315

Tel. (787) 854-2575 / 854-3585

Fax: (787) 854-1333

Comprende: Ciales, Manatí, Morovis, Barceloneta y Florida

MAYAGÜEZ

HON. RAMÓN QUILES DÍAZ

Supervisor: Ruperto Soto Villanueva

Ave. Hiram D. Cabassa #87

Al lado de Centro Judicial

Mayagüez, Puerto Rico 00680-2561

Tel. (787) 833-5519 / 834-2494 / 265-7720 / 834-2446

Fax: (787) 834-2445

Comprende: Mayagüez, Añasco y Hormigueros



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

PONCE I

HON. MARÍA RODRÍGUEZ CINTRÓN

Supervisora Int.: Lourdes Pierluissi
Carr. #2 Edificio San Jorge Piso 3
al lado Hospital Damas
P.O. Box 1988
Ponce, Puerto Rico 00733
Tel. (787) 841-1621 / 840-8343
Fax: (787) 840-8974

Comprende: Ponce (parte) y sus Barrios, Villalba y Juana Díaz

PONCE II

HON. FRANCISCO RODRÍGUEZ JUARBE

Supervisora Int.: Elizabeth Rodríguez
Carr. #2 Edificio San Jorge Piso 3
al lado Hospital Damas
P.O. Box 332151
Ponce, Puerto Rico 00733-2151
Tel. (787) 841-0193 / 842-0761
Fax: (787) 984-3796

Comprende: Guayanilla, Peñuelas, Ponce (parte), Caná Castillos, Barrio Segundo, Reparto Universitario, Calle Atocha (Este), Calle Villa (sur) y Yauco

SAN GERMÁN

HON. ALFREDO FERRER PÉREZ

Supervisora: Vacante
Centro Gubernamental de San Germán
P.O. Box 127
San Germán, Puerto Rico 00683
Tel. (787) 892-1390 / 892-1795 / 264-3190
Fax: (787) 892-5675

Comprende: San Germán, Cabo Rojo, Guánica, Lajas, Maricao y Sabana Grande

SAN JUAN I

HON. MARISOL MARCHAND CASTRO

Supervisora Int.: Rosa Delgado
Calle Peñuelas #67, Esq. Guarionex
Apartado 9020192
San Juan PR 00902-0192
Tel. (787) 250-1944 / 250-1945 / 751-7071
Fax: (787) 764-6727

Comprende: San Juan Antiguo, Puerta de Tierra, Santurce Norte y Santurce Sur

SAN JUAN II

HON. CARMEN E. ÁVILA VARGAS

Supervisora: Vacante

Calle Peñuelas #67, Esq. Guarionex

Apartado 9020192

San Juan PR 00902-0192

Tel. (787) 758-3748 / 764-1979

Fax: (787) 758-7655

Comprende: Río Piedras Norte, Río Piedras, Hato Rey Norte, Sur y Central y Universidad Oriente

SAN JUAN III

HON. GLORIA M. OPPENHEIMER KEELAN

Supervisora: Blanca Del Valle Rivera

Calle Peñuelas #67, Esq. Guarionex

Apartado 9020192

San Juan PR 00902-0192

Tel. (787) 765-1770

Fax: (787) 751-1582

Comprende: Monacillos, Gobernador Piñero y Triángulo (área sur de la Carretera # 1 hasta Barrio Monacillos Oeste)

SAN JUAN IV

HON. DELIA CASTILLO DE COLORADO

Supervisor Int.: vacante

Calle Peñuelas #67, Esq. Guarionex

Apartado 9020192

San Juan PR 00902-0192

Tel. (787) 764-1861 / 764-8603, 250-1941

Fax: (787) 625-6167

Comprende: Río Piedras Sur y sus Barrios, Caimito, Tortugo, Quebrada Arenas, Cupey y Trujillo Alto

SAN JUAN V

HON. IVONNE PALERM CRUZ

Supervisor: Brenda I. Lebrón Castillo

Calle Peñuelas # 67, Esq. Guarionex

Apartado 9020192

San Juan PR 00902-0192

Tel. (787) 250-1669 / 756-6735 / 758-5794

Fax: (787) 281-7983

Comprende: Sabana Llana, Monacillos Este y el Cinco



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

SAN SEBASTIÁN

HON. BEATRIZ T. VÉLEZ RUIZ

Supervisora: Maritza González Álvarez

San Sebastián Office Building

4100 Ave. Arcadio Estrada, Suite 236

Apartado 1652

San Sebastián, Puerto Rico 00685

Tel. (787) 896-7800 / 896-7880 / 896-1275

Fax: (787) 280-2245

Comprende: Moca, San Sebastián y Las Marías

UTUADO

HON.

Supervisor Int.: Germán Cordero García

Ave. Fernando Luis Rivas Dominichi

Carr. #111, al lado del Correo

Apartado 1865

Utuaado, Puerto Rico 00641

Tel. (787) 894-2250 / 894-3551, 894-1125, 894-1138

Fax: (787) 814-1572

Comprende: Utuado, Adjuntas, Lares y Jayuya

*PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
ACCESAR A LA INTERNET A TRAVÉS DE:*

<http://www.justicia.pr.gov/registro>

(Directorio actualizado al 28 de agosto de 2013)



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS: ANEJO IV

PROTOCOLO: HOJA DE COTEJO PARA EL NOTARIO

1. ¿Tiene a la vista la certificación del Departamento de Estado? Artículo 8 de la Ley Notarial.
2. ¿Está la nota de apertura en el primer folio del primer instrumento público del año? Artículo 50 de la Ley Notarial.
3. ¿Está la nota de apertura fechada, firmada, signada, rubricada y sellada? Artículo 50 de la Ley Notarial.
4. ¿Está el nombre de la persona a quien se expidió copia certificada, la fecha de expedición y el número que corresponde a la copia en la nota de saca del instrumento público? Artículo 41 de la Ley Notarial.
5. ¿Está la nota de cierre en el último folio del último instrumento público a continuación de las firmas o, si no hubiere espacio, al dorso del mismo? Artículo 50 de la Ley Notarial.
6. ¿Expresa la nota de cierre el número exacto de instrumentos públicos y folios que contiene el protocolo? Artículo 50 de la Ley Notarial.
7. ¿Está la nota de cierre fechada, firmada, signada, rubricada y sellada? Artículo 50 de la Ley Notarial.
8. ¿Tiene el protocolo la foliación general al margen superior derecho, incluso los documentos protocolizados y otros anejos? Artículo 49 de la Ley Notarial.
9. ¿Se numeró cada folio de cada instrumento al margen inferior con el número que le corresponde según la extensión del instrumento público? Artículo 42 de la Ley Notarial.
10. ¿Están rubricados todos los folios del protocolo, incluso los documentos y los anejos? Artículo 28 de la Ley Notarial.
11. ¿Aparecen las iniciales de los comparecientes en todos y cada uno de los márgenes de cada folio del instrumento, incluso el último folio? Artículos 16 y 28 de la Ley Notarial.

12. ¿En cada uno de los instrumentos, aparecen las firmas de todos los comparecientes al final del mismo? Artículos 16 y 28 de la Ley Notarial.
13. ¿Aparece la firma del notario a continuación de las firmas de los comparecientes al final de cada instrumento así como su signo, sello y rúbrica? Artículo 28 de la Ley Notarial.
14. En las actas de Protocolización de Poder, Testamentos o transacciones otorgadas en el extranjero, ¿tiene la certificación de la embajada o consulado de los EE.UU., o la apostilla que requiere la Convención de la Haya? Véase *“Hague Convention Abolishment, The Requirement of Legalization for Foreign Public Documents”*. Regla 41 del Reglamento Notarial.
15. En las actas de Protocolización de Poder, Testamento o cualquier tipo de transacción que provenga de algún Estado de los EE.UU., ¿tiene la certificación del *“County Clerk”*, del Secretario de Estado correspondiente o de cualquier otro funcionario autorizado a expedir certificados de autoridad? Regla 41 del Reglamento Notarial.
16. En las actas de protocolización de testamentos, ¿corroboró antes de la protocolización si era requerido y se cumplió con el trámite de su presentación en el *“Probate Court”* de esa jurisdicción?
17. ¿Se constituyó el poder o se protocolizó el poder autorizado en el extranjero antes de realizarse la transacción que éste autoriza? Artículo 38 de la Ley Notarial.
18. ¿Se notificó al Registro de Poderes, adscrito al Registro General de Competencias Notariales, la autorización de la escritura de constitución, modificación, ampliación, sustitución, renuncia, revocación, renovación de poder, poder duradero o protocolización de poder dentro de los próximos 3 días a partir de su otorgamiento. Ley de Registro de Poderes, Ley Núm. 62 de 8 de mayo de 1937, según enmendado.
19. ¿Están unidos al acta de protocolización y debidamente encuadernado el original del poder o cualquier otro documento protocolizado incluyendo el de la legalización de la firma del notario?
20. En las escrituras de cancelación de pagaré hipotecario, ¿consignó que unía el original del mismo debidamente cancelado e inutilizado al original de la escritura? Si lo consignó, ¿está unido?

21. En las escrituras en las que uno o más comparecientes no sepa o no pueda firmar, ¿hizo constar lo siguiente?:
- a. El compareciente, expresó que no sabe o no puede firmar;
 - b. Que a su ruego comparece un testigo instrumental, y expuso todas las circunstancias personales de ese testigo, quien firma y pone sus iniciales en todos y cada uno de los folios;
 - c. Que el compareciente imposibilitado para firmar fijó las huellas digitales de sus pulgares en todos y cada uno de los folios. Si no tiene dedos pulgares, las huellas de cualesquiera otros;
 - d. Que se dio lectura en alta voz dos veces, una por el notario y otra por el testigo (esto en los casos en que el otorgante no sabe o no puede firmar, así como en aquellos en que no sepa leer o no pueda leer);
 - e. Que durante el otorgamiento hubo unidad de acto. Artículo 21 de la Ley Notarial, y Reglas 32 y 35 del Reglamento Notarial.
22. En las escrituras de testamento, ¿fueron redactadas según las disposiciones del Código Civil en cuanto al número de testigos y las calificaciones de los mismos para serlo en cada tipo de testamento? Artículos 630, 634 y 635 del Código Civil.
23. ¿Cumplen sus testamentos con la Ley Notarial en relación con los detalles no cubiertos por el Código Civil?
24. ¿Cumplió con su obligación de notificar el testamento autorizado el próximo día a partir de su otorgamiento al Registro de Testamentos adscrito al Registro General de Competencias Notariales? Artículo 73 de la Ley Notarial.
25. ¿Constan las notas de contra referencia al margen de los instrumentos subsanados, ratificados, rectificados o revocados? Artículo 29 de la Ley Notarial.
26. ¿Contiene la nota marginal de contra referencia la corrección realizada, y están firmadas y selladas? Artículo 29 de la Ley Notarial y Regla 39 del Reglamento Notarial.
27. ¿Están correctamente computados, adheridos y cancelados los sellos de rentas internas, impuesto notarial y de la sociedad para Asistencia Legal, si aplican en cada uno de los instrumentos públicos del protocolo? Artículo 10 de la Ley Notarial.
28. ¿Están correctamente encuadernados los protocolos incluyendo el del año anterior al corriente? Artículo 52 de la Ley Notarial.
29. ¿Tiene cada tomo de protocolos el índice de los instrumentos que se encuentran allí encuadernados? Artículo 52 de la Ley Notarial.

30. ¿Cotejó que su nombre, el año e instrumentos que incluye el tomo estén correctamente expresados en la carátula?
31. En su Registro de Testimonios, los asientos cumplen con los requisitos siguientes:
- a. Lleva el Registro de Testimonios la correspondiente numeración sucesiva y continua;
 - b. Están todos los testimonios anotados en el Registro de Testimonios;
 - c. Está el testimonio encabezado por el número que le corresponde;
 - d. Expresó que conoce personalmente al o a los firmantes, o el método supletorio de identificación;
 - e. Están todos los asientos firmados y sellados por usted;
 - f. Hizo la relación sucinta del documento o acto autenticado;
 - g. Expresó el lugar y la fecha en donde se otorgó el documento autenticado;
 - h. Están adheridos y cancelados en todos los asientos el sello denominado "RECIBO" de la Sociedad para Asistencia Legal por valor de \$5.00. Artículos 1 y 2 de la Ley Núm. 47 del 4 de junio de 1982, según enmendada; Artículos 57, 58 y 59 de la Ley Notarial; y Reglas 72 y 73 del Reglamento Notarial.
32. De haber cometido algún error en su Registro de Testimonios, ¿hizo la correspondiente constancia de la fecha de la subsanación, la cual debe constar con su firma y sello del notario estampado?
33. ¿Está usted al día en la notificación de sus índices mensuales e informes estadísticos anuales? Artículos 12 y 13-A de la Ley Notarial.
34. ¿Está notificando al Tribunal Supremo y a la ODIN los cambios en la dirección de su sede notarial, y además, está solicitando autorización para trasladar sus Protocolos a la Directora de la ODIN? Artículo 53 de la Ley Notarial y Regla 58 del Reglamento Notarial.
35. ¿Está notificando oportunamente la designación de su notario sustituto cada vez que se ausente de su oficina por cualquier causa no permanente, por un período máximo inicial de 3 meses? Artículo 9 de la Ley Notarial.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS
INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS: ANEJO V
FORMULARIO DE ÍNDICE DE ACTIVIDAD NOTARIAL MENSUAL (PRÁCTICA PRIVADA)



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Véase <http://www.ramajudicial.pr/odin/nuevo-indice-mensual.pdf>

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS
INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS: ANEJO VI

FORMULARIO DE ÍNDICE DE ACTIVIDAD NOTARIAL MENSUAL (SERVIDORES PÚBLICOS)



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Véase <http://www.ramajudicial.pr/odin/nuevo-indice-mensual-SERV-PUBLICO.pdf>

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS: ANEJO VII

FORMULARIO DE CESACIÓN EN EL EJERCICIO DE LA NOTARÍA



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Véase <http://www.ramajudicial.pr/odin/formulario-cesacion-instruccion-17.pdf>

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS: ANEJO VIII

FORMULARIO DE NOTIFICACIÓN DE PODERES



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Véase <http://www.ramajudicial.pr/odin/NOTIFICACION-DE-PODER.pdf>

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS: ANEJO IX

FORMULARIO DE NOTIFICACIÓN DE TESTAMENTOS



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Véase <http://www.ramajudicial.pr/odin/NOTIFICACION-DE-TESTAMENTO1.pdf>

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS: ANEJO X

FORMULARIO DE NOTIFICACIÓN DE FIDEICOMISOS



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Véase

<http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/Formulario-de-Inscripcionde-Fideicomisos-Enmendado-ODIN.pdf>



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

Véase

<http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/Formulario-de-Inscripcionde-Fideicomisos-Enmendado-ODIN.pdf>

Véase

<http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/Formulario-de-Inscripcionde-Fideicomisos-Enmendado-ODIN.pdf>



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS: ANEJO XI

MODELO DE MOCIÓN INFORMATIVA NOTIFICANDO RENOVACIÓN FIANZA NOTARIAL



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

In re:

[Nombre del Notario(a)]

TS (RUA)-_____

Fianza Notarial

***MOCIÓN NOTIFICANDO RENOVACIÓN DE FIANZA NOTARIAL
CON NUEVA COMPAÑÍA FIADORA***

AL HONORABLE TRIBUNAL SUPREMO:

Comparece el(la) notario(a) que suscribe, quien muy respetuosamente informa a este Honorable Foro lo siguiente:

1. Que mi fianza notarial, la cual había suscrito con [Nombre de la Compañía Fiadora] expiró el [fecha de expiración].
2. Que en cumplimiento del Artículo 7 de la Ley Notarial de Puerto Rico y la Regla 9 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, notifico a este Honorable Foro que he renovado mi fianza notarial con [Nombre de la Compañía Fiadora]. La nueva fianza notarial es efectiva a partir del [fecha de renovación], y expira el [fecha de expiración de la nueva fianza].
3. Se acompaña el original del certificado de la nueva fianza notarial.

POR TODO LO CUAL, respetuosamente se solicita a este Honorable Tribunal que tome conocimiento de lo informado, cancele la fianza notarial expedida por [nombre de antigua compañía fiadora] y apruebe mi nueva fianza notarial expedida por [nombre del nueva compañía fiadora], emitiendo, además, cualquier otro pronunciamiento que en Derecho proceda.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDA.

CERTIFICO: Haber notificado copia de este escrito a la Oficina de Inspección de Notarías, al PO Box 190860, San Juan, Puerto Rico 00919-0860.

En _____, Puerto Rico, hoy ____ de _____ de 201__.

Firma del Notario(a)
Nombre del Notario(a)
RUA # _____
Dirección (según conste en RUA)
Teléfonos / Facsímile
Dirección electrónica



Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS: ANEJO XII

TABLA DE EQUIVALENCIAS

COMPENDIO INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (DEROGADO)	INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (VERSIÓN SEPTIEMBRE 2013)
Instrucción General #1: Propósitos, bases legales y reglamentarias de las Instrucciones Generales a los notarios.	Instrucción General # 1: Bases legales y reglamentarias, propósitos, derogación y vigencia de las Instrucciones Generales a los Notarios.
Instrucción de Inspección #1: Procedimiento de inspección; solicitud y expedición de Certificación del Estado de Obra Notarial.	Instrucción General # 22: Procedimiento de inspección; solicitud y expedición de certificación del estado de obra notarial.
Instrucción de Informes Notariales #2: Presentación del Índice Mensual y el Informe Estadístico Anual sobre Actividad Notarial.	Instrucción General # 7: Presentación del Índice Mensual y el Informe Estadístico Anual sobre Actividad Notarial.
Instrucción de Testimonios y Aranceles #3: Cancelación de aranceles en la obra notarial y la función del Inspector de Protocolos respecto al cumplimiento con este deber.	Instrucción General # 15: Cancelación de aranceles en la obra notarial; función del Inspector de Protocolos respecto al cumplimiento con este deber.
Instrucción de Deber Notarial #1: Registro y cambio de firma, signo, rúbrica o sello notarial; deber de renovar la fianza notarial.	Instrucción General # 3: Registro y cambio de firma, signo, rúbrica o sello notarial; deber de renovar la fianza notarial.
Instrucción de Testimonios y Aranceles #1: Registro de Testimonios: características, modo de llevarlo y cancelación del sello de la Sociedad para Asistencia Legal.	Instrucción General # 20: Registro de Testimonios: características, modo de llevarlo y cancelación del sello de la Sociedad para Asistencia Legal.

COMPENDIO INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (DEROGADO)	INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (VERSIÓN SEPTIEMBRE 2013)
Instrucción de Deber Notarial #4: Procedimientos de Cesación: Formulario oficial, tipos de cesación (voluntaria, en caso de solicitud o aceptación de un cargo público incompatible con el ejercicio de la notaría y en caso de incapacidad o fallecimiento).	Instrucción General # 24: Procedimiento de cesación al ejercicio de la notaría.
Instrucción de Notificaciones y Certificaciones #1: Notificación de la autorización de instrumentos sobre poderes y testamentos; solicitud de certificaciones al Registro General de Competencia Notariales (RGCN); despacho y recogido de las certificaciones emitidas.	Instrucción General # 9: Notificación de la autorización de instrumentos sobre poderes y testamentos; solicitud de certificaciones al Registro General de Competencia Notariales (RGCN); despacho y recogido de las certificaciones emitidas.
Instrucción de Testimonios y Aranceles #2: Registro de Testimonios: subsanación de errores más comunes.	Instrucción General # 20: Registro de Testimonios: características, modo de llevarlo y cancelación del sello de la Sociedad la Asistencia Legal.
Instrucción de Testimonios y Aranceles #1: Registro de Testimonios: características, modo de llevarlo y cancelación del sello de la Sociedad para Asistencia Legal.	Instrucción General # 20: Registro de Testimonios: características, modo de llevarlo y cancelación del sello de la Sociedad la Asistencia Legal.
Instrucción de Notificaciones y Certificaciones #2: Notificación e inscripción de los poderes y testamentos militares.	Eliminada.
Instrucción General #2: Registro Único de Abogados y Abogadas (RUA); actualización de la dirección de sede notarial e información de contacto de los notarios.	Instrucción General # 2: Registro Único de Abogados y Abogadas (RUA); actualización de la dirección de sede notarial e información de los notarios.

COMPENDIO INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (DEROGADO)	INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (VERSIÓN SEPTIEMBRE 2013)
Instrucción de Función Notarial #1: Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda y Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas.	Instrucción General # 31: Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda y Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas.
Instrucción General #3: Registro General de Competencias Notariales (RGCN).	Instrucción General # 6: Registro General de Competencias Notariales (RGCN) y direcciones electrónicas para notificaciones.
Instrucción de General #4: Registro de Fideicomisos.	Instrucción General # 35: Registro de Fideicomisos.
Instrucción de Deber Notarial #2: Deber de custodiar la obra notarial; solicitud de traslado; designación de notario sustituto.	Instrucción General # 4: Deber de custodiar la obra notarial; solicitud de traslado; designación de notario sustituto.
Instrucción de Deber Notarial #3: La reconstrucción de obra notarial.	Instrucción General # 5: La reconstrucción de obra notarial.
Instrucción de Inspección #2: Procedimiento de divergencia de criterio.	Instrucción General # 23: Procedimientos ante el Director de Inspección de Notarías y para dilucidar divergencias de criterios en el curso de las inspecciones.
Instrucción de Inspección #3: Métodos principales para la subsanación de faltas en los instrumentos público; Regla 39 del Reglamento Notarial.	Instrucción General # 18: Subsanación de faltas en los instrumentos público; Regla 39 del Reglamento Notarial.
Instrucción de Informes Notariales #1: Implantación del sistema para la Radicación Electrónica Notarial (REN).	Instrucción General # 8: Implantación del Sistema para la Radicación Electrónica Notarial (REN).

COMPENDIO INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (DEROGADO)	INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (VERSIÓN SEPTIEMBRE 2013)
Instrucción de Notificaciones y Certificaciones #3: Notificación e inscripción de testamentos con sustituciones testamentarias y de las declaraciones de voluntad sobre tratamiento médico.	Instrucción General # 10: Notificación e inscripción de testamentos con sustituciones testamentarias.
Instrucción ANC # 1: Aspectos generales de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.	Instrucción General # 25: Aspectos generales de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.
Instrucción ANC # 2: Del requirente y los causantes.	Instrucción General #26: Del requirente y los causantes en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.
Instrucción ANC # 3: El contrato de servicios profesionales notariales bajo la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.	Instrucción General #27: El contrato de servicios profesionales notariales bajo la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.
Instrucción ANC # 4: La Notificación de Intervención Inicial.	Instrucción General # 28: La Notificación de Intervención Inicial en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.
Instrucción ANC # 5: La Autorización de Actas Notariales Bajo la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.	Instrucción General # 29: La Autorización de Actas Notariales Bajo la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.
Instrucción de Función Notarial #2: Ley del derecho a la protección del hogar principal y el hogar seguro.	Instrucción General # 32: Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Seguro.
Instrucción de Función Notarial #3: La escritura de poder duradero.	Instrucción General # 33: Poder Duradero.

COMPENDIO INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (DEROGADO)	INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (VERSIÓN SEPTIEMBRE 2013)
Instrucción de Función Notarial #4: Uso del número de catastro en instrumentos públicos.	Instrucción General # 14: Uso del número de catastro en instrumentos públicos.
Instrucción de Función Notarial #5: Implantación de la Ley Núm. 140-2011; radicación de la planilla informativa al Departamento de Hacienda.	Instrucción General # 16: Radicación Electrónica de la Planilla Informativa al Departamento de Hacienda.
Instrucción de Función Notarial #6: Presentación de documentos al Registro de la Propiedad; Incumplimiento con el proceso de calificación e inscripción.	Instrucción General # 17 Presentación de documentos y notificaciones remitidas por el Registro de la Propiedad.
Instrucción de Función Notarial #7: Deber de notificar la autorización y enmienda a instrumentos públicos bajo la custodia de los Archivos Notariales de Distrito.	Instrucción General # 19: Deber de notificar la autorización de enmiendas a instrumentos públicos bajo la custodia de los Archivos Notariales de Distrito.
Instrucción de Función Notarial #8: Obligatoriedad del proceso de mediación en las acciones sobre ejecución de hipoteca; notificación al deudor hipotecario sobre el proceso; deberes de los notarios.	Instrucción General # 34 Proceso de mediación en las acciones sobre ejecución de hipoteca; notificación al deudor hipotecario sobre el proceso; deberes de los notarios.
Instrucción de Advertencias #1: Sobre la importancia de hacer advertencias que deberán ser consignadas en el instrumento público a ser autorizado.	Instrucción #11: Importancia de hacer advertencias y consignar en el instrumento público las que son requeridas.
Instrucción de Advertencias #2: Contenido de los instrumentos públicos y advertencias aplicables a cualquier negocio jurídico.	Instrucción General # 12: Contenido de los instrumentos públicos y advertencias aplicables a cualquier negocio jurídico.

COMPENDIO INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (DEROGADO)	INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (VERSIÓN SEPTIEMBRE 2013)
Instrucción de Advertencias #3: Negocios jurídicos sobre la transferencia de dominio de bienes inmuebles.	Instrucción General # 13: Advertencias aplicables a negocios jurídicos sobre la transferencia de dominio de bienes inmuebles y otros negocios jurídicos relacionados.
Instrucción de Advertencias #4: Testamentos.	Eliminada.
Instrucción de Advertencias #5: Poderes.	Eliminada.
Instrucción de Advertencias #6: Emancipación.	Eliminada.
Instrucción de Advertencias #7: Capitulaciones Matrimoniales.	Eliminada.
Instrucción de Advertencias #8: Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.	Instrucción General # 30: Advertencias según la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.