
Tribunal Supremo de Puerto Rico
Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA EL ESTUDIO
Y EVALUACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL
EN PUERTO RICO**



Agosto 2010



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL SUPREMO
*Comisión para el Estudio y Evaluación de la
Función Notarial en Puerto Rico*
PO Box 9022392
San Juan PR 00902-2392

Lcdo. Dennis D. Martínez Colón
Presidente

Teléfono: (787) 722-0446
Fax: (787) 723-1285

Miembros del Comité:

Lcdo. José M. Blaggi Junquera
Hon. Carmen H. Carlos
Lcdo. Luis E. Colón Ramery
Lcdo. Rafael Dorticos Cruz
Lcda. María Luisa B. Fuster
Lcdo. Enrique Godínez Morales
Lcda. Belén Guerrero Calderón

Lcdo. Luis Mojica Sandoz
Lcda. Gloria M. Oppenheimer
Lcdo. Israel Pacheco Acevedo
Lcda. Helga L. Pérez Ríos
Lcda. Lorraine Riekkohl
Lcdo. Héctor L. Torres Vilá

9 de agosto de 2010

Hon. Federico Hernández Denton
Juez Presidente
Tribunal Supremo de Puerto Rico

Estimado señor Juez Presidente:

La Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico somete ante su consideración su Informe final. Con la presentación de este Informe, la Comisión culmina las encomiendas que recibió mediante la Resolución EC-2004-4 del 2 de septiembre de 2004. Deposita su confianza en que sus recomendaciones y propuestas sean una aportación significativa para el perfeccionamiento de la práctica notarial en Puerto Rico.

En cumplimiento con la encomienda de auscultar el ejercicio de la notaría en todas las regiones notariales de Puerto Rico, la Comisión dedicó sus primeros trabajos a una investigación exhaustiva sobre el notariado y su práctica profesional. Esta investigación se llevó a cabo desde varias perspectivas: la del notariado, la de la Oficina de Inspección de Notarías, la del Registro de la Propiedad, la formación de las personas aspirantes al ejercicio de la notaría, la admisión de estas personas a la práctica notarial y los casos sobre disciplina profesional. La Comisión nombró esta investigación, la "Radiografía del notariado".

La diversidad de experiencias profesionales de los comisionados y las comisionadas favoreció la realización de la Radiografía, el análisis de sus resultados y la formulación de recomendaciones que atiendan las

inquietudes y sugerencias que surgen de ésta. Como parte de la Radiografía, se ofrecieron al notariado varias oportunidades de comunicación para compartir sus preocupaciones con la Comisión: mini encuesta, grupo de discusión, encuesta, vista pública, conversatorio y una página electrónica dentro del Portal de la Rama Judicial. La Radiografía cuenta además, con estudios sobre la formación del notariado, la admisión al ejercicio de la notaría, la inspección de notarías, las faltas notificadas por el Registro de la Propiedad y los casos sobre disciplina profesional.

Por otra parte, en cumplimiento con la encomienda de recomendar los cambios necesarios a la legislación y reglamentación pertinentes a la función notarial, y a partir de los resultados de la Radiografía, la Comisión presenta propuestas de enmiendas a la Ley Notarial de Puerto Rico y al Reglamento Notarial de Puerto Rico. Presenta además, recomendaciones que atienden la formación del notariado, su educación jurídica continua, la ética notarial, la mecanización de los procedimientos en la Oficina de Inspección de Notarías y la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.

Este Informe final reúne los estudios que componen la Radiografía, las conclusiones y recomendaciones de dos informes parciales que la Comisión sometió ante su consideración en el 2007, las propuestas de enmiendas a la Ley Notarial y al Reglamento Notarial, un proyecto de normativa sobre ética notarial, sugerencias sobre la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario y un análisis sobre los Principios Fundamentales del Notariado Latino en relación con nuestra normativa y práctica notarial.

Los esfuerzos de la Comisión por conocer la práctica notarial en Puerto Rico y formular recomendaciones para atender sus necesidades y propiciar su desarrollo exigieron dedicar tiempo a numerosas reuniones de la Comisión en pleno y de varias subcomisiones, a extensas e intensas discusiones, y a la cuidadosa consideración de todos los planteamientos. Los comisionados y las comisionadas hicieron estudios, prepararon informes parciales y presentaron sus resultados y sugerencias ante la Comisión en pleno. Estos trabajos lograron, a su vez, la presentación de este Informe final.

Destacamos la participación y colaboración del Lcdo. Francisco Vázquez Santoni en los trabajos de la Comisión. El licenciado Vázquez Santoni nos honró como compañero miembro de la Comisión durante varios años. Lamentablemente, la muerte interrumpió su enriquecedora contribución a la Comisión y a la práctica notarial.

La Comisión no habría podido cumplir con sus encomiendas sin la colaboración de los funcionarios y las funcionarias de la Rama Judicial y sin el apoyo de varias instituciones gubernamentales y privadas. No podríamos mencionar a todas las personas que de una forma u otra participaron en los trabajos de la Comisión. Sin embargo, es preciso destacar la colaboración de las personas y entidades que referimos a continuación.

El Colegio de Abogados de Puerto Rico y el Fondo de Fianza Notarial colaboraron significativamente con los esfuerzos de la Comisión para acercarse a los notarios y las notarias. Facilitaron la participación de la Comisión en varias asambleas para promulgar sus trabajos y llevar a cabo la mini-encuesta. Proveyeron espacio y apoyo para la celebración del grupo de discusión y de una vista pública. Contribuyeron con el envío por correo de la encuesta. La Comisión está muy agradecida por la cooperación del Colegio y del Fondo de Fianza Notarial para el desarrollo de la Radiografía.

El Registro de la Propiedad nos facilitó información indispensable para examinar la práctica notarial desde la perspectiva de los instrumentos que se presentan para inscripción y las faltas notificadas. Su colaboración fue considerable puesto que nos proveyeron amplia y variada información. Agradecemos particularmente a la Lcda. Sonia M. Palacios, entonces Directora Administrativa del Registro de la Propiedad, que atendió nuestras solicitudes.

El análisis de la formación del notariado exigió recurrir a las escuelas de derecho. La respuesta de los decanos fue diligente y generosa, se reunieron con la subcomisión y proveyeron toda la información solicitada. Agradecemos la gentil colaboración del Prof. Efrén Rivera Ramos, entonces Decano de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; del Lcdo. Ángel González Román, Decano de la Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico; del Prof. Luis Mariano Negrón Portillo, Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico; y de los licenciados Roberto Vélez Colón y Adalberto Núñez López, entonces Decano y Decano Auxiliar, respectivamente, de la Facultad de Derecho de la Eugenio María de Hostos.

El análisis de la admisión de las personas aspirantes a la práctica notarial contó con el apoyo de la Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría, que proveyó información y estadísticas sobre los resultados de las reválidas de Derecho Notarial. La Comisión agradece la colaboración de la Hon. Anabelle Rodríguez Rodríguez y del Hon. Ángel Colón Pérez, que entonces eran Presidenta y Director Ejecutivo, respectivamente, de la Junta Examinadora. Así mismo, extendemos nuestro agradecimiento a la Dra. Sonia Santiago, Especialista en Medición de la Junta Examinadora.

La Comisión agradece especialmente a la Oficina de Inspección de Notarías, que proveyó información sobre los notarios y las notarías para la preparación y envío de la encuesta. Agradecemos particularmente a la Lcda. Lourdes Quintana Lloréns, Directora de la Oficina de Inspección de Notarías, al Lcdo. Anner Varela Negrón, Inspector de Notarías, y a las licenciadas Lillian Marrero González y Nilda Emmanuelli Muñiz, Inspectoras de Notarías, por la preparación y presentación del informe sobre las características del notariado, las faltas más comunes en los instrumentos públicos y las deficiencias más comunes en los registros de testimonios.


La Radiografía no habría sido posible sin el entusiasmo y empeño del Sr. Rubén Muñoz González, Director Auxiliar de la Oficina de Planificación y Presupuesto de la Oficina de Administración de los Tribunales, quien dirigió los trabajos de investigación y presentó un informe con los hallazgos y conclusiones. Extendemos nuestro agradecimiento a las funcionarias y funcionarios de la Oficina de Planificación y Presupuesto que apoyaron la labor del señor Muñoz González y contribuyeron en la preparación de su informe.

Finalmente, agradecemos a la Lcda. Lilia M. Oquendo Solís, Directora del Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, quien siempre puso a nuestra disposición todos los recursos necesarios para cumplir con nuestra encomienda. Agradecemos particularmente además, a la Lcda. Sylvia Altuz Cortés, entonces Asesora Legal del Secretariado, que apoyó con mucho entusiasmo nuestros primeros pasos, y a la Lcda. Hilda Enid Rodríguez Soto, Asesora Legal del Secretariado, que continuó los trabajos para el cumplimiento de las encomiendas de la Comisión. Así mismo, agradecemos especialmente a las señoras Wilvia Colón Concepción y Noelia Reyes Cordero, Administradoras de Sistemas de Oficina en el Secretariado, por su trabajo diligente y su amable colaboración.

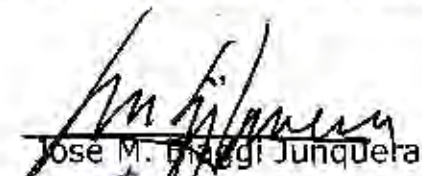
La Comisión presenta este Informe con la expectativa de que los hallazgos de la Radiografía propicien la consideración de nuestras conclusiones y la aprobación de las recomendaciones. Si nuestras recomendaciones no fueran acogidas, nos queda la satisfacción haber llevado a cabo un examen cuidadoso de la práctica notarial en nuestro país y de haber formulado recomendaciones para su desarrollo. Confiamos además, que los hallazgos, conclusiones y recomendaciones de este Informe sirvan como punto de referencia en futuros estudios sobre el notariado y su práctica profesional.

Los notarios y las notarias que formamos parte de la Comisión, nos sentimos honrados de haber recibido tan importantes encomiendas y agradecemos la confianza depositada en nosotros para cumplirlas. Quedamos comprometidos y comprometidas con la Rama Judicial, y particularmente con el Tribunal Supremo, para servir en cualquier otra gestión encaminada al desarrollo de nuestra profesión.


Estamos a sus órdenes,




Dennis D. Martínez Colón, Presidente



Jose M. Braggi Junquera




Carmen H. Carlos



Luis E. Colón Ramery



Rafael De la Cruz



María Luisa B. Fuster




Enrique Godínez Morales



Belén Guerrero Calderón



Luis Mojica Sandoz



Gloria M. Oppenheimer



Israel Pacheco Acevedo



Heiga L. Pérez Ríos



Lorraine Riefkohl



Héctor L. Torres Vilá

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA EL ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE LA
FUNCIÓN NOTARIAL EN PUERTO RICO**

TABLA DE CONTENIDO

	Páginas	
INTRODUCCIÓN	1	
 PRIMERA PARTE - RADIOGRAFÍA DEL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO 		
CAPÍTULO I. EL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO Y SU PRÁCTICA PROFESIONAL DESDE LA PERSPECTIVA DE LOS NOTARIOS Y LAS NOTARIAS	6	
 <i>Introducción</i>		
A. Mini-encuesta.....	6	
<i>Introducción</i>		
<i>Metodología</i>		
<i>Hallazgos</i>		
B. Grupo de discusión.....	8	
<i>Introducción</i>		
<i>Metodología</i>		
<i>Hallazgos</i>		
C. Conclusiones respecto a la mini-encuesta y al grupo de discusión	10	
D. Encuesta.....	11	
<i>Introducción</i>		
<i>Metodología</i>		
<i>Hallazgos</i>		
E. Conclusiones principales de la encuesta	26	
 CAPÍTULO II. EL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO Y SU PRÁCTICA PROFESIONAL DESDE LA PERSPECTIVA DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS		28
 <i>Introducción</i>		
A. Grupo Focal.....	28	
<i>Introducción</i>		
<i>Metodología</i>		
<i>Hallazgos</i>		

B. Informe sobre el perfil del notariado puertorriqueño desde la perspectiva de la Oficina de Inspección de Notarías	32
<i>Introducción</i>	
<i>Metodología</i>	
<i>Hallazgos</i>	
CAPÍTULO III. EL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO Y SU PRÁCTICA PROFESIONAL DESDE LA PERSPECTIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	37
<i>Introducción</i>	
A. Grupo Focal.....	37
<i>Introducción</i>	
<i>Metodología</i>	
<i>Hallazgos</i>	
B. Informe sobre la actividad notarial en el Registro de la Propiedad para la Radiografía del notariado puertorriqueño.....	42
<i>Introducción</i>	
<i>Metodología</i>	
<i>Hallazgos y conclusiones relacionados con la actividad notarial</i>	
<i>Hallazgos y conclusiones relacionados con la práctica notarial</i>	
<i>Recomendaciones</i>	
CAPÍTULO IV. RELACIÓN Y VALIDACIÓN ENTRE LAS RADIOGRAFÍAS DESDE LAS PERSPECTIVAS DEL NOTARIADO, DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	52
CAPÍTULO V. EL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO Y SU PRÁCTICA PROFESIONAL A PARTIR DEL ANÁLISIS DE LOS CASOS DISCIPLINARIOS CONOCIDOS COMO <i>IN RE</i>	56
<i>Introducción</i>	
<i>Metodología</i>	
<i>Hallazgos y conclusiones</i>	
<i>Recomendaciones</i>	

SEGUNDA PARTE – PROPUESTAS

CAPÍTULO I. FORMACIÓN Y DESARROLLO DEL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO	61
<i>Introducción</i>	
<i>Metodología</i>	
<i>Hallazgos y conclusiones</i>	
<i>Propuestas</i>	
CAPÍTULO II. PRÁCTICA NOTARIAL	70
A. Honorarios notariales	70
<i>Propuesta de Enmiendas a la Regla 14 del</i>	
<i>Reglamento Notarial de Puerto Rico.....</i>	<i>73</i>
B. Ley Notarial de Puerto Rico	75
<i>Propuesta de Enmiendas.....</i>	<i>76</i>
C. Reglamento Notarial de Puerto Rico.....	90
<i>Propuesta de Enmiendas.....</i>	<i>90</i>

TERCERA PARTE – FUTURO DEL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO

CAPÍTULO I. ÉTICA	139
Propuesta de Reglas de Ética Notarial	142
<i>Deberes del notariado con la sociedad.....</i>	<i>144</i>
<i>Deberes del notariado con las personas que requieren sus servicios.....</i>	<i>151</i>
<i>Deberes del notariado con sus colegas y con su profesión.....</i>	<i>169</i>
<i>Deberes del notariado en el Estado</i>	<i>172</i>
CAPÍTULO II. ASUNTOS NO CONTENCIOSOS ANTE NOTARIO O NOTARIA.....	177
CAPÍTULO III. MECANIZACIÓN DE LAS OPERACIONES DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS	182

CAPÍTULO IV. PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL NOTARIADO LATINO APLICADOS EN LA PRÁCTICA NOTARIAL DE PUERTO RICO	185
EPÍLOGO.....	193
ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA	197
RESUMEN EJECUTIVO	201

ANEJOS

(Para examinar los anejos, véase el CD que se incluye en el bolsillo de la contraportada de este Informe)

ANEJO A

Estudio sobre la situación actual y perspectiva futura del notariado puertorriqueño

ANEJO B

Informe sobre datos estadísticos que describen el funcionamiento y desempeño de los notarios y notarias

ANEJO C

Informe sobre la actividad y práctica notarial desde la perspectiva del Registro de la Propiedad

ANEJO CH

Recopilación y resumen de los casos disciplinarios desde el 1998 hasta el 2005

ANEJO D

Tabla con datos numéricos sobre los casos disciplinarios desde el 1998 hasta el 2005

ANEJO E, F Y G

Tablas sobre los casos disciplinarios, clasificados por: Faltas, Sanciones y Año

ANEJO H

Análisis de los "In re"

ANEJO I

Informe sobre la Formación del Notariado Puertorriqueño

ANEJO J

Resumen Ejecutivo del Informe Final de la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso del Notario como Agentes de Seguros de Título y sobre Gastos y Honorarios Notariales en Casos de Financiamiento de Propiedades Inmuebles

ANEJO K

Resolución EN-2005-7 del 3 de octubre de 2005

ANEJO L

Propuesta de Enmienda a la Regla 14 – Derechos Arancelarios, del Reglamento Notarial de Puerto Rico

ANEJO LL

Proyecto de Cánones de Ética del Colegio de Abogados

ANEJO M

Principios del Deontología Notarial de la Unión Internacional del Notariado Latino

ANEJO N

Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario de diciembre de 2000

ANEJO Ñ

Enmiendas sugeridas a las Reglas 14, 19, 27, 38 y 76 del Reglamento Notarial vigente y creación de la Regla 40-A

ANEJO O

Memorando con conclusiones y recomendaciones sobre el Anteproyecto de Ley para la Mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías

INFORME DE LA COMISIÓN PARA EL ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL EN PUERTO RICO

INTRODUCCIÓN

El 2 de septiembre de 2004, mediante la Resolución EC-2004-4, 162 D.P.R. 784 (2004), el Tribunal Supremo creó la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico con la encomienda de auscultar el ejercicio de la notaría en todas las regiones notariales de Puerto Rico para recomendar los cambios necesarios a la legislación y reglamentación pertinentes a la función notarial. Como parte de esta encomienda, la Comisión debía llevar a cabo una investigación exhaustiva sobre cómo varían las prácticas notariales en las distintas regiones.

La Comisión, adscrita al Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, quedó originalmente integrada por los notarios y las notarias siguientes: Dennis Martínez Colón, Luis Colón Ramery, Carmen Hilda Carlos, Cándida Rosa Urrutia, Francisco Vázquez Santoni,¹ José M. Biaggi Junquera, Luis Mojica Sandoz, Gloria Oppenheimer Keelan, Lorraine Riefkohl Gorbea, Rafael Doitteau Cruz, Enrique Godínez Morales, María Luisa B. Fuster y Helga L. Pérez Ríos.

La composición de la Comisión se modificó en varias ocasiones. El 22 de noviembre de 2004, mediante la Resolución EC-2004-5, 163 D.P.R. 373 (2004), el Tribunal Supremo amplió la composición de la Comisión con la designación de los notarios Héctor Torres Vilá e Israel Pacheco. El 21 de marzo de 2005, mediante la Resolución EN-2005-03, el Tribunal Supremo aceptó la renuncia de la Prof. Cándida Rosa Urrutia de Basora y designó a la Prof. Belén Guerrero Calderón.

Además, desde su nombramiento como Directora de la Oficina de Inspección de Notarías en el 2007, la Lcda. Lourdes I. Quintana Lloréns participa y colabora en los trabajos de la Comisión.

El 3 de octubre de 2005, mediante la Resolución EN-2005-07, 165 D.P.R. 797 (2005), se amplió la composición de la Comisión en consideración al Informe Final presentado por la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso del Notario como Agente de Cierre y Agentes de Título y sobre Gastos y Honorarios Notariales en Casos de Financiamiento de Propiedades Inmuebles (Comisión Especial). El Tribunal Supremo nombró al Comisionado de Instituciones Financieras, Hon. Alfredo Padilla, y al entonces Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, Lcdo. Alejandro García Padilla, para colaborar con la nueva encomienda de definir los medios idóneos para implantar las recomendaciones de la Comisión Especial. De acuerdo con las instrucciones del Tribunal, estos nuevos comisionados y algunos otros de la Comisión formaron un subcomité de trabajo para presentar un informe con recomendaciones específicas.

¹ Que en paz descanse.

En conformidad con su encomienda, la Comisión inició sus trabajos con una investigación exhaustiva sobre el notariado puertorriqueño y su práctica profesional en las regiones notariales. La diversidad de áreas del derecho que atiende el notariado y el efecto que tiene su desempeño profesional en la actividad socioeconómica puertorriqueña exigió llevar a cabo esta investigación desde varias perspectivas: la del propio notariado, la de la Oficina de Inspección de Notarías y la del Registro de la Propiedad. Además, se examinó la formación del notariado, su admisión al ejercicio de la profesión y su desarrollo y desempeño, mediante el análisis de los programas educativos de las escuelas de derecho, de la Reválida Notarial y de la jurisprudencia sobre ética profesional. Como parte de esta investigación se examinó además, si existe diversidad entre la actividad profesional de los notarios y notarias en las regiones notariales de Puerto Rico.

La Comisión bautizó esta investigación como “la radiografía del notariado puertorriqueño” (Radiografía). La composición heterogénea de la Comisión favoreció y facilitó la radiografía. Para organizar los trabajos, la Comisión se dividió en subcomisiones que llevaron a cabo investigaciones particulares y presentaron sus hallazgos, conclusiones y recomendaciones a la Comisión en pleno. Muchos de los hallazgos y conclusiones de estos estudios sobre la práctica notarial coincidieron. Las coincidencias entre los informes parciales fortalecen las recomendaciones de unos y otros.

Como parte de la Radiografía y en ánimo de ofrecer oportunidades al notariado para presentar sus inquietudes y recomendaciones, la Comisión llevo a cabo varias gestiones para facilitar la comunicación. Estuvo presente en las Asambleas del Colegio de Abogados celebradas en el 2004 y en el 2005, representada por comisionados y comisionadas. Entre octubre y diciembre de 2006, llevó a cabo una encuesta entre 1,485 notarios y notarias. En noviembre de 2007, la Comisión invitó al notariado a participar en una vista pública en el Colegio de Abogados sobre el estudio y evaluación de la función notarial. En marzo de 2008, el Presidente de la Comisión visitó la Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico por invitación del Prof. José M. González Romanace para un conversatorio con notarios y notarias de Ponce y pueblos colindantes. Desde el inicio de sus trabajos, la Comisión cuenta con una página electrónica dentro del portal de la Rama Judicial de Puerto Rico.²

La Radiografía cuenta con informes sobre los asuntos siguientes: la formación del notariado, la admisión al ejercicio de la notaría, la inspección de notarías, las faltas notificadas por el Registro de la Propiedad, los casos sobre disciplina profesional, los honorarios notariales y la práctica notarial desde la perspectiva del notariado, de los Inspectores e Inspectoras de Notarías y de los Registradores y Registradoras de la Propiedad. Los resultados de la Radiografía del notariado puertorriqueño han originado múltiples recomendaciones que atienden desde la formación del notariado hasta su conducta ética y han generado además, enmiendas a la Ley Notarial de Puerto Rico de 1987 y al Reglamento Notarial de Puerto Rico de 1995.

² <http://www.ramajudicial.pr/EvaluacionFuncionNotarial/index.htm>.

En el 2007, la Comisión adelantó la presentación de varios informes parciales ante el Juez Presidente, Hon. Federico Hernández Denton. En julio, presentó el Informe sobre la Formación del Notariado Puertorriqueño. Como resultado de los trabajos del Subcomité creado a raíz de las directrices de la Resolución EN-2005-07, en septiembre sometió su Propuesta de Enmienda a la Regla 14 sobre Derechos Arancelarios, del Reglamento Notarial de Puerto Rico. En octubre, presentó el Informe con los resultados de la encuesta al notariado.

Además de los trabajos dirigidos a cumplir con su encomienda, la Comisión colaboró con otros proyectos de la Rama Judicial. En abril de 2007, según le fuera solicitado, la Comisión presentó a la Directora Administrativa de los Tribunales, Hon. Sonia I. Vélez Colón, sus Comentarios y recomendaciones sobre el Anteproyecto de Ley para la Mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías. Comprometida con el mejoramiento de la práctica notarial en Puerto Rico y con los servicios que ofrece el notariado a toda la comunidad, la Comisión examinó y discutió exhaustivamente el referido Anteproyecto y presentó sus conclusiones y recomendaciones.

Así mismo, en colaboración con la Oficina de Inspección de Notarías, la Comisión examinó la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario, y el Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario de diciembre de 2000.³ A raíz de su análisis, presentó recomendaciones sobre el referido Proyecto de Reglas y formuló propuestas de enmiendas al Reglamento Notarial de Puerto Rico, para conformarlo con la Ley 282 y lograr su implantación.

Además, de las referidas colaboraciones con la Oficina de Administración de los Tribunales y con la Oficina de Inspección de Notarías, la Comisión recibió la encomienda de examinar el Proyecto de Cánones de Ética Notarial formulado por el Colegio de Abogados y presentar comentarios y recomendaciones en relación con el Proyecto y la ética notarial. La Comisión discutió exhaustivamente el tema de ética notarial en consideración a la propuesta del Colegio de Abogados. Concluyó necesaria la adopción de una normativa ética particular para regir la conducta del notariado y, como parte de este Informe, presenta su propuesta.

En cumplimiento con su encomienda primera, la Comisión presenta este Informe, que reúne los estudios que componen la Radiografía y recoge los hallazgos y conclusiones que propiciaron y fundamentan las recomendaciones. Además, se presentan y discuten las enmiendas que la Comisión propone a la Ley Notarial y al Reglamento Notarial en virtud de dichos hallazgos y conclusiones, y de la vasta experiencia de los comisionados y comisionadas en las distintas facetas de la práctica notarial. Por último, el Informe presenta una visión del futuro al que debe aspirar y encaminarse el notariado puertorriqueño para su práctica profesional.

³ Este Proyecto de Reglas es el resultado de la encomienda que recibieron el Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial y la Oficina de Inspección de Notarías a raíz de la aprobación de la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.

El Informe se compone de tres partes principales que atienden los temas siguientes: la Radiografía del notariado puertorriqueño, las propuestas de la Comisión, y el futuro del notariado puertorriqueño. Estas tres partes, se dividen, a su vez, en capítulos con temas más específicos.

La primera parte del Informe, que atiende la Radiografía, cuenta con cinco capítulos en los que se explican los estudios llevados a cabo, sus hallazgos y las recomendaciones que originan. Para facilitar la lectura, la discusión de los estudios se presenta con una breve introducción, una descripción general de la metodología, y un resumen de los hallazgos y conclusiones. Se incluyen como apéndices los informes parciales originados por los estudios de la Radiografía.

Respecto a esta primera parte del Informe es necesario aclarar que los estudios que componen la Radiografía han sido inestimables instrumentos de trabajo para la Comisión, a partir de los que formuló sus recomendaciones y propuestas. Los resultados de los estudios se presentan casi intactos. La Comisión reconoce que algunos señalamientos podrían causar incomodidad pero la importancia de la autenticidad de los resultados de los estudios tuvo preeminencia.

Además, en esta primera parte, algunos capítulos están dedicados a la relación entre los diversos estudios que componen la Radiografía. Se destacan y discuten primordialmente los hallazgos, conclusiones y recomendaciones reiteradas. La Comisión estima que la repetición de señalamientos en los distintos estudios que componen la Radiografía es significativa y debe ser atendida con prioridad.

La segunda parte presenta las propuestas relacionadas con la formación, el desarrollo y la practica del notariado. Incluye, por consiguiente, las enmiendas propuestas a la Ley Notarial de Puerto Rico y al Reglamento Notarial de Puerto Rico. Para facilitar la presentación de la enmienda, el texto que se añade aparece subrayado y el que se propone eliminar está tachado. Cada propuesta de enmienda está acompañada por un breve señalamiento sobre su procedencia y por un comentario en el que se explican la propuesta y sus propósitos y fundamentos.

Aunque se presentan propuestas de enmiendas a varios artículos de la Ley Notarial de Puerto Rico y a una cantidad considerable de reglas del Reglamento Notarial, estas no propiciaron una revisión total de la Ley ni del Reglamento. Las propuestas se circunscriben a las enmiendas específicas que acordó la Comisión. Para preservar la uniformidad con el texto vigente de la Ley Notarial y del Reglamento Notarial, las propuestas no abarcan otros asuntos que podrían modificarse en una revisión general. Así, por ejemplo, no se integra el lenguaje inclusivo por género al texto de los artículos y reglas.

En conformidad con la política pública judicial sobre igualdad de género, la Comisión ha procurado utilizar un lenguaje neutral desde la perspectiva del género, aunque por las razones que se explican antes, no se integra en los artículos y reglas para los que se recomiendan enmiendas. La Comisión advierte que aparte de los referidos artículos y reglas, en las ocasiones que no se haya utilizado un

lenguaje neutral y la expresión sea solamente masculina o femenina, ha sido por inadvertencia y no en ánimo discriminatorio.

En la tercera parte, se discuten las innovaciones cuya implantación se espera en la práctica notarial para un futuro cercano. Los esfuerzos por adoptar la tecnología en la práctica notarial ya se han iniciado y la expectativa es su máximo desarrollo y aprovechamiento en los próximos años. Así mismo, el notariado confía que se pondrá en vigor la Ley de Asuntos no contenciosos ante notario en consideración a los trabajos que se han llevado a cabo recientemente para formular un reglamento acorde con la legislación y con los avances que se proyectan para la práctica notarial. Finalmente, en la tercera parte del Informe se presentan la normativa ética y los principios deontológicos que deben servir de norte al notariado puertorriqueño para honrar su práctica profesional.

El notariado puertorriqueño ejerce una función pública que conlleva gran responsabilidad y serias consecuencias para nuestro sistema socioeconómico. Como notariado de tipo latino tiene la facultad de dar forma jurídica a la voluntad de las partes, dar fe de los hechos, autenticar los instrumentos públicos, conservar los originales y expedir copias certificadas. Se distingue significativamente del notariado de tipo anglosajón porque es profesional del derecho y custodio de la fe pública notarial que el Estado le confía, en virtud de la cual ejerce las referidas facultades, y su función no se limita a reconocer y autenticar firmas.

La importancia de la práctica notarial en nuestra jurisdicción amerita el examen minucioso y periódico de su estado. En este Informe, la Comisión presenta una radiografía de la situación actual del notariado, y propuestas para atender sus necesidades y perfeccionar su práctica profesional. La Comisión confía que este trabajo culmine con la implantación de medidas para mejorar la calidad de los servicios que ofrece el notariado, reducir los señalamientos de faltas en las inspecciones de las notarías, aminorar la cantidad de casos disciplinarios originados en la práctica notarial, conferir mayor certeza jurídica a los contratos o actos que se otorgan y autorizan en los instrumentos públicos, garantizar la inscripción de los negocios en el Registro de la Propiedad y alcanzar un mayor grado de satisfacción profesional en la práctica notarial.

PRIMERA PARTE - RADIOGRAFÍA DEL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO

CAPÍTULO I. EL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO Y SU PRÁCTICA PROFESIONAL DESDE LA PERSPECTIVA DE LOS NOTARIOS Y LAS NOTARIAS

Introducción

La posición del notariado respecto a su práctica profesional es parte fundamental obvia de la Radiografía para conocer la situación real actual de este grupo profesional puertorriqueño. El interés por conocer de primera mano las inquietudes y necesidades del notariado originó varios esfuerzos: la celebración de un grupo de discusión, una mini-encuesta y una encuesta, entre otros.

La Radiografía desde la perspectiva de los notarios y las notarias contó con el apoyo de la Oficina de Administración de los Tribunales y, en particular, con una colaboración sustancial del Sr. Rubén Muñoz González, Director Auxiliar de la Oficina de Planificación y Presupuesto, y de las funcionarias y funcionarios que laboran en esa oficina. El señor Muñoz González dirigió los trabajos de investigación y presentó un informe final que tituló *Estudio sobre la situación actual y perspectiva futura del notariado puertorriqueño*.⁴ La investigación que llevó a cabo el señor Muñoz González y el informe que sometió a la consideración de la Comisión han sido valiosos instrumentos de trabajo para ésta, y con seguridad también lo serán para toda la comunidad jurídica.

El enfoque de investigación que adoptó el señor Muñoz González es mixto. Utilizó métodos de investigación cualitativos y cuantitativos. Para obtener la perspectiva del notariado, inició su investigación con dos métodos cualitativos, el grupo de discusión y la mini-encuesta, que permitieron definir los asuntos fundamentales que debían medirse en la encuesta. Por su parte, la encuesta es un método de investigación cuantitativo, que permite obtener una muestra probabilística de los sujetos que se han seleccionado aleatoriamente y es apropiada para inferir datos de una población.

A. Mini-encuesta

Introducción

La mini-encuesta se llevó a cabo en una muestra por conveniencia de notarios y notarias. Se conoce como muestra por conveniencia o circunstancial a aquella que se realiza tomando a los sujetos de la muestra sin plan alguno, meramente porque se ha facilitado acercarse a ellos. En este sentido, la muestra no se ha obtenido al azar.

La mini-encuesta se llevó a cabo durante la Asamblea Anual del Colegio de Abogados de Puerto Rico, el 10 de septiembre de 2004. Mediante la colaboración del Colegio, la Comisión tuvo una mesa en el área de los

⁴ Véase el [Anejo A](#).

exhibidores. Desde allí, divulgó información sobre sus trabajos y distribuyó el cuestionario entre los notarios y notarias que se acercaron a la mesa.

Metodología

El Sr. Rubén Muñoz González preparó un breve cuestionario para ser contestado por cada persona encuestada. El cuestionario presentaba 13 problemas que enfrenta el notariado puertorriqueño en su práctica profesional. Los problemas que se incluyeron en el cuestionario fueron escogidos entre los que señalaron previamente los comisionados y las comisionadas, y otros recopilados de artículos de periódico y de otros cuestionarios.

Las personas encuestadas debían ordenar los problemas en el orden de prioridad de atención que requiere cada uno. El orden de prioridad se señaló mediante el uso de letras, desde la A hasta la G. A la A se le adjudicó el número mayor, descendiendo sucesivamente hasta llegar a la G.⁵

En la mini-encuesta participaron 76 profesionales del derecho que se acercaron a la mesa de la Comisión y manifestaron interés en contestar el cuestionario. Se utilizaron como válidos 74 cuestionarios porque dos de los 76 no fueron contestados correctamente.

El señor Muñoz González examinó y organizó los resultados de la mini-encuesta para proveer a la Comisión la información recopilada sobre la importancia que adjudicaron las personas encuestadas a los problemas incluidos en el cuestionario.⁶

Hallazgos

Conforme surge del análisis presentado por el señor Muñoz González a la Comisión, los y las profesionales del derecho ordenaron los problemas que enfrentan, de acuerdo a la prioridad de atención que estiman requieren, como sigue:⁷

- 1) El atraso en la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad.
- 2) La imposición de honorarios por parte de ciertas empresas y bancos.
- 3) La falta de homogeneidad en los criterios de evaluación por parte de los registradores (v. gr. cada quien tiene su librito).
- 4) La discrepancia en la interpretación y calificación del instrumento público entre inspectores y registradores.

⁵ Para examinar el cuestionario de la mini-encuesta, véase el Anejo I del [Anejo A](#) de este Informe.

⁶ Para examinar los detalles de la metodología y resultados de la mini-encuesta, véanse las páginas 9 a la 13 del [Anejo A](#).

⁷ En adelante, salvo que así se indique expresamente, los señalamientos numerados no están colocados necesariamente en orden de importancia.

- 5) La imagen distorsionada que otras profesiones tienen del profesional de la notaría (v. gr. como cobrador de impuestos o empleado clerical).
- 6) La falta de pronunciamiento y acción por parte del Tribunal Supremo sobre los problemas de la profesión.
- 7) El desconocimiento del público sobre la función notarial.
- 8) La falta de oportunidades en educación continuada.
- 9) La obsolescencia de la Ley Notarial (v. gr. no está al día con las realidades sociales y del mercado).
- 10) La falta de control de calidad adecuada de la obra notarial como consecuencia de la "producción rápida y en masa".
- 11) La falta de accesibilidad por parte de los registradores.
- 12) La poca frecuencia con que se inspecciona la obra notarial.
- 13) La falta de más y mejores requisitos académicos para tomar la reválida notarial.

B. Grupo de discusión

Introducción

El grupo de discusión, igual que la mini-encuesta es un método de investigación cualitativo. Es una técnica en la que se divide un grupo mayor en dos o más subgrupos idealmente integrados por 8 a 12 personas. Cada grupo debe trabajar en equipo para identificar, definir y establecer la prioridad de problemas y proponer posibles soluciones. Uno de los propósitos más comunes de esta técnica es facilitar la preparación de un cuestionario específico y preciso para llevar a cabo una encuesta sobre los problemas identificados en el grupo de discusión.

El grupo de discusión de notarios y notarias también contó con la colaboración del Colegio de Abogados de Puerto Rico. La actividad se celebró en el Colegio, el 22 de junio de 2005. Participaron 13 notarios y notarias.

Metodología

La cantidad de participantes en esta ocasión requirió unas modificaciones a la fórmula común para trabajar con grupos de discusión. Las modificaciones consistieron en no dividir el grupo y permitir varias rondas de participación para que cada persona expusiera los problemas o necesidades que consideraba más importantes o apremiantes.

La discusión fue facilitada por el señor Muñoz González como moderador a cargo de aclarar dudas y de coordinar las etapas del ejercicio. Cada participante recibió dos tarjetas. En una de las tarjetas debía identificar los problemas que dificultan su práctica profesional o la calidad de su obra notarial. En la segunda tarjeta, cada participante debía establecer la prioridad que amerita la atención de los problemas identificados.

Los problemas señalados fueron presentados ante todas las personas que participaron para que pudieran aclarar su contenido y lograr un consenso sobre el significado de cada uno. Los problemas fueron recibiendo puntuación según la prioridad que cada participante les otorgó.

El señor Muñoz González organizó los resultados e informó a la Comisión los problemas identificados y la prioridad de atención adjudicada a cada uno.⁸

Hallazgos

En conformidad con el informe del señor Muñoz González, el grupo de discusión identificó 28 problemas. A continuación referimos los señalamientos a los que se le adjudicó mayor prioridad según la necesidad de su atención:

Problemas más importantes (están estrechamente relacionados) según todos los participantes:

- Imposición de los honorarios notariales por parte de los bancos.
- Competencia desleal (y en ocasiones, ilegal) de algunos notarios y notarias como resultado de la imposición de los honorarios por parte de los bancos.

Segundo problema prioritario (resultado de dos señalamientos estrechamente relacionados):

- Atraso en el Registro de la Propiedad ("La tardanza en la calificación en el Registro de la Propiedad." y "Atraso en el Registro de la Propiedad pone en riesgo el ejercicio notarial...Imposible ver documentos previos.")

Tercer problema prioritario [Lo consideramos estrechamente relacionado con los dos problemas más importantes]:

- Interferencia de las instituciones financieras sobre el profesionalismo del notariado.

⁸ Para examinar los detalles de la metodología y resultados del grupo de discusión, véanse las páginas 6 a la 8 del [Anejo A.](#)

Otros problemas destacados:

- 1) Discrepancia entre Registradores e Inspectores en la interpretación y calificación del instrumento público. Los Inspectores no pueden entrar a la sustancia.
- 2) Falta de pronunciamiento y acción de parte del Tribunal Supremo sobre problemas que afectan la función notarial.
- 3) Atribución de parte del banco y otros clientes de fiscalizar la función notarial. Riesgo de represalia si no se somete el notario o la notaria.
- 4) Cada Registrador tiene su "librito".
- 5) La responsabilidad profesional del notario o de la notaria no prescribe.
- 6) La fe pública ha perdido importancia, según la interpreta el Tribunal Supremo, cuando se trata de un error de un notario al otorgar.

Los problemas identificados constituyen una validación de hallazgos similares del pasado, según comentaron las y los participantes del grupo de discusión.

C. Conclusiones respecto a la mini-encuesta y al grupo de discusión

Conforme surge del grupo de discusión, las áreas de mayor preocupación para los notarios y las notarias son las siguientes:

- La relación de "subordinación" del notario o notaria ante las instituciones financieras.
- La aparente subjetividad o ambigüedad en las interpretaciones y calificaciones por parte de Inspectores y Registradores.
- La función un tanto tímida del Tribunal Supremo como ente fiscalizador y a la vez promotor de la función notarial.

Así mismo, los problemas a los que se les adjudicó prioridad en la encuesta: el atraso en la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad, la imposición de honorarios por parte de ciertas empresas y bancos, y la falta de homogeneidad en los criterios de evaluación por parte de los registradores, coinciden con los resultados de la discusión de grupo.

La coincidencia en los resultados de ambas investigaciones constituye una validación de las situaciones que más preocupan al notariado puertorriqueño:

- 1) La falta de independencia respecto al cobro de sus honorarios.

- 2) El atraso en el Registro de la Propiedad.
- 3) La subjetividad en los procesos de calificación de la obra notarial.

D. Encuesta

Introducción

El envío de la encuesta probabilística fue la iniciativa que culminó la Radiografía desde la perspectiva del propio notariado y requirió un esfuerzo extraordinario de la Oficina de Planificación y Presupuesto de la OAT y del Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial. Esta iniciativa contó además con un apoyo significativo y muy apreciado del Colegio de Abogados.

La Comisión consideró varios métodos de investigación. Por ejemplo, entrevistas personales a notarios y notarias, encuesta vía telefónica, encuesta mediante envío por correo. La encuesta es un método investigativo cuantitativo. Como muestra probabilística, los sujetos se seleccionan aleatoriamente y es un método apropiado para inferir datos de una población.

En el caso de los notarios y las notarias, coordinar entrevistas personales resultaría muy oneroso. Los notarios y las notarias tienen sus oficinas dispersas en toda la Isla, con horarios diversos y en muchas ocasiones llevan a cabo tareas fuera de sus oficinas.

La Comisión consideró la encuesta vía telefónica pero este método de investigación es apropiado para entrevistas cortas y se quiso aprovechar la oportunidad para recopilar la mayor cantidad de información posible. Se consideró además, la encuesta por correo electrónico pero no estaban disponibles suficientes direcciones electrónicas para contar con una muestra considerable del notariado.

Finalmente, la Comisión concluyó que el método más confiable y menos oneroso para recopilar la mayor y más certera información era la encuesta mediante envío por correo. Para llegar a esta conclusión, la Comisión consideró las ventajas siguientes de la encuesta por correo:

- 1) Permite indagar sobre las características, experiencias y percepciones de una cantidad significativa de personas.
- 2) Facilita presentar muchas preguntas.
- 3) Es menos onerosa.
- 4) La ODIN dispone de las direcciones de correo, lo que permitió una muestra considerable.

- 5) Logra una mejor recepción por la persona encuestada porque puede contestarla cuando le resulte más conveniente y con más calma.
- 6) Permite que se formulen preguntas cuya contestación amerita que la persona encuestada consulte documentos o a otras personas. En el caso del notariado, por ejemplo, se podía indagar sobre la cantidad de testimonios o instrumentos autorizados en determinado término.
- 7) Garantiza el anonimato porque no se requiere informar la identidad de la persona encuestada. Esta ventaja es considerable cuando se quieren presentar preguntas y asuntos controversiales.
- 8) Permite medir de manera estructurada y homogénea las contestaciones. Por consiguiente, elimina o reduce las desviaciones.

Los resultados de la encuesta son significativos. Por un lado, apoyan las previsiones de la Comisión. Por otro lado, presentan resultados sorprendentes para los comisionados y comisionadas. El esfuerzo que requirió la encuesta y los hallazgos que arrojó motivaron a la Comisión a adelantar la presentación del informe con los resultados al Juez Presidente, Hon. Federico Hernández Denton, en octubre de 2007.

Metodología

La muestra a la que se recurrió en este caso utilizó como marco el registro de notarios y notarias de la ODIN en septiembre de 2006, que en esta fecha eran 7,880. Esta población se dividió en subconjuntos a base de la región notarial donde aparecía ubicada la oficina notarial. En consideración a la poca cantidad de notarios y notarias en algunas regiones, la muestra tuvo que seguir una distribución no-proporcional. La muestra de cada subconjunto fue seleccionada aleatoriamente. De los 7,880 notarios y notarias registrados en la ODIN en septiembre de 2006, se seleccionaron 1,485 para participar en la encuesta.

Los métodos de la mini-encuesta y del grupo de discusión fueron pasos preliminares para la formulación del cuestionario de la encuesta. Mediante dichos métodos cualitativos se identificaron y definieron los temas fundamentales que debía investigar la encuesta.

Antes de aprobar el cuestionario que se envió finalmente, se prepararon y analizaron tres versiones. Una de estas versiones fue sometida a una prueba en una Asamblea Extraordinaria del Colegio de Abogados, que se celebró el 9 de diciembre de 2005. Esta prueba facilitó el examen de la claridad y pertinencia del contenido, y del formato y extensión del cuestionario.

El cuestionario aprobado y enviado se divide en tres secciones. La primera sección presenta 27 aseveraciones para que la persona encuestada indicara el alcance de su coincidencia o discrepancia con cada una. La segunda sección

atiende los aspectos de la práctica notarial que ameritan cambios y los asuntos cuya atención debe ser prioritaria en la agenda de trabajo del Tribunal Supremo. La tercera sección consiste de preguntas sobre cada participante, desde la perspectiva demográfica hasta la profesional. Esta tercera sección permite catalogar a las personas encuestadas en subconjuntos para profundizar en el análisis de sus similitudes y diferencias, y obtener una mejor apreciación sobre sus experiencias y opiniones en la práctica notarial.⁹

Para el envío del cuestionario colaboraron: la ODIN, que proveyó las direcciones de los notarios y notarias; el Secretariado, que preparó los sobres y los clasificó por pueblos; y el Colegio de Abogados, que contribuyó con el franqueo. El Secretariado se encargó además, de recibir los cuestionarios contestados, registrar la fecha y hora de llegada, revisar si todas las secciones estaban contestadas y de entrar los datos en una plantilla diseñada en la Oficina de Planificación y Presupuesto de la OAT.

El cuestionario se envió a 1,485 notarios y notarias, 679 lo devolvieron contestado, lo que resulta en una tasa de participación efectiva de 46%. Aunque esta tasa de respuesta no es la ideal, puesto que sería un 70%, es aceptable en este tipo de encuesta.

Para determinar la representatividad de la muestra sobre la población estudiada, lo más importante no es la alta tasa de respuesta sino la similitud entre los perfiles de las personas participantes. En la encuesta que nos ocupa, las variables de localización geográfica, género y años de experiencia en la práctica permiten afirmar que la muestra seleccionada y el subconjunto de personas participantes se asemejan bastante.¹⁰

Las preguntas abiertas fueron analizadas y clasificadas en categorías para estudiar la distribución de su frecuencia. El señor Muñoz González se encargó del análisis estadístico de los datos. Ofreció una presentación a la Comisión y presentó un informe final en el que recoge los hallazgos de la encuesta y sus conclusiones.¹¹

Los resultados de tres preguntas fueron considerados inválidos. La pregunta 3.6 indagaba sobre la ubicación específica de la oficina del notario o notaria. En un alto porcentaje de casos los detalles sobre este tema no fueron ofrecidos. El bajo porcentaje de contestación a esta pregunta invalidó los resultados de ésta. La pregunta 3.7 se refería a la cantidad promedio de horas semanales dedicadas al trabajo profesional (abogacía y notaría) en los últimos doce meses. Las contestaciones a esta pregunta no tuvieron un resultado lógico y fue ineludible invalidarla. La pregunta 3.10 pretendía recopilar información económica, en particular, conocer el por ciento que cobró el notario o notaria en honorarios en los últimos doce meses. Naturalmente este tipo de pregunta es siempre un reto

⁹ Para examinar el cuestionario de la encuesta, véase el Anejo IV del [Anejo A](#) de este Informe.

¹⁰ Para examinar los detalles sobre las semejanzas entre el subconjunto de participantes y la muestra, véanse las páginas 24 a la 29 del [Anejo A](#).

¹¹ Véanse las páginas 21 a la 72 del [Anejo A](#).

para el investigador. En este caso, como podría preverse, hubo una proporción significativa de participantes que indicaron que la pregunta no les aplicaba, la dejaron en blanco o la invalidaron mediante marcas en varias alternativas. No se obtuvo un resultado considerable.

Hallazgos

La encuesta arrojó varios y diversos hallazgos interesantes sobre el notariado puertorriqueño y su práctica profesional. En relación con el perfil demográfico y profesional, reseñamos los hallazgos siguientes:¹²

- 1) El estimado de mujeres en la profesión notarial es de 37%.
- 2) La mediana de edad estimada de notarios y notarias está en el grupo de edad de 45 a 54 años. Utuado es la única región notarial donde la mediana de edad está entre 55 a 64 años. Por otro lado, 1 de cada siete participantes está en el grupo de personas de edad avanzada, es decir, 65 años o más. En las regiones notariales de Bayamón y Utuado, ¼ de sus participantes están en el grupo de edad avanzada.
- 3) El promedio de experiencia del notariado en su práctica profesional es de 15 años. Las medianas estimadas para Aibonito y Utuado son las de más años de experiencia: 1984 y 1985, respectivamente.
- 4) Las personas egresadas de la Pontificia Universidad Católica representan porcentajes más altos en las regiones más distantes del Área Metropolitana de San Juan. Por su parte, los porcentajes más altos de las personas egresadas de la Universidad de Puerto Rico y de la Universidad Interamericana se concentran en regiones dentro o aledañas al Área Metropolitana de San Juan.
- 5) La notaría se ejerce abrumadoramente por notarios y notarias que trabajan por cuenta propia, en oficinas pequeñas de 4 personas o menos. San Juan es excepción, donde predominan los notarios y notarias que trabajan en bufetes. Casi 1 de cada 5 personas [notarios y notarias] en San Juan trabajan en oficinas o bufetes de 20 personas o más.
- 6) Más de ¼ de las personas encuestadas no autorizó escrituras en los últimos doce meses. Del total de 73 notarios y notarias en la muestra que producen 100 escrituras o más, San Juan cuenta con el 38.4%.
- 7) La mitad del notariado que autorizó testimonios en el término de un año, autorizó menos de 100. De los 108 notarios y notarias que autorizan 500 o más testimonios, San Juan concentra ¼ en su jurisdicción.

¹² Para examinar las gráficas y detalles sobre los referidos hallazgos, véanse las páginas 33 a la 39 del [Anejo A](#).

- 8) El 42% de los notarios y notarias recibieron una o más notificaciones sobre faltas del Registro de la Propiedad.

La encuesta incluyó preguntas de investigación y aseveraciones sobre la práctica notarial para medir la opinión de los notarios y las notarias encuestadas sobre los asuntos que se identificaron en la investigación cualitativa y en las reuniones de la Comisión. Las preguntas de investigación que originaron las aseveraciones respecto a las que las personas encuestadas debían señalar su coincidencia o discrepancia fueron las siguientes:

- 1) ¿Goza la práctica notarial en Puerto Rico del reconocimiento y prestigio debido?
- 2) ¿Debe el proceso de admisión a la práctica notarial ser más exigente o riguroso?
- 3) ¿Existe un problema de percepción de la calidad del notariado puertorriqueño?
- 4) ¿Está el notariado puertorriqueño actualizado en términos de destrezas y tecnología?
- 5) ¿Responde adecuadamente la normativa de la práctica notarial a la realidad actual del notariado puertorriqueño?
- 6) ¿Satisface la labor de las instituciones supervisoras de la práctica notarial las expectativas del notariado puertorriqueño?
- 7) ¿Debe ampliársele al notariado puertorriqueño su ámbito de acción, tanto en materia sustantiva del derecho, como en términos de procedimiento?
- 8) ¿Esta el notariado puertorriqueño a merced de presiones indebidas de parte de las instituciones financieras?

Bajo la primera pregunta, que se refiere al reconocimiento y prestigio de la práctica notarial, se presentaron tres aseveraciones que tuvieron los resultados siguientes:

1.1 La clientela que le visita por primera vez suele tener clara la naturaleza de la función notarial.

La percepción de las personas encuestadas es que el ciudadano o la ciudadana, de ordinario, no hace distinción entre la notaría y la abogacía.

- 1.2 *Para la mayoría de los y las profesionales del derecho en Puerto Rico, el ejercicio de la abogacía representa un mayor prestigio que el ejercicio de la notaría.*

La práctica notarial no se percibe como que está a la par con la abogacía en términos de reconocimiento o relevancia puesto que el conjunto de notarios y notarias que participaron en la encuesta perciben la práctica notarial como una actividad marginal de la abogacía, conforme surge de las contestaciones a la aseveración 1.3. Además, esta percepción se puede constatar si se considera el por ciento de tiempo que se informó se dedica a la práctica notarial.

- 1.3 *Para la mayoría de los y las profesionales del derecho en Puerto Rico, la notaría es una actividad incidental o accesoria a la práctica de la abogacía.*

La mayoría de las contestaciones coinciden con esta aseveración.

Bajo la segunda pregunta de investigación, que atiende el proceso de admisión a la práctica notarial, se presentaron cuatro aseveraciones con los resultados que referimos a continuación:

- 1.5 *La admisión a la reválida notarial debería condicionarse a la aprobación de cursos o talleres de notaría adicionales al mínimo requerido por las escuelas de derecho.*

El consenso entre las personas encuestadas tiende a indicar que el proceso de admisión a la práctica notarial debe ser más exigente o riguroso. El notariado aparentemente considera que el problema de la calidad de la práctica notarial debe atenderse durante la formación académica y no cuando el notario o notaria ya ha sido admitido al ejercicio notarial, según surge además de las contestaciones a la aseveración 1.7.

- 1.6 *La admisión a la reválida notarial debería condicionarse a que se haya aprobado antes la reválida general.*

En conformidad con las contestaciones parece haber una vinculación clara entre la práctica de la abogacía y notarial, suficiente para que la primera sea un requisito indispensable para ejercer la segunda.

- 1.7 *La admisión al ejercicio de la notaría debería condicionarse a que la persona tenga cierto tiempo de experiencia previa en el ejercicio de la abogacía.*

La mayoría de las contestaciones sugiere que los notarios y las notarias encuestadas no están de acuerdo con esta aseveración.

1.8 El ejercicio de la notaría debería considerarse incompatible con la práctica de la abogacía.

Una gran mayoría (más de $\frac{3}{4}$ partes) de los notarios y las notarias consultados se oponen a separar el ejercicio de ambas prácticas del derecho.

Bajo la tercera pregunta, que se refiere a la percepción de la calidad del notariado, se formularon cinco aseveraciones que resultaron como sigue:

1.4 La calidad del notariado puertorriqueño en el presente es inferior a la que había cuando usted comenzó a ejercer la notaría.

1.4-B La calidad del notariado puertorriqueño en el presente es inferior a la que había cuando usted comenzó a ejercer la notaría. (Solamente profesionales de mayor antigüedad)

1.9 La competencia desleal en la práctica notarial de Puerto Rico es más común en el presente que cuando usted comenzó a ejercer la notaría.

La valoración de las contestaciones a estas aseveraciones tiene que considerar que el 60.8% de las personas encuestadas practica la notaría desde antes de 1995 y se presume que un gran número de ellas optaron por la alternativa neutral porque llevan relativamente poco tiempo ejerciendo la profesión como para percibir un contraste claro con tiempos pasados. No surge una clara valoración sobre la calidad del notariado actual utilizando como criterio su calidad al momento del comienzo del ejercicio de la profesión. La pluralidad de las contestaciones refleja que la calidad del notariado actual no es necesariamente inferior a la que había antes.

1.13 La calidad de la práctica notarial se garantiza mejor con la creación mediante ley de un Colegio de Notarios y Notarias.

La creación de un Colegio de Notarios y Notarias no parece contar con un claro respaldo entre las personas encuestadas. Las contestaciones tienden a reflejar que la opinión sobre este asunto está polarizada, aunque los que no están de acuerdo son más de los que la favorecen.

1.22 Las deficiencias en la práctica notarial contribuyen significativamente al atraso en la inscripción de los documentos en el Registro de la Propiedad.

De las contestaciones a esta aseveración tampoco resulta un consenso claro de que las deficiencias en la práctica notarial son un factor importante en el atraso en el Registro de la Propiedad.

La cuarta pregunta de investigación, sobre el uso de la tecnología en la práctica notarial, produjo, a su vez, cuatro interrogantes cuyas contestaciones arrojaron los resultados siguientes:

3.17 En los últimos 12 meses, ¿contó su oficina con los siguientes equipos (computadora, máquina de "fax", fotocopidora, conexión al internet y escáner)?

Respecto a cada equipo o medio se obtuvieron los por cientos que referimos a continuación:

Escáner (Los porcentajes en Arecibo, Aguadilla y Aibonito fueron inferiores: 46.7%, 53.6% y 59.1% respectivamente)

Conexión a la Internet (Los porcentajes en Aguadilla, Arecibo y Guayama fueron inferiores: 75.9%, 80.6% y 84.2% respectivamente)



3.18 Aproximadamente, ¿cuántas horas a la semana le dedicó al uso de las siguientes herramientas de computadora al trabajar como abogado/a-notario/a en los últimos 12 meses? (Procesador de palabras, "browser" de internet y correo electrónico)?

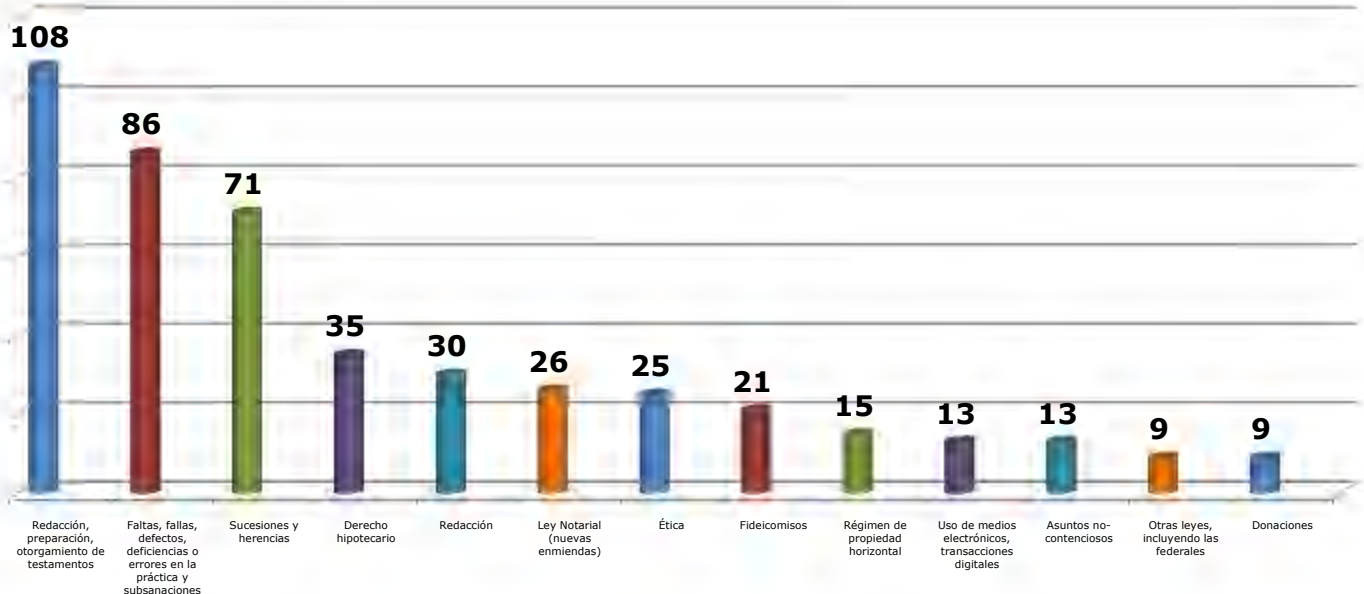
El notariado utiliza intensamente el procesador de palabras, tres de cada cinco personas encuestadas indicó utilizarlo 15 horas o más semanales en su trabajo. Por otro lado, menos de la mitad indicó utilizar de manera intensa (9 horas o más) la Internet y el correo electrónico.

3.19 Por favor, indique la última y penúltima vez que ocurrieron los siguientes eventos relacionados a su actividad notarial: (c) Tomó un curso o taller de educación continuada en notaría.

En relación con sus destrezas, más de una tercera parte de las personas encuestadas indicó que nunca ha tomado un curso de educación continuada en notaría.

3.16 Si fuera a tomar algunos talleres o cursos de educación continuada en notaría durante el próximo año, ¿en que temas le gustaría que fuesen?

Los temas indicados y la frecuencia en que se señalaron son los siguientes:



A partir de la quinta pregunta de investigación, que atiende la normativa notarial, se formularon dos aseveraciones y dos interrogantes que resultaron como referimos a continuación:

1.10 La reglamentación actual de la práctica notarial es, en su mayor parte, ambigua o confusa.

Más de la mitad de las personas encuestadas indicaron estar de acuerdo con esta aseveración, aunque en diferente grado.

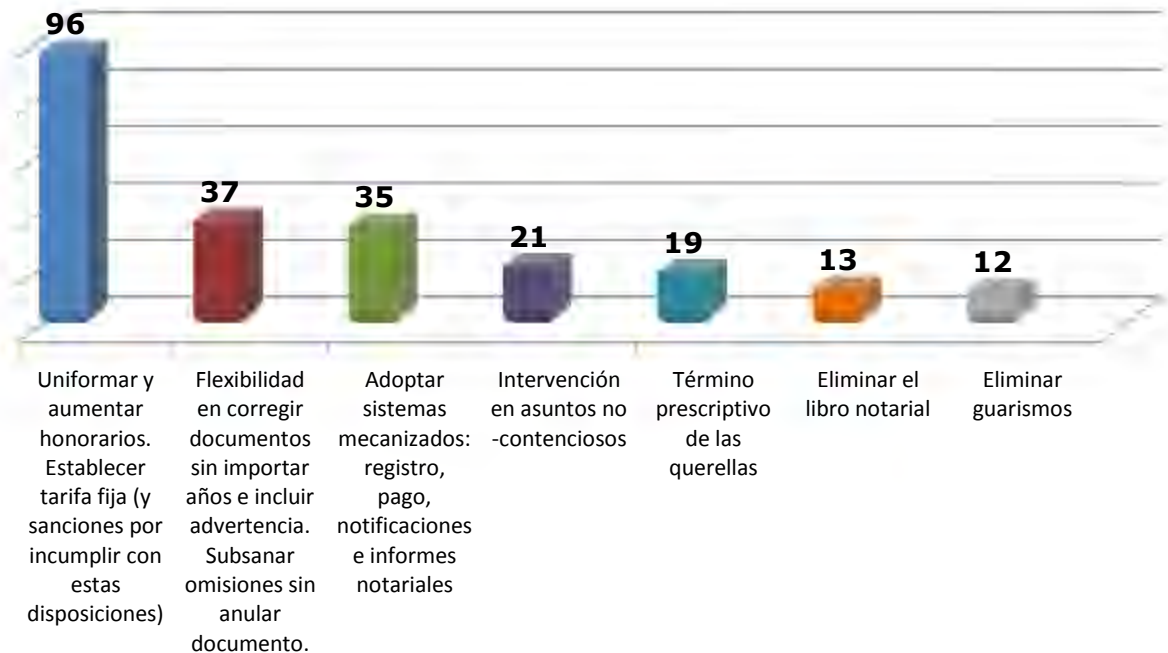
1.25 La Ley Notarial de Puerto Rico responde adecuadamente a las necesidades actuales del notariado.

Un poco más de una cuarta parte de las personas participantes en la encuesta tiende a coincidir, en diferente grado, con esta aseveración.

Los resultados de las aseveraciones 1.10 y 1.25 sugieren que hay insatisfacción con la normativa vigente.

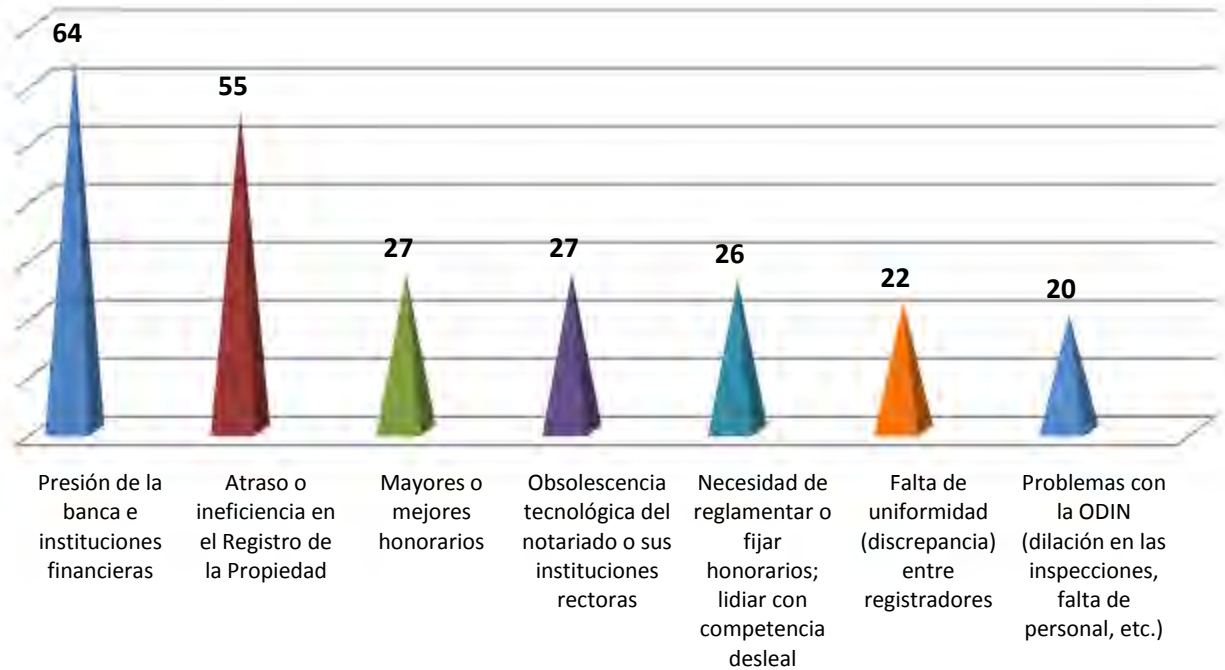
2.2 ¿Qué enmiendas, si alguna, propone a la Ley Notarial de Puerto Rico o al Reglamento?

Las enmiendas sugeridas y la frecuencia en que fueron señaladas resultan como sigue:



2.3 ¿Qué problemas o necesidades de la práctica notarial, si alguna, debería el Tribunal Supremo atender con la mayor prioridad?

A continuación incluimos los problemas o necesidades destacadas y la frecuencia en que fueron señalados:



La sexta pregunta de investigación, sobre la labor de las instituciones supervisoras de la práctica notarial, originó seis aseveraciones y una interrogante que arrojaron los resultados siguientes:

1.18 El Tribunal Supremo es más estricto fiscalizando la práctica notarial que la práctica de la abogacía.

De las contestaciones surge un claro consenso en que esta aseveración es correcta.

1.24 La mayoría de los jueces y juezas de lo civil, ante los cuales compareció en los últimos 12 meses, tienen pleno dominio de la Ley Notarial de Puerto Rico.

En relación con esta aseveración, un porcentaje relativamente alto de las personas encuestadas se mostraron neutrales. El resto de las personas que participaron en la encuesta tiende a rechazar esta premisa.

1.19 La obra notarial debe inspeccionarse con mayor frecuencia.

Conforme resulta de las contestaciones, existe un reclamo generalizado de que la obra notarial se inspeccione con más frecuencia.

1.21 Los inspectores e inspectoras de la Oficina de Inspección de Notarías deben rotarse periódicamente en aras de evitar que inspeccionen siempre la obra notarial de los mismos notarios y notarías.

Según surge de las contestaciones, más de la mitad de las personas que participaron en la encuesta apoyan la sugerida rotación de los inspectores e inspectoras de notarías.

Los datos recopilados a raíz de la pregunta 3.19: *Por favor, indique la última y penúltima vez que ocurrieron los siguientes eventos relacionados a su actividad notarial: (a) La Oficina de Inspección de Notarías le inspeccionó su Registro de Testimonios; y (b) La Oficina de Inspección de Notarías le inspeccionó su Protocolo,* parecen validar la necesidad de inspecciones más frecuentes. Casi una cuarta parte de las personas que participaron en la encuesta indicó que nunca se les ha inspeccionado su Registro de Testimonios. Una cantidad superior señaló la misma experiencia respecto a la inspección de su protocolo. Una de cada tres de estas personas indicó que su Registro de Testimonios fue inspeccionado hacía tres años o mas.

1.23 La diversidad de calificaciones que hacen diferentes Registradores y Registradoras de la Propiedad sobre una misma situación de derecho afecta significativamente el ejercicio de la notaría.

1.27 El atraso en la calificación de los documentos en el Registro de la Propiedad ha afectado significativamente la práctica notarial.

Estas dos aseveraciones fueron acogidas considerablemente como situaciones que perjudican la práctica notarial.

La séptima pregunta de investigación, que se refiere a la ampliación del ámbito de la práctica notarial, originó siete aseveraciones y una interrogante específica que arrojaron los resultados siguientes:

1.12 Al notario o notaria debe permitírsele subsanar por sí sólo aquellos hechos, circunstancias y formalidades de los Testimonios Abiertos, que le consten de propio y personal conocimiento.

Esta aseveración recibió un respaldo significativo.

1.26 Al notario o notaria se le debe permitir comparecer como parte en aquellos casos donde se cuestionen sus instrumentos.

La oportunidad de que el notario o notaria comparezca en los casos en que se cuestionen sus instrumentos notariales recibió una clara aprobación mayoritaria.

1.14 A los y las profesionales que ejercen la notaría debe autorizárseles a promover un procedimiento de "Divergencia de criterio" ante el Tribunal Supremo durante el trámite de inspección de su obra.

Las contestaciones respecto a esta aseveración reflejan un amplio consenso de que los asuntos sobre la inspección notarial deben atenderse como "Divergencia de criterio".

1.15 Una vez iniciado un procedimiento de "Divergencia de criterio", se le debe denominar así en la resolución que emita el Tribunal Supremo y no como un "In Re".

Una mayoría amplia de las personas que participaron en la encuesta apoyó esta aseveración para eliminar el estigma que supone la denominación "In Re".

1.16 Se debe autorizar la tramitación de los documentos notariales de forma electrónica.

1.17 La Ley Notarial de Puerto Rico debe permitir la custodia y conservación digital de los protocolos por el notario o notaria.

Ambas aseveraciones se refieren a la adopción de la era digital en la práctica notarial, y de las contestaciones de las personas encuestadas surge que un amplio margen acepta que se le autorice a tramitar los documentos en forma electrónica y a custodiar y conservar sus protocolos en forma digital.

1.20 Se debe permitir que los notarios y notarias lleven sus protocolos a la Oficina de Inspección de Notarías para inspección.

Esta aseveración recibió un amplio respaldo de las personas que participaron en la encuesta, un 60% indicó estar de acuerdo.

- 2.1 *¿En cuáles de los siguientes asuntos, si alguno, debería permitirse la intervención del notariado puertorriqueño como un "Asunto no contencioso ante notario"? (a) Divorcio por consentimiento mutuo; (b) Cancelación de hipotecas en garantía de pagaré extraviado; (c) Celebración de matrimonios; (d) Mediación de conflictos.*

Las contestaciones a esta interrogante demuestran un amplio respaldo para que se permita la intervención del notariado en asuntos no contenciosos, particularmente en la Cancelación de hipotecas en garantía de pagaré extraviado.

La última pregunta de investigación, cuyo propósito era auscultar la opinión de las personas encuestadas sobre si el notariado está a merced de presiones indebidas por parte de las instituciones financieras, originó una aseveración y dos interrogantes que resultaron como sigue:

- 3.11 *Aproximadamente, ¿qué por ciento de lo ingresado por usted en tarifas notariales durante los últimos doce meses correspondió a documentos otorgados en transacciones con instituciones financieras?*

En contestación a esta interrogante, menos de la mitad de las personas encuestadas informó que recibió ingresos por documentos otorgados en transacciones con instituciones financieras.

- 3.12 *Durante las transacciones que realizó para las instituciones financieras en los últimos 12 meses, ¿con qué frecuencia, si alguna, se sintió presionado o presionada por éstas a aceptar tarifas inferiores a las que establece la Ley?*

Más de la mitad de las personas que informaron haber recibido ingresos de instituciones financieras indicó haber recibido presión "siempre" o "casi siempre" para aceptar tarifas inferiores a las dispuestas por ley. Solamente una tercera parte contestó que "nunca" o "casi nunca había recibido esta presión.

- 1.11 *Los honorarios por la función notarial deben ser a base de tarifas, es decir, no deben estar sujetos a negociación.*

Ante el resultado de la interrogante 3.12, no sorprende que esta aseveración haya sido aprobada por un amplio sector de las personas que participaron en la encuesta.

Para conocer y examinar detalles de los resultados de las contestaciones a la encuesta, véanse las gráficas incluidas en las páginas 33 a 65 del [Anejo A](#).

Ante la encomienda de auscultar el ejercicio de la notaría en todas sus facetas y en todas las regiones notariales de Puerto Rico, una de las variables claves sobre los hallazgos de la encuesta es la región notarial donde ubica la oficina notarial de las personas que participaron en la encuesta. En cumplimiento con esta encomienda, se asociaron las diferentes variables con la pregunta 3.5 del cuestionario que indagaba sobre la región notarial donde ubica la oficina de las personas encuestadas.

Otra variable importante considerada fue el volumen de la obra notarial de las personas encuestadas. En conformidad, se tomaron en cuenta las variables del número de instrumentos públicos y de testimonios autorizados por las personas encuestadas en los últimos doce meses. Véanse las preguntas 3.8, 3.13 y 3.14.¹³

Cada una de las 27 aseveraciones de la primera sección del cuestionario se sometió a una relación respecto a la región notarial. En 25 aseveraciones no hubo diferencias significativas, sólo en las aseveraciones 1.6 (*La admisión a la Reválida Notarial debería condicionarse a que se haya aprobado antes la Reválida General.*) y 1.20 (*Se debe permitir que los notarios y notarias lleven sus protocolos a la Oficina de Inspección de Notarías para inspección*).

En la aseveración 1.6, la región notarial de San Juan reflejó una postura más significativamente favorable que las demás regiones que también la aprobaron. Por su parte, las regiones de Humacao, Arecibo y Carolina no favorecieron la aseveración.

En la aseveración 1.20, las regiones notariales de Utuado y Aibonito no favorecieron la aseveración. Las regiones de Guayama, Carolina y Fajardo presentaron el nivel de aprobación más alto.

Otros asuntos que se sometieron al análisis de variables y que arrojaron resultados interesantes son los siguientes:

- 1) Se comparó el tiempo que las personas encuestadas dedican al uso del "Browser" de Internet con la aseveración *Se debe autorizar la tramitación de los documentos notariales de forma electrónica* y con la aseveración *La Ley Notarial de Puerto Rico debe permitir la custodia y conservación digital de los protocolos por el notario o notaria*. Ambas aseveraciones recibieron mayor apoyo de las personas que indicaron ocupar más tiempo en el uso del "Browser".

¹³ Véase el Anejo IV del [Anejo A](#) de este Informe. A continuación, referimos las preguntas:

3.8 - ¿Qué por ciento aproximado del tiempo que trabajó como abogado-notario o abogada-notaria en los últimos 12 meses lo dedicó a las siguientes áreas del derecho: Criminal, Civil, Notaría, Otras.?

3.13 - En los últimos 12 meses, ¿aproximadamente cuántas escrituras autorizó? [Se ofrecen varias alternativas que van desde "ninguna" hasta "1,000 ó más".]

3.14 - En los últimos 12 meses, ¿aproximadamente cuántos testimonios autorizó? [Se ofrecen varias alternativas que van desde "ninguna" hasta "1,000 ó más".]

- 2) Se comparó el tamaño de la obra notarial con la aseveración *Los honorarios por la función notarial deben ser a base de tarifas, es decir, no deben estar sujetos a negociación*. Resultó que las personas encuestadas con mayor producción de escrituras apoyaron más la propuesta.
- 3) La aseveración *La admisión a la reválida notarial debería condicionarse a la aprobación de cursos o talleres de notaría adicionales al mínimo requerido por las escuelas de derecho* también encontró mayor apoyo entre las personas con mayor obra notarial.
- 4) Así mismo, las personas que participaron en la encuesta y que informaron mayor obra notarial coincidieron con la aseveración *La diversidad de calificaciones que hacen diferentes Registradores y Registradoras de la Propiedad sobre una misma situación de derecho afecta significativamente el ejercicio de la notaría*.
- 5) La aseveración *El atraso en la calificación de los documentos en el Registro de la Propiedad ha afectado significativamente la práctica notarial* resultó como mayor proporción de acuerdo entre las personas encuestadas que informaron mayor obra notarial.
- 6) La aseveración *La obra notarial debe inspeccionarse con mayor frecuencia* recibió mayor aprobación entre las personas encuestadas que producen más testimonios.
- 7) Las aseveraciones *Se debe permitir que los notarios y notarias lleven sus protocolos a la Oficina de Inspección de Notarías para inspección y Los inspectores e inspectoras de la Oficina de Inspección de Notarías deben rotarse periódicamente en aras de evitar que inspeccionen siempre la obra notarial de los mismos notarios y notarias* recibieron mayor aprobación de las personas encuestadas que producen menos testimonios.

E. Conclusiones principales de la encuesta

- 1) En términos de producción de la obra notarial, la encuesta refleja valores muy parecidos a la del estudio publicado por la Oficina de Inspección de Notarías en el 2002.¹⁴ Uno de los medios que se utilizan para determinar la representatividad de una muestra es comparar sus resultados con los de otros estudios previos que se estimen confiables. El único estudio disponible para comparar la encuesta fue un análisis de la obra notarial inspeccionada por la ODIN en el año natural 2000 y que se publicó en el 2002. Por estas razones es necesario destacar esta primera conclusión.

¹⁴ Véase el Anejo III del [Anejo A](#) de este Informe.

- 2) La imagen y el reconocimiento de la práctica notarial no corresponde con la de la abogacía.
- 3) La admisión a la práctica notarial debe ser más rigurosa, particularmente desde la academia.
- 4) La notaría no se distingue de la abogacía. La incompatibilidad de ambas prácticas no es un problema que se perciba entre las personas encuestadas.
- 5) El notariado cuenta con el equipo y las destrezas tecnológicas y con la disposición a incorporarlas en su práctica profesional.
- 6) La falta de inspecciones periódicas y de educación jurídica continua es una combinación peligrosa que pudiera atentar contra la calidad del servicio y de la obra notarial.¹⁵
- 7) La legislación y reglamentación que rigen la práctica notarial no corresponden con las expectativas del notariado.
- 8) El atraso en el Registro de la Propiedad, la divergencia en las calificaciones de los registradores y las registradoras y la falta de agilidad de la ODIN se plantean como problemas que deben atenderse con la mayor prioridad.¹⁶
- 9) Las instituciones financieras ejercen presión indebida para que el notariado acepte tarifas distintas a las dispuestas por ley.

¹⁵ Aunque como parte de las conclusiones de la encuesta, estas dos circunstancias aparecen juntas, la Comisión estima que por su importancia y trascendencia, cada una debe ser atendida y considerada individualmente.

¹⁶ Aunque como parte de las conclusiones de la encuesta, los señalamientos sobre el Registro de la Propiedad y la Oficina de Inspección de Notarías aparecen juntos, la Comisión estima que los problemas de uno y otra que afectan la práctica notarial deben ser atendidos por separado. La Comisión interesa aclarar y destacar además, que la falta de agilidad imputada a la Oficina de Inspección de Notarías se refiere a las inspecciones periódicas y no así a los otros servicios que ésta ofrece.

CAPÍTULO II. EL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO Y SU PRÁCTICA PROFESIONAL DESDE LA PERSPECTIVA DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

Introducción

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) ejerce sus facultades y funciones en cumplimiento con las disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico¹⁷ y con el Reglamento Notarial de Puerto Rico.¹⁸

La ODIN ejerce su función de verificar que el notariado cumple cabalmente con sus encomiendas como funcionarios y funcionarias públicos de formar, mantener y custodiar sus protocolos y registros de testimonios y con todos los deberes que les impone la legislación y reglamentación pertinentes a su práctica profesional. Para ello cuenta con los inspectores e inspectoras de notarías y dirige los registros públicos de poderes y testamentos. Además, entre otras muchas funciones, la ODIN es una de las entidades que participa en el procedimiento disciplinario de los y las profesionales del derecho.

En consideración a las facultades y funciones de la ODIN, que tienen relación directa y fundamental con la práctica notarial en Puerto Rico, la Comisión incorporó en la Radiografía del notariado la perspectiva de esta Oficina. Como parte de la investigación cualitativa, se llevó a cabo un grupo focal con inspectores e inspectoras de protocolo. Por su parte, la ODIN presentó un informe sobre el perfil del notariado puertorriqueño desde su perspectiva.

A. Grupo Focal

Introducción

El grupo focal sirve para indagar sobre los temas de interés de los y las participantes a través de preguntas abiertas que formula un moderador y que originan una discusión de la que surgen las coincidencias y discrepancias. Este método de investigación fomenta una discusión más profunda de los asuntos planteados que el método de grupo de discusión. Permite contrastar opiniones, experiencias y percepciones sobre los temas en discusión.

El grupo focal de Inspectores e Inspectoras de Notarías se propuso para identificar problemas, refinar supuestos y definir posibles variables que se debían considerar en la Radiografía. Se llevó a cabo el 15 de agosto de 2005, durante la mañana, en el Tribunal Supremo. Participaron 11 Inspectores e Inspectoras de Notarías.¹⁹

¹⁷ Ley 75 del 2 de julio de 1987, 4 L.P.R.A. secs. 2001 – 2141.

¹⁸ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

¹⁹ Para conocer más detalles de este grupo focal, véanse las páginas 14 a la 20 del [Anejo A](#).

Metodología

Los Inspectores e Inspectoras se reunieron en el Salón Norte del Tribunal Supremo durante cerca de tres horas. El Sr. Rubén Muñoz González, Director Auxiliar de la Oficina de Planificación y Presupuesto de la OAT, fue el moderador y preparó el informe de hallazgos.

A los y las participantes se les aseguró total confidencialidad antes de comenzar la sesión, aunque se grabó la discusión para facilitar la preparación del informe.

Las preguntas que se formularon a los Inspectores e Inspectoras y que facilitaron la discusión de lo asuntos en agenda fueron las siguientes:

- 1) ¿Cómo definirían a un Inspector o Inspectoras de Notaría de la Oficina de Inspección de Notarías?
- 2) ¿Qué adjetivos o frase utilizarían para describir la clase o grupo profesional de los notarios y notarias de Puerto Rico en el presente?
- 3) ¿Qué diferencias importantes, si alguna, hay en la clase o grupo profesional de los notarios y notarias de Puerto Rico de hoy en comparación con el de quince años atrás?
- 4) ¿Cómo calificarían la calidad del producto generado por los notarios y notarias?
- 5) ¿Qué problemas, si alguno, confrontan los notarios y las notarias que les impiden generar un producto o prestar un servicio de mayor calidad?
- 6) ¿Qué diferencias importantes, si alguna, hay en el trabajo que ustedes realizan hoy, en comparación con el de quince años atrás?
- 7) ¿Qué percepción o valoración tiene la comunidad de notarios y notarias sobre la función del Tribunal Supremo como fiscalizador de la profesión?
- 8) ¿Existen variaciones importantes en cuanto a cómo se ejerce la práctica de la notaría entre regiones; entre tipos de notarios y notarias; entre generaciones? ¿Cuáles son y qué efectos, si alguno, tienen en cuanto al funcionamiento y la calidad del producto generado por los notarios y notarias?
- 9) Si el Juez Presidente les llamara para solicitarles dos sugerencias para mejorar el funcionamiento de la práctica notarial, ¿qué le dirían?
- 10) Comentar sobre problemas y necesidades discutidos en el grupo de discusión celebrado en el Colegio de Abogados en junio de 2005.

Estas preguntas facilitaron el desarrollo de otras interrogantes sobre los mismos temas para que la discusión fluyera y todos los Inspectores e Inspectoras tuvieran la oportunidad de participar y presentar sus experiencias, opiniones y recomendaciones.

Hallazgos

A continuación, destacamos los señalamientos que estimamos más importantes de este grupo focal, organizados por temas según surge del informe presentado por el señor Muñoz González:

Calidad del notariado

- 1) El notariado tiene apatía a estudiar.
- 2) Dicha falta de estudio obliga a los Inspectores e Inspectoras a perder tiempo en la corrección de errores innecesarios.
- 3) Las secretarias o secretarios son quienes consultan a la ODIN.
- 4) La solemnidad de la práctica notarial es aparente porque la producción es masiva y el notario no es el protagonista.
- 5) No se cumple con la fe notarial.
- 6) La práctica de copiarse los documentos propaga los errores.

Variaciones en la práctica notarial

- 1) Los notarios y notarias de los pueblos pequeños y mayormente rurales no presentan sus documentos en el Registro de la Propiedad.
- 2) En los pueblos pequeños la gente tiende a clasificar a los notarios y notarias entre los que atienden a los "ricos" y los que atienden al resto de la población, y encomiendan a los primeros las transacciones o documentos que estiman complejos.
- 3) Hay notarios y notarias que conservan las copias de los documentos en papel ordinario.

Formación del notariado

- 1) La preparación académica es mínima.
- 2) No hay educación continuada.
- 3) Los notarios y notarias recién admitidos no tienen experiencia previa alguna, ni siquiera han visto un documento notarial.
- 4) Las escuelas de derecho refuerzan la idea de que la práctica notarial es accesoria a la abogacía.

Desempeño de las instituciones calificadoras

- 1) La ODIN es excluida.
- 2) El Registro de la Propiedad inscribe documentos nulos porque los notarios y notarias presentan copias certificadas.
- 3) La visión de darle prioridad a los notarios con mayor volumen de obra notarial es incorrecta.

Prioridades para mejorar al notariado

- 1) El Tribunal Supremo debe requerir mayor rigurosidad en las exigencias de los currículos o requisitos de graduación.
- 2) Es necesario aumentar los créditos académicos y los de educación jurídica continua.
- 3) Se discutió, aunque no hubo consenso, la propuesta de administrar exámenes como parte de la educación jurídica continua y requerir la certificación periódica de los notarios y notarias.
- 4) Se debe exigir una práctica [pasantía] antes de la admisión a la práctica notarial.
- 5) Es necesario fortalecer la educación sobre ética profesional.
- 6) Debe darse mayor énfasis a la prevención (educación) que a la corrección (supervisión).
- 7) El Tribunal Supremo debe divulgar la función e importancia de la ODIN.
- 8) Las inspecciones deben ser más frecuentes, por lo menos anualmente.

- 9) El Tribunal Supremo debe agilizar la acción sobre las deficiencias encontradas en los informes porque la tardanza en la resolución resta credibilidad a los Inspectores e Inspectoras.
- 10) La fiscalización debe ser administrativa en lugar de judicial.
- 11) Se debe establecer la inspección extraordinaria.
- 12) Se deben imponer multas a los notarios y notarias negligentes.
- 13) La asignación de recursos a la ODIN debe aumentar para que se puedan llevar a cabo más inspecciones.
- 14) Se debe auscultar la necesidad y conveniencia de instaurar la figura del "juez notarial", que tenga la facultad de imponer penas en la primera visita para que los notarios y notarias sepan que esta visita tendrá consecuencias.
- 15) La Rama Judicial debe vender el papel oficial para los documentos notariales, con los folios numerados y los aranceles establecidos.

B. Informe sobre el perfil del notariado puertorriqueño desde la perspectiva de la Oficina de Inspección de Notarías

Introducción

En colaboración con los trabajos de la Comisión y como parte de la Radiografía del notariado puertorriqueño, en diciembre de 2007, la Oficina de Inspección de Notarías presentó un informe con datos estadísticos que describen el funcionamiento y desempeño de los notarios y notarias.²⁰ Este trabajo de la ODIN aporta información importante e interesante que valida los hallazgos y conclusiones de los demás componentes de la Radiografía.

El informe fue presentado ante la Comisión por el Inspector de Notarías, Lcdo. Anner Varela Negrón, y las Inspectoras de Notarías, licenciadas Lillian Marrero González y Nilda Emmanuelli Muñiz. Además de ofrecer datos estadísticos sobre la actividad notarial en las diferentes regiones notariales, el licenciado Varela Negrón y las licenciadas Marrero González y Emmanuelli Muñiz, recopilaron y analizaron los informes de faltas durante determinados términos para identificar las faltas más comunes en los instrumentos públicos y las deficiencias más comunes en los registros de testimonios.

²⁰ Véase el [Anejo B](#).

Metodología

La ODIN cuenta con una base de datos que se nutre principalmente de la información que proveen los notarios y las notarias en los índices mensuales y en el informe de actividad notarial anual. Este sistema de información se alimenta constantemente de datos por lo que sufre cambios continuamente. Sin embargo, la información se analiza tomando en consideración esta realidad.

Para producir su informe, la ODIN utilizó fundamentalmente los datos del año 2006. En algunos renglones, sin embargo, se comparan estos datos con los de otros años y así se especifica.

Respecto a las áreas relacionadas con las inspecciones, los datos que alimentan el sistema de información son: los informes de inspección y de cesación, y la información que provee el Tribunal Supremo sobre las suspensiones y reinstalaciones.

Los referidos datos fueron los que utilizó y analizó la ODIN para producir su informe y de los que surgen los hallazgos que referimos a continuación.

Hallazgos

Sobre las características del notariado y su práctica profesional destacamos los hallazgos siguientes:

- 1) El 27 de noviembre de 2007 estaban registrados en la ODIN, 8,160 notarios y notarias.
- 2) En el 2006, 2,314 notarios y notarias no autorizaron escrituras.
- 3) En el 2006, tres notarios autorizaron más de 2,000 escrituras cada uno.
- 4) En el 2006, se autorizaron 274,904 escrituras. Trescientos notarios y notarias autorizaron 150,565 de dichas escrituras. Esto significa que un 3.6% de los notarios y notarias autorizaron el 54% de todas las escrituras autorizadas en el 2006.
- 5) De los 300 notarios y notarias con más escrituras autorizadas en el 2006, 178 pertenecían a la Región Notarial de San Juan y autorizaron 91,724 escrituras de las antes mencionadas 150,565. En el 2006, San Juan contaba significativamente con el mayor número de notarios y notarias, 4,005.
- 6) En el 2006, la Región Notarial de Bayamón era la segunda con más notarios y notarias, 1,249. Así mismo, de los 300 notarios y notarias con más escrituras autorizadas, 32 pertenecían a esta Región y autorizaron 19,879 escrituras del total antes referido de 150,565.

- 7) En el 2006, la Región Notarial de San Juan fue la que contó con el mayor volumen de escrituras y testimonios autorizados: 139,840 escrituras y 527,952 testimonios.
- 8) La segunda Región Notarial con mayor obra notarial en el 2006 fue Bayamón, con 36,359 escrituras y 130,643 testimonios.
- 9) En relación con el cumplimiento con el Informe de Actividad Notarial del 2006, se presentaron los detalles siguientes: el 95% de los notarios y notarias activas presentaron oportunamente el Informe y un 15% lo presentó en manuscrito.
- 10) Del Informe de Actividad Notarial del 2006 surge además, la información siguiente: el 26% de los notarios y notarias tienen las oficinas en sus residencias; el 71% informó tener dirección de correo electrónico; el 17% tiene su oficina en un lugar con control de acceso; y un 11% trabaja para un organismo público.

Conforme surgen del Informe Anual 2006-2007 que la ODIN presentó ante el Tribunal Supremo, se presentaron los hallazgos siguientes sobre la inspección de notarías:

- 1) Se examinaron 163,751 instrumentos públicos.
- 2) Se inspeccionaron 585,990 testimonios.
- 3) Se aprobaron 1,964 protocolos.

De acuerdo con la clasificación de los instrumentos públicos de los años 2004, 2005 y 2006, se presentaron los hallazgos siguientes:

- 1) La mayor cantidad de instrumentos públicos autorizados corresponden con los negocios jurídicos siguientes: constitución de hipoteca, cancelación de hipoteca y compraventa.
- 2) Las faltas más comunes en las compraventas, hipotecas y cancelaciones de hipoteca son las siguientes:
 - (a) No se expresa la capacidad representativa.
 - (b) Aranceles.
 - (c) No se cancela el 10% adicional.
 - (ch) Falta la rúbrica, el sello o la firma del notario o notaria.
 - (d) Falta la firma de algún o alguna compareciente.
 - (e) Faltan las iniciales al margen.
 - (f) Corrección de faltas por medio de actas, que requieren la comparecencia de las partes.
 - (g) Faltan notas de contrarreferencia.

- (h) No consta la nota de apertura y cierre.
 - (i) No se especifica la proporción en que adquieren los copropietarios o copropietarias.
 - (j) Hay iniciales distintas a las que aparecen en el instrumento.
 - (k) Tardanza en encuadernación.
 - (l) Escrituras en que no comparecen partes esenciales.
- 3) Las faltas más comunes en los testamentos son las siguientes:
- (a) Omitir iniciales o firmas de otorgantes.
 - (b) Falta la firma del notario o notaria.
 - (c) No se identifica al testador o testadora conforme al Código Civil y a la jurisprudencia.
 - (ch) Uso de sólo dos testigos.
 - (d) Fecha y hora en guarismos.
 - (e) Tachaduras, raspaduras y adiciones sin salvar.
 - (f) Falta de unidad de acto.
 - (g) No se cumple con el requisito de que las y los testigos conozcan, vean, oigan y entiendan al testador.
 - (h) No se cumplió con la lectura en voz alta.
 - (i) Falta de juicio sobre la capacidad del testador por las y los testigos.
 - (j) Deficiencias en comparecencia y dos lecturas cuando comparecen personas que no saben leer o escribir.
- 4) Las faltas más comunes en las segregaciones y compraventas son las siguientes:
- (a) Falta la aprobación de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) o de la agencia correspondiente para la segregación.
 - (b) Faltan las advertencias de adquisición en común pro indiviso.
- 5) Las faltas más comunes en los poderes y la protocolización de poderes son las siguientes:
- (a) Falta la certificación de legalización.
 - (b) No se describe adecuadamente el poder protocolizado.
 - (c) No consta la firma del notario o notaria que autorizó en el extranjero.
 - (ch) Se protocoliza una fotocopia en sustitución del original.
 - (d) Protocolización y notificación de poderes militares.
- 6) La falta más común en las emancipaciones es que sólo comparece uno de los padres con patria potestad.

En relación con los testimonios, se ofrecieron los hallazgos siguientes:

- 1) En el 2006, se autorizaron 1,402,412 testimonios. Trescientos notarios y notarias autorizaron 506,592 testimonios, lo que equivale a un 36% del total autorizado ese año.
- 2) El notario con el mayor número de testimonios autorizó 13,589 y su oficina ubica en la Región Notarial de Carolina. Los otros dos notarios que autorizaron la mayor cantidad de testimonios tienen sus oficinas en la Región Notarial de San Juan.
- 3) Las deficiencias más comunes en los Registros de Testimonios son las siguientes:
 - (a) Asientos omitidos o repetidos.
 - (b) Falta de firma, sello o rúbrica.
 - (c) Faltan sellos de Asistencia Legal.
 - (ch) Se omite el asunto de la declaración.
 - (d) Autorización de documentos que la ley prohíbe mediante testimonios.
 - (e) Falta de identificación o de fe de conocimiento de los o las comparecientes.

CAPÍTULO III. EL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO Y SU PRÁCTICA PROFESIONAL DESDE LA PERSPECTIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Introducción

El Registro de la Propiedad ejerce sus facultades y funciones en cumplimiento con las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad²¹ y del Reglamento Hipotecario²². Está adscrito al Departamento de Justicia y es dirigido por un Director Administrativo o Directora Administrativa que es responsable ante el Secretario o Secretaria de Justicia. La función principal del Registro es la inscripción de los actos y contratos sobre bienes inmuebles mediante un sistema de publicidad de títulos que contiene las adquisiciones, modificaciones y extinciones del dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles, de los derechos inscribibles y de las resoluciones judiciales que afecten la capacidad civil de los titulares.

Para que los títulos, actos y contratos cuya inscripción admite la Ley Hipotecaria en el Registro de la Propiedad puedan, en efecto, ser inscritos deben constar en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o funcionario competente. En conformidad con esta condición, las facultades y funciones del notariado tienen una relación directa con el Registro de la Propiedad, que recibe los instrumentos públicos que autoriza el notario o notaria. Los Registradores y Registradoras califican los instrumentos públicos y notifican las faltas que impiden su inscripción o los inscriben cuando cumplen con la legislación y reglamentación pertinentes a la función notarial y al título, acto o contrato a que se refieran.

En consideración a las facultades y funciones del Registro de la Propiedad, la Comisión concluyó indispensable incorporar su perspectiva en la Radiografía del notariado. Para la Radiografía desde la perspectiva del Registro, también se llevó a cabo un grupo focal. Como parte de la investigación cualitativa se tomó en consideración la posición de los Registradores y las Registradoras. Además, las Registradoras Gloria M. Oppenheimer Keelan y Lorraine Riefkohl Gorbea, que forman parte de la Comisión, contribuyeron con la presentación de un informe sobre el perfil del notariado desde la perspectiva del Registro de la Propiedad.

A. Grupo Focal

Introducción

Según explicamos antes, el grupo focal sirve para indagar sobre los temas de interés de los y las participantes a través de preguntas abiertas que formula un moderador, y que originan una discusión de la que surgen las coincidencias y discrepancias. Este método de investigación fomenta una discusión más profunda de los asuntos planteados que el método de grupo de discusión.

²¹ Ley Hipotecaria de 1979, según enmendada, 30 L.P.R.A. secs. 2001 – 2821.

²² Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1980, según enmendado.

Permite contrastar opiniones, experiencias y percepciones sobre los temas en discusión.

El grupo focal de Registradores y Registradoras de la Propiedad se propuso para identificar problemas, refinar supuestos y definir posibles variables que se debían considerar en la Radiografía. Se llevó a cabo el 15 de septiembre de 2005, durante la tarde, en el Tribunal Supremo²³. Participaron 13 Registradores y Registradoras.

Metodología

Los Registradores y Registradoras se reunieron en el Salón Norte del Tribunal Supremo durante cerca de tres horas. El Sr. Rubén Muñoz González, Director Auxiliar de la Oficina de Planificación y Presupuesto de la OAT, fue el moderador y preparó el informe de hallazgos.

A los y las participantes se les aseguró total confidencialidad antes de comenzar la sesión, aunque se grabó la discusión para facilitar la preparación del informe.

Las preguntas que se formularon a los Registradores y Registradoras (las mismas que se hicieron a los Inspectores e Inspectoras) y que facilitaron la discusión de los asuntos en agenda fueron las siguientes:

- 1) ¿Cómo definirían a un Registrador o Registradora de la Propiedad?
- 2) ¿Qué adjetivos o frase utilizarían para describir la clase o grupo profesional de los notarios y notarias de Puerto Rico en el presente?
- 3) ¿Qué diferencias importantes, si alguna, hay en la clase o grupo profesional de los notarios y notarias de Puerto Rico de hoy en comparación con el de quince años atrás?
- 4) ¿Cómo calificarían la calidad del producto generado por los notarios y notarias?
- 5) ¿Qué problemas, si alguno, confrontan los notarios y las notarias que les impiden generar un producto o prestar un servicio de mayor calidad?
- 6) ¿Qué diferencias importantes, si alguna, hay en el trabajo que ustedes realizan hoy, en comparación con el de quince años atrás?
- 7) ¿Qué percepción o valoración tiene la comunidad de notarios y notarias sobre la función del Tribunal Supremo como fiscalizador de la profesión?

²³ Para conocer más detalles de este grupo focal, véanse las páginas 14 a la 20 del [Anejo A](#).

- 8) ¿Existen variaciones importantes en cuanto a cómo se ejerce la práctica de la notaría entre regiones; entre tipos de notarios y notarias; entre generaciones? ¿Cuáles son y qué efectos, si alguno, tienen en cuanto al funcionamiento y la calidad del producto generado por los notarios y notarias?
- 9) Si el Juez Presidente les llamara para solicitarles dos sugerencias para mejorar el funcionamiento de la práctica notarial, ¿qué le dirían?
- 10) Comentar sobre problemas y necesidades discutidos en el grupo de discusión celebrado en el Colegio de Abogados en junio de 2005.

Estas preguntas facilitaron el desarrollo de otras interrogantes sobre los mismos temas para que la discusión fluyera y todos los Registradores y Registradoras tuvieran la oportunidad de participar y presentar sus experiencias, opiniones y recomendaciones.

Hallazgos

A continuación, destacamos los señalamientos que estimamos más importantes de este grupo focal, organizados por temas según surge del informe presentado por el señor Muñoz González:

Calidad del notariado

- 1) El notariado es descuidado.
- 2) El notariado no estudia el Derecho y meramente se dedica a cumplir con las formalidades de los documentos.
- 3) El notario o notaria que demuestra calidad en su obra notarial es el que se dedica casi exclusivamente a la notaría.
- 4) El notario o notaria de la banca hipotecaria es el que demuestra menor calidad en su obra notarial por las presiones que recibe para producir rápidamente los documentos y por el uso frecuente de copiar o trabajar sobre otros documentos.
- 5) Las secretarias o secretarios son quienes consultan al Registro.
- 6) En los bufetes se delega la preparación de documentos complejos en notarios y notarias que no tienen experiencia profesional.
- 7) Existe una competencia álgida en el notariado que se agudiza por la tarifa notarial nimia que obliga la producción de muchos documentos y se sacrifica la calidad.

- 8) La práctica notarial se percibe como una tarea marginal por los abogados y abogadas que se dedican a la litigación y no le dedican atención directa.
- 9) Algunos notarios y notarias no quieren corregir las faltas bajo el pretexto de que no recibirán remuneración por ello y descansan en que el compañero o compañera que presente el próximo instrumento tendrá que corregir las faltas.
- 10) Algunos notarios y notarias presentan nuevamente los documentos sin haberlos corregido a partir de su primera notificación.
- 11) El régimen tarifario está restringido por disposiciones de ley y por las presiones indebidas de algunas instituciones financieras que ejercen un control similar al oligopsonio. Estas presiones suelen ser más incómodas en situaciones donde el notario admite que el documento tiene problemas para ser inscrito en el Registro.
- 12) La pobre remuneración de los servicios notariales no corresponde con la solemnidad y responsabilidad que supone la práctica notarial.

Variaciones en la práctica notarial

Los notarios y notarias de pueblos con menor población y actividad notarial ganan más experiencia porque, aunque tienen menor volumen de obra notarial, tienen la oportunidad de autorizar mayor variedad de instrumentos públicos.

Formación del notariado

- 1) Se discutió, aunque no hubo consenso, la propuesta de administrar exámenes como parte de la educación jurídica continua y requerir la certificación periódica de los notarios y notarias.
- 2) Así mismo hubo dos posiciones respecto a la relación entre la Reválida General y la Notarial. Por un lado, se manifestó que la separación de ambas reválidas ha desalentado la atención de temas integrados y ha destacado las formalidades sobre el Derecho. Por otro lado, se presentó la preocupación de que se le resta importancia al Derecho Notarial por lo que las reválidas deben administrarse por separado.

Desempeño de las instituciones calificadoras

- 1) Los Registradores y las Registradoras presentaron varias justificaciones para el atraso en el Registro de la Propiedad. Entre ellas señalaron un aumento en las faltas notariales.
- 2) El atraso en el Registro no impide una práctica notarial de calidad.

Prioridades para mejorar el notariado

- 1) La Reválida Notarial debe ser más compleja, completa, integral, rigurosa y práctica. Debe incluir situaciones de hechos que requieran la preparación de documentos notariales para evaluar el conocimiento del derecho y de los requisitos formales.
- 2) Los y las aspirantes a la Reválida Notarial deben admitirse una vez tengan uno o dos años de experiencia en la abogacía.
- 3) Aumentar la tarifa notarial.
- 4) Delimitar geográficamente las zonas para ejercer la notaría para evitar la monopolización por los grandes bufetes.
- 5) Establecer una pasantía entre uno y tres años.
- 6) Establecer la certificación periódica de los notarios y notarias con una cantidad determinada de créditos.
- 7) Procurar mayor diligencia con el "In re".
- 8) Establecer multas para los notarios y notarias negligentes.
- 9) Requerir la admisión a la abogacía previa a la admisión a la práctica notarial.
- 10) Reducir la cantidad de notarios y notarias.

B. Informe sobre actividad notarial en el Registro de la Propiedad para la Radiografía del notariado puertorriqueño

Introducción

Como parte de los trabajos de la Comisión y en consideración a su pleno conocimiento y experiencia como Registradoras de la Propiedad, los comisionados y comisionadas encomendaron a las licenciadas Gloria Oppenheimer Keelan y Lorraine Riefkohl Gorbea la Radiografía desde la perspectiva del Registro. Las comisionadas Oppenheimer Keelan y Riefkohl Gorbea recopilaron y analizaron las cartas de notificación de faltas enviadas por el Registro a los notarios y notarias respecto a los documentos presentados para inscripción. Para validar sus hallazgos, consideraron además, información que les proveyó la Oficina de Inspección de Notarías y datos que obtuvieron del Departamento de Justicia y de la Oficina del Contralor. Las Registradoras Oppenheimer y Riefkohl presentaron un informe con hallazgos reveladores fundados en multiplicidad de datos concretos.²⁴

Metodología

El Registro de la Propiedad se compone de 29 Secciones que comprenden todos los pueblos de la Isla. En consideración a la imposibilidad de evaluar todas las notificaciones enviadas por todas las Secciones durante un año fiscal, las Registradoras Oppenheimer y Riefkohl decidieron realizar el estudio a base de una muestra de las notificaciones enviadas por 15 Secciones durante un mes dentro de los años 2004 a 2005. Según se les solicitó, las 15 Secciones presentaron todas las notificaciones enviadas durante un mes en el que no se hubiese notificado un proyecto de urbanización o condominio porque en estos casos el número de notificaciones no es representativo de la cantidad usual.

Las 15 Secciones estudiadas y los pueblos que comprenden son los siguientes:

Sección de Aguadilla	Aguada, Aguadilla, Isabela y Rincón
Sección de Arecibo I	Arecibo
Sección de Arecibo II	Camuy, Quebradillas y Hatillo
Sección de Bayamón III	Vega Alta y Toa Alta y la parte norte de Bayamón
Sección de Caguas II	San Lorenzo, Cidra, Juncos, Gurabo y Aguas Buenas
Sección de Carolina I	Carolina

²⁴ Véase el [Anejo C](#).

Sección de Fajardo	Fajardo, Luquillo, Vieques, Culebra y Ceiba
Sección de Guayama	Guayama, Arroyo, Patillas, Salinas, Maunabo y Santa Isabel
Sección de Humacao	Humacao, Las Piedras, Naguabo y Yabucoa
Sección de Manatí	Manatí, Ciales, Morovis, Barceloneta y Florida
Sección de Mayagüez	Mayagüez, Añasco y Hormigueros
Sección de Ponce I	Ponce, Villalba y Juana Díaz
Sección de Ponce II	Guayanilla, Peñuelas y Yauco
Sección de San Germán	San Germán, Cabo Rojo, Lajas, Guánica, Maricao y Sabana Grande
Sección de San Juan I	Barrios de San Juan Antiguo, Puerta de Tierra, Santurce Norte hasta Isla Verde y Santurce Sur hasta Plaza Las Américas

En los 53 pueblos que cubren estas 15 Secciones están ubicadas las oficinas de 7,670 notarios y notarias del total de 7,815 que estaban registrados en la ODIN en noviembre de 2005. Los notarios y notarias notificados se clasificaron según la ubicación de sus oficinas.

Los datos recopilados de las cartas de notificación enviadas por las 15 Secciones durante el periodo antes indicado, fueron organizados y contabilizados respecto a cada Sección analizada. Respecto a las cartas de notificación se recogió la información siguiente: Sección del Registro, nombre del notario o notaria, pueblo donde radica su oficina, y faltas notificadas. Las faltas fueron clasificadas, a su vez, en categorías a base de las faltas y defectos más comunes en los documentos notificados. Dichas categorías son las siguientes:

- 1) Incumplimiento con la Ley de Aranceles.
- 2) Incumplimiento o desconocimiento de la Ley Hipotecaria. Esta categoría tiene una sub-clasificación: Previa, y Documentos complementarios.
- 3) Incumplimiento o desconocimiento de la Ley Notarial. Esta categoría tiene una sub-clasificación: Falta de estudio y descuido.

Para validar la muestra, se solicitaron, recopilaron y estudiaron además, estadísticas del Departamento de Justicia sobre la actividad en el Registro de la Propiedad para los años fiscales 2004-2005 y 2005-2006, el Informe de

Auditoría de los Registros de la Propiedad emitido por la Oficina del Contralor que analiza las funciones del Registro para el período 2004-2005, y un informe de la ODIN sobre la actividad notarial en esos años.

La información recopilada y analizada arrojó resultados interesantes sobre la actividad notarial, su volumen y alcance en las regiones notariales estudiadas y sobre la práctica notarial, particularmente en relación con las faltas más comunes. A continuación, presentamos un resumen de los hallazgos y conclusiones de cada asunto.

Hallazgos y conclusiones relacionadas con la actividad notarial

Para examinar la actividad notarial se analizaron especialmente las cartas de notificaciones de faltas y una lista de los 200 notarios y notarias con mayor obra notarial en el 2004, que proveyó la Oficina de Inspección de Notarías a las Comisionadas Oppenheimer y Riefkohl. De las 15 Secciones estudiadas, se recopilaron 1,643 cartas de notificaciones que habían sido enviadas a 718 notarios y notarias, que se distribuyen a su vez, en 65 pueblos. Del total de 7,670 notarios y notarias, cuyas oficinas están localizadas en los pueblos comprendidos en las 15 Secciones estudiadas, fueron notificados 718 notarios y notarias, lo que equivale a un 9%. El Anejo C incluye varias tablas que ofrecen detalles sobre la cantidad de notarios y notarias en cada pueblo según registrados en la ODIN, la cantidad que fue notificada por Sección del Registro y los pueblos que comprende.

La información recopilada de las notificaciones enviadas tiende a indicar que los notarios y notarias cuyas oficinas están localizadas en los pueblos con mayor población y actividad económica han sido notificados por todas o casi todas las 15 Secciones estudiadas del Registro de la Propiedad. Por otro lado, los notarios y notarias cuyas oficinas están localizadas en pueblos de menor población y actividad económica fueron notificados por 5 o menos de las 15 Secciones estudiadas.

En relación con la actividad notarial y las áreas que alcanza, las cartas de notificación enviadas por las 15 Secciones tienden a indicar que los notarios y notarias concentran su práctica en el pueblo donde ubica su oficina y en los colindantes, mientras que los notarios y notarias con oficina en San Juan parecen extender su práctica notarial a toda la Isla.

En conformidad con la lista de los 200 notarios y notarias con mayor obra notarial en el 2004 los notarios y notarias cuyas oficinas ubican en San Juan tienen la mayor actividad notarial. La comparación entre esta lista y la información que surge del Registro de la Propiedad indica que un 71.5% de los notarios y notarias con mayor obra notarial fueron notificados por las 15 Secciones estudiadas. De este 71.5%, un 61.5% pertenece al área geográfica de San Juan.

Así mismo, de la comparación entre la lista de los 200 notarios y notarias con mayor obra notarial en el 2004 y las cartas de notificación enviadas por las 15 Secciones estudiadas del Registro, surge que el mayor número de cartas fueron enviadas a notarios y notarias del área de San Juan y le siguen los notarios y notarias de Mayagüez. De la lista de los 200 notarios y notarias con mayor obra notarial en el 2004, surge además, que de los primeros 20, 13 son del área de San Juan.

De los documentos notificados en el año fiscal 2004-2005, un 14% no fueron inscritos porque el notario o notaria no corrigió las faltas señaladas por el Registro de la Propiedad dentro del término de 60 días dispuesto por el Artículo 71 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.²⁵ En el año fiscal 2005-2006, un 16% de los documentos no fueron inscritos porque no fueron corregidos por el notario o notaria.

Hallazgos y conclusiones relacionadas con la práctica notarial

En el año fiscal 2004-2005, las 29 Secciones del Registro de la Propiedad enviaron 46,481 cartas de notificación. El total de cartas de notificación de faltas que enviaron las 15 Secciones estudiadas fue de 1,643, lo que equivale a un 3.5% de las cartas enviadas por el Registro. Estas 1,643 cartas fueron enviadas a 718 notarios y notarias, y contenían 2,016 faltas. En este año fiscal 2004-2005, del total de documentos resueltos, el 19% tenía un defecto o falta que impedía su inscripción.

Las 2,016 faltas fueron clasificadas en tres grandes categorías: Derecho Hipotecario, Derecho Notarial y Ley de Aranceles. Se formularon además, otras dos categorías: Falta de estudio de las constancias del Registro de la Propiedad, y Descuido en la redacción del instrumento notarial y en la expedición de la copia certificada presentada en el Registro.²⁶

De las 15 Secciones estudiadas, las faltas notificadas relacionadas con el Derecho Hipotecario alcanzaron el 67%. En esta área del Derecho, la falta más común es la falta de tracto. La segunda falta más común se trata del incumplimiento con las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, sin que se destaque el incumplimiento con algún artículo particular de la Ley. La tercera falta más común dentro del Derecho Hipotecario es la omisión de algún documento complementario necesario para la inscripción.

²⁵ 30 L.P.R.A. sec. 2274.

²⁶ Para examinar los detalles sobre las faltas notificadas y las cantidades notificadas por Sección del Registro, véase el [Anejo C](#).

Las faltas notificadas bajo la categoría de Derecho Hipotecario y Registral fueron las siguientes:

(A) Segregaciones y agrupaciones

- 1) Falta la descripción del remanente.
- 2) La segregación no concuerda con el plano.
- 3) La finca de la transacción no consta segregada.
- 4) Se pretende agrupar bienes inmuebles privativos con gananciales.
- 5) Falta la segregación previa de uso público.
- 6) Se constituye servidumbre sobre remanente no descrito.
- 7) Falta la comparecencia del Departamento de Obras Públicas para aceptar el solar dedicado a uso público.
- 8) No se valora la segregación.
- 9) La segregación no cumple con las condiciones de ARPE.

(B) Comparecientes y titulares

- 1) No se expresa el por ciento de adquisición cuando son solteros.
- 2) Falta la comparecencia de un titular.
- 3) Venta de participación a un heredero casado previo a la adjudicación.
- 4) Falta la comparecencia de Estados Unidos para consentir a la transacción.
- 5) No se acredita la notificación al cónyuge del demandado en la anotación de demanda.

(C) Hipotecas y cancelaciones de hipotecas

- 1) No se expresa la fecha de vencimiento en la hipoteca.
- 2) No se expresa el monto de la tasación.
- 3) La copia del pagaré que se hace formar parte de la escritura de cancelación no está endosado a favor del compareciente.
- 4) Hipoteca sobre varias fincas sin distribuir responsabilidad y tasación.
- 5) Aparece en blanco la parte sobre el interés en la hipoteca.
- 6) No se expresa el monto por créditos adicionales.
- 7) El notario o notaria no da fe de haber cancelado el pagaré.
- 8) En la escritura de modificación de hipoteca no comparece el acreedor intermedio.

(D) Compraventas

- 1) El precio de venta es menor que el consignado en el Registro de la Propiedad.
- 2) En una escritura de compraventa y liquidación de comunidad hereditaria no se indica si el precio de venta incluye la cuota viudal.

- 3) Una persona casada solicita la inscripción de una propiedad con carácter privativo pero no acredita la naturaleza privativa de fondos en la compraventa.
- 4) No comparece representante alguno del Departamento de la Vivienda.

(E) Donaciones

- 1) No se indica si el donante se reserva bienes suficientes para vivir según su estado social.
- 2) No se expresa el valor de la propiedad donada.

(F) Facultades

El poder no faculta para la transacción objeto del contrato de donación.

(G) Propiedad horizontal

Se permuta un estacionamiento que es parte integral de un apartamento sin haber obtenido previo consentimiento del Consejo de Titulares y sin enmendar la escritura matriz.

(H) Tracto

La propiedad no consta inscrita a favor del compareciente.

(I) Falta acompañar documentos complementarios, tales como:

- 1) Facultades, resoluciones corporativas, poderes o sociedades especiales
- 2) Relevos de Hacienda sobre donaciones y herencias
- 3) Sentencias de divorcio y estipulaciones
- 4) Documentos complementarios de venta judicial
- 5) Resoluciones de ARPE o planos aprobados
- 6) Capitulaciones matrimoniales
- 7) Certificado de defunción
- 8) Certificación de mensura

(J) Falta por previa

Falta inscripción previa a favor del compareciente por lo que falta tracto, o los documentos previos han sido notificados.

(K) Otras faltas

- 1) Presentación de varios documentos en un asiento, tales como dos resoluciones diferentes de declaratorias de herederos.
- 2) Falta extracto de sentencia.
- 3) Resoluciones incompletas en casos de expediente de dominio.
- 4) Orden sin la debida certificación del tribunal.
- 5) Falta cita de inscripción.
- 6) Sentencia no es final y firme.
- 7) Constitución de arrendamiento sobre edificio que no consta inscrito.

La segunda categoría con mayor número de faltas notificadas se refiere a los incumplimientos con el Derecho Notarial. La falta de estudio de las constancias del Registro de la Propiedad es la que ocasiona mayor cantidad de notificaciones bajo la categoría de Derecho Notarial. Le siguen en segundo lugar las faltas notificadas por incumplimiento con algún artículo de la Ley Notarial. En tercer lugar bajo la categoría de Derecho Notarial, las faltas más comunes son por descuido en la redacción del documento o en la expedición de la copia certificada.

Las faltas notificadas bajo la categoría de Derecho Notarial fueron las siguientes:

- 1) No se certifica la firma de un compareciente.
- 2) La certificación está incompleta.
- 3) Falta la certificación del notario o notaria.
- 4) No se advierte sobre las restricciones en la compra de propiedad en común pro indiviso.
- 5) No se acredita haber inscrito el poder en la ODIN.
- 6) Falta el sello del notario o notaria.
- 7) Falta la rúbrica.
- 8) Falta el sello del impuesto notarial.
- 9) Falta la firma del notario o notaria.
- 10) El poder no autoriza a vender.
- 11) Utilización de acta de subsanación cuando la falta señalada requiere la comparecencia de las partes.
- 12) Espacios en blanco en la escritura.
- 13) Faltan las circunstancias personales de los comparecientes, ya fuere en el documento o en la instancia.
- 14) No se indica si hubo unidad de acto en el testamento.
- 15) Faltan folios en la escritura.
- 16) No se expresó el estado civil de los otorgantes.
- 17) No se expresó con claridad el negocio objeto del contrato.
- 18) Indica que el pagaré se hace formar parte de la escritura pero no lo incluye en la copia certificada de la misma.
- 19) No expresa en la escritura el documento que otorga facultades al compareciente.
- 20) No incluye las advertencias pertinentes para el negocio jurídico.

- 21) Inconsistencia respecto al lugar de residencia del otorgante en dos documentos otorgados en el mismo día.
- 22) No incluye precio en la compraventa.
- 23) No indica el nombre del notario o notaria.
- 24) Falta la fe de conocimiento.
- 25) Falta el número del testimonio en documento jurado y suscrito ante notario o notaria.
- 26) No expresa el nombre completo del compareciente.
- 27) Compareció como representante de sociedad especial una persona distinta al administrador general y no acompaña poder otorgando facultades y en su lugar envía resolución corporativa.
- 28) No indica cómo identificó al compareciente.

La categoría de faltas relacionadas con la Ley de Aranceles fue la que originó menos notificaciones, equivalentes a un 12.5% de las enviadas por las 15 Secciones de la muestra. Éstas consistieron en falta de sellos de rentas internas, falta de comprobantes para completar los derechos de inscripción y falta de sellos de Asistencia Legal.

Las notificaciones por falta de estudio de las constancias del Registro de la Propiedad se emitieron ante las situaciones siguientes:

- 1) La propiedad está inscrita a favor de persona distinta a la compareciente.
- 2) La hipoteca que se pretende cancelar no consta en el Registro de la Propiedad o fue cancelada en virtud de otra copia del mismo documento o por otro documento presentado con anterioridad.
- 3) Descripción de fincas con cabidas diferentes o no concuerda con el Registro de la Propiedad.
- 4) Datos incorrectos de las hipotecas que se interesa cancelar.
- 5) No se cumplió con las condiciones inscritas en el Registro de la Propiedad.
- 6) La finca consta agrupada en el Registro y en el documento se describe sólo una de las fincas antes de agrupar.
- 7) Falta la comparecencia de algunos de los titulares.
- 8) La hipoteca grava dos fincas y al cancelar la hipoteca describen sólo una.
- 9) La parcela a la que se refiere el contrato no ha sido segregada.
- 10) Citas de inscripción incorrectas.
- 11) El documento que da tracto fue notificado y caducado antes de la presentación del nuevo documento.

Las faltas notificadas por descuido en la redacción del instrumento notarial y en la expedición de la copia certificada presentada en el Registro fueron las siguientes:

- 1) Faltan uno o varios folios en la escritura.
- 2) Se indican cantidades diferentes de principal en la misma escritura.
- 3) Falta la firma del notario o notaria, o su rúbrica en uno o varios folios de la escritura.
- 4) Descripción de la finca con número de solar diferente o que la descripción no coincide con la descripción registral.
- 5) El notario o notaria no indica que el compareciente sea tenedor por endoso del pagaré que se pretende cancelar.
- 6) Los otorgantes comparecen con estado civil diferente en escrituras otorgadas en la misma fecha por el mismo notario o notaria.

Recomendaciones

La Radiografía desde la perspectiva del Registro de la Propiedad permite reunir sus hallazgos en dos problemas principales del notariado y de su práctica profesional: falta de dominio del Derecho, particularmente del Derecho Hipotecario y Registral y del Derecho Civil, y negligencia en el cumplimiento con los requisitos para la autorización de instrumentos públicos cabales y eficaces.

La referida negligencia está estrechamente vinculada con la autorización de documentos notariales en masa. Las múltiples notificaciones de faltas por descuido, falta de estudio, incumplimiento con la Ley Notarial y con el Reglamento Notarial lo demuestran. Así mismo, la gran cantidad de documentos que los notarios y las notarias permiten que caduquen, acredita esta negligencia.

A partir de los hallazgos y conclusiones de la Radiografía del notariado desde la perspectiva del Registro de la Propiedad, y en consideración a la importancia que tienen la práctica notarial y la autorización de instrumentos públicos en el devenir económico, se formularon las recomendaciones siguientes:

- 1) La formación del notariado, su educación jurídica continua, la inspección de notarías, las exigencias éticas y la disciplina profesional deben ser más rigurosas.
- 2) Respecto a la formación del notariado, véanse las recomendaciones particulares del [Anejo I](#).
- 3) La educación jurídica continua del notariado debe exigir que dentro de los 24 créditos establecidos por el Programa de Educación Jurídica Continua, además de los 6 créditos de Derecho Notarial, se requieran 4 créditos dedicados al Derecho Hipotecario y Registral, y otros 4 dedicados al Derecho Civil.

- 4) Establecer inspecciones de notarías periódicas y que sean más recurrentes.
- 5) Aprobar un código de ética especial para el notariado.
- 6) Considerar seriamente separar la práctica notarial y la abogacía. Es decir, requerir a los abogados y abogadas decidir si su práctica profesional estará dedicada exclusivamente a la notaría.

CAPÍTULO IV. RELACIÓN Y VALIDACIÓN ENTRE LAS RADIOGRAFÍAS DESDE LAS PERSPECTIVAS DEL NOTARIADO, DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Los grupos focales de los Inspectores e Inspectoras de Notarías y de los Registradores y Registradoras de la Propiedad coincidieron respecto a las percepciones y experiencias que referimos a continuación:

- 1) La mayoría de los y las profesionales del derecho perciben la práctica notarial como una actividad marginal por lo que no cumplen con la solemnidad que requiere.
- 2) Los notarios y notarias de recién ingreso a la práctica notarial carecen de experiencia y en los bufetes les delegan encomiendas complejas sin considerar esta realidad.
- 3) El notariado no invierte tiempo en estudiar. Ni siquiera son los notarios y las notarias quienes hacen consultas a la ODIN o al Registro de la Propiedad, es su personal administrativo quien las presenta y recibe la orientación.
- 4) La producción notarial en masa resulta en un trabajo notarial de pobre calidad. Para lograr una producción mayor, que compense los exiguos honorarios que recibe, el notariado se copia de otros documentos o usa formularios sin revisarlos cuidadosamente y ello propaga y perpetúa los errores.

Para atender las referidas situaciones, los Inspectores e Inspectoras de Notarías y los Registradores y Registradoras de la Propiedad sugirieron las medidas siguientes:

- 1) Requerir una formación más rigurosa para los y las aspirantes a la práctica notarial.
- 2) Establecer y requerir algún tipo de práctica previa a la admisión al ejercicio notarial.
- 3) Establecer exámenes y certificación periódica como parte de las exigencias del Programa de Educación Jurídica Continua.
- 4) Fortalecer las exigencias éticas y el procedimiento disciplinario.
- 5) Imponer multas a los notarios y notarias negligentes.

Los hallazgos sobre el perfil del notariado y las faltas más comunes en su práctica, de los informes de la Oficina de Inspección de Notarías y del Registro de la Propiedad comparten similitudes que es pertinente destacar. Ambos informes señalan que San Juan es el área con mayor cantidad de notarios y notarias. Así mismo, entre el notariado de San Juan se encuentra la mayor cantidad con más volumen de instrumentos públicos autorizados.

Respecto a la práctica notarial, la ODIN informa que la mayor cantidad de instrumentos autorizados son los de constitución de hipoteca, cancelación de hipoteca y compraventa. Por su parte, el Registro de la Propiedad señala las faltas de Derecho Hipotecario como las más notificadas y entre éstas, destaca la falta de tracto, el incumplimiento con las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y la omisión de algún documento complementario necesario para la inscripción.

Además de los referidos hallazgos, en que concurren la ODIN y el Registro de la Propiedad, las preocupaciones y los señalamientos en que coinciden con el notariado son significativos y requieren atención prioritaria. Estas coincidencias y su importancia se validan tomando en consideración la posición y funciones de la ODIN y del Registro frente al notariado, puesto que las primeras son fiscalizadoras de la práctica notarial.

Los asuntos que se señalan en los tres estudios y que se destacan como factores que afectan la calidad del notariado y su práctica se concentran en los siguientes:

- 1) A pesar de que en nuestra jurisdicción el abogado y el notario son un solo profesional, estas prácticas profesionales no se perciben ni valoran con el mismo peso por la ciudadanía ni por los mismos profesionales del derecho. La ciudadanía no hace distinción entre los servicios que se ofrecen en virtud de una u otra función, no entiende el ministerio del notario y no aprecia su importancia. Así mismo, y más penoso aun, es que la mayoría de los y las profesionales del derecho consideran la práctica notarial accesoria y menos prestigiosa que su función como abogados y abogadas. Esta actitud y el desconocimiento de la ciudadanía contribuyen a originar y desarrollar los problemas que desmoralizan a los notarios y notarias comprometidos con esta práctica. Entre estos males se destacan los siguientes: la exigua remuneración por los servicios notariales; la copia y uso negligente de modelos de documentos notariales y la consecuente propagación de errores; la falta de estudio y dedicación; y la prisa y el descuido al redactar y autorizar los documentos notariales.
- 2) La formación y el desarrollo profesional del notariado son pobres. Los notarios y notarias de recién admisión a esta práctica profesional han recibido una formación académica deficiente en las escuelas de derecho, la Reválida Notarial no es lo suficientemente completa ni rigurosa para comprobar su preparación para ejercer la notaría, y no tienen experiencia profesional. Los notarios y notarias con alguna experiencia no dedican tiempo a estudiar, no se mantienen al día en la nueva normativa y doctrina,

los requisitos y ofrecimientos de educación jurídica continua son insuficientes para atender su necesidad de dominar el Derecho Hipotecario y Registral y el Derecho Civil, además de la legislación, reglamentación y jurisprudencia notariales.

- 3) El incumplimiento o interpretación liberal de las disposiciones sobre los honorarios notariales facilita a la banca e instituciones financieras ejercer presión sobre el notariado para que acceda a recibir un pago inferior y hasta deshonroso en comparación con otros proveedores de servicios (por ejemplo, los corredores de bienes raíces) cuya preparación académica, exigencias profesionales y responsabilidad por las consecuencias de su participación en el negocio no tienen comparación con las del notariado. Esta práctica, además, provoca una competencia desleal entre el notariado y origina una producción de instrumentos públicos en masa que desembocan en una prestación de servicios de inferior calidad.

Por otra parte, es indispensable destacar otros señalamientos interesantes del notariado que ameritan atención para el desarrollo de esta práctica profesional y para una mejor prestación de servicios, según surge de sus propios reclamos. Los notarios y notarias comprometidos y dedicados a la práctica notarial tienen interés legítimo en desarrollar y mejorar su desempeño profesional. Las contestaciones y aseveraciones que apoyaron de la encuesta son muestra de este interés. En conformidad, han solicitado lo siguiente:

- 1) Que las inspecciones de notarías se lleven a cabo con mayor frecuencia y que se provea a la ODIN de los recursos necesarios para ello.
- 2) La oportunidad de comparecer en los casos en que se cuestionan sus instrumentos públicos.
- 3) La oportunidad de promover recursos de Divergencia de criterio para atender y aclarar dudas en los casos que no sean realmente disciplinarios.
- 4) La adopción de los avances tecnológicos en la práctica notarial. Por ejemplo, la tramitación de documentos notariales de forma electrónica y la conservación y custodia de los protocolos en forma digital.
- 5) Permitir que los notarios y notarias presenten sus protocolos ante la ODIN para facilitar y agilizar la inspección.
- 6) Tomar medidas para que el Registro de la Propiedad agilice sus trabajos y uniforme sus calificaciones.

A partir de estos señalamientos, la Comisión destaca la necesidad imperiosa de que la ODIN cuente con recursos humanos y con presupuesto suficientes para la inspección periódica de las notarías. El reclamo de inspecciones frecuentes surge en la Radiografía desde la participación del notariado. Se manifiesta así el interés de estos y estas profesionales de ofrecer un servicio de calidad en cumplimiento con la Ley Notarial y con el Reglamento Notarial. Las inspecciones oportunas facilitan la aclaración de las dudas y la corrección de las faltas. Además, evitan la repetición de los errores.

En defensa de la fe pública que ostenta, el notariado solicita la oportunidad de presentar ante los tribunales sus planteamientos jurídicos por la impugnación de sus instrumentos públicos y el señalamiento de faltas en su obra notarial. Esto es, sin la necesidad de que las controversias tengan que convertirse en casos disciplinarios para que sea entonces cuando se notifique al notario o a la notaria. El interés de los notarios y las notarias de que las controversias sobre los instrumentos públicos que autorizan y sobre su obra notarial en general sean atendidas y adjudicadas cabalmente, requiere que la Judicatura domine el Derecho Notarial. La educación jurídica continua en cursos de Derecho Notarial y en las áreas del derecho relacionadas estrechamente con la práctica notarial, facilitarán el cumplimiento de los jueces y las juezas con esta encomienda.

CAPÍTULO V. EL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO Y SU PRÁCTICA PROFESIONAL A PARTIR DEL ANÁLISIS DE LOS CASOS DISCIPLINARIOS CONOCIDOS COMO *IN RE*

Introducción

En consideración a la facultad que tiene el Tribunal Supremo de recibir las quejas y querellas sobre la conducta de los y las profesionales del derecho, investigar los hechos imputados, examinarlos a la luz de las disposiciones jurídicas y éticas aplicables, atender todos los planteamientos y determinar si el o la profesional cumplió o quebrantó sus obligaciones, los casos disciplinarios son una parte importante de la radiografía del notariado y su práctica. El análisis de estos casos revela conducta reprochable de los y las profesionales del derecho, permite determinar si alguna de esta conducta es usual y refleja las penas que acarrea.

La Comisión encomendó particularmente el estudio de los casos disciplinarios al comisionado Héctor Torres Vilá y a la comisionada Helga Pérez Ríos. El análisis, informe y hallazgos del licenciado Torres Vilá y de la licenciada Pérez Ríos fueron examinados y ratificados por la Comisión.

Metodología

Para estudiar los casos disciplinarios, la Comisión contó con una recopilación y resumen de los casos sobre la práctica notarial desde el 1998 hasta el 2005 que preparó el Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial.²⁷ En esta recopilación aparece un resumen de la conducta que originó la controversia, de las faltas imputadas, de las disposiciones jurídicas y éticas infringidas, y de la sanción impuesta y los atenuantes o agravantes considerados, si alguno.

El Secretariado preparó además una tabla con datos numéricos sobre los casos de disciplina profesional de dichos años.²⁸ Esta tabla incluye la información siguiente sobre cada año: la cantidad total de casos resueltos; la cantidad total de casos sobre disciplina profesional y, a su vez, la cantidad de estos que son por el ejercicio de la abogacía, los que son por la práctica notarial y los que son por la combinación de ambas prácticas; la cantidad de casos que se adjudicaron por no atender los requerimientos del Tribunal Supremo y, a su vez, los que corresponden al ejercicio de la abogacía y los que son por la práctica notarial; la cantidad de casos cuya conducta de origen es imprecisa; y la cantidad de abogados y abogadas disciplinados en los casos examinados.

Por su parte, en atención a la información que ofrece el [Anejo CH](#), la comisionada Helga Pérez Ríos preparó tres tablas adicionales sobre los casos de dichos años, clasificados por faltas, por sanciones según las faltas y por año según las faltas.²⁹ Estas tablas permiten determinar las faltas que son usuales y evaluar las sanciones.

²⁷ Véase el [Anejo CH](#).

²⁸ Véase el [Anejo D](#).

²⁹ Véanse los [Anejos E, F y G](#), respectivamente.

Como parte del estudio de los casos disciplinarios para la Radiografía del notariado, el comisionado Héctor Torres Vilá presentó un informe que tituló *Análisis de los "In re"*.³⁰ Conforme surge del informe, el licenciado Torres Vilá consideró las tablas antes referidas, los casos disciplinarios y otros estudios sobre la práctica profesional del notariado y ética.

Hallazgos y conclusiones

El estudio de los casos disciplinarios resulta en los hallazgos siguientes, muchos de los cuales coinciden con los resultados del resto de la Radiografía:

- 1) Una cantidad significativa de los casos resueltos por nuestro Tribunal Supremo son disciplinarios y una pluralidad decepcionante están relacionados con la práctica notarial.
- 2) Muchos casos disciplinarios resultan en la desvinculación del profesional del derecho de su práctica por no atender los requerimientos del Tribunal Supremo, sin que se conozcan los hechos que originaron la queja o querrela. Este resultado impide conocer si el incumplimiento imputado está relacionado con la práctica notarial, con la abogacía, o si es una combinación de ambas. Por consiguiente, no es posible determinar con precisión la práctica que más problemas enfrenta ni cuales son las faltas que se repiten.
- 3) Muchos de los casos disciplinarios relacionados con la práctica notarial demuestran ausencia de cuidado y celo profesional, falta de compromiso, dedicación y verdadera vocación por lo que se ignoran la Ley Notarial, el Reglamento Notarial y la doctrina pertinente.
- 4) Existe cierta inconsistencia entre las sanciones impuestas en casos similares.
- 5) Para imponer las sanciones se utilizan indistintamente variadas expresiones, que podrían implicar lo mismo pero cuyo significado no es idéntico y originan confusión.
- 6) El Código de Ética Profesional está orientado hacia el abogado o abogada litigante. Casi todos los cánones se refieren a la conducta del abogado o abogada litigante: ante los tribunales, en defensa de sus clientes, en su comunicación con la parte contraria y en los pleitos. Mientras que, solamente tres cánones se refieren al notariado (Cánones 32, 33 y 35). El Canon 32 prohíbe la subasta de los servicios profesionales y notariales. El Canon 33 dispone que es impropio que un abogado o firma legal permita que personas no autorizadas a ejercer la profesión de abogado o notario en Puerto Rico ofrezca consejo legal a sus clientes, y unirse en sociedad con estas personas si cualquiera de las actividades de la sociedad incluye la

³⁰ Véase el [Anejo H](#).

práctica de la abogacía o la notaría. El Canon 35 requiere que el abogado se ajuste a la sinceridad de los hechos, entre otras funciones, al redactar affidávits u otros documentos.

- 7) Las faltas más comunes y repetidas de la práctica notarial que surgen de los casos de disciplina profesional son las siguientes:
- a) No fijar los sellos de rentas internas.
 - b) Faltan las firmas de los otorgantes.
 - c) Autorización de testimonios sin que los particulares o alguno de ellos compareciera y firmara ante el notario.
 - ch) Autorización de testimonios cuyo contenido el notario o notaria sabe que es falso.
 - d) No rendir los índices notariales mensuales.
 - e) Autorización de escrituras y testimonios en que los comparecientes son parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el notario o notaria.
 - f) Autorización de testamentos en que las y los testigos instrumentales eran parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad del legatario.
 - g) Conflictos de interés.
 - h) No presentar la escritura para inscripción en el Registro de la Propiedad aunque el notario o notaria asumió esa responsabilidad.
 - i) No atender las notificaciones del Registro de la Propiedad.
 - j) Autorización de escrituras sin los números de seguro social de los particulares.
 - k) Utilización de guarismos para consignar el año, la hora, la fecha, cantidades de dinero, colindancias o cabidas.
 - l) Omitir el estado civil o el segundo apellido de los comparecientes.
 - ll) Omitir el nombre del cónyuge que no comparece porque el bien es privativo.
 - m) No acreditar las facultades del representante del otorgante.
 - n) Omitir la dación de fe de conocimiento de las partes o la acreditación de identificación por los medios supletorios dispuestos por la Ley Notarial.
 - ñ) En testamentos, no hacer constar que las y los testigos conocen, ven y entienden al testador o que el notario conoce al otorgante.
 - o) No notificar a la ODIN el otorgamiento de testamento.
 - p) En los testamentos, no cumplir con las formalidades requeridas por la Ley Notarial, el Reglamento Notarial y el Código Civil.
 - q) En los testamentos, no consignar que se cumplió con la unidad de acto.
 - r) En los testamentos, utilizar guarismos para establecer la fecha del otorgamiento.
- 8) Muchas de las referidas faltas demuestran que el notario o notaria no conoce la Ley Notarial ni el Reglamento Notarial y que tampoco tiene interés en estudiar.

- 9) La autorización de testamentos es una de las instancias que más problemas ocasiona al notariado.
- 10) El notariado recurre a modelos de instrumentos públicos o usa documentos notariales previos sin revisarlos cuidadosamente y asegurarse de que se adaptó la información al nuevo negocio o asunto que ha requerido sus servicios.
- 11) La ODIN no cuenta con los recursos humanos necesarios para atender e inspeccionar la gran cantidad de notarios y notarias que hay en Puerto Rico. El tiempo que transcurre entre las inspecciones impide que se descubran y remedien las faltas.
- 12) El Canon 32 prohíbe la subasta de los servicios profesionales y notariales. Sin embargo, el Artículo 77 de la Ley Notarial ha sido interpretado arbitrariamente por instituciones bancarias y financieras para imponer y pagar honorarios notariales exiguos, que no corresponden con lo dispuesto en la Ley ni con el servicio profesional que reciben del notariado.

Recomendaciones

En consideración a los referidos hallazgos, se formularon y presentan las recomendaciones siguientes:

- 1) Establecer y definir unas sanciones específicas que faciliten la uniformidad por faltas similares.
- 2) Establecer un procedimiento que facilite y agilice el reingreso a la práctica profesional una vez se haya cumplido con la sanción.
- 3) Establecer un código de ética especial para el notariado. Cónsono con esta recomendación, la Comisión somete a la consideración del Tribunal Supremo un proyecto de normas de conducta profesional para los notarios y las notarias.³¹
- 4) Exigir una formación más completa del notariado. Desde su formación académica, las y los aspirantes a la práctica notarial deben tener plena conciencia de los rigores que ésta impone. Cónsono con esta recomendación, la Comisión somete a la consideración del Tribunal Supremo recomendaciones específicas sobre la formación del notariado y la admisión a la práctica notarial.³²

³¹ Véase el Capítulo I (Ética) de la Tercera Parte (Futuro del notariado puertorriqueño) de este Informe.

³² Véase el Capítulo I (Formación y desarrollo del notariado puertorriqueño) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

- 5) Como parte del “adiestramiento” para ejercer la notaría, debe requerirse a los y las aspirantes algunos años de experiencia como abogados y abogadas antes de ser admitidos a la Reválida Notarial.
- 6) Confirmar y reiterar como tarifarios los honorarios notariales dispuestos en el Artículo 77 de la Ley Notarial.³³

³³ Véase el Capítulo II-A (Práctica notarial-Honorarios notariales) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

SEGUNDA PARTE - PROPUESTAS

CAPÍTULO I. FORMACIÓN Y DESARROLLO DEL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO

Introducción

La calidad del notariado y de su práctica profesional comienza a cimentarse desde su preparación académica en las escuelas de derecho. Por consiguiente, el estudio de los problemas que enfrenta el notariado tiene que considerar su formación y los requisitos para la admisión a la práctica notarial.

Surgen de la Radiografía reiterados señalamientos sobre los limitados ofrecimientos educativos para los y las aspirantes a ejercer la notaría, la poca importancia que se reconoce a esta disciplina, y sugerencias para que la admisión sea más rigurosa. En parte, se adjudica responsabilidad a las escuelas de derecho y a la Reválida Notarial por la calidad deficiente del notariado y de los servicios que ofrece. La función notarial tiene efectos significativos en el devenir económico de nuestra sociedad por lo que la necesidad de optimizar su formación y comprobar cabalmente su preparación para ejercerla está más que justificada.

La Comisión encomendó el estudio de la formación del notariado a una subcomisión compuesta esencialmente por el Lcdo. Luis Colón Ramery, la Prof. Belén Guerrero Calderón y el Lcdo. Luis Mojica Sandoz. La encomienda principal fue examinar la preparación académica del notariado y presentar recomendaciones. La Subcomisión analizó la preparación académica que ofrecen las escuelas de derecho a los y las aspirantes a la práctica notarial, particularmente en Derecho Notarial y en las demás materias jurídicas que son fundamentales para esta práctica profesional. Examinó cuidadosamente además, los requisitos de admisión, particularmente la Reválida Notarial.

Una vez concluyó el estudio encomendado, la Subcomisión Formación del Notario presentó sus hallazgos y recomendaciones ante la Comisión en pleno, que discutió exhaustivamente el informe y ratificó los resultados. En consideración a la importancia que tienen la preparación académica del notariado y la admisión de los y las aspirantes a la práctica profesional, el Informe sobre la Formación del Notariado Puertorriqueño se adelantó a la consideración del Juez Presidente, Hon. Federico Hernández Denton, en agosto de 2007.³⁴

Para ofrecer servicios de calidad, no basta que los y las aspirantes estén bien preparados y hayan sido admitidos a la práctica notarial una vez aprobadas exigencias considerables. El notariado tiene la obligación de mantener al día sus conocimientos de derecho y de desarrollarse profesionalmente. La educación jurídica continua obligatoria es un medio razonable para lograr un mínimo de cumplimiento con este deber.

³⁴ Véase el [Anejo I.](#)

El Reglamento del Programa de Educación Jurídica Continua entró en vigor en octubre de 2006 y se dispuso que el inicio con su cumplimiento fuera escalonado. En consideración a que la experiencia con este programa es nueva y limitada, no fue posible llevar a cabo un análisis cabal de su eficiencia. Sin embargo, surgen de la Radiografía reiteradas inquietudes por la falta de estudio que demuestra el notariado, la necesidad de ofrecimientos educativos sobre Derecho Notarial y áreas del derecho relacionadas con éste, y sugerencias para enriquecer el programa de educación jurídica continua respecto al notariado.

Metodología

En relación con la preparación académica, la Subcomisión examinó los currículos, requisitos de graduación y prontuarios de los cursos de Derecho Notarial de las escuelas de derecho acreditadas en Puerto Rico. La Subcomisión se reunió con los decanos de las escuelas de derecho de la Universidad de Puerto Rico, de la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico, de la Universidad Interamericana de Puerto Rico y de la Eugenio María de Hostos.

Respecto al examen de admisión a la práctica notarial, la Subcomisión analizó el Reglamento para la Admisión de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría, y la Tabla de Especificaciones. Examinó además, una muestra de exámenes de Reválida Notarial desde 1998 hasta el 2006. Así mismo, examinó información y estadísticas sobre los resultados de las reválidas de Derecho Notarial desde 1993 hasta marzo de 2006, que le proveyó la Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría.

La Subcomisión tuvo la oportunidad de reunirse con la Juez Asociada del Tribunal Supremo, Hon. Anabelle Rodríguez Rodríguez, y con el Hon. Ángel Colón Pérez, que entonces eran la Presidenta y el Director Ejecutivo, respectivamente, de la Junta Examinadora. Participó además, la doctora Sonia Santiago, Especialista en Medición de la Junta Examinadora.

Hallazgos y conclusiones

El análisis de la información recopilada produjo los hallazgos y conclusiones siguientes:

- 1) Las escuelas de derecho dirigen sus esfuerzos a la formación del abogado y abogada litigante.
- 2) La preparación académica de los y las aspirantes al ejercicio de la notaría es limitada en extremo.
- 3) Las exigencias para la formación del notariado difieren entre las diversas escuelas de derecho y todas resultan insuficientes.³⁵

³⁵ Para examinar detalles sobre los requisitos de graduación, currículos, y ofrecimientos de las escuelas de derecho relacionados con el Derecho Notarial, véanse los Anejos I, II, V, VII, VIII, X, XI, XII, XIII y XIV del [Anejo I](#).

- a) En la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico, el curso de Práctica Notarial es electivo y se le adjudican tres créditos. El único curso pre-requisito para tomar Práctica Notarial es haber aprobado el curso de Derecho Hipotecario. Otros cursos fundamentales para la práctica notarial, como Ética y Sucesiones, son cursos electivos.
 - b) En la Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico, el curso de Derecho Notarial es requisito de graduación y se le adjudican dos créditos. Este curso se ofrece en el último año de estudios, de manera que ya se han tomado otras materias fundamentales para el derecho notarial, como Derecho de Familia, Derecho de Obligaciones, Sucesiones y Donaciones y Derecho de Obligaciones. El curso de Registral Hipotecario y el de Ética y Responsabilidad Profesional también son requisitos.
 - c) En la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, el curso de Derecho Notarial es electivo y se le adjudican tres créditos. El curso de Derecho Inmobiliario Registral es pre-requisito para el de Derecho Notarial. Así mismo, antes de tomar Derecho Notarial se deben haber aprobado, Derecho de Familia, Obligaciones y Contratos y Derecho de Sucesiones. El curso de Responsabilidad Profesional es obligatorio.
 - ch) En la Facultad de Derecho Eugenio María de Hostos, el curso de Derecho Notarial es requisito y se le adjudican dos créditos. El curso de Derecho Sucesorio es pre-requisito para tomar Derecho Notarial. Otros cursos importantes para la práctica notarial, como Derecho de la Persona y la Familia, Derechos Reales y Obligaciones y Contratos, son requisitos de graduación en esta Facultad. El curso de Ética Profesional también es requisito.
- 4) Los prontuarios de los cursos de Derecho Notarial son abarcadores pero la cantidad limitada de créditos que se les asignan fuerza un aprendizaje atropellado.³⁶
 - 5) Las escuelas de derecho no le dan prioridad al ofrecimiento de seminarios y talleres dedicados al Derecho Notarial.
 - 6) Las escuelas de derecho no establecen como pre-requisitos para el curso de Derecho Notarial, cursos de Derecho Civil que están estrechamente relacionados con la práctica notarial.

³⁶ Véanse prontuarios de los cursos de Derecho Notarial en los Anejos III, VI y IX del [Anejo I](#).

- 7) A pesar de la cantidad considerable de casos sobre disciplina profesional que el Tribunal Supremo atiende cada año, no todas las escuelas de derecho tienen como requisito de graduación el curso de ética profesional.
- 8) El requisito de haber aprobado un curso de Derecho Notarial para solicitar la Reválida Notarial no es una exigencia suficiente puesto que no define los temas que debe cubrir el curso ni los créditos que deben adjudicársele.
- 9) El establecimiento de una Reválida Notarial separada de la Reválida General no ha sido suficiente para lograr el objetivo de comprobar con el mayor rigor si los y las aspirantes a ejercer la notaría tienen el conocimiento del derecho aplicable y de los principios éticos que rigen la conducta de los y las profesionales del derecho. Los y las aspirantes consideran la Reválida Notarial un mero apéndice de la Reválida General porque están más preocupados y preocupadas por aprobar ésta última y apenas dedican tiempo para prepararse para la Notarial. Además, la tarde del último día de examen ya están, lógicamente, agotados y agotadas.
- 10) La Reválida Notarial no logra integrar el Derecho Notarial con otras áreas de derecho que son fundamentales para la práctica notarial. La mayoría de las preguntas apenas requieren alguna referencia a otras áreas del derecho y la relación con ética profesional es prácticamente inexistente.

En relación con la educación jurídica continua, surgen de la Radiografía del notariado los señalamientos siguientes:

- 1) Más de una tercera parte de las personas que contestaron la encuesta indicaron que nunca han tomado un curso de educación jurídica continua sobre Derecho Notarial.
- 2) El notariado no dedica tiempo a estudiar ni a mantenerse al día en la nueva normativa y doctrina.
- 3) Los requisitos y ofrecimientos de educación jurídica continua son insuficientes para atender la necesidad del notariado de dominar el Derecho Hipotecario y Registral y el Derecho Civil, además de la legislación, reglamentación y jurisprudencia notariales.

Propuestas

Los referidos hallazgos y conclusiones dieron lugar a las recomendaciones siguientes respecto a la preparación académica y requisitos de admisión y aprobación de la Reválida Notarial de los y las aspirantes al ejercicio de la notaría:³⁷

- 1) La Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría debe establecer más exigencias para la admisión a la Reválida Notarial:

³⁷ Para examinar detalles de las propuestas formuladas respecto a la formación del notariado, véase el [Anejo I](#).

- a) Las y los aspirantes deben haber aprobado con calificación "A", "B", "C", o sus equivalentes un mínimo de tres créditos en la teoría notarial y otros tres en las formalidades y redacción de los instrumentos públicos.
- b) Así mismo, las y los aspirantes deben haber aprobado con esas calificaciones cursos de tres créditos o más en las áreas del derecho siguientes: Ética Profesional, Derecho Hipotecario y Registral, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.

Estas exigencias forzarán a las escuelas de derecho a ampliar y mejorar sus currículos para atender la demanda de los y las aspirantes a la práctica notarial. Por otra parte, solamente las personas con verdadera vocación para la práctica notarial cumplirán con estos requisitos. Como bien ha señalado la profesora Urrutia de Basora, a pesar de que en diversos foros se ha destacado la limitada formación del notariado puertorriqueño, las escuelas de derecho no han comprendido la importancia de la preparación notarial.³⁸ "Si de veras se interesa capacitar y preparar mejor al notario puertorriqueño, debe aspirarse a más y con más consciencia de lo que significa el notariado para nuestra sociedad".³⁹

- 2) Establecer una Tabla de Especificaciones especial para la Reválida Notarial, que incluya todas las materias indispensables para la práctica notarial.
- 3) Separar verdaderamente la Reválida General y la Reválida Notarial, como sigue:
 - a) Extender la Reválida Notarial por lo menos un día.
 - b) Ofrecer la Reválida Notarial en fecha distinta y posterior a la Reválida General.
 - c) Admitir a la Reválida Notarial solamente a las personas que hayan aprobado la Reválida General.
 - ch) Celebrar una juramentación especial para los notarios y las notarias.
- 4) Preparar exámenes de Reválida Notarial que verdaderamente requieran de los y las aspirantes integrar el derecho notarial con otras áreas del derecho fundamentales para la práctica notarial.
- 5) Enmendar el Reglamento Notarial de Puerto Rico y el Reglamento para la Admisión de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría para adoptar las referidas recomendaciones.

³⁸ Cándida Rosa Urrutia de Basora, *Ética Notarial*, San Juan, Puerto Rico, Jurimetrics Research Corporation Ed., 2000, pág. 178.

³⁹ Id.

A continuación se presentan las enmiendas sugeridas. El texto que se propone añadir aparece subrayado y el que se sugiere eliminar está tachado.

Enmienda al Reglamento Notarial de Puerto Rico

Regla 8. Del ingreso al notariado; examen de reválida

Podrá ser admitida al ejercicio del notariado cualquier persona que, ~~además de ser~~ hubiere sido admitida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico al ejercicio de la ~~profesión de abogado,~~ abogacía y hubiere aprobado un examen de reválida sobre Derecho Notarial preparado y ofrecido por la Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y de la Notaría. La persona aspirante deberá residir permanentemente en Puerto Rico.

No le será requerido dicho examen a persona alguna que hubiere sido admitida al ejercicio de la abogacía antes del primero de julio de 1983.

El examen de admisión al ejercicio del notariado comprenderá, además de la materia de Derecho Notarial, ~~aquellas otras materias relacionadas que la Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía estime apropiadas~~ Ética Profesional, Derecho Hipotecario, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.⁴⁰

Enmiendas al Reglamento para la Admisión de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría

Regla 4.3. Requisitos para el ejercicio de la notaría

Regla 4.3.1. Toda persona que desee ser admitida al ejercicio de la ~~profesión de notario~~ notaría en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- (a) Cumplir con los requisitos establecidos en la Regla 4.1 de este Reglamento, ~~y;~~
- (b) haber sido admitida al ejercicio de la abogacía;

⁴⁰ La enmienda que requiere a la persona aspirante residencia permanente en Puerto Rico se explica más adelante, en la parte sobre la *Propuesta de enmiendas al Reglamento Notarial de Puerto Rico*.

- (c) aprobar un examen de Reválida Notarial preparado, administrado y evaluado por la Junta. Esta regla no se aplicará a ninguna persona que haya sido admitida a la profesión de ~~abogado~~ la abogacía en Puerto Rico con anterioridad al 1 de abril de 1983.

Regla 5.4. Materias incluidas en los exámenes

Regla 5.4.1. El examen de Reválida General podrá comprender cualesquiera combinaciones de las siguientes materias:

- (a) Derecho Administrativo
- (b) Derecho Constitucional
- (c) Derecho de Familia
- (d) Derecho de Sucesiones
- (e) Derecho Hipotecario y Registral
- (f) Derecho Penal
- (g) Derecho Probatorio (Evidencia)
- (h) Derechos Reales
- (i) Ética y Responsabilidad Profesional
- (j) Obligaciones y Contratos (Contratos Especiales)
- (k) Procedimiento Civil
- (l) Procedimiento Criminal
- (m) Responsabilidad Civil Extracontractual (Daños y Perjuicios)

Regla 5.4.2. El examen de Reválida Notarial podrá ~~incorporar cualquier materia general de aquellas especificadas en la Regla 5.4.1 de este Reglamento para el Examen de Reválida General.~~ comprender, además del Derecho Notarial y de la redacción de instrumentos públicos, cualesquiera de las materias siguientes:

- (a) Ética y Responsabilidad Profesional
- (b) Derecho Hipotecario y Registral
- (c) Derecho de Familia
- (d) Derecho de Sucesiones
- (e) Derechos Reales
- (f) Obligaciones y Contratos
- (g) Contratos Especiales
- (h) Derecho Mercantil
- (i) Corporaciones
- (j) Derecho Tributario

Regla 5.4.3. La lista de materias que son objeto del examen será revisada periódicamente por la Junta, quien hará las recomendaciones al Tribunal para añadir, modificar o eliminar materias.

Capítulo 7. Requisitos de Admisión al Examen de Reválida Notarial

Regla 7.1. Requisitos

Regla 7.1.1. Toda persona interesada en solicitar el examen de Reválida Notarial deberá cumplir con los siguientes requisitos:

(a) ~~cumplir con todos los requisitos bajo la Regla 4.1.1 de este Reglamento, incisos (a), (b), (c), (e) y i;~~

(b) ~~haber aprobado con una calificación satisfactoria un curso de Derecho Notarial mínimo de tres créditos sobre la teoría jurídica notarial y tres créditos adicionales sobre las formalidades requeridas para la práctica y la redacción de los instrumentos públicos en cualquier Escuela de Derecho de Puerto Rico acreditada por la *American Bar Association* o por el Tribunal. Se entenderá como calificación satisfactoria las calificaciones "A", "B", "C" o sus equivalentes;~~

(c) haber aprobado con calificación satisfactoria un curso de tres créditos de Ética Profesional;

(d) haber aprobado con calificación satisfactoria los cursos sobre Derecho Hipotecario, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.

Regla 7.2. Solicitud

Regla 7.2.1. ~~Toda~~ Toda persona aspirante al ejercicio de la notaría presentará una solicitud de Reválida Notarial similar a lo dispuesto en el Capítulo 6 de este Reglamento, en la cual certifique, entre otras cosas, que cumple con los requisitos de la Regla 6.2.1 de este Reglamento, e incluirá evidencia que acredite haber aprobado la Reválida General.

Sugerencias para el Programa de Educación Jurídica Continua

Por otra parte, la Radiografía del notariado originó las recomendaciones particulares siguientes para el Programa de Educación Jurídica Continua:

- 1) Aumentar los créditos requeridos por el Programa de Educación Jurídica Continua.
- 2) Fortalecer la educación jurídica continua sobre Ética Profesional.
- 3) Establecer la certificación periódica del notariado con una cantidad específica de créditos.

- 4) Para la educación jurídica continua del notariado, exigir que dentro de los 24 créditos establecidos por el Programa, además de los 6 créditos de Derecho Notarial, se requieran 4 créditos sobre Derecho Hipotecario y Registral y otros 4 sobre Derecho Civil.

CAPÍTULO II. PRÁCTICA NOTARIAL

A. Honorarios Notariales

La práctica de negociar los honorarios notariales arancelarios, que se ha reconocido está generalizada en Puerto Rico, ha sido señalada en la Radiografía como un problema que afecta significativamente al notariado. Surge reiteradamente de la Radiografía la admisión de que la banca y las instituciones financieras ejercen presión sobre el notariado para que acepten honorarios notariales arancelarios inferiores a los dispuestos por la Ley Notarial, se señala como un problema principal que enfrenta el notariado y es una de sus mayores preocupaciones. Esta práctica ha sido destacada además, como el origen de una competencia desleal entre el notariado. Así mismo, se ha destacado que esta práctica atenta contra la independencia de criterio de los notarios y notarias.

En la encuesta al notariado, más de la mitad de las personas que informaron haber recibido ingresos de instituciones financieras indicó haber recibido presión "siempre" o "casi siempre" para aceptar tarifas inferiores a las dispuestas por la Ley Notarial. Así mismo, la aseveración "Los honorarios por la función notarial deben ser a base de tarifas, es decir, no deben estar sujetos a negociación" fue aprobada por un amplio sector de las personas que participaron en la encuesta.

En el Informe Final de la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso del Notario como Agentes de Seguros de Título y sobre Gastos y Honorarios Notariales en Casos de Financiamiento de Propiedades Inmuebles también se señala esta práctica como un problema que afecta la función notarial y el mercado hipotecario.⁴¹

Entre los hallazgos de la Comisión Especial pertinentes a los honorarios y aranceles notariales, se destacan los siguientes:

- 1) La práctica generalizada es que los bufetes, de quienes los notarios y notarias son empleados o socios, pactan con las instituciones financieras menos del 1% que establece la Ley Notarial.
- 2) En los casos que el notario o notaria es empleado o empleada de un bufete legal o de una corporación creada para la cancelación de pagarés, los honorarios notariales se pactan entre la institución financiera y el bufete o corporación.
- 3) En los casos que es necesaria la reducción del costo del producto hipotecario, la institución financiera tiene control para reducir el arancel notarial.
- 4) En relación con los servicios que se pretenden pagar con el arancel notarial, en ocasiones el arancel no responde únicamente al otorgamiento de los documentos notariales.

⁴¹ Véase el [Anejo J](#).

En consideración a estos y otros hallazgos, la Comisión Especial recomendó reevaluar el sistema del arancel notarial actual y establecer una política pública definida sobre este particular. Favoreció además, que se reconozca que los honorarios notariales son de carácter tarifario.

Preocupado por la seriedad de este problema, mediante la Resolución EN-2005-7, del 3 de octubre de 2005,⁴² el Tribunal Supremo amplió la composición de la Comisión Notarial para redirigir sus esfuerzos y definir los medios idóneos para implantar las recomendaciones de la Comisión Especial.⁴³ Mediante esta Resolución se unieron a los trabajos de la Comisión Notarial, el Comisionado de Instituciones Financieras, Hon. Alfredo Padilla Cintrón y, el entonces Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, Lcdo. Alejandro García Padilla. Se creó entonces, una Subcomisión Especial para cumplir con la referida encomienda, integrada por el Honorable Padilla Cintrón, el licenciado García Padilla, la Hon. Carmen Hilda Carlos y el Lcdo. Dennis Martínez Colón. Esta Subcomisión tuvo varias reuniones y en algunas de ellas participaron otros integrantes de la Comisión Notarial.

La Subcomisión Especial discutió exhaustivamente los efectos nefastos de la práctica de negociar los honorarios notariales arancelarios y las posibles soluciones desde las diversas perspectivas que sus integrantes aportaban. Siempre hubo consenso sobre la necesidad de que los honorarios notariales arancelarios sean fijos. A partir de este consenso, la Subcomisión formuló una propuesta para atender el problema. La Comisión Notarial adoptó la propuesta y el 26 de septiembre de 2007 presentó ante la consideración del Juez Presidente, Hon. Federico Hernández Denton, el informe titulado Propuesta de Enmienda a la Regla 14 – Derechos Arancelarios, del Reglamento Notarial de Puerto Rico.⁴⁴

Aunque los Artículos 77 y 78 de la Ley Notarial⁴⁵ son las fuentes jurídicas principales que disponen sobre los honorarios notariales, la Comisión optó por presentar una enmienda a la Regla 14 del Reglamento Notarial⁴⁶ como un remedio suficiente que no modifica en modo alguno las cuantías de los aranceles.

El Artículo 77 se refiere a los honorarios notariales arancelarios y el Artículo 78 dispone sobre los honorarios notariales extra-arancelarios. Los honorarios notariales que rige el Artículo 77 son fijos puesto que *arancelario* implica tarifario, fijo.⁴⁷ Sin embargo, esta disposición ha sido interpretada liberalmente y, como hemos señalado, ha sido desvirtuada. Por consiguiente, la Comisión concluyó

⁴² 165 D.P.R. 797 (2005).

⁴³ Véase el [Anejo K](#).

⁴⁴ [Anejo L](#).

⁴⁵ 4 L.P.R.A. secs. 2131 y 2132.

⁴⁶ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁴⁷ La Real Academia Española define los términos *arancelario*, *arancel* y *tarifa* en su Diccionario de la Lengua Española como sigue:

Arancelario – Perteneciente o relativo al arancel, especialmente de aduanas.

Arancel – Tarifa oficial que determina los derechos que se han de pagar en varios ramos, como el de costas judiciales, aduanas, ferrocarriles, etc. // 2. Tasa, valoración, normas, ley.

Tarifa – Tabla de precios, derechos o cuotas tributarias. // 2. Precio unitario fijado por las autoridades, para los servidores públicos realizados a su cargo. // 3. Montante que se paga por este mismo servicio.

Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, disponible en: <http://www.rae.es>.

necesario establecer expresamente la naturaleza fija de los honorarios notariales arancelarios y prohibir su negociación.

La enmienda propuesta en septiembre de 2007 a la Regla 14 es como sigue: [El texto añadido aparece subrayado y el que se elimina está tachado.]

- (a) Todo derecho de arancel o de otra índole que conforme a la ley devengue el instrumento público, tanto en el original como en las copias certificadas del mismo, y en su caso, los de inscripción en los registros correspondientes, será sufragado por ~~los interesados~~ las partes interesadas en conformidad con lo dispuesto en el Derecho vigente o de los acuerdos al respecto habidos entre éstos éstas.
- (b) El notario podrá rehusar autorizar el instrumento hasta que se hubiere provisto para el pago de los derechos arancelarios a su satisfacción.
- (c) Los honorarios que devengará el notario en conformidad con lo dispuesto en la Ley Notarial de Puerto Rico, se considerarán arancelarios fijos. Su pago por las partes interesadas y el cobro por el notario son obligatorios. Se prohíbe cualquier negociación en contrario. El incumplimiento con esta norma podrá acarrear acción disciplinaria por el Tribunal Supremo.

Por su parte, la Asamblea Legislativa también ha reconocido el problema y en repetidas ocasiones ha procurado remediarlo mediante proyectos de ley para establecer la naturaleza fija de los honorarios notariales. La Ley 239 del 9 de agosto de 2008, reafirmó como política pública un sistema de retribución fija por los servicios notariales. La medida estableció un arancel fijo para el cobro de honorarios notariales y prohibía el cobro de dichos honorarios por personas naturales, jurídicas u organizaciones no autorizadas a practicar la notaría en Puerto Rico. La aprobación de la Ley 239 del 9 de agosto de 2008, que estableció un nuevo Artículo 77 de la Ley Notarial coincidió con las conclusiones de la Comisión.

No obstante, más recientemente, la Asamblea Legislativa aprobó unas enmiendas al Artículo 77 de la Ley Notarial que modifican la política pública de retribución fija por los servicios notariales que había reafirmado la Ley 239 del 9 de agosto de 2008. La Ley 43 del 23 de julio de 2009 permite una negociación circunscrita a los límites que ella establece.

En consideración a las razones que surgen de la *Radiografía* y a los fundamentos que se discuten ampliamente en este Informe, la Comisión no favorece la nueva legislación que admite la negociación de los honorarios notariales. Sin embargo, reconoce que la medida no permite una negociación arbitraria sino dentro de unos parámetros que en buena medida corresponden con los dispuestos por el Artículo 77 según fuera aprobado en 1987.

La Comisión se mantiene firme en su posición respecto a la naturaleza fija que corresponde a los honorarios notariales. Reitera su recomendación de prohibir su negociación. No obstante, en deferencia a la nueva legislación, modifica una vez más su propuesta de enmienda a la Regla 14 del Reglamento Notarial.

La propuesta original de enmienda a la Regla 14 ha sido modificada en dos ocasiones después de su presentación al Juez Presidente. Las premisas y fundamentos que la originaron se mantienen inalterados pero fue necesario añadir otras instancias que requieren el pago de derechos arancelarios. La Ley 43 del 23 de julio de 2009 exigió además reconocer una salvedad a la prohibición de negociar los honorarios. La Comisión aprovechó la oportunidad para perfeccionar la propuesta de enmienda.

Como parte de la colaboración de la Comisión con los esfuerzos de la Rama Judicial para poner en ejecución la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario,⁴⁸ todas las reglas del Reglamento Notarial⁴⁹ que guardan alguna tangencia con esta Ley, fueron revisadas. La propuesta de enmienda a la Regla 14 fue modificada para añadir una disposición relativa al pago de derechos arancelarios en los asuntos no contenciosos ante notario.

La propuesta original de enmienda a la Regla 14 fue modificada además, para aclarar su contenido. La Comisión concluyó necesario distinguir expresamente entre el pago de derechos tales como sellos (tarifas) y el que corresponde a los honorarios.

En reconocimiento a la negociación limitada que admite la Ley 43 del 23 de julio de 2009, en la segunda parte de la Regla 14 se añadió la frase "excepto lo dispuesto por ley", como salvedad a la prohibición de negociar los honorarios notariales.

De acuerdo con las modificaciones que se hicieron a la propuesta original, la enmienda final es como sigue: [El texto que se añade está subrayado y el que se elimina aparece tachado.]

Propuesta final de enmienda a la Regla 14. Pago de derechos y honorarios

Pago de derechos

- (a) Todo derecho de arancel o de otra índole que conforme a la ley devengue el instrumento público, tanto en el original como en las copias certificadas del mismo, y en su caso, los de inscripción en los registros correspondientes, será sufragado por ~~los interesados de las partes interesadas en~~ conformidad con lo dispuesto en el Derecho vigente ~~o de los acuerdos al respecto habidos entre éstos.~~

⁴⁸ Ley 282 del 21 de agosto de 1999, 4 L.P.R.A. secs. 2155-2166.

⁴⁹ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

- (b) El pago de derechos arancelarios en los asuntos no contenciosos ante notario se realizará en conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.
- (c) El notario podrá rehusar autorizar el instrumento hasta que se hubiere provisto para el pago de los derechos arancelarios a su satisfacción.

Honorarios notariales

Los honorarios que devengará el notario en conformidad con lo dispuesto en la Ley Notarial de Puerto Rico, se considerarán arancelarios fijos. Su pago por las partes interesadas y el cobro por el notario son obligatorios. Se prohíbe cualquier negociación, excepto lo dispuesto por ley. El incumplimiento con esta norma podrá acarrear acción disciplinaria por el Tribunal Supremo.

La nueva Ley 43 del 23 de julio de 2009, que limita la negociación de los honorarios notariales arancelarios según los parámetros establecidos por ella en el Artículo 77 de la Ley Notarial,⁵⁰ y la enmienda propuesta a la Regla 14 del Reglamento Notarial⁵¹ son medidas indispensables para erradicar la práctica de negociarlos arbitrariamente. Esta práctica es contraria a derecho y al Código de Ética Profesional, atenta contra la independencia de criterio del notariado, menoscaba sus recursos para lograr un desempeño óptimo, denigra la práctica notarial y afecta la actividad económica de nuestra sociedad.

La práctica de negociar arbitrariamente los aranceles notariales es contraria a derecho. Infringe el Artículo 77 de la Ley Notarial⁵² y quebranta el Canon 32 del Código de Ética Profesional,⁵³ que prohíbe la subasta de los servicios profesionales o notariales.

Nuestro notariado es de tipo latino, es decir, un jurista "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. En dicha función el notario puertorriqueño representa la fe pública y la ley para todas las partes".⁵⁴ La importancia de esta función le impone además, serias obligaciones cuyo incumplimiento tiene graves consecuencias.

El notariado desempeña una función pública fundamental en el devenir económico de nuestra sociedad. Muchas transacciones comerciales dependen sustancialmente de la seguridad jurídica que provee la fe pública notarial. Sobre

⁵⁰ 4 L.P.R.A. sec. 2131.

⁵¹ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁵² 4 L.P.R.A. sec. 2131.

⁵³ 4 L.P.R.A. Ap. IX.

⁵⁴ *In re Colón Muñoz*, 131 D.P.R. 121, 127 (1992).

los notarios y las notarias pesa una gran responsabilidad porque intervienen en todas las etapas de la transacción, garantizan su corrección jurídica y conservan la evidencia que la acredita. La imparcialidad del notario y la notaria es indispensable para asegurar la calidad de sus servicios.

Es un hecho reconocido que en las transacciones de financiación de propiedad inmueble las partes contratantes no están en igualdad de condiciones. Por esa razón, la intervención del notario tiene que ejecutarse sin presiones para que ejerza cabalmente su función pública de velar por la protección de los intereses de ambas partes.⁵⁵

En consideración a la función pública del notariado puertorriqueño y al impacto que ésta tiene en los asuntos jurídicos y económicos del país, corresponde al Estado mantener el control sobre los aranceles notariales para garantizar el acceso al servicio en protección del consumidor y de la equidad para todos los sectores de la población. La prohibición absoluta de la negociación de los honorarios notariales lograría la certeza indispensable para amparar al consumidor, quien depende de un notario o notaria que le ofrezca orientación completa, consejo imparcial y servicios confiables, libre de presiones impuestas por instituciones financieras. La Comisión confía en que los límites que establece la Ley 43 del 23 de julio de 2009 a la negociación de los honorarios arancelarios y la enmienda propuesta a la Regla 14 del Reglamento Notarial establezcan una certeza significativa para garantizar el acceso y la equidad respecto al servicio notarial.

El Tribunal Supremo ha destacado las ventajas de los honorarios notariales arancelarios en consideración al doble carácter de la función que tiene el notariado puertorriqueño. La fórmula del arancel evita la concurrencia desleal y los posibles excesos en la percepción de honorarios.⁵⁶

Los servicios notariales de calidad economizan tiempo y recursos a las partes otorgantes, al sistema judicial y a la sociedad porque un instrumento público completo, bien redactado y autorizado evita la notificación de faltas por el Registro de la Propiedad y por la Oficina de Inspección de Notarías, y los litigios ante los tribunales. Un instrumento público completo y su autorización conforme a Derecho logran la certeza jurídica que el notariado tiene como encomienda fundamental.

B. Ley Notarial de Puerto Rico

En cumplimiento con su encomienda de recomendar los cambios necesarios a la legislación pertinente a la función notarial, la Comisión examinó cuidadosamente la Ley Notarial de Puerto Rico y el Reglamento Notarial de Puerto Rico. En consideración a los resultados de la Radiografía y a las innovaciones que la tecnología ofrece, concluyó necesario enmendar la normativa para facilitar y

⁵⁵ Véase el Informe Final de la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso del Notario como Agente de Cierre y Agentes de Seguros de Título y sobre Gastos y Honorarios Notariales en Casos de Financiamiento de Propiedades Inmuebles, páginas 20 – 21. [Anejo J.](#)

⁵⁶ Véase *In re Feliciano*, 115 D.P.R. 172, 176 – 179 (1984).

mejorar la práctica notarial y los sistemas de trabajo de la Oficina de Inspección de Notarías.

La Comisión optó por incorporar en el Reglamento Notarial todas las enmiendas que fueran apropiadas al amparo de la Ley Notarial. Estimó que la adopción e implantación de cambios en virtud del Reglamento Notarial será más factible que cualesquiera cambios propuestos a la Ley Notarial, que fue enmendada tan reciente como en el 2007. Tal como señaló el Profesor Pedro Malavet Vega cuando, en 1994, estaba pendiente la creación y aprobación del Reglamento Notarial: "Una forma de mantener actualizado nuestro ordenamiento jurídico notarial más sencilla que la vía legal, lo cual supone todo un proceso legislativo, es acudir a la creación de un Reglamento que atienda prontamente a las necesidades del notariado".⁵⁷ Por consiguiente, la cantidad de enmiendas propuestas en este Informe a la Ley Notarial es menor que las sugeridas al Reglamento Notarial.

Como parte de la organización de sus trabajos, la Comisión encomendó el análisis inicial de la Ley Notarial a una Subcomisión compuesta esencialmente por la Hon. Carmen Hilda Carlos y los licenciados José M. Biaggi Junquera y Rafael Doitteau Cruz. La Subcomisión se reunió en varias ocasiones, estudió la Ley Notarial y presentó a la Comisión en pleno sus propuestas de enmiendas a esta Ley.

El análisis y discusión de las enmiendas sugeridas por la Subcomisión requirió varias reuniones de la Comisión en pleno. Muchas de las enmiendas formuladas por la Subcomisión coincidieron con los cambios que la Ley 196 del 13 de diciembre de 2007 había incorporado en la Ley Notarial. La Comisión confirmó que las enmiendas de la Ley 196 eran pertinentes, sobre todo para lograr la reestructuración y modernización de las operaciones en la Oficina de Inspección de Notarías.

La Comisión consideró cuidadosamente además, las restantes enmiendas que había sugerido la Subcomisión, y otras que se presentaron durante el transcurso de las reuniones en atención a los resultados de la Radiografía. Finalmente, se formularon las propuestas de enmiendas a la Ley Notarial que se presentan a continuación.

Propuesta de Enmiendas

Cada propuesta de enmienda está acompañada de un comentario en el que se explica su contenido, fundamentos y propósitos, las diferencias con el artículo vigente, y la doctrina aplicable. [El texto que se recomienda añadir aparece subrayado y el que se sugiere eliminar está tachado.]

⁵⁷ Pedro Malavet Vega, *Manual de Derecho Notarial Puertorriqueño*, Santo Domingo, República Dominicana, Editora Corripio, 2da ed., 1994, pág. 12.

Artículo 2. Notario - Concepto (4 L.P.R.A. § 2002)

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 y responsabilidad personal, individual e indelegable, recibir e interpretar la voluntad de las partes; asesorar y aconsejar de manera imparcial a las partes utilizando los medios jurídicos adecuados para el logro de los fines que se proponen alcanzar, dándole forma legal; redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle[s] autoridad a los mismos. La fe pública ~~al~~ del 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.

Comentario

La enmienda propuesta destaca el deber del notariado que lo distingue de los abogados y abogadas pero que le requiere precisamente ser un jurista: “asesorar y aconsejar de manera imparcial a las partes utilizando los medios jurídicos adecuados para el logro de los fines que se proponen alcanzar”. Desde la misma Exposición de Motivos de la Ley Notarial de Puerto Rico se establece que el notariado puertorriqueño tiene dos facetas: profesional concededor del Derecho y funcionario público.⁵⁸ Para asesorar a las partes y utilizar los medios jurídicos adecuados que logren sus fines, el notario y la notaria, como el abogado y la abogada, tienen que conocer el Derecho. Por otro lado, como asesor y consejero imparcial, el notariado está investido de la fe pública y en esta función, “el notario no es abogado de ninguno de los otorgantes, no representa cliente alguno, representa a la fe pública, representa la ley para todas las partes. La cualidad medular que lo distingue del abogado es su imparcialidad...”.⁵⁹

Reiteradamente nuestro Tribunal Supremo ha señalado que el notario y la notaria tienen el ineludible deber de ilustrar a las partes otorgantes para lograr que éstas concurren al acto notarial en un estado de conciencia informada. El notario y la notaria tienen que dar a las partes todas las explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para que presten un consentimiento informado sobre el negocio jurídico que otorgan.⁶⁰ En relación con este asesoramiento, el Tribunal ha insistido además, en que el notario y la notaria tienen que ofrecerlo imparcialmente a todas las personas otorgantes, independientemente de quién lo haya contratado. El notario y la notaria no pueden inclinar la balanza a favor de una u otra parte.⁶¹

⁵⁸ Leyes de Puerto Rico de 1987, págs. 262 – 263.

⁵⁹ *Íd.*

⁶⁰ *In re Torres Alicea*, 2009 T.S.P.R. 26; *In re Nazario Díaz*, 2008 T.S.P.R. 134.

⁶¹ *In re Jiménez Brackel*, 148 D.P.R. 287, 295 (1999).

Así mismo, la enmienda propuesta enfatiza el carácter personal, individual e indelegable de la responsabilidad que asumen el notario y la notaria en su práctica profesional.⁶² El notariado puertorriqueño, como custodio de la fe pública, al autorizar un instrumento público es responsable de cerciorarse de que éste cumple con todas las formalidades de la ley, formales y sustantivas, y da fe de que es legal y verdadero y de que se trata de una transacción legítima y válida.⁶³ La trascendencia de la fe pública que se ha conferido al notariado le exige asumir tal responsabilidad.

Con esta enmienda, se quiere erradicar cualquier posible confusión del notariado respecto a sus obligaciones con las partes otorgantes en un instrumento público. La responsabilidad del notario y de la notaria de ofrecer su asesoramiento con imparcialidad, responsabilidad que emana de la fe pública notarial, no puede doblegarse ante la parte contratante.

Artículo 7. Ejercicio del notariado - Requisitos (4 L.P.R.A. § 2011) [Primer párrafo]

Sólo podrán practicar la profesión notarial en el Estado Libre Asociado quienes estuvieren autorizados para ejercerla actualmente y los abogados que en el futuro fueren admitidos al ejercicio de la profesión, que tengan residencia permanente en Puerto Rico y que en lo sucesivo sean autorizados por el Tribunal Supremo de Puerto Rico para ejercer el notariado.

Comentario

La enmienda propuesta establece expresamente un requisito que está implícito en las facultades, funciones y deberes del notario y de la notaria: tener residencia permanente en Puerto Rico. Este requisito surge naturalmente del carácter de funcionario público del notario o notaria. La fe pública que el Estado confiere al notariado lo convierte en garante de la legalidad de los actos y negocios que autoriza.⁶⁴ Como custodio de la fe pública, el notario y la notaria tienen la obligación de residir en el Estado cuya autoridad representa.

El requisito de residencia permanente surge además, de las disposiciones siguientes:

- 1) El notariado está autorizado para ejercer su función exclusivamente en el Estado Libre Asociado,⁶⁵ no puede ejercer su profesión fuera de la jurisdicción de Puerto Rico.

⁶² *In re Alvarado Tizol*, 122 D.P.R. 587, 590 (1988).

⁶³ *In re Torres Alicea*, 2009 T.S.P.R. 26; *In re Nazario Díaz*, 2008 T.S.P.R. 134; *In re Davison Lampón*, 159 D.P.R. 448, 461 (2003).

⁶⁴ Art. 2 Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2002; Regla 2 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁶⁵ Art. 3 Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2003; Regla 3 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

- 2) El notario y la notaria son responsables ante el Tribunal Supremo por su desempeño.⁶⁶
- 3) El Tribunal Supremo es la autoridad con facultad para regular la admisión y ejercicio del notariado.⁶⁷
- 4) La inspección de notarías y el examen de los protocolos están a cargo del Juez Presidente o de la Jueza Presidenta del Tribunal Supremo, quien delega esta función en la Directora o Director de la Oficina de de Inspección de Notarías y en los Inspectores e Inspectoras de Notarías.⁶⁸
- 5) La autoridad disciplinaria sobre el notariado es el Tribunal Supremo.⁶⁹
- 6) El protocolo que forma el notario o notaria pertenece al Estado. El notario o notaria es custodio o custodia del protocolo y es su deber cuidarlo y responde por su integridad.⁷⁰ El protocolo no puede ser extraído del lugar destinado para su protección.⁷¹
- 7) El notario o la notaria puede nombrar a un compañero o compañera del notariado para que lo o la sustituya, expida copias certificadas y asuma la responsabilidad de custodiar y conservar sus protocolos cuando necesite ausentarse de su oficina por cualquier razón que no sea permanente, por un período máximo inicial de de tres meses. Este periodo inicial podrá extenderse a seis meses, en casos excepcionales y mediante autorización de la Directora o Director de la ODIN.⁷²

A partir de las citadas disposiciones es ineludible concluir que el notario y la notaria tienen que residir permanentemente en Puerto Rico para cumplir con sus obligaciones como funcionario y funcionaria público. El notariado responde al Estado por la fe pública que se le ha confiado y que sólo puede poner en vigor en nuestra jurisdicción. La función del notario y de la notaria es personal, individual e indelegable,⁷³ por lo que no puede estar fuera de Puerto Rico y encargar a otra persona sus deberes.

⁶⁶ Art. 3 Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2003; Regla 4 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁶⁷ Art. 61 Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2101; Regla 8 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁶⁸ Art. 62 Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2102.

⁶⁹ Arts. 62 y 65 Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secs. 2102 y 2105.

⁷⁰ Arts. 47, 48, 54 y 55 Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secs. 2071, 2072, 2078 y 2079; Regla 53 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁷¹ Art. 53 Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2077; Regla 58 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁷² Art. 9 Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2013; Regla 18 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁷³ *In re Alvarado Tizol*, 122 D.P.R. 587, 590 (1988).

La responsabilidad del notariado como depositario de la fe pública requiere que el notario o notaria esté siempre presente y disponible para ofrecer sus servicios y para atender los requerimientos de la ODIN y del Tribunal Supremo. Por eso se le exige registrar en la Secretaría del Tribunal Supremo su firma, signo, sello, rúbrica, dirección residencial, dirección postal y localización de su oficina notarial, entendiéndose por ésta última el lugar donde se custodian los protocolos, e informar a la ODIN cualquier cambio en esta información.⁷⁴

El Artículo 9 de la Ley Notarial⁷⁵ y la Regla 18 del Reglamento Notarial⁷⁶ permiten al notario o notaria nombrar un compañero o compañera que lo o la sustituya por cualquier causa que no sea permanente durante un período máximo inicial de tres meses, que sólo podrá extenderse hasta un plazo máximo de seis meses por justa causa y con autorización de la Directora o Director de la ODIN.⁷⁷ La Ley Notarial de 1956 no establecía límite de tiempo para la sustitución notarial, lo que facilitó el arraigo de la práctica de designar notarios sustitutos y notarias sustitutas por períodos prolongados que alcanzaban hasta un año. Fue entonces que el Tribunal Supremo debió pronunciarse sobre los principios de estabilidad y continuidad que exige la función notarial y que la hacen personalísima, indelegable e intransferible. En consideración a la facultad de autenticar actos jurídicos que el Estado delega en el notariado, éste tiene la responsabilidad de preservar los principios de estabilidad y continuidad, que se materializan en lo que el Tribunal Supremo ha llamado una norma de "insustituibilidad", cuya excepción es el nombramiento de un notario sustituto o notaria sustituta para situaciones extraordinarias.⁷⁸

El Tribunal Supremo ha resuelto que custodiar la obra notarial y nombrar un notario sustituto o notaria sustituta son obligaciones que responden al ejercicio de la función pública del notariado y tienen el propósito de garantizar la continuidad de los servicios que ofrece.⁷⁹ El incumplimiento con estas obligaciones es un agravio serio a la función notarial y acarrea sanciones disciplinarias de equivalente gravedad.⁸⁰

En conformidad con la enmienda propuesta a este Artículo 7 y con sus fundamentos, la Comisión presenta además, una enmienda a la Regla 8 del Reglamento Notarial⁸¹ para requerir a las personas aspirantes a la práctica notarial residir permanentemente en Puerto Rico.

⁷⁴ Art. 7 Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2011; Regla 11 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁷⁵ 4 L.P.R.A. sec. 2013.

⁷⁶ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁷⁷ Art. 9 Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2013; Regla 18 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁷⁸ *In re Limite del notario sustituto*, 115 D.P.R. 770, 771-772 (1984).

⁷⁹ *In re Carrasquillo Martínez*, 2008 T.S.P.R. 87.

⁸⁰ Véanse *In re Carrasquillo Martínez*, 2008 T.S.P.R. 87; *In re Vargas Pérez*, 145 D.P.R.160 (1998).

⁸¹ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Artículo 10. Deberes del notario - Sellos; exenciones (4 L.P.R.A. § 2021)

Salvo por las excepciones establecidas por ley, será deber de todo notario adherir y cancelar en cada ~~escritura~~ instrumento público original que autorice y en las copias certificadas que de ella se expidieren, los correspondientes sellos de Rentas Internas, de la Sociedad para Asistencia Legal y un sello que el Colegio de Abogados de Puerto Rico adoptará y expedirá por valor de un (1) dólar, cuyo producto de venta ingresará por partidas iguales al Instituto del Notariado Puertorriqueño y a la Asociación de Notarios de Puerto Rico. El Secretario de Hacienda podrá adoptar y expedir electrónicamente, por sí o por medio de agentes de rentas internas, un sello de impuesto notarial que servirá el mismo propósito y que se utilizará de la misma forma.

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

Será anulable o ineficaz ~~la escritura~~ el instrumento público o las copias certificadas ~~de la misma~~ del mismo cuando no se hubieren adherido los sellos correspondientes o no se hubiere observado cualquier método establecido por el Secretario de Hacienda en sustitución del mecanismo de adherir los sellos requeridos por ley. No obstante, cualquiera de las partes en el documento podrá entregar al funcionario correspondiente el importe de dichos derechos, sin perjuicio a lo dispuesto en el párrafo quinto del Artículo 7 de esta Ley.

El Colegio de Abogados de Puerto Rico ~~vendrá obligado a~~ tiene la obligación de destinar cuando menos una tercera (1/3) parte del total de los ingresos que se devenguen por concepto del sello notarial a programas de servicios a la comunidad, tales como: asistencia legal gratuita a ~~los~~ las personas indigentes, programas de educación legal continuada a los abogados y a los propios notarios. El Colegio ~~vendrá obligado a~~ tiene la obligación de rendir un informe anual no más tarde del mes de febrero ante el Tribunal Supremo, en el que se especificarán los ingresos percibidos por tal concepto en el año anterior, su utilización y sobrante.

Los notarios de Servicios Legales de Puerto Rico, Inc., las Clínicas de Asistencia Legal de las Escuelas de Derecho del País y cualquier otra entidad u organización sin fines de lucro, certificada por el Secretario de Justicia, cuyas funciones y propósitos sean similares a las de dichas entidades, ~~no vendrán obligados a~~ tienen la obligación de adherir y cancelar los sellos a que se refiere este Artículo, cuando autoricen escrituras instrumentos públicos de personas indigentes, siguiendo los criterios de elegibilidad establecidos por dichos organismos, pero harán constar tal circunstancia en el documento.

Comentario

La enmienda propuesta aclara el texto del Artículo 10. La obligación de fijar y cancelar sellos de rentas internas, el de la Sociedad para la Asistencia Legal y el impuesto notarial, corresponde con las escrituras públicas y con las actas.⁸² La enmienda sustituye entonces "escritura original" por "instrumento público", que incluye las escrituras públicas y las actas.⁸³

En consideración a la importancia de esta obligación de fijar y cancelar los sellos, la Comisión propone enmendar además, la Regla 9 del Reglamento Notarial⁸⁴ para reiterar este deber.

Artículo 16. Instrumentos públicos - Firmas; iniciales; rúbrica y sello (4 L.P.R.A. § 2034)

~~Los otorgantes y los testigos~~ Todas las personas comparecientes firmarán ~~la escritura~~ el instrumento público y además estamparán las letras iniciales de su nombre y apellido o apellidos al margen de cada una de las hojas del instrumento, en la forma que habitualmente empleen, las cuales rubricará y sellará el notario.

En caso de que faltaran las iniciales de alguna de la personas comparecientes y ésta las estampara con posterioridad al otorgamiento, ello equivaldrá a una subsanación. El notario hará constar la subsanación con una nota marginal en la escritura o instrumento así subsanado.

Comentario

La Ley Notarial requiere la firma de todas las personas que comparecen al otorgamiento y autorización del instrumento público. El Artículo 13 define la escritura matriz como el documento original que el notario redacta sobre el contrato

⁸² Sec. 2 Ley 101 del 12 de mayo de 1943, según enmendada, 4 L.P.R.A. sec. 851.

⁸³ Art. 13 Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 L.P.R.A. sec. 2031; Regla 19 del Reglamento Notarial, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁸⁴ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

o acto y requiere que esté firmado por los otorgantes, los testigos instrumentales, los testigos de conocimiento y por el notario.⁸⁵ El Artículo 16 requiere la firma de las partes otorgantes y de los testigos.⁸⁶ El Artículo 28 dispone que quienes “suscriban un instrumento público en cualquier concepto, lo harán firmando al final” y que el notario firmará a continuación.⁸⁷

Entre las causas de nulidad establecidas por el Artículo 34 está la falta de firmas de las partes, testigos y del notario o notaria.⁸⁸ El Reglamento Notarial también requiere las firmas de todas las personas comparecientes.⁸⁹ La enmienda propuesta acoge esta normativa al establecer expresamente que “[t]odas las personas comparecientes firmarán la escritura”.

Así mismo, la enmienda propuesta adopta la doctrina establecida desde 1921 que reconoce la validez del documento notarial cuando la persona que lo suscribe lo hace con la firma acostumbrada.⁹⁰ El Artículo 28 de la Ley Notarial⁹¹ y la Regla 34 del Reglamento Notarial⁹² admiten la firma e iniciales en la forma que las personas habitualmente emplean.

La Ley Notarial y el Reglamento Notarial requieren además, que todas las personas que comparecen al otorgamiento y autorización del instrumento público estampen sus iniciales en el margen de todos los folios del instrumento público.⁹³ Conforme dispone la Regla 45 del Reglamento Notarial, la falta de iniciales es causa de anulabilidad del instrumento público, sin afectar el negocio jurídico.⁹⁴

La falta de iniciales en uno o varios folios del instrumento público es producto de una inadvertencia que no incide en el negocio jurídico ni revoca el consentimiento de las partes otorgantes. La enmienda propuesta en un nuevo segundo párrafo del Artículo 16 reconoce la posibilidad de subsanar la falta de iniciales. Ofrece a las partes otorgantes y al notario o notaria un remedio sencillo para salvar el instrumento público sin convocar a todas las personas comparecientes ni autorizar un instrumento público adicional. Será suficiente con que la persona cuyas iniciales se omitieron en uno o varios folios, las estampe posteriormente y el notario o notaria haga constar la subsanación de la falta explicando la situación en una nota marginal en el mismo instrumento público.

En la Regla 39 del Reglamento Notarial,⁹⁵ que dispone sobre la subsanación de faltas, se han incorporado varias enmiendas significativas acordes con el propósito de salvaguardar la voluntad de las partes otorgantes y de evitarles trámites

⁸⁵ 4 L.P.R.A. sec. 2031.

⁸⁶ 4 L.P.R.A. sec. 2034.

⁸⁷ 4 L.P.R.A. sec. 2046.

⁸⁸ 4 L.P.R.A. sec. 2052.

⁸⁹ Véanse las Reglas 19 y 34, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁹⁰ *Rivera v. El Registrador de San Germán*, 29 D.P.R. 903 (1921); *Esteves, Comisionado v. Registrador*, 43 D.P.R. 7 (1932).

⁹¹ 4 L.P.R.A. sec. 2046.

⁹² 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁹³ Artículos 16 y 28 de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. secs. 2034 y 2046. Regla 34 del Reglamento Notarial, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁹⁴ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

⁹⁵ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

onerosos adicionales al otorgamiento y autorización de un instrumento público. Entre las referidas enmiendas se incluyen como subinciso (B)(4) los medios para subsanar la falta de iniciales: diligencia subsanatoria en la escritura matriz, o acta notarial.

Cónsono con las enmiendas propuestas al Artículo 16 de la Ley Notarial⁹⁶ y a la Regla 39 del Reglamento Notarial,⁹⁷ se presenta una enmienda a la Regla 45 para reconocer como excepción a la anulabilidad por falta de iniciales el que se hubiere salvado esta omisión.

Artículo 34. Instrumentos públicos - Nulidad (4 L.P.R.A. § 2052)

Serán nulos los instrumentos públicos:

- 1) Que contengan alguna disposición a favor del notario que lo autorice.
- 2) En que sean testigos los parientes de las partes en ellos interesadas en el grado de que está prohibido por el Artículo 22, a los parientes o ~~criados~~ empleados del mismo notario.
- 3) En que no aparezcan las firmas de las partes y testigos cuando deban hacerlo, y la firma del notario.

Comentario

La enmienda propuesta elimina el nombre "criados" y adopta en su lugar, "empleados. La expresión "criados" está en desuso y actualmente resulta un tanto denigrante.

Artículo 61. Reglamento (4 L.P.R.A. § 2101)

El Tribunal Supremo aprobará un reglamento para la ejecución de esta Ley, para la regulación del ejercicio del notariado y la admisión al mismo y para complementar las disposiciones de esta Ley. Aprobará además, la reglamentación necesaria para adoptar avances tecnológicos que faciliten y agilicen la práctica notarial y los trámites ante la Oficina de Inspección de Notarías. El Tribunal Supremo reglamentará además, el uso de la tecnología por la Oficina de Inspección de Notarías.

⁹⁶ 4 L.P.R.A. sec. 2034.

⁹⁷ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Comentario

La Rama Judicial ha logrado avances significativos en el área de informática para agilizar los procedimientos y mejorar los servicios que ofrece a la ciudadanía. La adopción de avances tecnológicos en la práctica notarial es parte fundamental de este esfuerzo. La Ley 196 del 13 de diciembre de 2007 introdujo enmiendas a varios artículos de la Ley Notarial para posibilitar la reestructuración de las operaciones de la Oficina de Inspección de Notarías y establecer nuevos sistemas que logren mayor agilidad y eficiencia en la prestación de los servicios que ésta ofrece.

Como parte de los trabajos para mecanizar la ODIN, en abril de 2009, la Rama Judicial inició el proyecto de Radicación Electrónica de Índices Notariales (REIN) con la participación de 62 notarios y notarias. Este proyecto permite la presentación de los Índices Notariales de manera digital, elimina el uso de papel y agiliza considerablemente el proceso. Así mismo, entre los planes futuros de la Rama Judicial respecto a la práctica notarial y los servicios que ofrece la ODIN se han mencionado la creación y mecanización de un Registro Electrónico General de Competencias Notariales, del Registro de Poderes, del Registro de Testamentos, de la Unidad de Índices Notariales y, eventualmente, un Registro de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.

El Artículo 61 de la Ley Notarial faculta al Tribunal Supremo a aprobar reglas para regular el ejercicio de la notaría. La Comisión estima que la facultad del Tribunal Supremo para adoptar e implantar avances tecnológicos en la práctica notarial tiene que ser amplia y permanente. La enmienda propuesta al Artículo 61 reconoce expresamente la facultad del Tribunal Supremo de reglamentar la adopción e implantación de los avances tecnológicos para su uso por la Oficina de Inspección de Notarías y para agilizar la práctica notarial.

La Comisión propone enmiendas además, a varias reglas del Reglamento Notarial para facilitar la adopción e implantación de los avances tecnológicos en la práctica notarial y en la operación de la ODIN.

Artículo 62. Inspección y examen - Funcionarios a cargo (4 L.P.R.A. § 2102)

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, así como Inspectores de Notarías, quienes deberán haber ejercido previamente la notaría por un término no menor de cinco años, quienes estarán regidos por las disposiciones de la Ley de Personal de la Rama Judicial y de la reglamentación que se adopten en virtud de ésta. y notarías de experiencia como Inspectores, todos los cuales estarán cubiertos por las disposiciones de las secs. 521 a 525 de este título,

~~conocidas como “Ley de Personal de la Rama Judicial” y de las reglas y reglamentos que se adopten en virtud de las mismas.~~

Uno de los Inspectores de Protocolos residirá en el Distrito de San Juan, otro residirá en el Distrito de Ponce. Los demás residirán en el sitio que el Juez Presidente designe.

El Tribunal Supremo, previa oportunidad al notario de ser oído en su defensa, podrá corregirlo disciplinariamente mediante reprimenda, multa que no exceda de quinientos dólares (\$500) o suspensión temporal o permanente de su cargo en caso de cualquier infracción a las disposiciones de esta Ley o de cualquier otra ley relacionada con el ejercicio del notariado, todo ello sujeto a lo dispuesto en el Artículo 65. 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.

Comentario

El Tribunal Supremo ha delegado en la Oficina de Inspección de Notarías la supervisión del notariado, particularmente la inspección de notarías y el examen de los protocolos.⁹⁸ Para cumplir con esta encomienda, la ODIN cuenta, a su vez, con los Inspectores y las Inspectoras de Notarías. La función de la inspección de protocolos es una de supervisión sobre el cumplimiento con la ley.⁹⁹ El Inspector y la Inspectora tienen además, la facultad de fiscalizar el cumplimiento del notario o notaria con su responsabilidad de adherir y cancelar los sellos de Rentas Internas en las escrituras matrices y en las copias certificadas.¹⁰⁰

Los deberes específicos de los Inspectores e Inspectoras consisten en velar por el fiel cumplimiento del notariado con: la Ley Notarial y su Reglamento, la Ley del Arancel Notarial, la reglamentación sobre los sellos de Rentas Internas, Impuesto Notarial y el sello de la Sociedad para la Asistencia Legal, y toda legislación o reglamentación adicional sobre las formalidades de los instrumentos públicos o documentos notariales.¹⁰¹

Los Inspectores e Inspectoras de Notarías son quienes examinan directamente la obra notarial, determinan si el notario o notaria ha cumplido con sus obligaciones y aprueban el protocolo,¹⁰² o rinden un informe adverso. A raíz de este informe, la Directora o Director de la ODIN ejerce su amplia discreción para

⁹⁸ *In re Godínez Morales*, 161 D.P.R. 219, 232 (2004).

⁹⁹ *In re Colón Muñoz*, 131 D.P.R. 121, 151 (1992).

¹⁰⁰ *Director Oficina Inspección de Notarías v. Colón*, 131 D.P.R. 102 (1992); Instrucción 6 de las Instrucciones Generales a los Notarios del 11 de febrero de 1999.

¹⁰¹ *In re Godínez Morales*, supra, pág. 243.

¹⁰² Regla 77 del Reglamento Notarial, Ap. XXIV.

escoger el curso de acción apropiado para el caso particular,¹⁰³ entre las alternativas que le ofrece la Regla 79 del Reglamento Notarial.¹⁰⁴ Las opciones del Director o Directora de la ODIN se extienden desde determinar que el notario o notaria no ha incurrido en falta hasta someter el asunto ante la consideración del Tribunal Supremo.

La función pública del notariado le exige atender diligentemente los señalamientos de la ODIN y corregir oportunamente las deficiencias, o contestar el informe del Inspector o Inspectora de Notarías. En consideración a que el Tribunal Supremo ha delegado en la ODIN la supervisión del notariado y su práctica profesional, la desatención de los notarios y notarias a las comunicaciones de su Directora o Director y la falta de corrección a los señalamientos del Inspector o Inspectora equivalen a ignorar los requerimientos del Tribunal.¹⁰⁵ La ausencia de atención y corrección, sumada a las deficiencias permiten al Tribunal Supremo poner en vigor su facultad disciplinaria sobre el notariado.¹⁰⁶

En consideración a la seria responsabilidad de los Inspectores e Inspectoras de Notarías y a las graves consecuencias que un informe adverso suyo puede originar para el notario y la notaria, la Comisión estima que es indispensable requerirles experiencia notarial antes de confiarles tan importante encomienda. Esta conclusión reitera el reconocimiento por el Tribunal Supremo de que los Inspectores e Inspectoras deben ser notarios y notarias de experiencia.¹⁰⁷ La enmienda propuesta sugiere establecer un término no menor de cinco años de experiencia previa en la práctica notarial.

Artículo 63. Inspección y examen - Divergencias de criterio; solución (4 L.P.R.A. § 2103)

Si durante el curso de la inspección del protocolo notarial surgiera cualquier divergencia de criterio irreconciliable entre el Inspector de ~~Protocolos~~ Notarías y el notario, en relación con la

¹⁰³ *In re Godínez Morales*, 161 D.P.R. 219 (2004).

¹⁰⁴ Según la Regla 79 del Reglamento Notarial, Ap. XXIV, las alternativas del Director o Directora de la ODIN son las siguientes:

- (A) Conceder un término adicional al notario para que subsane las faltas señaladas.
- (B) Iniciar o instruir al Inspector para que inicie el procedimiento provisto en la sec. 2103 de este título en cuanto a cualesquiera divergencias de criterio.
- (C) Decretar su sobreseimiento, por no justificarse acción posterior alguna. El informe, junto con los escritos que haya recibido del notario será archivado en el expediente de éste. El Director notificará de dicha acción al notario por escrito para que la una al Protocolo objeto del informe.
- (D) Determinar que el notario no ha incurrido en la falta señalada e instruir a tales efectos al inspector.
- (E) Someter al Tribunal Supremo un informe junto con cualesquiera escritos que haya recibido del notario.

¹⁰⁵ *In re Gómez Rijos*, 129 D.P.R. 811, 816 (1992).

¹⁰⁶ *In re Colón Muñoz*, 131 D.P.R. 121, 150 (1992).

¹⁰⁷ *In re Godínez Morales*, 161 D.P.R. 219, 232 (2004).

forma y la manera de llevar éste sus protocolos y Registros de Testimonios con respecto al cumplimiento de esta Ley, la cancelación de derechos o cualquier otra ley relacionada con las formalidades de los instrumentos o documentos, el Inspector deberá hacerlo constar en su informe haciendo una breve exposición de los hechos y de las razones en que se funda la controversia. El Director de la Oficina de Inspección de Notarías o el notario podrá someter la divergencia de criterio a la consideración del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior. El informe del Inspector de Notarías será presentado ante el Dicho ~~informe será remitido a la sala del~~ Tribunal de Primera Instancia, sin pago de derechos o impuestos de alguna clase para que considere los planteamientos del ~~oyendo al~~ Inspector y ~~del~~ notario y resuelva la controversia. La resolución ~~recaída~~ podrá ser revisada por el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* ~~interpuesto~~ presentado dentro de los treinta (30) días siguientes ~~a ser notificados~~ de ser notificada, todo ello sujeto a lo dispuesto en el Artículo 65 de esta Ley.

Comentario

Con la enmienda propuesta se ofrece al notario o notaria la oportunidad de iniciar el trámite judicial para presentar la divergencia de criterio ante el Tribunal de Primera Instancia. Por otro lado, dispone que por parte de la Oficina de Inspección de Notarías, sea la Directora o Director quien recurrirá ante el tribunal, y no el Inspector o Inspectora. La Directora o Director presentará el informe del Inspector o Inspectora para que el tribunal conozca el origen de la divergencia y los fundamentos de la ODIN.

La enmienda destaca que la divergencia de criterio entre el notario o notaria y el Inspector o Inspectora se someterá a la consideración del Tribunal de Primera Instancia si ésta es irreconciliable. Esta salvedad previene que se recurra al tribunal por diferencias inocuas.

Para que el tribunal pueda atender y dilucidar la divergencia de criterio es indispensable que el Inspector o Inspectora haga constar en su informe las dos posiciones en controversia.

La Comisión estima que el notariado debe tener la oportunidad de iniciar estos casos porque la experiencia demuestra que en muy raras ocasiones se presentan las divergencias de criterio.¹⁰⁸ La Directora o Director de la ODIN tiene amplia discreción para escoger el curso de acción que considere más conveniente entre las alternativas que le ofrece la Regla 79 del Reglamento Notarial de Puerto Rico.¹⁰⁹ La ODIN opta por recurrir directamente al Tribunal Supremo y los casos culminan en los llamados *In re*, que por todos y todas es conocido que estigmatizan al notario o notaria.

¹⁰⁸ *Rivera Miranda v. Betancourt*, 111 D.P.R. 147 (1981); *Soto De Bernier v. Rivera Cestero*, 106 D.P.R. 35 (1977).

¹⁰⁹ *In re Godínez Morales*, 161 D.P.R. 219 (2004); 4 L.P.R.A., Ap. XXIV.

La enmienda ofrece al notario o notaria preocupado por sus diferencias irreconciliables con el Inspector o Inspectora la oportunidad de recurrir al Tribunal de Primera Instancia para aclarar sus obligaciones. Además, esta oportunidad alivia al notario o notaria responsable de la agobiante incertidumbre sobre la determinación que tomará la ODIN puesto que se ha resuelto que el término dispuesto en la Regla 79 del Reglamento Notarial para que la Directora o Director decida el curso de acción es meramente directivo.¹¹⁰

La enmienda propuesta a este Artículo 63 requiere enmendar, a su vez, las Reglas 77, 79 y 80 del Reglamento Notarial de Puerto Rico. Las enmiendas propuestas a estas Reglas se presentan y discuten más adelante.

Artículo 74. Registro de Testamentos - Acuse de recibo del parte certificado; certificaciones de constancia (4 L.P.R.A. § 2124)

Será deber del Director de la Oficina de Inspección de Notarías acusar recibo al notario de dicha notificación y mantener un Registro con el nombre y apellido o apellidos del testador y de las demás circunstancias obrantes en dicha notificación notarial.

Tales notificaciones estarán bajo la custodia de dicho funcionario, quien conservará las mismas en el orden que fueron remitidas. Asimismo, éste queda autorizado a certificar a petición por escrito de parte interesada o su abogado, acompañada del pago de derechos por valor de tres dólares (\$3), si se haya anotado el otorgamiento del testamento que se interese.

El Director de la Oficina de Inspección de Notarías también podrá certificar, sujeto al pago de los mismos derechos, que no aparece de las constancias obrantes en su oficina que la persona designada haya otorgado testamento.

Una vez integrado el Registro de Testamentos al Registro General de Competencias Notariales creado por la Ley Núm. 282 de 21 de agosto de 1999, según enmendada, conocida como "Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario", el pago de derechos por certificaciones acreditativas o negativas de testamento será de cinco dólares (\$5), según dispone el referido estatuto.

El pago de derechos se llevará a cabo mediante sellos de rentas internas, los que se deberán cancelar en la propia certificación, o por aquellos otros medios que determine el Secretario de Hacienda, en coordinación con el Juez Presidente del Tribunal Supremo o la persona en quien éste delegue.

¹¹⁰ *In re Godínez Morales*, supra, pág. 237.

Salvo que sea solicitada por el propio testador, por su representante debidamente autorizado, o por el notario autorizante, será necesario que una parte con interés acredite el fallecimiento del testador para obtener la certificación sobre el otorgamiento de un testamento.

Comentario

La enmienda propuesta adopta expresamente la práctica en la Oficina de Inspección de Notarías respecto a las solicitudes de certificación sobre el otorgamiento de testamentos. La ODIN requiere a las personas que alegan ser parte con interés, presentar prueba que acredite el fallecimiento del testador o testadora.

C. Reglamento Notarial de Puerto Rico

Como parte de su cumplimiento con la encomienda principal de recomendar los cambios necesarios a la normativa pertinente a la función notarial y de acuerdo con los resultados de la Radiografía y las innovaciones que ofrece la tecnología, la Comisión acordó enmiendas considerables al Reglamento Notarial. Las enmiendas propuestas deben mejorar la práctica notarial y los sistemas de trabajo de la Oficina de Inspección de Notarías.

Según se explicó previamente en este informe, la Comisión prefirió incorporar en el Reglamento Notarial todas las enmiendas posibles al amparo de la Ley Notarial para facilitar la aprobación de los cambios. Las enmiendas al Reglamento Notarial permiten atender las necesidades de la práctica notarial más diligentemente que mediante propuestas a la Ley Notarial.

La misma Subcomisión que analizó la Ley Notarial estudió el Reglamento Notarial y presentó sus propuestas de enmiendas a la Comisión en pleno. Así mismo, la Comisión atendió varias propuestas de enmiendas al Reglamento Notarial presentadas por la ODIN. Por otra parte, los resultados de la Radiografía y la discusión de diversas inquietudes de los comisionados y comisionadas originaron enmiendas adicionales al Reglamento.

Propuesta de Enmiendas

La consideración de todas las enmiendas sugeridas culminó con la formulación de las propuestas que se presentan a continuación. Cada enmienda propuesta al Reglamento Notarial está acompañada, igual que las recomendadas a la Ley Notarial, de un comentario para explicar su contenido, fundamentos y propósitos, las diferencias con la regla vigente, y la doctrina aplicable. [El texto que se sugiere añadir aparece subrayado y el que se sugiere eliminar está tachado.]

Regla 2. Doble carácter de la función notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Integran el notariado puertorriqueño todos los notarios de Puerto Rico admitidos y los que en adelante fueren admitidos por el Tribunal Supremo de Puerto Rico a ejercer dicho ministerio.

El notario es 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 hechos, redactar los instrumentos adecuados a ese fin, conferirles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido, y cumplir con cualquier otra función autorizada por ley.

En su función pública, ejerce la fe pública notarial que tiene y ampara un doble carácter:

(A) En la esfera de los hechos, la exactitud de lo que el notario ve, oye o percibe por sus sentidos, y

(B) en la esfera del Derecho, confiere autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento público redactado conforme a su juicio sobre los preceptos del ordenamiento jurídico para la validez y eficacia del acto o contrato formalizado, y sobre la identidad y capacidad de las partes.

Comentario

En previsión a la implantación de la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario,¹¹¹ que reconocerá facultades y funciones adicionales especiales al notariado y para evitar excluir cualesquiera otras que se le adjudiquen, la Comisión propone enmendar esta Regla para añadir la frase "y cumplir con cualquier otra función autorizada por ley".

Regla 8. Del ingreso al notariado; examen de reválida (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Podrá ser admitida al ejercicio del notariado cualquier persona que, ~~además de ser~~ hubiere sido admitida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico al ejercicio de la ~~profesión de abogado,~~ abogacía y hubiere aprobado un examen de reválida sobre Derecho Notarial preparado y ofrecido por la Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y de la Notaría. La persona aspirante deberá residir permanentemente en Puerto Rico.

¹¹¹ 4 L.P.R.A. secs. 2155 – 2166.

No será requerido dicho examen a persona alguna que hubiere sido admitida al ejercicio de la abogacía antes del primero de julio de 1983.

El examen de admisión al ejercicio del notariado comprenderá, además de la materia de Derecho Notarial, ~~aquellas otras materias relacionadas que la Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía estime apropiadas~~ Ética Profesional, Derecho Hipotecario, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.

Comentario

Las enmiendas propuestas a esta Regla responden en parte a los hallazgos y conclusiones respecto a la formación del notariado puertorriqueño.¹¹² Así mismo, corresponden con las recomendaciones formuladas a raíz de dichos hallazgos y conclusiones.

La práctica notarial requiere conocimiento pleno del Derecho y destreza para integrar las diversas áreas de éste. Exige además, claro está, dominar el Derecho Notarial. Sin embargo, las escuelas de derecho no demuestran un compromiso genuino con la preparación del notariado, y la Reválida Notarial, por su parte, no logra evaluar la capacidad de los y las aspirantes al ejercicio de la notaría de integrar las diversas áreas del Derecho que son fundamentales para esta práctica con las exigencias de la Ley Notarial y del Reglamento Notarial.

La Comisión estima que para remediar esta insuficiencia se debe requerir que los y las aspirantes a la Reválida Notarial hayan sido admitidos previamente a la abogacía y separar realmente los exámenes de admisión a una y otra práctica profesional. De esta manera, los y las aspirantes a la Reválida Notarial ya han sido examinados sobre su conocimiento del Derecho y han aprobado la Reválida General antes de evaluar su preparación para integrar las materias de Derecho pertinentes a la práctica notarial con los requerimientos particulares del Derecho Notarial.

Cónsono con la referida medida, la enmienda propuesta establece expresamente además, las materias de Derecho que debe examinar la Reválida Notarial en conjunto con las disposiciones sobre la Ley Notarial, su Reglamento y doctrina. Las materias que la Comisión estima indispensables para la práctica notarial y que mediante esta enmienda se añaden al examen Notarial son: Ética Profesional, Derecho Hipotecario, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.

¹¹² Véase el Capítulo I (Formación y desarrollo del notariado puertorriqueño) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

Conforme se ha discutido ampliamente en este Informe, el cumplimiento con las obligaciones de la práctica notarial en Puerto Rico exigen al notariado residencia permanente en nuestra jurisdicción.¹¹³ Procede entonces establecer este requisito desde el momento en que la persona demuestra interés en practicar la notaría en Puerto Rico mediante su solicitud para tomar la Reválida Notarial.

Regla 9. Fianza; presentación y cancelación (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

~~Todo abogado admitido~~ Toda persona admitida al ejercicio de la abogacía que hubiere aprobado, además, la reválida sobre Derecho Notarial e interesare ejercer el notariado, presentará en la Secretaría del Tribunal Supremo de Puerto Rico una solicitud ~~donde~~ para que se le autorice a ejercer la notaría, en la que afirmará que se compromete a adherir y cancelar en cada declaración jurada, afidávit o testimonio el sello todo instrumento público autorizado ante ella, así como en el Registro de Testimonios, los correspondientes sellos de rentas internas, de impuesto notarial y de la Sociedad para Asistencia Legal. Dicha solicitud deberá estar acompañada de una fianza en duplicado, conforme los requisitos establecidos en el Artículo 7 de la Ley Notarial de Puerto Rico.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico hará constar en la resolución de cancelación de fianza la fecha en que el notario sometió su renuncia o la fecha en que asumió funciones incompatibles con el ejercicio del notariado.

Comentario

El Artículo 10 de la Ley Notarial establece el deber del notariado de adherir y cancelar los sellos de rentas internas y de impuesto notarial en las escrituras públicas y en sus copias certificadas, y dispone que serán anulables o ineficaces las que carezcan de estos sellos.¹¹⁴ Por su parte, la Regla 14 del Reglamento Notarial dispone que todo derecho de arancel u otro que devengue el instrumento público sea sufragado por las personas interesadas y que el notario o notaria podrá rehusar autorizar el instrumento hasta que se haya provisto para el pago de estos derechos.¹¹⁵ En relación con los testimonios o declaraciones de autenticidad, la Regla 72 del Reglamento Notarial establece el deber del notariado de adherir y cancelar el sello de la Sociedad para Asistencia Legal en el Registro de Testimonios respecto a cada testimonio que autorice.¹¹⁶

¹¹³ Véase el comentario de la enmienda propuesta al Artículo 7 de la Ley Notarial en el Capítulo II-B (Práctica notarial-Propuestas de enmiendas a la Ley Notarial de Puerto Rico) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

¹¹⁴ 4 L.P.R.A. sec. 2021.

¹¹⁵ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

¹¹⁶ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

La enmienda propuesta enfatiza la obligación del notariado de adherir y cancelar los sellos de rentas internas, de impuesto notarial y de la Sociedad para Asistencia Legal en los instrumentos públicos, las copias certificadas y el Registro de Testimonios. Establece el compromiso que asumen el notario y la notaria de cumplir con esta obligación.

Es preciso insistir sobre estas obligaciones puesto que su incumplimiento acarrea la ineficacia de los instrumentos públicos y sanciones disciplinarias. *“No adherir y cancelar los sellos de Rentas Internas y el de Impuesto Notarial es una falta grave en la notaría. Continuamente nuestro Tribunal Supremo sanciona a notarios que dejan de adherir y cancelar los sellos, porque esa obligación es de estricto cumplimiento”*.¹¹⁷

La enmienda corresponde con los reiterados señalamientos disciplinarios del Tribunal Supremo ante el incumplimiento de los notarios y notarias con esta obligación de adherir y cancelar los sellos en los instrumentos públicos y en el Registro de Testimonios. Ante señalamientos de la ODIN sobre deficiencias en la obra notarial por dejar de adherir y cancelar los sellos de rentas internas, de impuesto notarial o de la Sociedad para Asistencia Legal, el Tribunal Supremo ha concluido que ésta es una falta grave y ha impuesto sanciones. En esos casos, se ha repetido la doctrina que citamos a continuación:

De esta forma, la Ley Notarial dispone que el notario tiene el deber de adherir y cancelar en su protocolo los sellos de rentas internas y un sello notarial en cada instrumento original que otorgue y en las copias certificadas. Así también se impone el deber a todo notario de adherir el sello de asistencia legal por cada afidávit, testimonio o declaración jurada que éste autorice.

Reiteradamente hemos establecido que el dejar de adherir los sellos de rentas internas y cancelar los mismos al momento de autorizar los documentos públicos otorgados es una falta grave por parte del notario. Además, al no adherir los mismos se defrauda al erario público.

Más importante aún, está el hecho de que conforme con nuestra doctrina, el pago de todo derecho de arancel o de otra índole que conforme a la ley devengue el instrumento público, será sufragado por los interesados en el otorgamiento del documento. Lo que implica, que si el notario cobra los honorarios arancelarios y luego no adhiere los sellos de rentas internas, de asistencia legal o notariales que la ley le impone, estará sujeto a sanciones y acciones disciplinarias sin menoscabo de su responsabilidad legal. También podría resultar en la configuración del delito de apropiación ilegal.

¹¹⁷ Cándida Rosa Urrutia de Basora y Luis Mariano Negrón Portillo, *Curso de Derecho Notarial Puertorriqueño*, 2da ed., San Juan, Puerto Rico, [s. Ed.], 1999, pág. 107.

Esta práctica de no adherir y cancelar los debidos sellos, no sólo representa una violación a la ley notarial, sino que, en el caso de escrituras o sus copias certificadas, las expone a la anulabilidad e ineficacia jurídica de estos documentos en perjuicio de los otorgantes o de terceros. Por tanto, el incumplimiento del notario con este deber puede tener efectos funestos para la sociedad en que el notario convive y trabaja. Hasta tanto dichos sellos sean adheridos y cancelados, la validez de dichas escrituras, o de las copias certificadas está en entredicho, pues éstas son anulables. (Citas omitidas.)¹¹⁸

El Tribunal ha destacado además, que el incumplimiento con esta obligación es una práctica altamente censurable que no será tolerada.¹¹⁹

La propuesta incorpora además, enmiendas de redacción y estilo.

Regla 11. Notificación de dirección residencial y profesional (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Todo notario, una vez admitido, notificará inmediatamente al Secretario del Tribunal Supremo de Puerto Rico y al ~~Director de~~ a la Oficina de Inspección de Notarías, el lugar de su residencia, su dirección postal profesional, números de teléfono y fax, y correo electrónico, en caso de tenerlo, y la localización de la oficina donde conservará el Protocolo de Instrumentos Públicos y el Registro de Testimonios. Asimismo, notificará cualquier cambio de residencia, de dirección postal o de localización de su oficina notarial y de sus números de teléfono y fax, y correo electrónico dentro de los cinco (5) días laborables siguientes a la fecha del cambio. La notificación de estos cambios podrá hacerse por correo, o por vía electrónica conforme establezcan las Instrucciones que la Oficina de Inspección de Notarías emita a esos efectos.

Si tuviere Protocolo ~~cumplirá, además, con~~ de Instrumentos Públicos, deberá entregar personalmente o remitir a la Oficina de Inspección de Notarías, la solicitud de autorización para el traslado de sus Protocolos en conformidad con lo dispuesto en el Artículo 53 de la Ley Notarial de Puerto Rico y la Regla 58 de este Reglamento.

¹¹⁸ *In re Capestany Rodríguez*, 148 D.P.R. 728, 734-735 (1999). Véanse además, *In re Campos Cruz*, 157 D.P.R. 132 (2002); *In re González Maldonado*, 152 D.P.R. 871 (2000); *In re Colón Muñoz*, 131 D.P.R. 121 (1992).

¹¹⁹ *In re Campos Cruz*, supra, pág. 134.

Comentario

Las enmiendas más importantes que se proponen a esta Regla corresponden con los adelantos tecnológicos que ha adoptado la Rama Judicial y con la mecanización de los procesos en la ODIN para lograr mayor eficiencia en los servicios que ésta última ofrece, agilizar la práctica notarial y facilitar el cumplimiento del notariado con las exigencias de la Ley Notarial y su Reglamento. La enmienda mantiene la opción de comunicación por correo ordinario puesto que la adopción e implantación de los adelantos tecnológicos contará con un período de transición en el que coexistirán el sistema tradicional y las innovaciones. Este período permitirá al notariado ajustarse a los cambios.

La enmienda especifica que el término para notificar cambios será de cinco días *laborables* para definir expresamente el alcance del tiempo fijado. Es pertinente recordar que el Tribunal Supremo ha señalado que la obligación de notificar prontamente cualquier cambio de dirección debe observarse rigurosamente y que su incumplimiento acarrea sanciones disciplinarias.¹²⁰

Los protocolos pertenecen al Estado y el notario o notaria es su custodio.¹²¹ Como tal, el notariado no puede extraer los protocolos de las oficinas donde se custodien salvo por orden judicial o autorización de la ODIN.¹²² La enmienda propuesta destaca esta obligación del notariado de solicitar autorización para trasladar los protocolos.

La propuesta incorpora además, enmiendas de redacción y estilo.

Regla 12. Registro de Informes Notariales; Índice Mensual sobre actividad notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

~~El índice mensual sobre actividad notarial debe contener la dirección física y el teléfono de la oficina notarial. Cuando el notario sea empleado público, también contendrá el nombre y dirección del organismo público donde trabaja.~~

~~En los casos en que el organismo público permita la práctica privada fuera de horas laborables, el notario preparará dos índices, uno para las escrituras y testimonios autorizados para la agencia y otro para aquellos autorizados en la práctica privada que la agencia le permitió.~~

Los notarios remitirán al Registro de Informes Notariales de la Oficina de Inspección de Notarías un Índice Mensual sobre sus actividades notariales no más tarde del décimo día natural del

¹²⁰ *In re Vargas Pérez*, 145 D.P.R. 160 (1998).

¹²¹ Art. 48 Ley 75 del 2 de Julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2072; *In re Carrasquillo Martínez*, 2008 T.S.P.R. 87.

¹²² Art. 53 Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2077; Regla 58 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV; *In re López Cordero*, 164 D.P.R. 710 (2005).

mes siguiente al mes informado. Este Índice Mensual notarial se remitirá en el formulario oficial que publicará la Oficina de Inspección de Notarías.

Si el término límite de diez (10) días naturales siguientes al mes informado para remitir el Índice Mensual fuere sábado, domingo, día feriado o, por disposición de autoridad competente, estuviere cerrada la Oficina de Inspección de Notarías, éste será considerado extendido hasta el próximo día laborable.

En caso de error u omisión en el un Índice Mensual sobre actividad notarial, el notario deberá someter ~~un Índice Mensual enmendado~~ una enmienda al Índice con la correspondiente explicación, bajo su fe, firma y sello, conforme al procedimiento para presentación tardía, tan pronto advenga en conocimiento del error u omisión.

En el caso de presentación tardía del Índice Notarial, o de la presentación de una enmienda al Índice, el notario, por iniciativa propia, o a requerimiento del el Director de la Oficina de Inspección de Notarías, podrá requerir al notario que explique explicará la tardanza y someta someterá cualquier otra información que el estime conveniente pertinente.

El Director de la Oficina de Inspección de Notarías podrá aceptar la explicación ofrecida y apercibir al notario respecto al estricto cumplimiento de sus obligaciones como tal en el futuro. En los casos que lo estime apropiado, ~~podrá presentar~~ presentará un informe al Tribunal Supremo de Puerto Rico sobre este particular.

Comentario

Las enmiendas propuestas a esta Regla establecen expresamente la obligación del notariado de presentar un Índice Mensual sobre actividad notarial y aclaran el trámite para su cumplimiento. Disponen además, sobre el trámite para someter enmienda al Índice Mensual o para ofrecer una explicación por presentación tardía.

En la enmienda se advierte que la ODIN publicará un formulario oficial para la presentación del Índice Mensual y que este será el documento que se utilizará para cumplir con esta obligación.

El Tribunal Supremo ha resuelto reiteradamente que la obligación de rendir el Índice Mensual de actividad notarial es de cumplimiento estricto y que su omisión es una falta grave a los deberes que impone la fe pública notarial, que merece

severas sanciones disciplinarias.¹²³ La enmienda propuesta destaca este deber del notariado y procura facilitar su cumplimiento.

En caso de error u omisión en el Índice Mensual, el notario o notaria no tendrá que presentarlo completo nuevamente, será suficiente presentar la enmienda y ofrecer una explicación bajo su fe, firma y sello. La presentación de la enmienda procede tan pronto el notario o notaria advenga en conocimiento de que se cometió un error o hubo una omisión. Si el notario o notaria no ofreciera explicación para la enmienda o la presentación tardía, la ODIN se la requerirá.

La propuesta incorpora enmiendas de redacción y estilo.

Regla 12A. Notificación sobre el Índice Mensual

La notificación del Índice Mensual, dispuesta en el Artículo 12 de la Ley Notarial de Puerto Rico, contendrá la siguiente información bajo la fe, firma y sello del notario o notaria:

- a) Respecto a los instrumentos públicos matrices
 - 1) el número de orden cronológico
 - 2) el nombre de la persona compareciente o comparecientes y su capacidad representativa, si alguna
 - 3) la fecha de otorgamiento
 - 4) el objeto o título del instrumento
 - 5) la cuantía del instrumento, en los casos aplicables
 - 6) el nombre de los testigos, de haber comparecido alguno
 - 7) el notario deberá certificar haber cancelado en los instrumentos públicos autorizados para ese mes los correspondientes sellos de rentas internas, el de impuesto notarial y los sellos de la Sociedad para Asistencia Legal.
 - 8) el notario deberá certificar haber remitido al Departamento de Hacienda y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, las planillas

¹²³ *In re Miranda Casasnovas*, 2009 T.S.P.R. 54.

que requiere el Artículo 11 de la Ley Notarial de Puerto Rico.

9) los instrumentos públicos que el notario autorizó gratuitamente.

b) Respecto a las actas relacionadas con asuntos no contenciosos ante notario

1) el número de orden cronológico

2) el nombre de la persona requirente o requirentes y su representante, si alguno

3) la fecha de autorización

4) el asunto u objeto

5) el nombre de los testigos, de haber comparecido alguno

6) el notario deberá certificar haber cancelado en las actas autorizadas para ese mes, los correspondientes sellos de rentas internas y el de impuesto notarial.

c) Respecto a los testimonios

1) el número de orden cronológico

2) la fecha

3) el nombre de la persona declarante o declarantes

4) una relación sucinta del acto autenticado

5) el notario deberá certificar haber cancelado en el Registro de Testimonios los correspondientes sellos de la Sociedad para Asistencia Legal.

d) Informe negativo

De no haber tenido actividad notarial durante algún mes, el notario enviará un informe negativo para ese mes.

- e) En general, el Índice Mensual sobre actividad notarial deberá contener:
- 1) el nombre del notario
 - 2) el número notarial
 - 3) el mes y el año
 - 4) el total de instrumentos públicos autorizados, total de actas sobre asuntos no contenciosos y total de testimonios autorizados durante el mes
 - 5) la dirección postal
 - 6) la dirección física
 - 7) los números de teléfono y fax
 - 8) la dirección de correo electrónico.

Comentario

La propuesta es una nueva regla, formulada por la ODIN. Establece detalladamente la información que debe incluir el Índice Mensual de actividad notarial.

La nueva Regla atiende además, los cambios que proceden con la adopción de las innovaciones tecnológicas en la práctica notarial y en los sistemas de información de la ODIN. La adopción e implantación de los adelantos tecnológicos requiere un período de transición, que permitirá al notariado ajustarse a los cambios. Mientras transcurra este periodo y hasta que culmine la implantación del nuevo sistema para la radicación electrónica de los índices mensuales, los notarios y las notarias que no se hayan incorporado a esta innovación, podrán enviar sus índices por correo a la ODIN.

La Regla insiste en la obligación del notariado de adherir y cancelar los sellos de rentas internas, el de impuesto notarial y el de la Sociedad para Asistencia Legal mediante el requerimiento de que certifique en el Índice Mensual haberlos cancelado. Esta certificación es un esfuerzo adicional por comprometer al notariado a cumplir con esta obligación.

El incumplimiento con la obligación de adherir y cancelar los sellos de rentas internas y el de la Sociedad para Asistencia Legal es una falta grave, que acarrea serias sanciones. "Continuamente nuestro Tribunal Supremo sanciona a notarios

que dejan de adherir y cancelar los sellos, porque esa obligación es de estricto cumplimiento".¹²⁴ En particular, ha señalado:

En reiteradas ocasiones este Tribunal se ha expresado sobre el deber que tiene todo notario de cancelar las correspondientes estampillas, inmediatamente después del acto notarial realizado, y de las serias consecuencias del incumplimiento con dicho deber. Hemos señalado que esta práctica de no cancelar los correspondientes sellos de Rentas Internas, inmediatamente que se otorga una escritura, no sólo constituye una violación a la Ley Notarial sino que podría, incluso, resultar en la configuración de un delito de apropiación ilegal. (Citas omitidas)¹²⁵

En conformidad con los requerimientos de la Ley 43 del 23 de julio de 2009, la Regla establece el deber del notario y de la notaria de informar en el Índice Mensual los instrumentos públicos que autorizó gratuitamente.

Como parte de la colaboración de la Comisión con la ODIN, se formularon enmiendas al Reglamento Notarial para adoptar normativa necesaria en previsión de la implantación de la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.¹²⁶ En conformidad, la Regla 12A propuesta incluye la información requerida en el Índice Mensual respecto a las actas relacionadas con asuntos no contenciosos.

Regla 12B. Registro de Informes Notariales; Presentación del Índice Mensual sobre la actividad notarial

El Índice Mensual de actividad notarial exigido a los notarios será preparado en original y presentado personalmente, por correo ordinario o vía electrónica, en conformidad con las Instrucciones que la Oficina de Inspección de Notarías emita.

El Director de la Oficina de Inspección de Notarías anotará el contenido del Índice Mensual y archivará el original en el Registro de Informes Notariales.

Si el Director de la Oficina de Inspección de Notarías observare que en la notificación presentada se omitió algún dato, requerirá al notario que provea la información omitida. El notario cumplirá inmediatamente con este requerimiento mediante enmienda al Índice Mensual.

¹²⁴ Cándida Rosa Urrutia de Basora y Luis Mariano Negrón Portillo, *Curso de Derecho Notarial Puertorriqueño*, 2da ed., San Juan, Puerto Rico, [s. Ed.] 1999, pág. 107.

¹²⁵ *In re Salas Arana*, 170 D.P.R. 202, 204 (2007). Véase además, *In re Román Jiménez*, 161 D.P.R. 727 (2004).

¹²⁶ 4 L.P.R.A. secs. 2155 – 2166.

Si el notario interesa recibir evidencia de la presentación oportuna del Índice Mensual, lo acompañará con copia, sobre predirigido y el franqueo correspondiente. Una vez la Oficina de Inspección de Notarías reciba el Índice Mensual, devolverá al notario la copia en la que constará la fecha en que fue presentado.

Comentario

La propuesta es una nueva regla, formulada por la ODIN. Forma parte de la normativa particular respecto al Índice Mensual sobre actividad notarial. Esta Regla establece cómo se presentará el Índice Mensual y el trámite que seguirá en la ODIN.

En conformidad con la adopción de los avances tecnológicos en la práctica notarial y en los sistemas de información de la ODIN, la Regla permite que el Índice Mensual sea presentado por vía electrónica.

Regla 13. Informe Estadístico Anual de actividad notarial (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Todo notario remitirá ~~al Director de~~ a la Oficina de Inspección de Notarías, no más tarde del último día de febrero del año siguiente, el Informe Estadístico Anual que le sea requerido de los documentos notariales autorizados durante el año precedente.

En caso de que esa fecha fuera sábado, domingo o día feriado o que por disposición de autoridad competente, estuviera cerrada la Oficina de Inspección de Notarías, el plazo será considerado extendido hasta el próximo día laborable.

El Informe será rendido en el formulario que ~~proveerá~~ adoptará la Oficina de Inspección de Notarías, o por vía electrónica, en conformidad con las Instrucciones que la Oficina de Inspección de Notarías emita.

Cuando el notario sea empleado de una ~~instrumentalidad~~ dependencia pública y ésta le permita la práctica privada de la notaría fuera de horas laborables, separará en el Informe aquí requerido el trabajo notarial hecho como notario ~~del organismo público~~ de la dependencia pública del hecho en la práctica privada.

En el caso de presentación tardía del Informe Estadístico Anual de actividad notarial, el notario, por iniciativa propia o a requerimiento del ~~el~~ Director de la Oficina de Inspección de Notarías, ~~podrá requerir del notario que explique~~ explicará la

tardanza y ~~que someta~~ someterá cualquier otra información que ~~él estime conveniente~~ sea pertinente.

El Director de la Oficina de Inspección de Notarías podrá aceptar la explicación ofrecida y apercibir al notario respecto al estricto cumplimiento de sus obligaciones como tal en el futuro. En los casos que estime apropiado, podrá presentar un informe al Tribunal Supremo de Puerto Rico sobre este particular.

Comentario

La enmienda propuesta corresponde con los adelantos tecnológicos adoptados por la Rama Judicial y con la mecanización de los procesos en la ODIN. La adopción e implantación de los adelantos tecnológicos requiere un período de transición, que permitirá al notariado ajustarse a los cambios. Mientras transcurra este periodo y hasta que culmine la implantación del nuevo sistema para la radicación electrónica del Informe Estadístico, los notarios y las notarias que no se hayan incorporado a esta innovación, podrán enviar sus informes por correo a la ODIN.

La propuesta establece que el notario o notaria deberá presentar explicación por la presentación tardía del Informe Estadístico. En caso de que el notario o notaria no ofreciera esta explicación por iniciativa propia, tendrá que hacerlo por requerimiento de la ODIN.

Regla 14. Derechos Arancelarios (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Regla 14 – Pago de derechos y honorarios

Pago de derechos

- (a) Todo derecho de arancel o de otra índole que conforme a la ley devengue el instrumento público, tanto en el original como en las copias certificadas del mismo, y en su caso, los de inscripción en los registros correspondientes, será sufragado por ~~los interesados de las partes interesadas en~~ conformidad con lo dispuesto en el Derecho vigente ~~o de los acuerdos al respecto habidos entre éstos~~.
- (b) El pago de derechos arancelarios en los asuntos no contenciosos ante notario se realizará en conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.
- (c) El notario podrá rehusar autorizar el instrumento hasta que se hubiere provisto para el pago de los derechos arancelarios a su satisfacción.

Honorarios notariales

Los honorarios que devengará el notario en conformidad con lo dispuesto en la Ley Notarial de Puerto Rico, se considerarán arancelarios fijos. Su pago por las partes interesadas y el cobro por el notario son obligatorios. Se prohíbe cualquier negociación, excepto lo dispuesto por ley. El incumplimiento con esta norma podrá acarrear acción disciplinaria por el Tribunal Supremo.

Comentario

La Regla 14 ha sido analizada y discutida intensa y extensamente por la Comisión. En septiembre de 2007, la Comisión presentó ante la consideración del Juez Presidente, Hon. Federico Hernández Denton, un informe titulado *Propuesta de Enmienda a la Regla 14 – Derechos Arancelarios*.¹²⁷

La propuesta presentada al Juez Presidente ha sido modificada en dos ocasiones posteriores a raíz de la aprobación de nueva legislación sobre el Artículo 77 de la Ley Notarial. En consideración a la aprobación de la Ley 239 del 9 de agosto de 2008, que estableció un nuevo Artículo 77 de la Ley Notarial,¹²⁸ estrechamente ligado a la Regla 14 del Reglamento Notarial, y que reafirmó como política pública un sistema de retribución fija por los servicios notariales, la Comisión examinó nuevamente la Regla 14. A partir de este nuevo análisis, la propuesta de enmienda presentada en septiembre de 2007 fue modificada por la Comisión para aclarar su contenido y para añadir una disposición relativa al pago de derechos arancelarios en los asuntos no contenciosos ante notario o notaria.¹²⁹

La Ley 43 del 23 de julio de 2009, por otra parte, enmendó el Artículo 77 de la Ley Notarial para modificar la política pública de retribución fija por los servicios notariales que había reafirmado la Ley 239 del 9 de agosto de 2008. La Ley 43 del 2009 permite la negociación de los honorarios notariales, aunque circunscrita a los límites que en ella se establecen. Esta nueva legislación forzó otra modificación a la enmienda propuesta a la Regla 14 en septiembre de 2007.

Las enmiendas propuestas a la Regla 14 amplían su alcance y aclaran sus disposiciones. Estas enmiendas hicieron necesario, a su vez, reestructurar la Regla para que su contenido esté organizado y sea de fácil comprensión.

En virtud de la reorganización de la Regla, surge expresamente la distinción entre el pago de los derechos (sellos) que devenga el instrumento público y el de los honorarios notariales. En la primera parte de la Regla se dispone sobre los derechos (sellos) que devenga el instrumento público, que corresponde adherir y

¹²⁷ Véase el [Anejo L](#).

¹²⁸ 4 L.P.R.A. sec. 2131.

¹²⁹ Los asuntos pertinentes a la Regla 14 y a los honorarios notariales han sido examinados y discutidos extensamente en el referido informe *Propuesta de Enmienda a la Regla 14 – Derechos Arancelarios* ([Anejo L](#)) y en el Capítulo II-A (Práctica Notarial - Honorarios Notariales) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

cancelar en el documento y sin los cuales éste es ineficaz y anulable. La segunda parte se refiere a los honorarios notariales que establece el Artículo 77 de la Ley Notarial¹³⁰ y que satisfacen el pago por los servicios prestados por el notario o notaria.

La distinción que establece expresamente la reorganización de la Regla entre los derechos (sellos) que devenga el instrumento público y que son claramente fijos, y los honorarios notariales requiere eliminar la frase “o de los acuerdos al respecto habidos entre éstos”.

Como parte de los derechos arancelarios que las partes interesadas tienen que sufragar en virtud de las disposiciones de la primera parte de la Regla, se incluyen expresamente los derechos de inscripción en los registros que corresponda.

Como parte de la colaboración de la Comisión con la ODIN, se formularon enmiendas al Reglamento Notarial para adoptar normativa necesaria en previsión de la implantación de la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.¹³¹ En conformidad, el segundo párrafo de la primera parte alude a los derechos arancelarios que corresponden con los asuntos no contenciosos ante notario o notaria. Advierte que el pago de estos derechos se hará según establecido por el Artículo 13 de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.¹³²

La segunda parte que se incorpora a la Regla 14 distingue los honorarios notariales de los derechos arancelarios que devenga el instrumento público. La enmienda destaca la naturaleza fija de estos honorarios y su carácter obligatorio, que impide la negociación fuera de los parámetros permitidos por ley. Advierte además, que el incumplimiento con dicha prohibición puede tener consecuencias disciplinarias.

La enmienda propuesta para destacar la naturaleza fija de los honorarios notariales está sostenida por las disposiciones del Artículo 77 de la Ley Notarial¹³³ que los nombra *arancelarios*, lo que implica que son fijos.

La directriz que establece el Canon 32 del Código de Ética Profesional¹³⁴ también ampara la enmienda propuesta puesto que prohíbe a los abogados participar en cualquier subasta sobre la “prestación de servicios profesionales o notariales ante cualquier persona o entidad jurídica, pública o privada”. La negociación y aceptación de honorarios notariales inferiores a los aranceles fijados en el Artículo 77 de la Ley Notarial,¹³⁵ constituye una subasta de los servicios profesionales del notario o notaria, contraria a esta obligación ética.

¹³⁰ 4 L.P.R.A. sec. 2131.

¹³¹ 4 L.P.R.A. secs. 2155 – 2166.

¹³² Art. 13 de la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, 4 L.P.R.A. sec. 2166.

¹³³ 4 L.P.R.A. sec. 2131.

¹³⁴ 4 L.P.R.A. Ap. IX.

¹³⁵ 4 L.P.R.A. sec. 2131.

La función del notariado tiene una importancia significativa en el devenir económico de nuestra sociedad. La autorización de los instrumentos públicos por los notarios y las notarias logra la certeza jurídica de los negocios, lo que, a su vez, economiza tiempo y recursos a las partes interesadas, al sistema judicial y a la sociedad. Los instrumentos públicos completos y autorizados conforme a Derecho evitan la notificación de faltas por el Registro de la Propiedad y la presentación de controversias ante los tribunales. El reconocimiento de la naturaleza fija de los honorarios notariales arancelarios evita la negociación contraria a Derecho, a la dignidad de la práctica notarial y a la normativa ética de la profesión jurídica.

Regla 15. Planilla Informativa – Personas responsables (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

~~El notario tiene la obligación de~~ deberá remitir al Departamento de Hacienda y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ~~solamente~~ la Planilla Informativa relacionada con el Artículo 11 de la Ley Notarial de Puerto Rico correspondiente a las escrituras otorgadas ante éste durante el mes anterior, que le haya sido depositada por el la parte transmitente o el por la parte que segregue o agrupe. ~~La misma será remitida~~ Las Planillas Informativas serán remitidas durante los primeros diez (10) días del mes siguiente al mes en que fue otorgada la escritura objeto de la transmisión de dominio, segregación o agrupación. El notario hará constar su envío en el Índice Mensual.

Si el la parte transmitente del dominio o el la parte que agrupa o segrega no depositara en la oficina del notario la Planilla Informativa, éste deberá expresar tal hecho en el Índice Mensual.

Cualquier escritura de aclaración, rectificación o modificación que afecte el precio, los términos de pago, el la parte transmitente, el la parte adquirente o la identidad del inmueble estará igualmente sujeta a lo dispuesto en esta Regla.

El notario deberá remitir a las entidades gubernamentales que corresponda cualesquiera otros documentos requeridos mediante legislación.

Comentario

La enmienda establece expresamente el deber que el Artículo 11 de la Ley Notarial¹³⁶ impone al notariado de presentar la Planilla Informativa ante el Departamento de Hacienda y ante el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales. Además, se incorpora una nueva disposición para advertir al

¹³⁶ 4 L.P.R.A. sec. 2022.

notariado su deber de enviar a las entidades gubernamentales los documentos que les sean requeridos en virtud de ley.

Regla 18. Notario sustituto (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

El notario podrá designar, en caso de enfermedad o ausencia, a otro notario para que le sustituya. Tal designación será notificada a la Oficina de Inspección de Notarías, previo al inicio de la sustitución, en escrito conjunto firmado por ambos notarios y no excederá los términos permitidos en el Artículo 9 de la Ley Notarial de Puerto Rico.

El notario sustituto velará por la integridad y protección de los Protocolos y Registros de Testimonios del notario sustituido, pero no los removerá de la oficina del notario.

El notario sustituto no podrá autorizar instrumentos públicos o testimonios en nombre del notario sustituido.

El notario sustituto no rendirá Índices por el término de ausencia del notario sustituido. No obstante, el notario ~~sustitute~~ sustituido deberá rendir un Índice por el período transcurrido durante el mes y hasta la fecha en que comenzó la sustitución.

Cuando el notario sustituto reciba una escritura de adhesión relacionada con una escritura principal otorgada ante el notario sustituido y en la que fue efectuada la oferta, el notario sustituto se limitará a hacer constar mediante nota al margen o al final de la escritura principal la existencia de la escritura de adhesión, identificando ésta con un número, fecha y el nombre del notario autorizante, así como notificar ~~a~~ a la persona oferente de la aceptación de su oferta según lo requiere el Artículo 33 de la Ley Notarial.

Comentario

La enmienda propuesta atiende una omisión de la normativa notarial, y corrige un error de redacción.

El Artículo 9 de la Ley Notarial,¹³⁷ que dispone sobre las sustituciones temporales, nos refiere al Reglamento Notarial en relación con la notificación a la ODIN respecto a la sustitución. Sin embargo, la Regla 18, que se refiere al notario sustituto o a la notaria sustituta, no dispone cuándo debe presentarse tal notificación. La enmienda establece que la notificación de la sustitución debe presentarse ante la ODIN previo al inicio de ésta.

¹³⁷ 4 L.P.R.A. sec. 2013.

Las obligaciones del notariado de custodiar la obra notarial y nombrar un notario sustituto o notaria sustituta responden al ejercicio de su función pública y tienen el propósito de garantizar la continuidad de los servicios.¹³⁸ El Tribunal Supremo ha señalado que la obligación de nombrar expeditamente un notario sustituto o notaria sustituta debe observarse rigurosamente y que su incumplimiento acarrea sanciones disciplinarias.¹³⁹

La enmienda al penúltimo párrafo aclara que es el notario o notaria que se ausentará quien tiene el deber de presentar su Índice Mensual de actividad notarial hasta la fecha cuando se iniciará su ausencia. Durante esta ausencia, los Índices tendrán que ser negativos pero si al décimo día del mes siguiente al que se inició la ausencia, ésta continúa, el notario sustituto o la notaria sustituta tendrá que preparar y presentar ante la ODIN el Índice negativo que corresponde a ese mes. El notario sustituto o la notaria sustituta nunca presentará un Índice Mensual que incluya instrumentos públicos o testimonios autorizados por el notario sustituido o por la notaria sustituida.

Regla 19. Naturaleza de los instrumentos públicos (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Son instrumentos públicos las escrituras públicas y las actas, bien sean en original o en copia certificada.

Llámesse "instrumento público matriz" al original que el notario redacta sobre el contrato, acto o hecho que relata, firmado por las las personas comparecientes y los testigos, si los hubiere, firmado, rubricado, signado y sellado por el notario.

El contenido propio de las escrituras públicas son las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento y los contratos de todas clases.

El ámbito de las actas notariales cubre los hechos y el derecho que declare, los hechos y circunstancias que presencie, le relaten o le consten al notario y que por su naturaleza no fueren materia de contrato u otras manifestaciones de voluntad.

Comentario

La enmienda propuesta forma parte de la colaboración de la Comisión para la implantación de la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.¹⁴⁰ En el último párrafo se añade la frase "los hechos y el derecho que declare" para establecer expresamente el ámbito de las actas que el notario o notaria podrá autorizar según dispone el Artículo 7 de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.¹⁴¹

¹³⁸ *In re Carrasquillo Martínez*, 2008 T.S.P.R. 87.

¹³⁹ *In re Vargas Pérez*, 145 D.P.R. 160 (1998).

¹⁴⁰ 4 L.P.R.A. secs. 2155 – 2166.

¹⁴¹ 4 L.P.R.A. sec. 2160.

Se enmienda además, el título de la Regla para indicar expresamente el asunto sobre el que dispone.

**Regla 23. Requisitos generales respecto al idioma en la redacción
(4 L.P.R.A. Ap. XXIV)**

Los instrumentos públicos deberán ser redactados en el idioma español, en inglés, o en ambos idiomas.

Si el notario y ~~los~~ las personas comparecientes conocieren otro idioma además del español o el inglés, deberá entonces el notario redactar el instrumento en español o inglés y podrá también hacerlo en el otro idioma.

Cuando ~~uno~~ una o más de ~~los~~ las personas comparecientes desconocieren el español y el inglés, y el notario conociere el idioma de ~~éste~~ ésta, deberá entonces el notario redactar el instrumento en español o inglés. En estos casos el notario ~~deberá~~ podrá, a su discreción, redactar el instrumento en el otro idioma o utilizar el traductor a que se refiere el párrafo siguiente.

Cuando el notario desconozca el idioma de ~~uno~~ una o más de ~~los~~ las personas comparecientes, y ~~éstos~~ éstas a su vez desconozcan el español y el inglés, deberá entonces el notario redactar el instrumento en español o inglés. En estos casos el notario deberá hacer uso de una persona que haga las funciones de intérprete y traductor. ~~Este~~ Esta persona 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.

Comentario

La enmienda propuesta corrige la redacción de la Regla. En la última oración del tercer párrafo se sustituye "deberá" con "podrá" puesto que queda a discreción del notario o notaria redactar el instrumento público en otro idioma o utilizar una persona que traduzca.

Regla 24. Traducciones verbales por el notario (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Comentario

La propuesta sólo enmienda el título de la Regla para que esté más completo y acorde con su contenido.

Regla 25. Requisitos generales de las escrituras matrices (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Al expresar el sitio donde radica su notaría, bastará con que el notario exprese el municipio.

El notario expresará el nombre completo de ~~los~~ las personas comparecientes. El mismo comprende los dos apellidos de ~~éstos~~ éstas. Podrá indicar, además, los otros nombres y apellidos por los que fueren ~~conocidos~~ conocidas. La comparecencia con el uso de una letra o con un solo apellido será considerado como que constituye el nombre completo ~~del~~ de la persona compareciente.

Cuando no fuere necesaria la comparecencia del cónyuge de ~~un~~ una persona otorgante, el único dato requerido es el nombre completo de ~~éste~~ ésta.

Si ~~el~~ la persona otorgante fuere una persona jurídica, ~~deberá ser incluido su número de seguro social patronal, de tenerlo. No~~ no será necesario incluir el nombre del cónyuge ~~ni el número de seguro social~~ de quien comparece en carácter representativo o como testigo.

Comentario

La enmienda propuesta corresponde con la aprobación de la Ley 208 del 27 de septiembre de 2006, que enmendó el inciso (d) del Artículo 15 de la Ley Notarial de Puerto Rico¹⁴² para eliminar el requisito de incluir el número de seguro social de las personas otorgantes en las escrituras públicas. La Comisión estima que los principios que fundaron la Ley 208, proteger a las personas de la usurpación de identidad y evitar la devaluación de la utilidad del número de seguro social para sus usos legítimos,¹⁴³ sustentan igualmente la enmienda propuesta.

¹⁴² 4 L.P.R.A. sec. 2033.

¹⁴³ Véase la Exposición de Motivos de la Ley 208 del 27 de septiembre de 2006.

Regla 27. Comparecencia (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

El notario dejará consignado en el instrumento público la calidad en que intervienen ~~los~~ las personas comparecientes, bien fuere como otorgante, como requirente, como testigo, en capacidad representativa o en cualquier otro concepto.

Comentario

La enmienda propuesta reconoce la figura de la persona requirente que establece la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notaria.

En cualquier caso, la incorporación de la figura de la parte requirente es oportuna puesto que bajo la Ley Notarial, el notario o notaria tiene la facultad de autorizar actas a instancia de parte.

Regla 38. Objeto de actas (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Sin que esta enumeración implique limitación, podrán ser objeto de actas notariales los actos, hechos o circunstancias siguientes:

- (a) ~~Para acreditar~~ La acreditación de:
 - (1) ~~Los~~ hechos presenciados por el notario o percibidos por sus sentidos y que motivan su autorización;
 - (2) la remisión de documentos, que acredite su contenido y su fecha de envío;
 - (3) la notificación o requerimiento que haga constar el nombre ~~del~~ de la persona requirente y ~~del destinatario~~ de la persona destinataria, el contenido de la misiva y la forma en que la notificación fue efectuada;
 - (4) la existencia de documentos privados;
 - (5) el cese de intervención en los asuntos no contenciosos.
- (b) ~~Para referir o relatar, a requerimiento de parte, manifestaciones hechas en su presencia. El notario da fe de que fue dicho y no de la veracidad del contenido de la manifestación. La referencia o relato de manifestaciones hechas en su presencia, a los únicos fines de acreditar~~

dichas manifestaciones y no la veracidad del contenido de las mismas.

- (c) ~~A solicitud de parte, y a opción del notario, el recibo en depósito de objetos, valores y documentos para su custodia o como prenda de sus contratos. En dicha acta podrán ser consignadas las condiciones impuestas por el notario al depositante para la constitución y disposición del depósito. El recibo en depósito de objetos, valores y documentos para su custodia o como prenda de sus contratos, a solicitud de parte o a opción del notario. En dicha acta podrán ser consignadas las condiciones impuestas por el notario a la persona depositante para la constitución y disposición del depósito.~~
- (d) Los poderes, testamentos y demás documentos otorgados fuera de Puerto Rico.
- (e) Los expedientes judiciales referentes a la adveración de testamentos, en los casos que lo requiera, la partición de herencia, así como cualquier otro expediente en cumplimiento de providencia judicial o a requerimiento de parte.
- (f) Los asuntos no contenciosos mediante acta de notoriedad.

Comentario

La mayoría de las enmiendas que se proponen a la Regla 38 son para mejorar su redacción.

Como parte de la colaboración de la Comisión con la ODIN, se formularon enmiendas al Reglamento Notarial para adoptar normativa necesaria en previsión de la implantación de la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.¹⁴⁴ En conformidad, en esta Regla se añadieron dos apartados que corresponden con las disposiciones de la Ley 282.

El apartado (a) (5) propuesto corresponde con las disposiciones del Artículo 6 de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, que establece los fundamentos y el procedimiento para el cese de intervención en estos casos.¹⁴⁵

El apartado (f) propuesto incorpora “los asuntos no contenciosos” entre los actos, hechos o circunstancias que, según la Regla, pueden ser objeto de actas notariales. El Artículo 2 de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario

¹⁴⁴ 4 L.P.R.A. secs. 2155 – 2166.

¹⁴⁵ Art. 6 Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, 4 L.P.R.A. sec. 2159.

establece expresamente los asuntos no contenciosos que el notario o notaria podrá tramitar.¹⁴⁶

Regla 39. Acta de subsanación; nota marginal; diligencia subsanatoria (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Acta de Subsanación

Es acta de subsanación el instrumento que redacta el notario, sin intervención de las partes otorgantes y sin perjuicio de ~~terceros~~ una tercera persona, para corregir los defectos u omisiones de que adolezca un instrumento público previo. El notario hará constar en el acta que la subsanación obedece a datos o hechos que presencié o que de otro modo le constan personalmente y que no afectan el negocio jurídico.

Excepto en los testamentos, pueden ser objeto de acta de subsanación, a manera de ejemplo, asuntos tales como:

- (a) El nombre o los nombres y apellido o apellidos por los cuales fueren también conocidas cualesquiera de ~~los~~ 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 ~~los~~ las personas otorgantes.

¹⁴⁶ Art. 2 Ley 282 del 21 de Agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, 4 L.P.R.A. sec. 2155.

- (f) La falta de expresión en los casos de cancelación o de liberación de que tuvo a su vista el original del pagaré o de que fue puesta la correspondiente nota de cancelación.
- (g) La falta de expresión de que fueron hechas las advertencias y reservas legales.
- (h) La falta de expresión en cuanto a la forma en que fue realizada la lectura del instrumento público.
- (i) La corrección de errores, omisiones o defectos de forma en las actas de notoriedad y en el acta notarial de cese del trámite autorizadas al amparo de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.

Subsanación en documentos notariales

- (a) Los documentos notariales *inter vivos* podrán quedar subsanados por el notario autorizante mediante acta de subsanación o por medio 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.

El notario podrá subsanar 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. Sólo 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.

La subsanación podrá hacerse por diligencia en el propio instrumento matriz después de las firmas de las personas comparecientes y del notario o al dorso de dicho folio. También podrá hacerse por medio de un acta de subsanación y una nota marginal de contrarreferencia en el documento subsanado. Tanto en la diligencia subsanatoria como en el acta de subsanación, se hará 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 de Puerto Rico.

- (b) En los casos de errores, omisiones o defectos de forma en las actas de notoriedad y en las actas notariales de cese del trámite autorizadas al amparo de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, éstos serán subsanados a instancia de la persona requirente, de otra persona con interés legítimo o del propio notario. Esto se efectuará en el propio instrumento matriz después de las firmas, mediante diligencia subsanatoria. También podrá hacerse por medio de acta de subsanación, con una nota marginal de contrarreferencia en el instrumento subsanado. Tanto en la diligencia subsanatoria como en el acta de subsanación, se hará 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 de Puerto Rico.

Las actas de subsanación de actas de notoriedad y de cese del trámite formarán parte del Protocolo de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.

Cuando en los casos de actas de notoriedad, el error sea imposible de subsanación en la forma prevista en este inciso, por ser un error u omisión sustancial directamente relacionado con el asunto bajo trámite que requiera la comparecencia de la persona requirente o de otra persona con interés legítimo, será necesario para su corrección cumplir con las disposiciones del Capítulo sobre asuntos no contenciosos de este Reglamento o una resolución judicial.

- (c) Todas las notas marginales de contrarreferencia efectuadas en los documentos matrices contendrán el hecho de la corrección e indicarán el acta notarial en la que se hayan efectuado. Todas las diligencias y notas marginales se harán bajo la firma y sello del notario.
- (d) El notario podrá corregir por diligencia en la escritura matriz o por medio de acta notarial 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 del acta exige la comparecencia solamente de las personas cuyas iniciales no fueron incluidas en el instrumento público matriz.

Si la corrección fuera por acta notarial, el notario indicará al margen de los folios del instrumento público matriz, bajo su fe, firma, signo y sello notarial, la autorización del acta. Esta nota al margen indicará además, el número de orden y nombre del instrumento público matriz y el día, mes, año y lugar en que fue otorgado.

Comentario

En esta Regla se proponen enmiendas significativas, que han requerido, a su vez, modificar su estructura.

La primera parte, sobre acta de subsanación, corresponde con la Regla vigente. La única enmienda que se presenta es para añadir entre los asuntos que pueden ser objeto de acta de subsanación, "la corrección de errores, omisiones o defectos de forma en las actas de notoriedad y en el acta notarial de cese de trámite", dispuestas por la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.¹⁴⁷

La segunda parte, sobre subsanación en documentos notariales, es una innovación, que ofrece una alternativa para la subsanación de documentos notariales *inter vivos*. Además del acta de subsanación, permite la subsanación de errores, defectos de forma y omisiones mediante *diligencia subsanatoria*. Esta propuesta proviene en parte del Artículo 153 del Reglamento Notarial español.¹⁴⁸ Su propósito es permitir al notario o notaria subsanar mediante nota posterior hechos que le consten personalmente. La nota no puede alterar el negocio jurídico ni la voluntad de las partes. El concepto y propósito de la nota y del acta es el mismo.

¹⁴⁷ 4 L.P.R.A. secs. 2155 – 2166.

¹⁴⁸ El Artículo 153 el Reglamento Notarial español dispone:

Los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales inter vivos podrán ser subsanados por el Notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo, por propia iniciativa o a instancia de la parte que los hubiera originado o sufrido. Sólo 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.

Para realizar la subsanación se atenderá al contexto del documento autorizado y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento defectuoso. El Notario autorizante podrá tener en cuenta, además, los juicios por él formulados y los hechos por él percibidos en el acto del otorgamiento.

La subsanación podrá hacerse por diligencia en la propia escritura matriz o por medio de acta notarial en las que se hará constar el error, la omisión, o el defecto de forma, su causa y la declaración que lo subsane. La diligencia subsanatoria extendida antes de la expedición de ninguna copia no precisará ser trasladada en éstas, bastando transcribir la matriz conforme a su redacción rectificada. En caso de hacerse por acta se dejará constancia de ésta en la escritura subsanada en todo caso y en las copias anteriores que se exhiban al Notario.

Cuando sea imposible realizar la subsanación en la forma anteriormente prevista, se requerirá para efectuarla el consentimiento de los otorgantes o una resolución judicial.

Reglamento Notarial, Real Decreto 45/2007, de 19 de enero. Disponible en Ley y Reglamento Notariales, edición por Joaquín Borrell García, texto comparativo por Antonio Jiménez Clar, Valencia, Tirant Lo Blanch, 2007.

La Sección 20 de la Ley Notarial de Puerto Rico de 1956, Ley 99 del 27 de junio de 1956, permitía al notario o notaria añadir una nota de subsanación a continuación de las firmas del instrumento público defectuoso para dar fe del conocimiento de las personas otorgantes al tiempo del otorgamiento.¹⁴⁹

La enmienda que se incorpora como segunda parte requiere que el notario o notaria cumpla con las salvaguardas dispuestas en los Artículos 29 y 30 de la Ley Notarial de Puerto Rico.¹⁵⁰ Respecto al Artículo 29, la enmienda dispone que la subsanación se hará sin perjuicio de terceras personas y requiere que el notario o notaria indique al margen del documento matriz, bajo su firma y sello, el hecho de la corrección e indique la escritura o acta en la que la haya efectuado. En concordancia con el Artículo 30, la enmienda establece que la subsanación será sobre hechos y circunstancias que el notario o notaria haya presenciado o le consten de propio conocimiento y que no constituyan un contrato o negocio jurídico.

El trámite dispuesto para la subsanación mediante nota de contrarreferencia es el mismo para el acta de notoriedad como para cualquier otro instrumento público. Sin embargo, las directrices sobre la subsanación del acta de notoriedad bajo la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario se establecen particularmente en el apartado (b) de la segunda parte, sobre subsanación en documentos notariales, para destacar la normativa que rige esta nueva facultad del notariado.

Se advierte que para corregir o enmendar deficiencias que están directamente relacionadas o afectan el negocio jurídico de un instrumento público autorizado previamente, se requiere el otorgamiento de una escritura con la comparecencia de la parte o partes afectadas, y no un acta.

¹⁴⁹ Dicha Sección disponía como sigue:

Serán nulos los instrumentos públicos:

1. En que haya intervenido como parte el notario que los autorice, o contenga alguna disposición a favor de éste.
2. Cuando se requieran o soliciten testigos de acuerdo con las Secciones 14, 16 y 27, si éstos están incursos en cualesquiera de las limitaciones preceptuadas en la Sección 15.
3. En que no aparezcan las firmas de las partes, cuando deben hacerlo, la firma del notario, y, en los casos previstos por las Secciones 14, 16 y 27, las firmas de los testigos.

Serán anulables los instrumentos públicos en que el notario no certifique sobre el conocimiento de los otorgantes o no supla esta diligencia con un testigo o testigos de conocimiento, a menos que por medio de una escritura pública o acta notarial, o por nota a continuación de las firmas del instrumento, el mismo notario que autorizó la escritura defectuosa, dé fe de que conocía a los otorgantes al tiempo de su otorgamiento.

Si por fallecimiento del notario o las partes, o por el transcurso del tiempo, o por cualquier otra razón, fuere imposible hacer la subsanación, se podrá obtener ésta mediante procedimiento judicial ante el Tribunal Superior de Puerto Rico.

Los documentos públicos en donde se haya dejado de adherir los correspondientes derechos sólo serán anulables si cualquiera de las partes en los mismos no entregara al funcionario correspondiente, para su cancelación inmediata, el importe total de dichos derechos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 35 de esta ley.

Lo provisto en esta Sección será aplicable a todas las escrituras e instrumentos públicos otorgados con anterioridad a la aprobación de esta Ley y a los que se otorguen subsiguientemente. No podrán ser convalidados de acuerdo con las disposiciones de esta Sección, escrituras o documentos públicos que hayan sido impugnados judicialmente o declarados nulos por sentencia firme, a la fecha de la aprobación de esta ley. (Énfasis suplido.)

Leyes de Puerto Rico de 1956, págs.743 y 745.

¹⁵⁰ 4 L.P.R.A. secs. 2047 y 2048.

La enmienda propuesta corresponde con nuestra normativa y doctrina. No contraviene nuestro ordenamiento, meramente provee una herramienta adicional al notario o notaria para subsanar un defecto u omisión que “no afecta sustantivamente el contrato o negocio jurídico objeto de la escritura pública”.¹⁵¹ Conforme se advierte y de acuerdo con la doctrina en nuestra jurisdicción, “cuando el error u omisión está relacionado al negocio jurídico entre las partes contratantes”, será necesaria la comparecencia de éstas y la autorización de una escritura.¹⁵²

El apartado (d) de la segunda parte, sobre subsanación de documentos notariales, aspira a hacer justicia a las personas que han otorgado instrumentos públicos ante notario o notaria para que su voluntad y negocios jurídicos prevalezcan y no queden anulados porque las iniciales no hayan sido recogidas conforme dispone la Ley Notarial de Puerto Rico. Esta nueva disposición permite salvar la anulabilidad de la escritura pública matriz otorgada previamente, mediante la subsanación de la falta de iniciales por diligencia o acta. Dispone expresamente que la comparecencia de las partes otorgantes y testigos de conocimiento cuyas iniciales fueron omitidas es indispensable. Impone además, otros deberes al notario o notaria para garantizar la relación y tracto entre el instrumento público matriz y el Acta de Subsanación.

La Comisión reconoce que en *In re: González Maldonado*, 152 D.P.R. 871 (2000), el Tribunal Supremo determinó que la ausencia de iniciales en uno o más folios puede ser corregida mediante una escritura de rectificación. Sin embargo, al amparo de los Artículos 29 y 30 de la Ley Notarial de Puerto Rico, la Comisión estima que la falta de iniciales podría salvarse mediante Acta de Subsanación.

El Artículo 30 de la Ley Notarial permite a los notarios y a las notarias autorizar actas en que se consignent hechos y circunstancias que les consten de propio conocimiento y que no constituyan un contrato o negocio jurídico. La Regla propuesta requiere que el notario o notaria cumpla con todas las salvaguardas dispuestas en los Artículos 29 y 30, a saber: subsanar el defecto sin perjuicio de tercera persona, indicar al margen del documento matriz la corrección, autorizar el acta bajo la fe, firma, signo, rúbrica y sello del notario o notaria e indicar el acta en la que se hizo la corrección. Además, la Regla propuesta exige la comparecencia de las partes otorgantes o testigos de conocimiento cuyas iniciales se omitieron.

Esta propuesta no incide en el poder del Tribunal Supremo para imponer sanciones al notario o notaria que incurra en la falta de recoger las iniciales y huellas al momento de autorizar el instrumento.

Con la propuesta se quiere resolver de forma sencilla un descuido. Citar a todas las partes para corregir esta falta es darles oportunidad a retractarse, aprovecharse u originar controversia. Si la subsanación mediante nota marginal o acta no afecta

¹⁵¹ *In re Godínez Morales*, 161 D.P.R. 219, 250 (2004).

¹⁵² *Íd.*, pág. 251.

a una tercera persona inocente, no es necesario citar a todas las partes para autorizar una escritura adicional.

Regla 45. Anulabilidad de Instrumentos Públicos (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Además de los casos expresados en la ley, serán anulables, sin afectar el negocio jurídico, los instrumentos en que falten:

(A) Las iniciales de uno o más de los comparecientes o las huellas de algún otorgante, en caso de ser necesarias, al margen de uno o más folios, excepto en los casos en que se hubiere salvado la omisión según se dispone en la Regla 39, o,

(B) Las estampillas correspondientes.

Comentario

En conformidad con la enmienda propuesta a la Regla 39, que permite salvar la anulabilidad por falta de iniciales en una escritura previa mediante Acta de Subsanción o diligencia, se añade la enmienda correspondiente en el inciso (A) de esta Regla.

Regla 47. Personas con derecho a copia (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Además de ~~los~~ las personas otorgantes y las personas requirentes, pueden solicitar y obtener copia de un documento matriz en un protocolo bajo la custodia de un notario, entre otros:

(a) El causahabiente de cualquiera de ~~los~~ las personas otorgantes o las personas requirentes en la materia del contrato:

- (1) El heredero o el legatario de las partes,
- (2) el donatario,
- (3) el cesionario.

(b) El representante de cualquiera de ~~los~~ las personas otorgantes o las personas requirentes al momento de solicitar la copia:

- (1) El abogado,
- (2) el mandatario o el apoderado,
- (3) el tutor de un incapaz o de un menor,

- (4) el albacea o el contador-partidor,
 - (5) el padre o la madre con patria potestad sobre un menor,
 - (6) el oficial autorizado de cualquier entidad.
- (c) La persona a cuyo favor resulte del documento matriz algún derecho, o por acto distinto a éste, en relación a con la materia del contrato:
- (1) El comunero,
 - (2) el acreedor hipotecario,
 - (3) el arrendatario,
 - (4) el usufructuario,
 - (5) ~~el~~ la persona que disfrute del derecho de uso y habitación,
 - (6) el censalista,
 - (7) el titular del derecho de servidumbre,
 - (8) el fiduciario y el fideicomisario,
 - (9) ~~el~~ la persona que invoque tener derecho de retracto,
 - (10) el cónyuge no otorgante.
- (d) Cualquier persona que, a juicio del notario, acredite tener interés legítimo en el documento para el ejercicio de un derecho, facultad o acción, o para acreditar la celebración del acto contenido en el instrumento.
- (e) El Registrador de la Propiedad.

Denegada la expedición de la copia por el notario, el la persona solicitante acudirá al procedimiento que establece el Artículo 44 de la Ley Notarial de Puerto Rico. De no cumplir el notario con la decisión del Director de la Oficina de Inspección de Notarías, la persona interesada podrá acudir al Tribunal Supremo ~~para que dicho tribunal disponga lo que en derecho procede.~~

Comentario

La enmienda propuesta incorpora a la parte requirente, que establece la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario,¹⁵³ y a sus causahabientes y representantes entre las personas con derecho a solicitar y obtener copia certificada del acta de notoriedad o de cese de intervención que forme parte de un protocolo bajo la custodia de notario o notaria.

El Artículo 13 de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario¹⁵⁴ dispone los derechos que se pagarán por la primera copia certificada del acta de notoriedad. Este Artículo declara exentas del pago de derechos, todas las demás copias certificadas de dicha acta.

Regla 49. Certificación de copia (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

(a) La certificación de una copia será efectuada al final o a continuación del instrumento. En el caso de que hayan sido incorporados documentos al instrumento, la certificación los incluirá y ésta será efectuada al final o a continuación de éstos. Si la certificación no apareciera al final o al dorso del último folio del instrumento o de los documentos incorporados a éste y constara en página separada, deberá incluir el número y fecha del instrumento público, lo que podrá expresarse en guarismos.

(b) La certificación expresará el número de folios del instrumento, incluso los folios de los documentos que le hayan sido incorporados. Será suficiente con indicar en guarismo los folios que éste contiene sin considerar el reverso, aunque esté escrito y numerado.

(c) La certificación de una copia expresará que en el original aparecen:

- (1) Las firmas e iniciales de las personas comparecientes,
- (2) La firma, rúbrica, signo y sello del notario,
- (3) La cancelación de las estampillas de rentas internas y del impuesto notarial.

(d) La certificación indicará, además:

- (1) El número de folios que comprende,

¹⁵³ Ley 282 del 21 de agosto de 1999; 4 L.P.R.A. secs. 2155 – 2166.

¹⁵⁴ Ley 282 del 21 de agosto de 1999; 4 L.P.R.A. sec. 2166.

- (2) La certificación de concordancia total o parcial con el original. En caso de certificación parcial el notario hará constar que en lo omitido no hay nada que restrinja, modifique o condicione lo insertado
 - (3) el número que en el orden de secuencia le corresponda según la cantidad de copias expedidas.
 - (4) el lugar y fecha de su expedición,
 - (5) el nombre de la persona a favor de quien es expedida la copia,
 - (6) que los documentos incorporados son copia fiel y exacta de los originales unidos a la matriz.
- (e) Todos los folios de la copia certificada, incluso los incorporados, llevarán el sello y rúbrica del notario. Si el reverso estuviere escrito, bastará con que el notario rubrique y selle el anverso, excepto cuando el reverso constituya el final o el cierre del instrumento público.
- (f) Si la parte interesada solicita que se le expida la copia certificada sin haberse adherido y cancelado los sellos de rentas internas y de la Sociedad para Asistencia Legal, en dicha copia, el notario deberá certificar que se le hizo tal requerimiento, que expidió el documento sin los sellos correspondientes y que advirtió a la persona solicitante que la validez y eficacia de la copia certificada quedará en suspenso hasta que tales sellos sean adheridos y cancelados.

Comentario

La Regla establece que la certificación de copia debe hacerse al final o a continuación del instrumento. La enmienda al apartado (a) incorpora una disposición más categórica, requiere que la certificación de copia incluya el número y fecha del instrumento público con el cual corresponde, cuando por falta de espacio en éste, tenga que constar en página separada. Esta enmienda permite que el número y fecha del instrumento público se haga constar en guarismos.

La copia certificada debe estar atada al instrumento público que le corresponde. La certificación que se hace en página separada y no incluye detalles que identifiquen el instrumento que le corresponde podría confundirse con otra de igual naturaleza o ser utilizada negligentemente para otros instrumentos públicos.

En conformidad con el Artículo 41 de la Ley Notarial,¹⁵⁵ la nota de expedición de copia certificada debe incluir la firma del notario o notaria, el nombre de la persona a quien se expide, la fecha y el número que le corresponde a la copia según las expedidas. El Artículo 41 requiere además, que estos datos aparezcan en las copias. Sin embargo, el Reglamento Notarial no exige incluir en la certificación, el número que le corresponde a la copia según las expedidas. La enmienda propuesta al apartado (d) añade este requisito para que haya conformidad entre la Ley Notarial y el Reglamento.

La enmienda propuesta incorpora un apartado (f) que requiere al notario o notaria certificar que, ante petición de parte interesada, entregó copia certificada de la escritura pública sin los sellos correspondientes. Exige al notario o notaria además, advertir a esa parte que la validez y eficacia de la copia queda en suspenso hasta que los sellos estén adheridos y cancelados.

El Artículo 39 de la Ley Notarial¹⁵⁶ no requiere que se adhieran y cancelen los sellos. Sin embargo, la Ley 101 de 12 de mayo de 1943,¹⁵⁷ que dispone sobre el cobro de derechos para instrumentos públicos, requiere que en las copias se fijen y cancelen los sellos de rentas internas.

El Tribunal Supremo ha resuelto que el notario o notaria tiene la ineludible obligación de adherir y cancelar los sellos en cada instrumento público que autorice y en las copias certificadas que de cada uno expida.¹⁵⁸ Sin embargo, la práctica de entregar a la parte interesada que lo solicita, copia certificada sin sellos es común, en particular en los casos de la industria bancaria. Ello es así porque de ordinario, los bancos han adoptado la práctica de contratar los servicios de presentantes de las copias certificadas de los instrumentos que habrán de inscribir. Estas personas reciben la encomienda de comprar y adherir los sellos de rentas internas de las copias certificadas, así como de comprar los comprobantes de inscripción, relevando al notario o notaria de dichas gestiones. En consideración a que el notario o notaria podría incurrir en grave falta al expedir una copia certificada sin haber adherido y cancelado los sellos, el nuevo apartado (f) establece requisitos específicos como medidas previsoras que amparan al notario o notaria y a la parte que solicita la copia.

Regla 53. El Protocolo (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

El protocolo es la colección ordenada por secuencia numérica y fecha concordante de los instrumentos públicos matrices autorizados por un notario durante un año natural, incluso los documentos que le fueron incorporados inmediatamente después del mismo. El notario llevará el protocolo ordinario, que es la colección de los documentos autorizados en soporte papel.

¹⁵⁵ 4 L.P.R.A. sec. 2063.

¹⁵⁶ 4 L.P.R.A. sec. 2061.

¹⁵⁷ 4 L.P.R.A. sec. 851.

¹⁵⁸ *In re Román Jiménez*, 161 D.P.R. 727 (2004).

El notario podrá llevar además, el protocolo especial, que es la colección de los documentos autorizados en soporte electrónico. El protocolo especial es una copia electrónica paralela (o contraparte) al protocolo ordinario, que el notario podrá llevar según fuere autorizado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico. Este protocolo consistirá de copias digitalizadas de las escrituras matrices y actas, así como documentos complementarios incorporados al protocolo ordinario. Dichos documentos digitalizados deberán cumplir con los estándares tecnológicos que aseguren su autenticidad, integridad y conservación. Los notarios así autorizados tendrán facultad para expedir copia certificada en soporte electrónico.

Comentario

La enmienda propuesta corresponde con los esfuerzos de la Rama Judicial para adoptar e implantar avances tecnológicos en la práctica profesional del notariado. En conformidad, se presentan enmiendas a la Ley Notarial y a su Reglamento para la formación de un protocolo digital (Regla 53), para la reconstrucción del protocolo y del registro de testimonios mediante documentos digitalizados (Regla 58B) y para ampliar la facultad del Tribunal Supremo de regular el ejercicio de la notaría mediante la aprobación de reglamentación para adoptar los avances tecnológicos en la práctica notarial (Artículo 61 de la Ley Notarial).

La enmienda que se propone a la Regla 53 establece un nuevo protocolo especial en soporte electrónico y lo distingue del protocolo ordinario en soporte papel. El notario o notaria que interese llevar el protocolo especial deberá solicitar autorización al Tribunal Supremo. Se propone la adopción individual de este medio para ofrecer la oportunidad a los notarios y las notarias que realmente lo interesen y que cuenten con los recursos para ellos. Aunque eventualmente los avances tecnológicos formarán parte natural de la práctica notarial, será mediante un proceso paulatino y requerirá una transición.

El protocolo en soporte papel no se puede sustituir. Los notarios y las notarias que opten por llevar el protocolo especial en soporte electrónico tendrán que preparar y conservar sus protocolos tradicionales. La preparación del protocolo especial es una medida preventiva para enfrentar situaciones extraordinarias.

La adopción y uso generalizado de la tecnología en la práctica notarial requiere uniformidad y algún control. Por consiguiente, la autorización inicial para llevar el protocolo especial en soporte electrónico debe ser individual. Corresponderá entonces al Tribunal Supremo, ponderar y determinar cómo se llevará y cómo se inspeccionará este protocolo especial.

Regla 54. Notas de apertura y cierre del protocolo (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

La nota de apertura relacionada en el Artículo 50 de la Ley Notarial será hecha en la primera cara del primer instrumento.

La nota de cierre se colocará inmediatamente después del texto del último folio del último instrumento o en su dorso o, de no haber espacio, en un folio aparte.

Comentario

La enmienda propuesta dispone sobre la nota de cierre del protocolo para que corresponda y complemente la Ley Notarial. El Artículo 50 de la Ley se refiere a las notas de apertura y cierre del protocolo pero el Reglamento sólo dispone sobre la nota de apertura. En conformidad con la enmienda al contenido de la Regla, se modifica además, su título.

Regla 57. Tomos; cantidad de folios (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

Al finalizar el ~~segundo~~ tercer mes de cada año deberá quedar encuadernado el Protocolo del año anterior con su correspondiente índice de contenido para cada tomo. Los tomos podrán contener hasta un máximo de quinientos (500) folios cada uno. No es está permitido el fraccionamiento de un instrumento, salvo con la autorización escrita del Director de la Oficina de Inspección de Notarías.

Comentario

La enmienda propuesta conforma la Regla 57 con el Artículo 52 de la Ley Notarial, que establece el último día del tercer mes de cada año como el término de cumplimiento con la obligación de encuadernar el protocolo o los protocolos del año anterior. Se presentan además, enmiendas de redacción y estilo.

Regla 58. Traslado del protocolo (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

El notario, 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 Oficina de Inspección de Notarías para removerlos.

La solicitud de autorización para el traslado de los Protocolos y Registro de Testimonios, y la notificación de traslado por emergencia, se harán por escrito y serán presentadas personalmente o por correo certificado con acuse de recibo, o mediante la utilización de medios y formatos electrónicos en conformidad con las instrucciones que la Oficina de Inspección de Notarías emita a esos efectos.

En caso de una emergencia, que ponga en peligro la integridad del Protocolo y Registro de Testimonios, el notario deberá trasladarlos a sitio seguro y protegido sin la autorización previa del Director de la Oficina de Inspección de Notarías. En tal caso, deberá notificar inmediatamente al Director de la Oficina de Inspección de Notarías, ~~personalmente o por correo certificado con acuse de recibo,~~ indicando explicar la emergencia que a su juicio justificó tal actuación y la dirección a la cual fueron trasladados ~~los mismos~~.

Comentario

La enmienda propuesta corresponde con la mecanización de los procesos en la Oficina de Inspección de Notarías. La enmienda permite que la solicitud y autorización de traslado de protocolo se formalicen por medios electrónicos, de acuerdo con las instrucciones que formule la ODIN.

La enmienda presenta además, modificaciones de redacción y estilo.

Regla 58B. Reconstrucción de protocolos y registros de testimonios mediante copias digitalizadas

La reconstrucción de protocolos destruidos, deteriorados o desaparecidos total o parcialmente también podrá hacerse mediante la sustitución del instrumento público por una copia digitalizada, fiel y exacta del instrumento destruido, deteriorado o desaparecido. El notario cumplirá con la notificación al Juez Presidente del Tribunal Supremo, con copia a la Oficina de Inspección de Notarías, y procurará diligentemente reponer lo inutilizado, destruido o perdido, según disponen los incisos (1), (2) y (3) de la Regla 58A. La Oficina de Inspección de Notarías podrá aceptar, por vía de excepción y bajo circunstancias especiales, el documento digitalizado ofrecido como sustituto o equivalente al instrumento público o documento destruido, deteriorado o desaparecido.

El documento digitalizado que se ofrezca en sustitución de un instrumento público deberá contener todas las firmas e iniciales de las personas otorgantes y comparecientes, la firma, sello y rúbrica del notario autorizante, así como los correspondientes sellos de rentas internas, impuesto notarial y el de la Sociedad para la Asistencia Legal. Los documentos digitalizados deberán cumplir con los estándares tecnológicos que aseguren su autenticidad, integridad y conservación.

Cuando se trate del Registro de Testimonios, éste podrá ser reconstruido mediante los archivos de los Índices Mensuales de actividad notarial que constan en la Oficina de Inspección de Notarías.

Comentario

Esta propuesta es una regla nueva, que establece la posibilidad de reconstruir el protocolo mediante la sustitución de los instrumentos públicos con copias digitalizadas. Para formular esta Regla se consideró y utilizó como modelo la Regla 58A, que permite la reconstrucción de protocolos y registros de testimonios destruidos, deteriorados o desaparecidos total o parcialmente.

Aunque se espera la adopción generalizada de los avances tecnológicos para la práctica notarial, éste será un proceso progresivo. Por consiguiente, inicialmente, la aceptación por la ODIN del documento digitalizado como sustituto o equivalente al instrumento público o documento destruido, deteriorado o desaparecido, se hará por vía de excepción y bajo circunstancias especiales. La Regla propuesta le reconoce al Tribunal Supremo la prerrogativa de aceptar la reconstrucción mediante el uso de la tecnología.

Por otra parte, para la reconstrucción del Registro de Testimonios, la propuesta recurre a los Índices Mensuales de actividad notarial que se presentan ante la ODIN. La naturaleza del Registro de Testimonios es muy distinta a la de los protocolos. En el Registro de Testimonios se acopia el reconocimiento de firmas, no el contenido de los documentos o de las declaraciones de las personas que firman ante el notario o notaria. La información fundamental de los testimonios o declaraciones de autenticidad se recoge en los Índices Mensuales, de manera que está disponible en la ODIN. En relación con los testimonios o declaraciones de autenticidad, la única información no disponible en la ODIN y que sería necesario reconstruir es la que corresponda con los testimonios o declaraciones del mes correspondiente al Índice Mensual que todavía no se haya presentado.

Regla 73. Nulidad de testimonios (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

La nulidad de que se trata el texto del Artículo 60 de la Ley Notarial para los casos en que el testimonio adolezca del defecto de no haber sido inscrito en el Registro de Testimonios o no haya sido incluido en el Índice Mensual de actividad notarial, no es la radical o absoluta, sino la anulabilidad que subsistirá hasta que fuere demostrado fehacientemente que el defecto ha sido subsanado por el notario.

Comentario

La enmienda propuesta aclara el alcance de la nulidad a la que se refiere el Artículo 60 de la Ley Notarial¹⁵⁹ y complementa su texto. Establece expresamente la medida de subsanación que permite la Regla 73 del Reglamento Notarial.

El Artículo 60 de la Ley Notarial dispone que “[s]erá nulo el testimonio no incluido en el índice, que no lleve la firma del notario autorizante o que no se haya inscrito en el Registro de Testimonios”. Por su parte la Regla 73 establece que “[l]a nulidad de que se trata el Artículo 60 de la Ley Notarial no es la radical o absoluta, sino la anulabilidad que subsistirá hasta que fuere demostrado fehacientemente que el defecto ha sido subsanado por el notario”.¹⁶⁰

La Regla 73 dispone que la nulidad a que se refiere el Artículo 60 no sea radical o absoluta, se trata de anulabilidad que subsiste hasta que se demuestre fehacientemente que el defecto ha sido subsanado por el notario o la notaria. La enmienda reconoce validez del testimonio que no fue inscrito en el Registro de Testimonios o que no fue incluido en el Índice Mensual, una vez el defecto haya sido subsanado.

La nulidad a que se refiere el Artículo 60 se entiende como anulabilidad porque puede subsanarse. Esta es la interpretación que avala el Reglamento Notarial porque permite que el notario o la notaria subsane el defecto.¹⁶¹

Además, la enmienda propuesta adopta expresamente la práctica autorizada por las Instrucciones 4 y 11 de la Oficina de Inspección de Notarías.¹⁶²

La Instrucción 4, del 3 de diciembre de 1998, de las Instrucciones Generales a los Notarios permite al notario o notaria presentar ante la ODIN un Índice Mensual de actividad notarial enmendado en caso que haya presentado uno con errores u omisiones.

Por su parte, la Instrucción 11, del 12 de junio de 2001, de las Instrucciones Generales a los Notarios permite la subsanación de errores en el Registro de Testimonios, incluyendo la subsanación de la omisión de asientos de testimonios.

En conformidad con la Instrucción 11, si se han entrado varios asientos posteriores con los números que corresponden al asiento o asientos omitidos, se pueden cancelar los asientos posteriores, según dispone la misma Instrucción, y entrar el asiento o asientos omitidos en el lugar que le corresponde, y entrar nuevamente los posteriores. En el caso que los asientos posteriores sean muchos, debe hacerse un llamado al margen en el lugar que hubiese correspondido al asiento omitido y referir el folio o lugar en el que finalmente se incorpora este

¹⁵⁹ 4 L.P.R.A. sec. 2095.

¹⁶⁰ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

¹⁶¹ Cándida Rosa Urrutia de Basora y Luis Mariano Negrón Portillo, *Curso de Derecho Notarial Puertorriqueño*, 2da ed., San Juan, Puerto Rico, [s. Ed.], 1999, págs. 539 – 540.

¹⁶² Disponibles en: <http://www.ramajudicial.pr/odin/instrucciones-notarios-new.htm>.

asiento. La consecuente dislocación de la numeración debe ser advertida por el notario o la notaria mediante una nota salvada con su firma y sello.

La Instrucción 11 dispone además, que en cada caso de subsanación de asientos debe quedar constancia de la fecha de la subsanación y salvar con la firma y sello del notario o de la notaria. La subsanación de omisión de asientos requiere informarlo a la Oficina de Índice Notariales en el próximo Índice a no ser que implique una enmienda en el Índice anterior. En este último caso, procede someter un Índice enmendado y una moción a la Directora o Director de la ODIN en la que se especifique el error, sus causas y modo de subsanación.

La Sección 8 de la Ley del 12 de marzo de 1908 dispone que el affidavit o la declaración no inscrita en el Registro o no incluida en el Índice Mensual, será nula.¹⁶³ Con la aprobación de la Ley Notarial de 1987 no se derogó esta sección. No era necesario puesto que la referida Sección 8 y el Artículo 60 no son incompatibles. La enmienda propuesta a la Regla 73 aclara entonces el alcance de la nulidad a que se refieren tanto el Artículo 60 de la Ley Notarial como la Sección 8 de la Ley del 12 de marzo de 1908.

Regla 77. Procedimiento ordinario de inspección de protocolos y registros (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

(a) En la inspección de protocolos y registros, la Oficina de Inspección de Notarías dará prioridad en lo posible a los notarios que tengan pendiente de inspección el mayor número de protocolos y registros.

(b) El Inspector de Protocolos informará al notario, por los medios y con anticipación razonable, la fecha en que comenzará la inspección. No será necesario que el notario esté presente durante la inspección, pero de ausentarse deberá proveer las facilidades necesarias para que ésta no sea interrumpida.

(c) Si el Inspector no hubiere podido comunicarse con el notario, podrá presentarse al lugar de la última dirección de la oficina del notario que obre en el sistema de información ~~los récords del Director~~ de la Oficina de Inspección de Notarías.

(d) Si el Inspector no hubiere podido localizar la oficina del notario, o habiéndola localizado no pudiere comunicarse con él durante horas laborables, notificará por correo al notario sobre cuándo y dónde comenzará la inspección, pautándola para una fecha posterior al décimo día siguiente a la notificación. Si el notario no comparece según requerido, y de no comunicarse con el Inspector antes de la fecha señalada, el Inspector remitirá un informe a tales efectos al Director de la Oficina de Inspección de

¹⁶³ 4 L.P.R.A. sec. 894.

Notarías, incluirá una breve relación de las gestiones realizadas, y notificará copia por correo al notario. Tal informe será considerado como final, sin perjuicio del que pueda ser rendido una vez efectuada la inspección.

(e) La inspección deberá ser efectuada en la oficina del notario, quien proveerá las facilidades necesarias en días y horas laborables, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior o a través de cualquier incautación que el tribunal haya ordenado. Una vez comenzada la inspección de un protocolo, será continuada en lo posible, de día a día, hasta tanto sea completada.

(f) El Inspector hará un señalamiento preliminar en el cual indicará las faltas y comentarios pertinentes. En los casos necesarios, hará una lista e indicará en cuanto a cada falta: el número del instrumento y del folio donde la observó, y su naturaleza, o en caso de una deficiencia en estampillas, su cuantía. En los casos de faltas repetidas, el Inspector podrá hacer un señalamiento de carácter general.

(g) El Inspector dejará al notario, al terminar cada día de inspección, una copia del señalamiento de faltas correspondiente a ese día.

(h) Si finalizado el examen, el Inspector no aprueba el protocolo o el registro de testimonios, deberá pautar una reunión final para una fecha posterior al décimo quinto día de su última visita.

(i) En la reunión final, el Inspector determinará si las faltas preliminares señaladas han sido subsanadas y discutirá con el notario cualesquiera divergencias de criterio.

(j) Si luego de la reunión final no subsiste falta o divergencia alguna, el Inspector extenderá bajo su firma la correspondiente nota de aprobación al reverso del último folio de cada tomo del último instrumento público del protocolo objeto de la inspección. Remitirá subsiguientemente su informe final e indicará tal aprobación al Director de la Oficina de Inspección de Notarías.

(k) Si luego de la reunión final subsiste alguna falta o divergencia ~~alguna~~ 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 por la persona autorizada por éste ~~remitirá su informe al Director de la Oficina~~

~~de Inspección de Notarías dentro del término de sesenta (60) días y notificará simultáneamente copia al notario.~~

El Inspector rendirá al Director de la Oficina de Inspección de Notarías, dentro del término de sesenta (60) días posteriores a la inspección final, un informe de las faltas o divergencias de criterios referentes a la obra notarial inspeccionada. El Director de la Oficina de Inspección de Notarías procederá en conformidad con lo dispuesto en la Regla 79.

(l) Si el Inspector no puede completar la inspección por razones atribuibles al notario, remitirá un informe a tales efectos al Director de la Oficina de Inspección de Notarías, que incluirá una breve relación de los hechos ocurridos; le unirá copia de los señalamientos hechos hasta ese momento, y notificará simultáneamente copia al notario. El Director de la Oficina de Inspección de Notarías procederá en conformidad con lo dispuesto en la Regla 79.

(m) Cualquier notificación por correo será efectuada a la última dirección postal del notario que obre en el sistema de información ~~los récords~~ de la Oficina de Inspección de Notarías.

(n) La inspección de protocolos sobre asuntos no contenciosos se efectuará en conformidad con lo dispuesto en esta Regla y en las Instrucciones que la Oficina de Inspección de Notarías emita.

Comentario

Las enmiendas propuestas facilitan al notariado atender los señalamientos del Inspector o Inspectora de Notarías.

En el apartado (k) se reconoce la posibilidad de que el notario o notaria no esté presente mientras el Inspector o Inspectora examina los protocolos y registros de testimonios. Ante esta posibilidad, admite que la copia de los señalamientos de faltas se entregue a una persona autorizada por el notario o notaria.

En el apartado (l) meramente se especifica que el Director o Directora de la ODIN tendrá discreción para determinar la acción que procede en cada situación particular, en este caso, cuando el notario o notaria evade la inspección.

La propuesta añade un apartado (n) para establecer expresamente que la inspección del protocolo de los documentos notariales que se produzcan al amparo de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, se llevará a cabo según dispone esta Regla y en conformidad con nuevas Instrucciones de la ODIN.

La propuesta incluye enmiendas de redacción y estilo.

Regla 79. Procedimientos ante el Director o la Directora (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

El notario podrá notificar al Director de la Oficina de Inspección de Notarías, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación del informe, cualesquiera objeciones que tenga a éste.

El Director de la Oficina de Inspección de Notarías, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha del informe final, deberá:

- (A) Conceder un término adicional al notario para que subsane las faltas señaladas.
- (B) ~~Iniciar o instruir al Inspector para que inicie o presente~~ contestación en el procedimiento provisto en el Artículo 63 de la Ley Notarial en cuanto a cualesquiera divergencias de criterio.
- (C) Decretar su sobreseimiento, por no justificarse acción posterior alguna. El informe, junto con los escritos que haya recibido del notario, será archivado en el expediente de éste. El Director notificará de dicha acción al notario por escrito para que la una al Protocolo objeto del informe.
- (D) Determinar que el notario no ha incurrido en la falta señalada e instruir a tales efectos al Inspector.
- (E) Someter al Tribunal Supremo un informe junto con cualesquiera escritos que haya recibido del notario.

Comentario

La enmienda al inciso (B) corresponde con la enmienda propuesta al Artículo 63 de la Ley Notarial. Dispone que sea la Directora o el Director de la ODIN, no el Inspector o Inspectora de Notarías, quien inicie el procedimiento ante el Tribunal de Primera Instancia para que se diluciden las divergencias de criterio.

También en conformidad con la enmienda propuesta al Artículo 63, la enmienda que nos ocupa a la Regla 79 admite que el notario o notaria inicie este procedimiento. En cuyo caso, corresponderá a la Directora o el Director de la ODIN presentar la contestación. Esta enmienda ofrece al notario o notaria la oportunidad de iniciar el trámite judicial para presentar la divergencia de criterio, que se dilucide la controversia y se aclaren sus obligaciones cuando tiene una interpretación de la Ley Notarial o del Reglamento Notarial, seria y fundamentada, que difiere de la ODIN.

La oportunidad que ofrecen estas enmiendas al notariado no interfiere ni socaban la autoridad de la ODIN para decidir el curso de acción que estime más apropiado entre los dispuestos en la Regla 79 del Reglamento Notarial,¹⁶⁴ meramente permite que el notario o notaria inicie el procedimiento judicial para que se atienda y resuelva la divergencia de criterio.

Regla 80. Procedimiento para dilucidar divergencias de criterio (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

(a) En caso de que surja una o más divergencias de criterio irreconciliables entre el Inspector de Protocolos y el notario en el curso de una inspección, ~~el Inspector, sujeto a las instrucciones del~~ Director de la Oficina de Inspección de Notarías o el notario podrá iniciar en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de lo Superior correspondiente a la oficina del notario, el procedimiento provisto en el Artículo 63 de la Ley Notarial dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la fecha ~~de su del~~ informe final, debiendo acumular todas las divergencias surgidas en el curso de la inspección.

(b) De no ser iniciado el procedimiento por el Director de la Oficina de Inspección de Notarías dentro de tal término, se presumirá que ~~el Inspector~~ ha aceptado el criterio del notario, pero sólo a los efectos de la inspección objeto del informe, sin perjuicio de que en una inspección posterior de un Protocolo, ~~posterior~~ el Inspector insista en su criterio original.

(c) ~~El epígrafe de la petición contendrá el nombre del Inspector, designado como peticionario, y el nombre del notario, designado como notario discrepante.~~ En el epígrafe aparecerá como parte peticionaria quien presenta la petición e inicia el procedimiento, ya sea el Director de la Oficina de Inspección de Notarías o el notario, y la parte contraria aparecerá como parte promovida. En el epígrafe aparecerá además, el asunto del procedimiento identificado como "Divergencia de criterio".

(d) La petición tendrá las siguientes partes, numeradas en el mismo orden aquí dispuesto:

- (1) La cita de la disposición legal que establece la jurisdicción del tribunal.
- (2) Un señalamiento breve y conciso de cada una de las divergencias de criterio, cada cual seguida de una breve exposición de los hechos que motivan la

¹⁶⁴ Véase *In re Godínez Morales*, 161 D.P.R. 219, 239-240 (2004).

controversia, las posiciones ~~del~~ petionario de la parte peticionaria, del notario y de la parte promovida, y las citas de las disposiciones legales en que fundan sus criterios.

(3) El argumento en apoyo de su posición.

(e) ~~El~~ petionario La parte peticionaria unirá a la petición un apéndice que contendrá, en cuanto a cada divergencia, una lista que indique el año, el número del instrumento y del folio en el cual el Inspector observó la alegada falta y, en caso de una deficiencia en estampillas, la cuantía por instrumento y el total por tal divergencia, así como copia de cualquier documento que estime indispensable para que el tribunal pueda tomar su decisión sobre las divergencias planteadas. En caso de una alegada falta de carácter repetitivo, bastará una muestra adecuada de la misma.

(f) ~~El~~ petionario La parte peticionaria notificará ~~al notario a la parte promovida~~ con copia de la petición, dentro de los tres (3) días laborables siguientes a ~~la~~ su presentación de la petición. La notificación será efectuada personalmente o por correo certificado con acuse de recibo. Si la parte promovida fuese el notario, la notificación será entregada personalmente o enviada por correo certificado a la su última dirección postal del notario que obre en los récords del Director el sistema de información de la Oficina de Inspección de Notarías. ~~El~~ petionario La parte peticionaria certificará al tribunal la fecha y la forma en que ~~el notario fue notificado~~ la parte promovida fue notificada.

(g) ~~El~~ notario La parte promovida presentará su contestación dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de la notificación de la petición, a menos que el tribunal disponga otra cosa.

(h) ~~El~~ notario La parte promovida incluirá en su contestación las siguientes partes numeradas en el mismo orden aquí dispuesto:

- (1) Una breve relación de cualesquiera controversias de hecho, si alguna, que estime existen entre ~~él y el~~ petionario las partes y que deban ser resueltas por el tribunal para poder dilucidar la divergencia.
- (2) Una breve relación de cualesquiera hechos no incluidos por ~~el~~ petionario la parte peticionaria en su relación que estime indispensables ~~al~~ para

que el tribunal para pueda dilucidar adecuadamente la divergencia.

(3) Un señalamiento breve y conciso de su posición en cuanto a cada una de las divergencias de criterio señaladas en la petición, cada cual seguida de las citas de las disposiciones legales en que funda su criterio.

(4) El argumento en apoyo de su posición.

(i) ~~El notario discrepante~~ La parte promovida hará formar parte de la contestación un apéndice en el que incluirá copia certificada, total o parcial, que emitirá sin pago de derechos, de los instrumentos incluidos en la lista o listas del apéndice de la petición o, en caso de ser los señalamientos repetitivos, una muestra adecuada de los mismos, así como copia de cualquier documento que estime indispensable para que el tribunal pueda dilucidar las divergencias planteadas.

(j) Las páginas de los documentos en el apéndice, unidos a la petición o a la contestación, serán numeradas consecutivamente. Si el apéndice ~~contuviere~~ incluyera más de un documento, ~~el mismo~~ irá precedido de un índice ~~al apéndice~~ que indicará las páginas en que aparece cada documento.

(k) No será permitida la presentación de un memorando de autoridades separado de la petición o de la contestación, a menos que el tribunal disponga otra cosa.

(l) Cualquiera de las partes podrá comparecer ante el tribunal por sí o a través de abogado. Las partes se notificarán mutuamente ~~de~~ cualquier escrito que presenten ante el tribunal y así lo certificaran en el propio documento.

(m) Examinada la petición y su contestación, así como cualesquiera documentos sometidos en apoyo de una o de la otra, de no existir controversia real sustancial en cuanto a algún hecho importante y pertinente, el tribunal podrá resolver las divergencias planteadas en la petición sin celebrar vista o requerir un memorando de autoridades en cuanto a aquellos asuntos que estime pertinentes, o señalar vista, a su discreción, a los fines de escuchar las partes.

(n) De determinar el tribunal que existe alguna controversia real sustancial en cuanto a algún hecho importante y pertinente, celebrará una vista evidenciaría a los fines de dilucidar tal controversia.

(o) La sentencia será dictada y notificada ~~de~~ en conformidad con lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil.

(p) Dicha sentencia podrá ser revisada ~~a tener con el procedimiento correspondiente~~ en conformidad con lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil.

(q) Luego de que la sentencia advenga final y firme ~~la sentencia dictada en tal procedimiento,~~ las partes darán cumplimiento a la misma.

Si la sentencia sostuvo la posición ~~del Inspector, éste del Director de la Oficina de Inspección de Notarías, el Inspector que señaló las faltas~~ pautará una reunión con el notario dentro de los treinta (30) días siguientes a que la sentencia advenga final y firme ~~la sentencia a los fines de para~~ determinar si las faltas señaladas han sido subsanadas y aprobar el Protocolo objeto de la inspección. El Inspector rendirá un informe al Director de la Oficina de Inspección de Notarías y hará constar la aprobación de éste. Si el notario no hubiere subsanado las faltas, el Inspector rendirá un informe al Director de la Oficina de Inspección de Notarías y hará constar el incumplimiento.

Si la sentencia sostuvo la posición del notario, el Inspector deberá aprobar dentro de los treinta (30) días siguientes a que la sentencia advenga final y firme ~~la sentencia,~~ el Protocolo objeto de la inspección y rendirá un informe al Director de la Oficina de Inspección de Notarías en el cual hará constar dicha aprobación.

Las Reglas de Procedimiento Civil aplicarán en forma supletoria a este procedimiento.

Comentario

Las enmiendas corresponden con la enmienda propuesta al Artículo 63 de la Ley Notarial. Reconocen expresamente la oportunidad al notario o notaria de iniciar el procedimiento ante el Tribunal de Primera Instancia para que se dilucide una divergencia de criterio entre él o ella y el Inspector o Inspectora de Notarías sobre su obra notarial. Para evitar la proliferación de casos ante el tribunal, puesto que las divergencias de criterio a raíz de las inspecciones de notarías pueden ser muchas y frecuentes, se califican las divergencias que se someterán a la consideración judicial como *irreconciliables*, exhortando así a las partes encontradas a procurar su solución.

Es indispensable que el Inspector o Inspectora haga constar en su informe las dos posiciones en controversia para facilitar al tribunal la atención y adjudicación de la divergencia de criterio.

La enmienda propuesta requiere expresamente que en el epígrafe de la petición se identifique el asunto como "Divergencia de criterio". Esta medida pretende erradicar la práctica de nombrar "In re" todos los casos relacionados con la práctica notarial aunque no sean disciplinarios. Está claro que la expresión *in re* se refiere al asunto de que se trata el caso y no significa que éste sea disciplinario pero los llamados *In re* se relacionan inmediatamente con los asuntos disciplinarios contra los y las profesionales del derecho.

Esta propuesta atiende la preocupación constante del notariado sobre el manejo de las divergencias de criterio que no constituyen violaciones éticas pero que culminan en los llamados *In re*. Sabido es por toda la comunidad jurídica que los casos conocidos como *In re* estigmatizan a las y los profesionales del derecho. El notariado aspira, para su desarrollo profesional, a contar con la oportunidad de plantear y resolver sus interpretaciones jurídicas sin la amenaza de que se conviertan en *In re*.

Regla 81. Procedimientos ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

(A) En caso de que el Director de la Oficina de Inspección de Notarías presente algún informe adverso iniciando un procedimiento disciplinario ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, notificará de tal presentación al notario, ~~concernido~~ personalmente o por correo a la su última dirección postal del notario que obre en ~~sus récords~~ su sistema de información. El Director de la Oficina de Inspección de Notarías certificará al Tribunal la fecha y la forma en que el notario fue notificado.

(B) El notario podrá presentar su contestación al informe final ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de la notificación, a menos que el Tribunal disponga otra cosa. El notario incluirá en su contestación una breve relación de cualesquiera controversias de hecho o de derecho que ~~el notario~~ estime indispensables y que deban ser resueltas por el Tribunal.

(C) El notario podrá comparecer ante el Tribunal por sí o a través de ~~abogado~~ representación legal.

(D) Una vez presentado el informe, las partes se notificarán mutuamente ~~de~~ cualquier escrito que presenten ante el Tribunal y así lo certificarán en el propio documento.

Comentario

La propuesta incluye algunas enmiendas de redacción y estilo pero la modificación principal se incorpora en el apartado (A). La enmienda establece expresamente que la presentación de un informe adverso ante el Tribunal Supremo inicia un procedimiento disciplinario. Esta enmienda corresponde con la distinción que se destaca con la enmienda propuesta a la Regla 80, entre los casos originados por divergencia irreconciliable de criterio y los de naturaleza disciplinaria.

Regla 82. Procedimiento disciplinario (4 L.P.R.A. Ap. XXIV)

El procedimiento disciplinario contra un notario, con excepción de los que surjan con motivo de un informe adverso del Director de la Oficina de Inspección de Notarías, estará sujeto a lo dispuesto en la Regla ~~13~~ 14 del Reglamento del Tribunal Supremo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico ~~(1975)~~ (1996).

Comentario

La enmienda actualiza la Regla 82 respecto a la disposición vigente aplicable a los casos de disciplina profesional bajo el Reglamento del Tribunal Supremo. En el Reglamento de 1996, la Regla 14 es la que dispone sobre estos casos.¹⁶⁵

Regla 84. Regla general para la presentación electrónica

La presentación de documentos y formularios requeridos a los notarios podrá realizarse por la vía electrónica conforme a las Instrucciones Generales que emita el Director de la Oficina de Inspección de Notarías. La utilización de certificados digitales y firmas electrónicas, así como cualquier otro recurso informático, se atenderá conforme dispongan las reglas que sobre el particular adopte el Juez Presidente del Tribunal Supremo.

Comentario

Esta Regla es una propuesta nueva. Se establece en conformidad con la Ley 196 del 13 de diciembre de 2007, que faculta al Juez Presidente o Jueza Presidenta del Tribunal Supremo a autorizar el uso de firmas electrónicas como método de autenticación de identidad respecto a cualquier trámite relacionado con el ejercicio del notariado y a aprobar las reglas necesarias para ponerlo en vigor. Así mismo, de acuerdo con la Ley 196, la Directora o Director de la Oficina de Inspección de Notarías emitirá las Instrucciones Generales que estime necesarias para asegurar el trámite de los asuntos notariales durante la transición entre la vigencia de la Ley y la implantación de los nuevos sistema de notificación y manejo de información.

¹⁶⁵ 4 L.P.R.A. Ap. XXI-A.

TERCERA PARTE – FUTURO DEL NOTARIADO PUERTORRIQUEÑO

CAPÍTULO I. ÉTICA

Entre las encomiendas particulares que la Comisión recibió una vez iniciados sus trabajos, consideró el Proyecto de Cánones de Ética Notarial formulado por el Colegio de Abogados.¹⁶⁶ Ante este Proyecto, el primer asunto que discutió la Comisión fue la necesidad de una normativa ética especial para el notariado. Concluyó que, en efecto, es necesario un código de ética especial para el notariado.

La Comisión reconoce que “[a] los notarios, por ser abogados, les cubre el Código de Ética Profesional de los abogados”.¹⁶⁷ El notariado no sólo está obligado por la Ley Notarial y el Reglamento Notarial, sino que también tiene la obligación de cumplir con el Código de Ética Profesional.¹⁶⁸ De hecho, “[e]l notario puede responder por sus actuaciones bajo tres aspectos: disciplinaria, civil y criminalmente”.¹⁶⁹

Sin embargo, en el Código de Ética Profesional¹⁷⁰ sólo hay tres referencias específicas al notariado. El Canon 32 prohíbe a los abogados y abogadas participar en cualquier subasta en relación con sus servicios profesionales o notariales. El Canon 33 prohíbe permitir o facilitar la práctica ilegal de la abogacía o la notaría por personas no autorizadas para ello. El Canon 35 exige al y a la profesional del derecho ajustarse a la sinceridad de los hechos y destaca, entre otras funciones, la redacción de afidávits.

Por su parte, en el Proyecto de Reglas de Conducta Profesional del Colegio de Abogados no hay referencia alguna al notariado. Ambos cuerpos enfocan su normativa en el abogado y la abogada litigante.

Conforme explicó claramente la Prof. Sarah Torres Peralta:¹⁷¹

La clase notarial en Puerto Rico no cuenta con el beneficio de un código de ética notarial, como existe en muchas otras jurisdicciones donde rige el notariado latino. Tampoco el Notario puertorriqueño cuenta con el beneficio de un cuerpo articulado de reglas que le provean directrices deontológicas para regir el ejercicio de tan difícil y complejo ministerio como es el notariado. En tales circunstancias, el Tribunal Supremo ha optado por extender la aplicación del código de

¹⁶⁶ Véase el [Anejo LL](#).

¹⁶⁷ Cándida Rosa Urrutia de Basora y Luis Mariano Negrón Portillo, *Curso de Derecho Notarial Puertorriqueño*, 2da ed., San Juan, Puerto Rico, [s. Ed.], 1999, pág. 196. Véase *In re Nazario Díaz*, 2008 T.S.P.R. 134; *In re González Vélez*, 156 D.P.R. 580 (2002).

¹⁶⁸ Véase *In re Igartúa Muñoz*, 153 D.P.R. 315, 320 (2001).

¹⁶⁹ Pedro Malavet Vega, *Manual de Derecho Notarial Puertorriqueño*, Santo Domingo, República Dominicana, Editora Corripio, 2da ed., 1994, pág. 45.

¹⁷⁰ 4 L.P.R.A. Ap. IX.

¹⁷¹ Que en paz descanse.

ética adoptado en 1970 para regir la conducta de los abogados, también a la actividad notarial del letrado puertorriqueño.¹⁷²

La ética se trata de la moral y de las obligaciones del ser humano. La normativa ética profesional procura definir la conducta honrosa y correcta del ser humano específicamente en su práctica profesional, mediante la formulación de las obligaciones fundamentales de la conducta digna que se espera de quienes practican determinada profesión. No obstante, siempre existen situaciones imprevistas para las que no se ha establecido regla específica, “[e]s ahí donde el Notario debe hilar fino, con la sensibilidad ética a flor de piel, puesto que lo que se puede hacer no es siempre lo que se debe hacer”.¹⁷³

Las reglas de conducta ética notarial deben atender las obligaciones propias de la práctica notarial. Las facultades y deberes que los Artículos 2 y 3 de la Ley Notarial confieren e imponen al notariado, definen las cualidades y obligaciones éticas que requiere su práctica profesional. En conformidad con el Artículo 2,¹⁷⁴ el notario y la notaria ejercen una función pública; están autorizados para dar fe y autenticidad; tienen la función de recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal; redactan escrituras y documentos para conferirles autoridad; y su fe pública notarial es plena. Por su parte, el Artículo 3¹⁷⁵ establece que, en el ejercicio de su función, el notariado disfruta de plena autonomía e independencia, y la ejerce con imparcialidad.

Cualquier propuesta de normas éticas para el notariado debe estar dirigida fundamentalmente a las funciones particulares de su práctica, que la distinguen del abogado y la abogada litigante. Así mismo, aunque aparenta ser un esfuerzo inútil reproducir artículos de la Ley Notarial o reglas del Reglamento Notarial, es preciso destacar los deberes ineludibles que la fe pública notarial le impone al notariado y que es pertinente reiterar para asegurar su cumplimiento.

Aunque se han planteado aspectos negativos sobre el establecimiento de un código de ética notarial, “no hay duda alguna de que los códigos deontológicos permiten el conocimiento de las normas exigibles, el cumplimiento de éstas con mayor certeza y flexibilidad, habituándose a su cumplimiento con naturalidad y seguridad”.¹⁷⁶

A raíz de estas conclusiones, la Comisión encomendó a la comisionada Lorraine Riefkohl, el análisis preliminar del Proyecto formulado por el Colegio de Abogados y la preparación de una propuesta. En atención a esta encomienda, la licenciada Riefkohl examinó el Proyecto de Cánones de Ética Notarial formulado por el Colegio

¹⁷² Sarah Torres Peralta, *El Derecho Notarial Puertorriqueño*, Edición Especial, San Juan, Puerto Rico, Publicaciones S.T.P., 1995, 4.02.

¹⁷³ Pedro Malavet Vega, *Manual de Derecho Notarial Puertorriqueño*, Santo Domingo, República Dominicana, Editora Corripio, 2da. Ed., 1994, pág. 51.

¹⁷⁴ 4 L.P.R.A. sec. 2002.

¹⁷⁵ 4 L.P.R.A. sec. 2003.

¹⁷⁶ Cándida Rosa Urrutia de Basora, *Ética Notarial*, San Juan, Puerto Rico, Jurimetrics Research Corporation Ed., 2000, pág. 176.

de Abogados,¹⁷⁷ el Código de Ética Profesional,¹⁷⁸ el Proyecto de Reglas de Ética Profesional formulado por el Colegio de Abogados, los Principios de Deontología Notarial de la Unión Internacional del Notariado Latino,¹⁷⁹ el Análisis de los "In re"¹⁸⁰ y otra normativa y estudios pertinentes a la ética notarial. A partir de su estudio y del Proyecto de Cánones de Ética Notarial del Colegio, la licenciada Riefkohl desarrolló recomendaciones que sometió a la consideración de la Comisión.

Las recomendaciones de la licenciada Riefkohl fueron discutidas durante varias reuniones de la Comisión en pleno. Finalmente, se acordó la propuesta de reglas de conducta ética notarial que presentamos más adelante.

Las reglas están organizadas de acuerdo con los deberes del notariado en relación con la sociedad, con las personas que requieren sus servicios, con sus compañeros y compañeras de profesión, y con el Estado. La propuesta se inicia con un Preámbulo en el que se definen el notariado y sus funciones. Para facilitar el estudio y comprensión de la normativa ética propuesta, el Preámbulo y cada regla están acompañados por información sobre su procedencia y un comentario que amplía y procura explicar su contenido.

¹⁷⁷ Véase el [Anejo LL](#).

¹⁷⁸ 4 L.P.R.A. Ap. IX.

¹⁷⁹ Véase el [Anejo M](#).

¹⁸⁰ Véase el [Anejo H](#).

PROPUESTA DE REGLAS DE ÉTICA NOTARIAL

Preámbulo

El notariado está integrado por los y las profesionales del derecho que ejercen una función pública en la cual imprimen credibilidad, certeza y seguridad jurídica a aquellos actos en los que intervienen, dan autenticidad a los actos y hechos que se realicen en su presencia e intervienen en negocios o en asuntos no contenciosos. En su relación con la sociedad, con las personas requirentes de sus servicios, con el Estado y con sus colegas actuarán de forma veraz, honesta, leal y diligente. Ejercerán su función con plena autonomía, independencia e imparcialidad. Antes de autorizar los instrumentos públicos, exigirán el cumplimiento de todos los requisitos legales para asegurarse que el acto o contrato sea plenamente eficaz y que no interrumpa el tráfico jurídico.

En su función pública, los notarios y las notarias ejercen la fe pública notarial, que tiene y ampara un doble carácter:

En la esfera de los hechos, la exactitud de lo que ven, oyen o perciben por sus sentidos.

En la esfera del Derecho, confieren autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las personas otorgantes en el instrumento público redactado conforme a su juicio sobre los preceptos del ordenamiento jurídico para la validez y eficacia del acto o contrato formalizado, y sobre la identidad y capacidad de las partes.

El notariado deberá actuar de acuerdo con los ideales expresados en este Preámbulo y se abstendrán de todo comportamiento que suponga descrédito profesional o personal. En consecuencia, actuarán con la mayor deferencia y exaltación a la dignidad de su función y velarán por el cumplimiento de estos deberes, por sí y por sus compañeros y compañeras de profesión.

Procedencia

Artículos 2, 3 y 14 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2002, 2003 y 2032.

Regla 2 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 2.

Ley 282 del 21 de agosto de 1999, según enmendada, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, 4 L.P.R.A. secciones 2155 – 2166.

Comentario

Los Artículos 2 y 3 de la Ley Notarial¹⁸¹ establecen las facultades y deberes del notariado, que, a su vez, definen las cualidades y obligaciones éticas que requiere su práctica profesional. En consideración a estos principios fundamentales, la normativa ética propuesta para el notariado se inicia reconociendo su función pública y reiterando su facultad de dar fe y autenticidad a los negocios jurídicos, actos y hechos extrajudiciales que se realicen ante notarios y notarias. Así mismo, insiste en su deber de dar forma legal a la voluntad de las partes y conferirle autoridad a las escrituras y documentos que la certifican.

Como parte de las funciones del notariado, se acogen además las facultades y deberes que dispone la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.¹⁸² En conformidad con el Artículo 3 de la Ley Notarial,¹⁸³ se reitera que el notariado ejercerá todas sus funciones con autonomía, independencia e imparcialidad.

En el Preámbulo se destaca además, la importancia del doble carácter de la función pública del notario y la notaria, según dispone la Regla 2 del Reglamento Notarial de Puerto Rico.¹⁸⁴

El Tribunal Supremo ha sido enérgico al reafirmar la función dual que ejerce el notariado en nuestra jurisdicción y ha reiterado que el notario y la notaria son funcionarios públicos y profesionales técnicos concedores del Derecho.¹⁸⁵ En conformidad, ha explicado que:

El notario ejerce una función clave de inestimable importancia en los negocios jurídicos. En su función de custodio de la fe pública notarial, el notario le imparte veracidad, autenticidad y legalidad a los instrumentos públicos y notariales que autoriza. Al autorizar un documento, el notario da fe pública y asegura que ese documento cumpla con todas las formalidades de ley – formal y sustantivamente – que el documento es legal y verdadero, y que se trata de una transacción válida y legítima. La dación de fe está avalada por la confianza de que los hechos jurídicos y las circunstancias acreditadas por el notario en el instrumento público son veraces y correctos. Es evidente, pues, que la fe pública constituye la espina dorsal de la profesión notarial.¹⁸⁶

El incumplimiento con estas obligaciones puede desembocar en sanciones disciplinarias. El Tribunal Supremo ha resuelto que “[c]umpliendo con su ministerio de jurista, un notario tiene el deber de asesorar, ilustrar y dar consejo legal a todas las partes contratantes para que comprendan los efectos y las consecuencias jurídicas del negocio celebrado. De la misma manera, su función comprende el

¹⁸¹ 4 L.P.R.A. secs. 2002 y 2003.

¹⁸² 4 L.P.R.A. secs. 2155-2166.

¹⁸³ 4 L.P.R.A. sec. 2003.

¹⁸⁴ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 2.

¹⁸⁵ *In re Criado Vázquez*, 155 D.P.R. 436, 451-452 (2001).

¹⁸⁶ *In re Avilés, Tosado*, 157 D.P.R. 867, 889 (2002).

asegurarse de la legalidad de toda transacción que ante él se concreta. Un notario que falta a estos deberes deontológicos, falta a la fe notarial de la cual es principal guardador".¹⁸⁷

Deberes del notariado con la sociedad

Los notarios y las notarias:

Regla 1.1

Cumplirán con su obligación de fidelidad y protección de los principios fundamentales que les caracterizan, en honor a la fe pública que les ha sido delegada por el Estado. En todo momento tendrán presente que son profesionales del derecho que ejercen una función pública y como tal, su función es personal, indivisible e indelegable. En ningún caso podrán delegar a otras personas el cumplimiento con los actos que la ley ha dispuesto exclusivamente dentro de su función.

Procedencia

Artículo 2 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sección 2002.

Comentario

Esta primera regla ética corresponde con el Artículo 2 de la Ley Notarial y es cónsona con la enmienda propuesta a este artículo. La importancia del notario y la notaria como jurista y funcionario público ameritan destacar el carácter que su ministerio le impone: responsabilidad personal, individual e indelegable.

El notario y la notaria son responsables por el cumplimiento con sus obligaciones y como depositarios de la fe pública que el Estado les confía. "El sistema notarial y la fe pública de nada valdrían sin la presunción de que el notario, depositario de ésta, actuará conforme a sus obligaciones ético-legales".¹⁸⁸

El Tribunal Supremo ha puntualizado reiteradamente la naturaleza de dicha responsabilidad. Ante diversas actuaciones reprobables de notarios y notarias y argumentos esgrimidos en su defensa, el Tribunal Supremo ha resuelto que la responsabilidad del notario y la notaria es personal, indivisible e indelegable. A modo de ejemplo, señalamos de nuestra jurisprudencia las situaciones que se refieren a continuación.

¹⁸⁷ *In re Criado Vázquez*, 155 D.P.R. 436, 452 (2001).

¹⁸⁸ *In re Nazario Díaz*, 2008 T.S.P.R. 134.

En virtud del incumplimiento del notario con su deber de rendir el Índice Mensual y su alegación de que la negligencia fue de su secretaria, el Tribunal indicó que “la responsabilidad de un notario es personal, indivisible e indelegable. La negligencia de una secretaria legal en el desempeño de sus funciones no opera como fuente eximente o dispensatoria [sic.] de la responsabilidad del notario. Tampoco actúa como barrera para la imposición de sanciones disciplinarias.”(Citas omitidas.)¹⁸⁹

El notario o notaria no puede levantar como defensa la anuencia de una de las partes otorgantes cuando ha expedido copias certificadas de un instrumento público sin la firma de una de las partes otorgantes. Ante esta situación, el Tribunal señaló que el argumento esbozado por el notario a los efectos de que contaba con la anuencia de una parte otorgante para adelantar las copias certificadas es improcedente.¹⁹⁰ Destacó que “[l]a obligación de la gestión notarial es de carácter personal, indivisible e indelegable, de completa responsabilidad del notario autorizante. La alegada anuencia de una parte, aún si se hubiera obtenido, no puede constituir base para el incumplimiento de los deberes que la ley le [sic.] impone a los notarios. Repetidamente hemos advertido a los notarios de su obligación de cumplir estrictamente con lo preceptuado en la Ley Notarial de Puerto Rico”. (Citas omitidas.)¹⁹¹

Igual que respecto a todas sus obligaciones, la responsabilidad por la integridad del protocolo es del notario o la notaria como su custodio. Frente al argumento de una notaria de que fue su secretaria quien sustrajo y entregó a una parte otorgante los poderes originales que protocolizó, aunque el Tribunal admitió como cierto ese hecho, advirtió que “debe mantenerse presente que el Protocolo de un notario es algo sumamente importante; en el mismo queda plasmado la función que ejerce el notario. Este debe ejercer la más estricta y celosa supervisión sobre sus Protocolos. Obviamente, en los albores del Siglo XXI, las justificaciones cimentadas en la conducta de sus secretarias no constituyen eximente de responsabilidad profesional. A esos efectos, basta con reiterar que la responsabilidad por la práctica de la notaría es una intransferible”.¹⁹²

En conformidad con el Artículo 2 de la Ley Notarial, el notario y la notaria reciben e interpretan la voluntad de las partes para darle forma legal, redactar los instrumentos públicos y conferirles autoridad. Cónsono con esta función, el notario y la notaria son responsables de orientar cabalmente a las partes otorgantes. Recientemente, el Tribunal Supremo se expresó como sigue respecto a esta responsabilidad: “el deber de desempeñarse en forma capaz y diligente, le impone al notario la obligación de hacerles a las partes todas aquellas explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias a los fines ilustrar y explicarles todas las situaciones envueltas en la transacción. Sobre el particular hemos enfatizado que, la responsabilidad de un notario es personal, indivisible e indelegable”.¹⁹³

¹⁸⁹ *In re Alvarado Tizol*, 122 D.P.R. 587, 590 (1988).

¹⁹⁰ *In re Torres Olmeda*, 145 D.P.R. 384, 391 (1998).

¹⁹¹ *In re Torres Olmeda*, 145 D.P.R. 384, 391-392 (1998).

¹⁹² *In re Bryan, Vargas*, 150 D.P.R. 1, 9 (2000).

¹⁹³ *In re Nazario Díaz*, 2008 T.S.P.R. 134.

Regla 1.2

No ocultarán maliciosamente a las autoridades profesionales competentes, una incompatibilidad o incapacidad legal que tuvieren o les sobreviniere posteriormente para el ejercicio de la profesión. Tampoco podrán negar, desfigurar o alterar de cualquier modo, datos o informes que se le soliciten al respecto.

Procedencia

Artículos 4 y 64 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sección 2004 y 2104.

Reglas 5, 5A y 6 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV. Regla 15 Reglamento del Tribunal Supremo de 1996, 4 L.P.R.A. Ap. XXI – A.

Instrucción 16 de las Instrucciones Generales a los Notarios del 10 de junio de 2003.¹⁹⁴

Comentario

El notario o la notaria que asume un cargo incompatible con la función notarial debe presentar su renuncia a ésta y notificar al Tribunal Supremo y al Colegio de Abogados.¹⁹⁵ Además de las incompatibilidades para la práctica notarial que la Ley Notarial y el Reglamento Notarial establecen expresamente, el notario o la notaria puede sufrir alguna condición física o mental que le impida ejercer cabalmente sus funciones notariales. En cuyo caso, tiene el deber de colaborar con cualquier investigación que se inicie a raíz de su alegada incapacidad física o mental para ejercer la notaría. En conformidad con la fe pública que se ha depositado en el notario y la notaria y con las responsabilidades que ésta les impone, según reitera la Regla 1.1 propuesta, el cumplimiento con esta función es personal, indivisible e indelegable. Por consiguiente, un notario o notaria que sufre una incapacidad física o mental para cumplir personalmente con sus obligaciones notariales debe ser separado de la práctica notarial.

Así, por ejemplo, el Lcdo. Pedro Roldán Figueroa tuvo que ser suspendido indefinidamente del ejercicio de la notaría cuando perdió casi totalmente su visión y fue declarado legalmente ciego. El Lcdo. Roldán Figueroa no informó su pérdida de visión y continuó ofreciendo sus servicios como notario en el entendido de que esta condición limitaba parcialmente su capacidad para cumplir con su función notarial y delegaba los deberes que personalmente no podía satisfacer. El Tribunal Supremo concluyó que "ante la grave condición en que se encuentra la visión del licenciado Roldán Figueroa y según los informes médicos que hemos tenido ante nos, procede decretar, como medida especial de protección social, la suspensión indefinida del ejercicio de la notaría al Lcdo. Pedro Roldán Figueroa por estar éste físicamente incapacitado para cumplir a cabalidad con los deberes que impone nuestra Ley

¹⁹⁴ <http://www.ramajudicial.pr/odin/instrucciones-notarios-new-hitem>

¹⁹⁵ *In re Santiago Rodríguez*, 160 D.P.R. 245, 257 (2003).

Notarial. Existen aspectos y requisitos legales de identificación y reconocimiento de documentos y de otorgantes con los que un notario ciego no puede cumplir".¹⁹⁶

Otras condiciones han requerido la separación indefinida de la abogacía y la notaría por incapacidad mental. El abuso del alcohol y la adicción a sustancias controladas, por ejemplo, han sido consideradas condiciones que impiden la práctica adecuada de la profesión jurídica.

El Tribunal Supremo ha señalado que el ejercicio de su facultad inherente para reglamentar la admisión y remoción de la profesión legal, lo hace responsable, "no sólo de velar por la observancia de la actuación de los miembros que forman parte de la profesión togada y tomar la acción disciplinaria o medida especial de protección social apropiada, sino que, una vez tomada dicha acción o medida, nos compete además decidir cuándo la acción disciplinaria o la medida especial ha logrado su propósito".(Citas omitidas.)¹⁹⁷

Regla 1.3

Mantendrán su competencia profesional mediante la asistencia y participación en actividades académicas y profesionales que actualicen sus conocimientos jurídicos para poder proveer un asesoramiento competente en el asunto encomendado.

Procedencia

Reglamento de Educación Jurídica Continua, Resolución del 30 de junio de 1998, 146 D.P.R. 494 (1998).

Reglamento del Programa de Educación Jurídica Continua, Resolución del 8 de abril de 2005, 164 D.P.R. 555 (2005).

Comentario

El Tribunal Supremo ha destacado reiteradamente que la trascendencia de la función notarial y la fe pública que el Estado ha delegado en el notariado exigen constante estudio y dedicación. En conformidad, ha señalado que "[p]or la importancia que reviste la figura del notario, dentro del tráfico jurídico de bienes, éste tiene que ser en extremo cuidadoso y desplegar con sumo esmero su desempeño profesional. Esto implica que el notario tiene la obligación de mantenerse al día y seguir las disposiciones legales que reglamentan esta profesión, así como la doctrina y la jurisprudencia".¹⁹⁸

¹⁹⁶ *In re Roldán Figueroa*, 129 D.P.R. 718, 724-725 (1992).

¹⁹⁷ *In re Gómez Morales*, 146 D.P.R. 837, 847 (1998). Véase además, *In re Mundo Rodríguez*, 146 D.P.R. 639, 648 (1998).

¹⁹⁸ *In re Davison Lampón*, 159 D.P.R. 448, 463 (2003). Véanse además, *In re Nazario Díaz*, 2008 T.S.P.R. 134; *In re González Maldonado*, 152 D.P.R. 871, 896 (2000).

Regla 1.4

Fijarán sus honorarios notariales de acuerdo con la tarifa notarial establecida por la Ley Notarial y el Reglamento Notarial. Por consiguiente, no fijarán honorarios notariales inferiores ni superiores a los establecidos en la Ley Notarial y en el Reglamento Notarial.

No compartirán los honorarios notariales con personas naturales o jurídicas ajenas al notariado.

Procedencia

Artículos 77 y 78 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2131 y 2132.

Regla 14 del Reglamento Notarial, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Cánones 24, 32 y 33 del Código de Ética Profesional, 4 L.P.R.A. Ap. IX.

Comentario

Los servicios notariales originan dos tipos de honorarios: arancelarios y no arancelarios. Los honorarios arancelarios están fijados en la Ley Notarial de acuerdo con el valor del negocio jurídico que origina la prestación del servicio.¹⁹⁹ Estos honorarios corresponden con el otorgamiento y autorización de los instrumentos públicos. Por otra parte, los honorarios no arancelarios son la retribución por las gestiones previas necesarias para la preparación del documento y por trámites posteriores que lleva a cabo el notario o notaria y que no están determinados por el arancel.²⁰⁰ Aunque los honorarios no arancelarios se pactan libremente, deben ser razonables y prudentes.

El Tribunal Supremo ha explicado el sistema de retribución notarial como sigue:

En Puerto Rico rige un sistema de tipo ecléctico. El arancel notarial vigente corresponde propiamente al otorgamiento y autorización de un instrumento. Todo concepto expresamente regulado en el mismo obliga a su estricta observancia. “[L]a escritura que firman las partes y que es la única para la cual el arancel notarial fija precio”. Sin embargo, no cubre ni limita honorarios no arancelarios que tienen su génesis y justifican ciertas gestiones previas y preparatorias, e inclusive posteriores, tales como estudios de antecedentes, título, consultas, dictámenes, preparar minutas y mandatos retribuidos en que el notario presta un servicio adicional como jurista, actividad no reglada ni contemplada por el legislador en el arancel. “El

¹⁹⁹ Art. 77 de la Ley Notarial de Puerto Rico, según enmendada, 4 L.P.R.A. sec. 2131.

²⁰⁰ Art. 78 de la Ley Notarial de Puerto Rico, según enmendada, 4 L.P.R.A. sec. 2132.

Notario, por su calidad de jurista, puede desempeñar su actividad de tal, tanto independiente de todo instrumento (consultas, dictámenes, etc.) como previa y preparatoria de un instrumento. En el primer supuesto podrá percibir sus honorarios como otro jurista cualquiera y sin sujeción al Arancel Notarial. En el segundo supuesto, si su actividad como jurista cristaliza documentalmente antes del instrumento, pudiendo así destacarse de su actividad 'funcionarista' (cuaderno particional, estatutos de sociedades, minutas de escrituras...) no cabe duda que podrá también percibir honorarios extraarancelarios como profesional del Derecho...". En esas situaciones existe libertad para pactar honorarios, claro está, guiado ese libre albedrío por la costumbre y los criterios de razonabilidad aplicables y pertinentes plasmados en el Canon 24 del Código de Ética Profesional. Todo "trabajo distinto de la redacción u otorgamiento de la escritura...debe ser pagado independientemente de lo fijado por el arancel para la escritura". (Citas omitidas.)²⁰¹

Respecto al pacto de los honorarios, el Tribunal Supremo ha destacado que "el notario *no* sólo viene en la obligación de cumplir con la Ley y el Reglamento Notarial *sino que* también viene obligado a cumplir con las disposiciones del Código de Ética de los abogados. No hay duda, en consecuencia, del hecho que, en nuestra jurisdicción, tanto los abogados como los notarios vienen en la obligación de cobrar *honorarios razonables* por los servicios que prestan a sus conciudadanos. Debe recordarse que la práctica de la abogacía, y de la notaría, *conlleva una seria y delicada función ciudadana pues la misma representa servicio, ética y ejemplo*; esto es, el abogado *no* es meramente un "comerciante del derecho" que presta unos servicios exclusivamente a cambio de recibir unos honorarios".²⁰²

Para evitar controversias y litigios por los honorarios notariales no arancelarios es recomendable que el notario prepare un contrato escrito sobre el alcance de sus servicios profesionales no cubiertos por los honorarios arancelarios. Este contrato debe especificar las diligencias gestiones previas y preparatorias, e inclusive las posteriores, que constituyen el servicio notarial no cubierto por los honorarios arancelarios pero que es necesario para autorizar el instrumento público. El contrato debe indicar además, el importe por concepto de los honorarios no arancelarios. Es indispensable que el notario o notaria discuta este contrato con la parte que ha solicitado sus servicios y requerir su firma para acreditar su conformidad.

²⁰¹ *In re Feliciano*, 115 D.P.R. 172, 179-180 (1984).

²⁰² *In re Igartúa Muñoz*, 153 D.P.R. 315, 320-321 (2001).

Regla 1.5

Evitarán cualquier conducta contraria a la dignidad y respeto de la función que ejercen.

Procedencia

Artículos 2 y 3 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2002 y 2003.

Comentario

La fe pública notarial es el valor máspreciado de la práctica notarial y exige del notariado cuidado extremo para evitar mancillarlo. Reiteradamente nuestro Tribunal Supremo ha destacado la importancia de la fe pública notarial, ha censurado la conducta que la desvirtúa y ha advertido al notariado sobre las consecuencias del incumplimiento con las obligaciones que ésta le impone.

El Tribunal Supremo ha señalado que “[j]ustamente, por la esencia pública de su función, los notarios son llamados a ser *sumamente cautelosos* en el ejercicio de su práctica, conscientes a toda hora de las consecuencias funestas que podría tener su negligencia sobre los negocios jurídicos en que se involucran”. (Citas omitidas.)²⁰³ En relación con la normativa que obliga al notariado y las consecuencias de su incumplimiento, el Tribunal ha advertido que “[e]l notario puertorriqueño no sólo está obligado por los preceptos de la Ley Notarial y su Reglamento, sino también, como abogado, por los Cánones de Ética Profesional. Cuando un notario no cumple con las obligaciones y deberes que le impone la ley y el ordenamiento ético, incurre en conducta que acarrea una sanción disciplinaria, ya que lesiona la confianza y la fe pública en él depositada.” (Citas omitidas.)²⁰⁴

Así mismo, los actos notariales que implican faltar a la verdad, por constituir una violación a la fe pública que el Estado ha confiado en el notario y la notaria, han sido duramente condenados por el Tribunal Supremo:

Reiteradamente hemos resuelto que un notario que falta a la veracidad de los hechos incurre en una de las faltas más graves que éste puede cometer, ya que la certificación de un hecho falso constituye un acto detrimental a la fe pública. “La fe pública notarial, como elemento objetivo que se concretiza a través de la persona del notario con la presencia del compareciente, es la espina dorsal de todo el esquema de autenticidad documental.” La ausencia de la firma de uno de los comparecientes es causa de nulidad del instrumento e implica, a su vez, una violación a la fe pública notarial.

²⁰³ *In re Bryan, Vargas*, 150 D.P.R. 1, 8 (2000).

²⁰⁴ *In re Nazario Díaz*, 2008 T.S.P.R. 134.

El Canon 38 del Código de Ética Profesional, supra, exige de los abogados que se esfuercen al máximo de su capacidad en la exaltación del honor y la dignidad de su profesión. Otorgar un documento notarial en violación de la Ley Notarial de Puerto Rico constituye una violación a este precepto ético. (Citas omitidas.)²⁰⁵

Deberes del notariado con las personas que requieren sus servicios

Los notarios y las notarias:

Regla 2.1

Cumplirán con las disposiciones legales y reglamentarias al dar forma legal a la voluntad de las partes otorgantes.

Deberán conocer y asesorar de forma neutral e imparcial sobre los medios más eficaces y adecuados para lograr los fines lícitos que recojan la voluntad de las partes en un instrumento público.

Brindarán a las partes otorgantes un asesoramiento y consejo que incluya cualquier información pertinente al asunto que originó la solicitud del servicio.

Advertirán sobre la necesidad del estudio de antecedentes, orientarán sobre la selección y redacción del instrumento adecuado al acto, se asegurarán del conocimiento e identificación de las personas comparecientes, examinarán la capacidad de estas personas y advertirán además, sobre las consecuencias del negocio jurídico que se pretende realizar para darle mayor seguridad a las transacciones jurídicas y evitar posibles litigios.

Procedencia

Artículos 2, 14 y 15 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2002, 2032 y 2033.

Reglas 4 y 5A del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²⁰⁵ *In re Torres Olmeda*, 145 D.P.R. 384, 393 (1998). Véase además, *In re González Maldonado*, 152 D.P.R. 871, 925 (2000).

Comentario

La Regla 2.1 adopta la enmienda propuesta al Artículo 2 de la Ley Notarial que establece expresamente el deber del notario y la notaria *de asesorar y aconsejar de manera imparcial a las partes utilizando los medios jurídicos adecuados para el logro de los fines que se proponen alcanzar*. El deber de dar consejo imparcial distingue la práctica notarial de la abogacía, cuyo norte es defender los intereses de los clientes. El notariado no tiene clientes, asesora imparcialmente a las partes que intervienen en el negocio jurídico para lograr sus objetivos.

El Tribunal Supremo ha destacado reiteradamente las obligaciones del notariado que recoge esta Regla. La importancia de estas obligaciones para una práctica notarial cabal y la repetida necesidad del Tribunal de señalarlas y advertir las consecuencias de su incumplimiento evidencian la necesidad de incluirlas en esta normativa ética.

Respecto al ejercicio del notario o notaria de su función como custodio de la fe pública que le confía el Estado, el Tribunal ha señalado que, “[a] autorizar un documento, éste da fe pública y asegura que cumple con todas las formalidades de ley, formal y sustantivamente, que es legal y verdadero y que se trata de una transacción válida y legítima”. (Citas omitidas.)²⁰⁶ Estrechamente relacionado con esta función, el Tribunal Supremo ha destacado como indicamos a continuación, el deber del notario o notaria de asesorar imparcialmente a las partes: “Inherente a esa función, y como parte integrante e indispensable de la misma, el notario bien en la obligación de *orientar y aconsejar* a ambas partes, sobre cuál es el mejor “camino a seguir” para lograr el fin querido por éstas, esto es, de qué mejor forma y manera se puede lograr el propósito perseguido”.²⁰⁷

Recientemente, el Tribunal ha insistido en el deber del notariado de hacer las averiguaciones pertinentes para asegurarse de la legalidad del negocio jurídico que se propone autorizar. Esto es, además, parte fundamental del cumplimiento con su obligación de asesorar a las partes. Así, por ejemplo, antes de autorizar un instrumento público que involucra una propiedad inmueble, tiene que conocer el estado de ésta en el Registro de la Propiedad. En conformidad, el Tribunal Supremo ha advertido lo siguiente:

A tenor con esta obligación, el notario tiene el ineludible deber de ilustrar a los otorgantes para lograr que estos concurren al acto notarial en un estado de conciencia informada. Para ello, el custodio de la fe pública tiene que cerciorarse de haberles hecho a las partes todas aquellas explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para logra el consentimiento informado de los otorgantes. Tal deber conlleva una gestión intelectual y

²⁰⁶ *In re Davison Lampón*, 159 D.P.R. 448, 461 (2003). Véase además, *In re Criado Vázquez*, 155 D.P.R. 436, 453 (2001).

²⁰⁷ *In re Igartúa Muñoz*, 153 D.P.R. 315, 321 (2001).

aplicación inteligente de los principios de derecho positivo y jurisprudenciales.²⁰⁸

En conformidad con esta doctrina, el Tribunal ha señalado la seriedad del incumplimiento con estas obligaciones notariales, como sigue:

Cumpliendo con su ministerio de jurista, un notario tiene el deber de asesorar, ilustrar y dar consejo legal a todas las partes contratantes para que comprendan los efectos y las consecuencias jurídicas del negocio celebrado. De la misma manera, su función comprende el asegurarse de la legalidad de toda transacción que ante él se concreta. Un notario que falta a estos deberes deontológicos, falta a la fe notarial de la cual es principal guardador. (Énfasis suplido.)²⁰⁹

Este deber de ofrecer consejo imparcial es distintivo de la práctica notarial:

[E]l notario, a diferencia del abogado, está llamado a ser imparcial con todos los otorgantes del instrumento que autorice. Aclaramos que el elemento de imparcialidad es de gran importancia en el notariado de estirpe latina y que este criterio debe regir en todas sus actuaciones. En el ejercicio de su ministerio y en el descargo de la fe pública en él depositada, el notario no puede tomar partido o bando, porque representa la ley para todas las partes. Su obligación de ilustrar, de orientar y de advertir ha de desplegarla para todos por igual, con imparcialidad.²¹⁰

El Tribunal Supremo ha insistido en que "el abogado representa los intereses de su cliente, en cambio el notario representa la fe pública".²¹¹

En relación con el alcance del asesoramiento imparcial que el notario y la notaria deben a las partes que otorgan el instrumento público, el Tribunal ha señalado que "la imparcialidad del notario no puede limitarse al momento del otorgamiento, sino que debe estar presente *durante todos los procesos conducentes y posteriores al otorgamiento*".²¹²

Ante diversos y particulares incumplimientos de notarios y notarias con sus obligaciones de asegurarse de la legalidad del negocio que las partes interesan otorgar y de orientarlas sobre sus consecuencias jurídicas, el Tribunal Supremo ha formulado pronunciamientos específicos.

²⁰⁸ *In re Torres Alicea*, 2009 T.S.P.R. 26. Véanse además, *In re Nazario Díaz*, 2008 T.S.P.R. 134; *In re Jiménez Brackel*, 148 D.P.R. 287, 289 - 295 (1999).

²⁰⁹ *In re Criado Vázquez*, 155 D.P.R. 436, 452 (2001).

²¹⁰ *In re Avilés, Tosado*, 157 D.P.R. 867, 886 (2002). Véase además, *In re Jiménez Brackel*, 148 D.P.R. 287, 288 (1999).

²¹¹ *In re Avilés, Tosado*, 157 D.P.R. 867, 889 (2002).

²¹² *In re Sepúlveda Girón*, 155 D.P.R. 345, 362 (2001).

Por ejemplo, en *In re González Vélez*²¹³ el Tribunal advirtió que para efectuar la compraventa del inmueble era necesario contar con una escritura pública previa de cesión de derechos hereditarios y se pronunció como sigue:

Los notarios redactarán las escrituras públicas de acuerdo con la voluntad de los otorgantes y adaptándola a las formalidades jurídicas necesarias para su eficacia. En el caso de autos, la voluntad de los otorgantes era efectuar la compraventa de un inmueble. Para darle eficacia a esa voluntad, una de las formalidades jurídicas requeridas era que la *cesión de derechos hereditarios* constara en escritura pública. De no poder adaptar la voluntad a las formalidades jurídicas requeridas, era su deber hacerle a los otorgantes las reservas y advertencias legales pertinentes. En *In re Raya*, 117 D.P.R. 797 (1986), expresamos que en sus funciones notariales, el abogado *tiene* la obligación de orientarse y orientar a sus otorgantes sobre los problemas que pueden surgir al emitirse escrituras de compraventa sobre predios de terrenos que aún no han sido segregados legalmente de la finca mayor, pues faltaba el permiso requerido por la agencia pertinente. En el caso de autos, surge del expediente que la Lcda. González Vélez incumplió con estas disposiciones al no orientarse ni orientar a los otorgantes sobre las consecuencias de no tener en escritura pública una cesión de derechos hereditarios. (Citas omitidas.)²¹⁴

Por otra parte, en *In re Aponte Berdecía*,²¹⁵ el notario no hizo estudio de título ni hizo gestión alguna para verificar los antecedentes registrales del inmueble en relación con el cual autorizó una escritura pública sobre ratificación de cesión de derechos y acciones. El notario Aponte Berdecía conocía o debía conocer el estado registral del inmueble, no recurrió de forma alguna al Registro de la Propiedad, se limitó a utilizar un affidavit para acreditar la titularidad del inmueble y un plano de mensura para identificar los contornos de la propiedad. Los medios que utilizó el notario para acreditar la titularidad y estado registral del inmueble no son apropiados. De hecho, el inmueble ni siquiera estaba inscrito en el Registro de la Propiedad y la parte "cedente" no tenía título para transmitir el dominio del inmueble. El Tribunal Supremo concluyó que el notario Aponte Berdecía, a todas luces, violó la fe pública notarial. Destacó que "en reiteradas ocasiones hemos puntualizado el importante deber de todo abogado de informar a sus clientes, al momento de otorgar una escritura pública, de la imperiosa necesidad de llevar a cabo una investigación de los antecedentes registrales del inmueble que es objeto del negocio jurídico". (Citas omitidas.)²¹⁶

²¹³ 156 D.P.R. 580 (2002).

²¹⁴ *In re González Vélez*, 156 D.P.R. 580, 582-583 (2002).

²¹⁵ 161 D.P.R.94 (2004).

²¹⁶ *In re Aponte Berdecía*, 161 D.P.R. 94, 105 (2004).

Regla 2.2

No demorarán injustificadamente la entrega de documentos a quienes demuestren tener legítimo interés.

Procedencia

Artículos 39-46 y 47 de la Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2061-2068, y 2071.

Reglas 46-53 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A., Ap. XXIV.

Comentario

Esta Regla adopta la doctrina sobre el deber de los notarios y notarias de entregar copias sin dilación a las personas que demuestren legítimo interés. Por eso, la procedencia se vincula con los artículos de la Ley Notarial y con las reglas del Reglamento Notarial que disponen sobre la expedición de copias.

El Tribunal Supremo se ha expresado específicamente sobre el deber de entregar los documentos a la persona que los reclame y que tenga o demuestre legítimo interés y ha advertido que los servicios profesionales prestados no confieren un derecho de retención sobre los documentos.²¹⁷

Así mismo, en fecha más reciente, el Tribunal Supremo, al amparo del Canon 20 del Código de Ética Profesional insistió en que "en esta jurisdicción un abogado *no tiene un derecho de retención sobre el expediente de su cliente*. Una vez el cliente le solicita la renuncia a su abogado, la entrega del expediente de su caso debe ser inmediata y sin dilación alguna. La falta del pago de los honorarios por servicios profesionales no exime a un abogado de su deber de devolver el expediente del caso."²¹⁸

Regla 2.3

Entregarán en un tiempo razonable las copias de los instrumentos públicos que autoricen a quienes demuestren tener legítimo interés.

Procedencia

Artículos 39-46 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2061-2068.

Reglas 46-52 del Reglamento Notarial de Puerto Rico.

²¹⁷ *In re Feliciano*, 115 D.P.R. 172, 175 (1984).

²¹⁸ *In re Criado Vázquez*, 155 D.P.R. 436, 458-459 (2001).

Comentario

En conformidad con el Artículo 43 de la Ley Notarial²¹⁹ y con la Regla 47 del Reglamento Notarial,²²⁰ el notario y la notaria tienen la obligación de expedir copias de los documentos que consten en su protocolo a favor de las personas establecidas expresamente en estas disposiciones. Sin embargo, a pesar de que esta normativa impone claramente este deber, algunos notarios y notarias se niegan inexplicablemente a expedir las copias.

El Tribunal Supremo se ha expresado como sigue ante tal negativa:

Por otra parte, resulta alarmante la negativa de la notaria a expedir copias certificadas a una parte con legítimo interés. Existe un deber notarial de expedir copias certificadas a las personas enumeradas en el Art. 43 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2065, y la Regla 47 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV. La desatención caprichosa y arbitraria de estas normas dificulta la función que desempeñan las copias certificadas en un sistema notarial como el nuestro, en donde los originales son incorporados al Protocolo del notario y es a través de dichas copias certificadas que puede hacerse valer su eficacia y valor probatorio.

A tal efecto, el Reglamento Notarial de Puerto Rico, al definir la naturaleza de los instrumentos públicos en su Regla 19 (4 L.P.R.A. Ap. XXIV) dispone, en lo pertinente: "Son instrumentos públicos las escrituras públicas y las actas, bien sean en original o *en copia certificada*." (Énfasis suplido.) El incumplimiento con el deber ministerial de expedir copias certificadas a partes con un legítimo interés, expone al notario a ser sancionado disciplinariamente.²²¹

Regla 2.4

No utilizarán para ningún otro fin los fondos que le fueran entregados para la compra de sellos y comprobantes requeridos por ley. Tampoco utilizarán fondos y valores que le fueran confiados para otros fines que no sean los acordados.

Procedencia

Artículos 6 y 10 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2006 y 2021.

Reglas 14 y 17 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²¹⁹ 4 L.P.R.A. sec. 2065.

²²⁰ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²²¹ *In re Miranda Morales*, 143 D.P.R. 45, 48-49 (1997); *In re Rivera Rivera*, 146 D.P.R. 1, 5 (1998).

Comentario

El notario y la notaria tienen el deber de adherir y cancelar en cada escritura original que autorice y en las copias certificadas que expida sellos de rentas internas, de la Sociedad para la Asistencia Legal y del Colegio de Abogados.²²² Corresponde a la parte interesada sufragar el costo de estos sellos y el notario o notaria podrá rehusar autorizar el instrumento público si no se satisface este pago.²²³

La obligación del notario y la notaria de adherir y cancelar los sellos es muy seria y su incumplimiento tiene graves consecuencias. Sobre el particular, recientemente el Tribunal Supremo ha insistido como sigue:

En reiteradas ocasiones este Tribunal se ha expresado sobre el deber que tiene todo notario de cancelar las correspondientes estampillas, inmediatamente después del acto notarial realizado, y de las serias consecuencias del incumplimiento con dicho deber. Hemos señalado que esta práctica de no cancelar los correspondientes sellos de Rentas Internas, inmediatamente que se otorga una escritura, no sólo constituye una violación a la Ley Notarial sino que podría, incluso, resultar en la configuración de un delito de apropiación ilegal. (Citas omitidas.)²²⁴

Además, conforme lo establece el Artículo 10 de la Ley Notarial,²²⁵ la escritura o copia certificada a la que no se le hayan adherido los sellos, será anulable o ineficaz.

En consideración a las graves consecuencias del incumplimiento con la obligación de adherir y cancelar los sellos, los notarios y las notarias deben mantenerse firmes en no autorizar los instrumentos públicos para los que no han recibido el importe de los sellos, según les permite la Regla 14 del Reglamento Notarial.²²⁶ Por otra parte, si reciben el pago de los sellos, tienen que abstenerse de usar el dinero o los sellos para cualquier otro asunto que no sea la autorización del documento notarial que le corresponde.

La disposición ética propuesta, además de reiterar la normativa y doctrina sobre la obligación de adherir y cancelar los sellos, prohíbe expresamente al notariado utilizar fondos y valores que le hayan sido confiados para otros fines que no sean los acordados.²²⁷

²²² Art. 6 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2006.

²²³ Regla 14 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²²⁴ *In re Salas Arana*, 170 D.P.R. 202 (2007).

²²⁵ 4 L.P.R.A. sec. 2021.

²²⁶ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²²⁷ Véase *In re Salichs Martínez*, 131 D.P.R. 481 (1992).

La Ley Notarial permite al notario y a la notaria recibir en depósito documentos, valores y cantidades como prenda de los contratos entre las partes.²²⁸ Por su parte, el Reglamento Notarial aclara que los depósitos pueden ser en metálico, valores, documentos, resguardos u otros objetos por cualquier concepto.²²⁹ El depósito se puede formalizar mediante acta o simple recibo privado. Debe quedar claro y firmemente establecido que el notario y la notaria no puede utilizar estos depósitos para nada que no sea el fin acordado.

Recientemente el Tribunal Supremo se enfrentó a un caso en que la clienta le confió al abogado un cheque de gerente de \$3,000.00 para ser entregado al vendedor una vez se otorgara la escritura de compraventa para la cual el notario fue contratado. La compraventa nunca se formalizó por incumplimiento de la parte vendedora. Sin embargo, el abogado no devolvió los \$3,000.00 hasta cuatro años después, cuando el Procurador General le solicitó información sobre el dinero. De hecho, el abogado alegó que el cheque se perdió durante una mudanza de su oficina y tuvo que devolver el dinero mediante otro cheque de gerente. El Tribunal Supremo concluyó que la conducta del abogado, de retener por cuatro años fondos de su cliente infringe claramente el Canon 23 del Código de Ética Profesional.²³⁰

El Canon 23 destaca la naturaleza fiduciaria de la relación entre los abogados y las abogadas y sus clientes, que exige a honradez absoluta a la clase togada. En conformidad con esta relación, el abogado o abogada debe rendir diligentemente cuenta del dinero u otros bienes que el cliente le confíe y no debe mezclarlos con los suyos.²³¹ Así mismo, la regla propuesta prohíbe al notariado utilizar los fondos y valores que le fueran confiados para fines distintos de los acordados.

Regla 2.5

Se abstendrán de aconsejar la adopción de formas jurídicas o documentos inadecuados o innecesarios, con el propósito de obtener una mayor retribución.

Procedencia

Artículos 2, 14 y 15 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2002, 2032 y 2033.

Reglas 2 y 4 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²²⁸ Artículo 6 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2006.

²²⁹ Regla 17 del Reglamento Notarial, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²³⁰ Véase *In re Rivera Lozada*, 2009 T.S.P.R. 120.

²³¹ Canon 23 del Código de Ética Profesional, 4 L.P.R.A. Ap. IX.

Comentario

La regla prohíbe expresamente al notariado incurrir en una conducta que, originada por la ignorancia o la ambición, quebranta sus deberes y facultades. Como funcionario público, custodio de la fe pública, con autoridad para dar autenticidad jurídica a los acuerdos y negocios que las partes interesadas sometan ante su consideración, el notario y la notaria tienen el deber de asesorar a estas partes sobre los medios idóneos para formalizar sus voluntades y redactar el instrumento público apropiado.

La delicada función del notariado, le exige ofrecer orientación imparcial y servicios correctos en derecho. Aunque puedan existir otros medios más lucrativos, el notariado debe abstenerse de ofrecer consejo dirigido a su beneficio personal, su obligación es prestar el servicio que resulte más eficiente y menos oneroso para las partes otorgantes.

El Tribunal Supremo ha explicado que como parte de la función pública notarial, el notario y la notaria tienen la obligación de orientar y aconsejar a las partes otorgantes sobre el mejor medio para lograr el propósito de sus acuerdos. Ante la conducta de un notario que, en lugar de aconsejar a las partes firmar un contrato privado de opción de compra, autorizó una escritura pública de opción de compra, que implicaba mayores honorarios para él, el Tribunal Supremo concluyó que este profesional faltó a su deber de orientar adecuadamente a las partes sobre las alternativas disponibles para llevar a cabo el negocio que interesaban.²³²

Regla 2.6

Guardarán confidencialidad sobre la información, los hechos y circunstancias a que advengan en conocimiento por motivo de su gestión notarial.

Procedencia

Artículos 43, 46 y 47 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2065, 2068 y 2071.

Reglas 47 y 48 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Comentario

La Ley Notarial establece que el protocolo es secreto.²³³ Por consiguiente, el derecho a obtener copia de los documentos autorizados por notario o notaria es limitado. La Ley Notarial y el Reglamento Notarial establecen específicamente

²³² Véase *In re Igartúa Muñoz*, 153 D.P.R. 315 (2001).

²³³ Art. 47 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A, sec. 2071.

quienes son las personas con derecho a obtener copia de los documentos públicos autorizados por notario o notaria.²³⁴

En conformidad con estas disposiciones, es inescapable concluir que a pesar de su llamada naturaleza pública, los documentos notariales no están disponibles para examen por cualquier persona que así lo reclame sino solamente por las personas que demuestren tener un legítimo interés. Esto es así porque aunque el notario y la notaria son funcionarios públicos que asesoran imparcialmente a las partes otorgantes, se reconoce que las personas que solicitan sus servicios tienen una expectativa de confidencialidad y no desean que sus asuntos se divulguen. Así por ejemplo, la Regla 48 del Reglamento Notarial²³⁵ dispone particularmente sobre el derecho a obtener copia de un testamento en el que haya reconocimiento de hijos, y sólo concede, en vida del testador, derecho a obtener copia parcial certificada de la clausula del testamento en que se establece la filiación, a la persona reconocida como hijo o hija.

Este deber de confidencialidad se inicia desde el momento en que una persona recurre al notario o notaria y le confía información para recibir asesoramiento y cualesquiera otros servicios notariales. Desde este intercambio inicial, el notario o notaria tiene la obligación de guardar discreción y no divulgar la información recibida, aunque finalmente no se preste el servicio notarial adicional al asesoramiento inicial.

Regla 2.7

Se abstendrán de dar fe de actos que no le consten y cuando éstos le consten, deberán describirlos fielmente con exactitud en los instrumentos que autoricen.

Procedencia

Artículo 2 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sección 2002.

Regla 2 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Comentario

El notario y la notaria, como custodios de la fe pública que le confía el Estado, tienen que ajustarse a la verdad en todos los documentos que autorizan. Al amparo de la fe pública notarial es que el notario y la notaria confieren certeza y autenticidad a los documentos que autorizan.

²³⁴ Art. 43 y 46 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secs. 2065 y 2068; Regla 47 del Reglamento Notarial, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²³⁵ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

La fe pública notarial exige que el notario y la notaria sólo den fe de los hechos que les constan por conocimiento personal. Por otro lado, antes de certificar cualquier hecho que no les conste por conocimiento personal, deben asegurarse de que es cierto y correcto.

En consideración a la fe pública notarial, sus exigencias y consecuencias, el Tribunal Supremo “ha resuelto que faltar a la veracidad de los hechos es una de las faltas más graves en que un notario, como custodio de la fe pública puede incurrir”.²³⁶ Así mismo, el Tribunal ha reiterado que cuando el notario o la notaria certifican un hecho falso, además de quebrantar la fe pública notarial, socava la integridad de la profesión al incumplir con el deber de honradez y sinceridad que el Canon 35 del Código de Ética Profesional le impone a la clase togada.²³⁷

El cumplimiento con estas obligaciones, requiere compromiso y diligencia. El Tribunal Supremo ha establecido expresamente deberes del notariado que corresponden con el ejercicio cabal de la fe pública notarial, como sigue:

Por todo lo cual, para evitar que un notario público asevere consciente o inconscientemente un hecho falso, éste tiene el ineludible deber de hacer las averiguaciones necesarias que requieren las más elementales normas de la profesión notarial. Cuando un notario público autoriza una escritura pública y hace constar que la propiedad está libre de cargas y gravámenes y resulta que este hecho es contrario a la realidad registral, se viola la fe pública notarial. “El notario que autoriza una escritura pública no puede ignorar el estado registral de la propiedad sobre la cual las partes otorgan la escritura a la fecha del otorgamiento”. Lo que es más, dar fe de algo que no le consta equivale a faltar a la verdad. Es necesario mencionar que cuando un notario público incluye en un instrumento público información falsa aunque no sea de manera intencional viola el Canon 35 del Código de Ética Profesional, *supra*, ya que falta a la honradez y a la sinceridad. (Citas omitidas.)²³⁸

Regla 2.8

No autorizarán ningún instrumento en que las partes no hayan firmado en su presencia.

Procedencia

Artículos 16, 24, 28 y 34 de la Ley 75 del 2 de julio de 2009, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2034, 2042, 2046 y 2052.

²³⁶ *In re Vera Vélez*, 148 D.P.R. 1, 7 (1999).

²³⁷ *Íd.*, págs. 7-8.

²³⁸ *In re Betancourt, Betancourt y Romeu*, 2009 T.S.P.R. 67.

Reglas 19, 34, 35 y 36 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Comentario

Las firmas del notario, las partes otorgantes y las y los testigos son requisitos indispensables de los instrumentos públicos. Varios artículos de la Ley Notarial y reglas de Reglamento Notarial lo establecen claramente. Así mismo es obligación del notario y la notaria recibir personalmente las firmas de las partes otorgantes y de las y los testigos, si las o los hubiera. Sin embargo, resulta incomprensible la cantidad de notarios y notarias que no cumplen con esta obligación fundamental.

En nuestra jurisprudencia encontramos repetidos y diversos incumplimientos en relación con las firmas en los instrumentos públicos. Veamos, los ejemplos siguientes.

En *In re Torres Olmeda*,²³⁹ el notario autorizó escrituras públicas sin la firma de una de las partes otorgantes y hasta expidió copias certificadas. El Tribunal Supremo señaló que “[l]a ausencia de la firma de uno de los comparecientes es causa de nulidad del instrumento e implica, a su vez, una violación de la fe pública notarial”. (Citas omitidas.)²⁴⁰

En *In re Iglesias Pérez*,²⁴¹ la hija de una otorgante que estaba hospitalizada firmó ante el notario las escrituras con el nombre de su madre. El Tribunal Supremo concluyó que el notario violó flagrantemente la fe pública notarial al permitir que la hija falsificara la firma puesto que al autorizar las escrituras, certificó un hecho falso.

En *In re Frontera Enseñat*,²⁴² además de otros defectos que adolecía la escritura impugnada, la firma del notario estaba antes de las firmas de las partes otorgantes, esto es, en violación del Artículo 28 de la Ley Notarial.²⁴³ En conformidad con esta disposición, la firma del notario estará a continuación de las firmas de todas las personas que suscriban el instrumento público.

En *In re Montalvo Guzmán*,²⁴⁴ el notario admitió que había autorizado unas escrituras en las que los otorgantes nunca comparecieron ante él y cuando las autorizó ya estaban firmadas. El Tribunal Supremo destacó la gran responsabilidad que impone al notariado la fe pública notarial y señaló que “[l]os notarios son los funcionarios encargados de garantizar la autenticidad de las firmas hechas ante sí mediante la fe pública notarial”.²⁴⁵

²³⁹ 145 D.P.R. 384 (1998)

²⁴⁰ Íd., pág. 393.

²⁴¹ 146 D.P.R. 14 (1998).

²⁴² 150 D.P.R. 134 (2000).

²⁴³ 4 L.P.R.A. sec. 2046.

²⁴⁴ 164 D.P.R. 806 (2005).

²⁴⁵ *In re Montalvo Guzmán*, 164 D.P.R.806, 811 (2005).

En *In re Nieves Nieves*,²⁴⁶ el Tribunal Supremo reitera las obligaciones y consecuencias que la Ley Notarial y el Reglamento Notarial imponen respecto a las firmas de las partes otorgantes. El Artículo 16 de la Ley Notarial²⁴⁷ requiere que las partes otorgantes y las y los testigos firmen las escrituras. El Artículo 34²⁴⁸ establece la nulidad del instrumento público en que no aparezcan las firmas de las partes y testigos. La Regla 34 del Reglamento Notarial²⁴⁹ exige que todas las personas que comparezcan en un instrumento público firmen al final del documento. Finalmente, en relación con la falta de firmas en los instrumentos públicos, el Tribunal concluye como sigue:

Hemos expresado que la firma es un requisito fundamental en una escritura pública ya que demuestra la aprobación por parte del otorgante del texto escrito que antecede. La omisión de la firma de uno o más de los otorgantes y/o testigos es una falta grave que causa un gran perjuicio a los otorgantes. Aunque la falta de la firma puede deberse a la inadvertencia de los comparecientes, **es el notario quien tiene la responsabilidad de que se observen todas las solemnidades requeridas y de que el documento cumpla con todos los requisitos exigidos por ley. No hacerlo acarrea serias sanciones disciplinarias.**²⁵⁰

Regla 2.9

Se abstendrán de autorizar testimonios o declaraciones de autenticidad cuyo contenido sea contrario a lo que les conste de personal conocimiento.

Procedencia

Artículos 2 y 56 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2002 y 2091.

Reglas 2, 65, 66, 67, 69, 70 y 71 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Comentario

La fe pública notarial impera sobre todas las funciones del notariado. El notario y la notaria tienen la obligación de atenerse a la verdad en todos los documentos notariales que autorizan. Aunque podría argumentarse que la intervención del notario y la notaria en la autorización de los testimonios o declaraciones de autenticidad es limitada, la fe pública notarial los obliga en todo su desempeño.

²⁴⁶ *In re Nieves Nieves*, 171 D.P.R. 843 (2007).

²⁴⁷ 4 L.P.R.A. sec. 2034.

²⁴⁸ 4 L.P.R.A. sec. 2052.

²⁴⁹ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²⁵⁰ *In re Nieves Nieves*, 171 D.P.R. 843 (2007).

En relación con los testimonios o declaraciones de autenticidad, el Artículo 56 de la Ley Notarial establece expresamente que “[e]l notario no asume responsabilidad alguna por el contenido del documento privado cuyas firmas legitime”.²⁵¹ Así mismo, este Artículo y las Reglas 67, 69, 70 y 71 del Reglamento Notarial²⁵² son específicas respecto a los asuntos sobre los que el notario o notaria da testimonio: de la fecha, de la legitimación de las firmas, de haber tomado juramento por escrito, de que un documento es traducción fiel y exacta de otro documento, de la identidad de cualquier objeto o cosa. Claro está, el notario y la notaria pueden dar fe además, de la veracidad de hechos ocurridos ante ellos o que le consten.²⁵³

La obligación fundamental del notariado es ajustarse siempre a la verdad. Por consiguiente, aunque el notario y la notaria no son responsables por el contenido de los testimonios o declaraciones de autenticidad que autorizan, de acuerdo con la fe pública notarial, su deber ético es no autorizar testimonios o declaraciones de autenticidad con información que les consta no es cierta. Así mismo, aunque el notario y la notaria no deben divulgar la información que reciben en su gestión profesional, no pueden autorizar testimonios o declaraciones de autenticidad si conoce que resultan en alguna ilegalidad.

El Tribunal Supremo ha tenido la oportunidad de atender y determinar el alcance y consecuencias de la conducta que la regla propuesta prohíbe y ha concluido que, aunque la norma general es que el notario o notaria no da fe del contenido de un testimonio o declaración de autenticidad, si le consta que el contenido del documento es falso o tiene serias dudas de su veracidad, debe abstenerse de autorizarlo.²⁵⁴ La autorización de un testimonio o declaración de autenticidad cuyo contenido el notario o la notaria sabe que es falso viola la fe pública notarial y el deber de sinceridad y honradez que el Código de Ética Profesional impone a la clase togada.

En el análisis de la conducta del notario que autorizó un testimonio o declaración de autenticidad cuando le constaba la falsedad de su contenido frente a las disposiciones de la Ley Notarial y el Reglamento Notarial que reconocen una responsabilidad limitada, el Tribunal Supremo consideró y destacó lo siguiente:

No obstante, se ha señalado que la regla de carácter general, en la cual un notario no asume responsabilidad del contenido de un afidávit, no es una sombrilla protectora de la negligencia o la dejadez en el ejercicio profesional. P. Malavet Vega, *Derecho notarial y minutas registrales en Puerto Rico*, Mayagüez, Ed. Barcos de Papel, 1997. Debemos tomar en cuenta el compromiso del notario con la verdad y la prudencia. Conociendo la falsedad de una expresión documental o teniendo serias dudas, el notario no puede prestarse a cubrir el documento con el manto serio de

²⁵¹ Art. 56 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sec. 2091.

²⁵² 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²⁵³ Regla 65 del Reglamento Notarial, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²⁵⁴ Véase *In re Montañez Miranda*, 157 D.P.R. 275 (2002).

la fe notarial. Lo prudente debe ser la abstención, acompañada del consejo profesional. Íd. Igual postura se asume en los comentarios de la Regla 67 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, *supra*, en el cual se expresa, en lo pertinente:

[E]s de rigor recordar aquí que la ley no le impone responsabilidad alguna sobre el contenido de lo que declara el firmante en los testimonios, mas no así en las escrituras, cuyo contenido es de estricta responsabilidad del notario por tratarse de un instrumento público. *No obstante, si el notario conoce que lo declarado por el firmante es una falsedad, debe abstenerse de autenticar su firma por su deber ético hacia la verdad.* (Énfasis suplido.)

Por su parte, la Lcda. Sarah Torres Peralta opina de igual modo:

El Notario no asume responsabilidad alguna por el contenido del documento privado cuyas firmas legitima. No obstante, es indispensable enfatizar que cuando su función notarial se limita a suscribir y legitimar las firmas de los comparecientes, ello conlleva su deber ineludible en términos de responsabilidad profesional y de dimensiones éticas, de examinar detenidamente el documento. Si percibe que el mismo está redactado, en su contenido, en contravención a la Ley, la moral, el orden público o las buenas costumbres, es su deber el negarse a legitimar las firmas de los interesados. No puede ser de otra manera. S. Torres Peralta, *El Derecho Notarial Puertorriqueño*, ed. Especial, San Juan, Pubs. STP, 1995, Sec. 15.30.²⁵⁵

Regla 2.10

Se abstendrán de autorizar un instrumento público si tienen conocimiento de que ha ocurrido algún hecho que pudiera afectar la eficacia del negocio jurídico objeto del contrato o el acto que se recoge en el documento. No autorizarán la simulación en cualquier negocio o acto ni autorizarán contratos ilegales.

²⁵⁵ *In re Montañez Miranda*, 157 D.P.R. 275, 283-284 (2002).

Procedencia

Artículo 2 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sección 2002.

Regla 2 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Comentario

Reiteradamente el Tribunal Supremo tiene que adjudicar casos en que los notarios y las notarias han autorizado instrumentos públicos en los que certifican, con conocimiento o por negligencia, hechos falsos o incorrectos que invalidan los negocios jurídicos. Esta conducta es contraria a los principios fundamentales de la práctica notarial. Viola la fe pública notarial, el deber de asesorar a las partes y darle forma legal al negocio acordado por ellas, y la obligación ética de actuar con sinceridad y honradez.

A través de la jurisprudencia se repiten las siguientes expresiones del Tribunal Supremo ante dichos casos:

La fe pública notarial es la espina dorsal de todo el esquema de autenticidad documental notarial. El Estado le confiere a un documento autorizado por un notario una presunción de credibilidad y certeza de que lo afirmado en el mismo es cierto, correcto y concuerda con la realidad. A tales efectos, este Tribunal ha resuelto que al autorizar un documento, el notario da fe pública y asegura que ese documento cumple con todas las formalidades de ley. El notario asegura además que el documento es legal y verdadero, y que se trata de una transacción válida y legítima.

Como corolario de lo anterior, el notario ejerce una función clave de inestimable importancia en los negocios jurídicos, toda vez que es custodio de la fe pública. Una vez el notario se aparta de cumplir con las obligaciones y deberes que le impone la ley y el ordenamiento ético, incurre en conducta que acarrea una sanción disciplinaria, ya que lesiona la confianza y la función pública en él depositada. Nuestro ordenamiento jurídico condena enérgicamente la participación consciente de un notario en el asesoramiento, redacción u otorgamiento de documentos simulados o faltos de veracidad, independientemente del propósito que anime dicha conducta. (Citas omitidas.)²⁵⁶

²⁵⁶ *In re Torres Villanueva*, 168 D.P.R. 185 (2006). Véanse además, *In re Nazario Díaz*, 2008 T.S.P.R. 134; *In re Aponte Berdecía*, 161 D.P.R. 94 (2004); *In re Collazo Sánchez*, 159 D.P.R. 769 (2003); *In re Criado Vázquez*, 155 D.P.R. 436 (2001); *In re Tejada Rivera I*, 155 D.P.R. 175 (2001).

Regla 2.11

No demorarán ni dejarán de prestar el servicio que se le hubiese remunerado, salvo por causa justificada.

Procedencia

Cánones 12, 18 y 19 del Código de Ética Profesional, 4 L.P.R.A. Ap. IX.

Comentario

La regla propuesta es una norma ética fundamental para cualquier profesional. La obligación del notariado es más seria aun porque son funcionarios y funcionarias públicos con la facultad de dar fe y autenticidad a los negocios jurídicos y demás actos que autoriza.

La propuesta reconoce que, por razones justificadas, el notario o notaria podría demorarse en prestar los servicios acordados. Una enfermedad, situaciones imprevistas que afectan el negocio, o la falta de diligencia de las partes otorgantes para entregarle al notario o la notaria información o documentos necesarios para la preparación del instrumento público, son algunos ejemplos de razones que podrían justificar el atraso en la prestación del servicio.

Las obligaciones profesionales del notariado exigen que cumpla diligentemente todas las gestiones encaminadas a autorizar los documentos notariales y a lograr su eficacia.²⁵⁷ En conformidad con la diligencia requerida al notariado, tiene el deber de mantener informadas a las personas involucradas en el negocio jurídico de todos los asuntos pertinentes para su autorización y propósito, incluyendo las deficiencias y sus efectos.²⁵⁸

Aunque la Ley Notarial establece las funciones inherentes a la práctica notarial, el notario o notaria puede acordar con las partes otorgantes llevar a cabo otras gestiones relacionadas con el otorgamiento y autorización del instrumento público, en cuyo caso, tiene que cumplir con el compromiso asumido.²⁵⁹

Regla 2.12

Observarán fielmente las normas establecidas en cuanto a la incompatibilidad de las funciones de abogado y notario.

Procedencia

Artículos 2 y 3 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2002 y 2003.

²⁵⁷ *In re Cuevas Velázquez*, 151 D.P.R. 593 (2000).

²⁵⁸ *In re Cardona Ubiñas*, 156 D.P.R. 340 (2002).

²⁵⁹ *In re Avilés, Tosado*, 157 D.P.R. 867 (2002). Véase además, *In re Salichs Martínez*, 131 D.P.R. 481, 487 (1992).

Reglas 2, 4 y 5 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Comentario

La regla propuesta reitera como norma ética las disposiciones de la Regla 5 del Reglamento Notarial²⁶⁰ y la doctrina sobre la incompatibilidad de funciones del notario y el abogado.

El Tribunal Supremo ha explicado la distinción entre las funciones de la práctica notarial y de la abogacía como sigue:

El ejercicio de la abogacía y del notariado son dos cosas distintas. El abogado notario ha de ser escrupuloso en deslindar los campos. El abogado representa los intereses de un cliente. El notario no representa a cliente alguno. Representa la fe pública. Es el testigo por excelencia que ha de dar forma al negocio convenido, y ha de advertir a los otorgantes de los aspectos legales del instrumento que ellos otorgan y que él autoriza. El notario no es, en esa función, abogado de ninguno de los otorgantes. (Citas omitidas.)²⁶¹

De acuerdo con esta distinción, el Tribunal ha explicado además, la obligación particular del notario y la notaria respecto a las partes otorgantes:

[E]l notario, a diferencia del abogado, está llamado a ser imparcial con todos los otorgantes del instrumento que autorice. Aclaremos que el elemento de imparcialidad es de gran importancia en el notariado de estirpe latina y que este criterio debe regir en todas sus actuaciones. En el ejercicio de su ministerio y en el descargo de la fe pública en él depositada, el notario no puede tomar partido o bando, porque representa la ley para todas las partes. Su obligación de ilustrar, de orientar y de advertir ha de desplegarla para todos por igual, con imparcialidad. (Citas omitidas.)²⁶²

La Regla 5 del Reglamento Notarial establece la norma general sobre la incompatibilidad de funciones del abogado o abogada y del notario o notaria cuando ambas participaciones atiendan un mismo asunto u ocurren en un mismo caso.²⁶³ Reiteradamente, el Tribunal Supremo ha sostenido "que es impropio que un abogado combine funciones de notario y abogado en relación con un mismo asunto".²⁶⁴ De hecho, en *In re Matos Bonet*,²⁶⁵ el Tribunal estableció una norma

²⁶⁰ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²⁶¹ *In re Jiménez Brackel*, 148 D.P.R. 287, 288 (1999). Véase además, *In re Rosado Nieves*, 159 D.P.R. 746 (2003).

²⁶² *In re Avilés, Tosado*, 157 D.P.R. 867, 886 (2002).

²⁶³ *In re Avilés, Tosado*, 157 D.P.R. 867, 885 (2002).

²⁶⁴ *In re Chiques Velázquez*, 161 D.P.R. 303, 307 (2004).

²⁶⁵ 153 D.P.R. 296 (2001).

específica a raíz de la interpretación de la Regla 5: “un notario debe abstenerse de otorgar documentos públicos relativos a propiedades que sean objeto de un litigio en el cual él participa como abogado”.²⁶⁶

Deberes del notariado con sus colegas y con su profesión

Los notarios y las notarias:

Regla 3.1

Tratarán con respeto, solidaridad y consideración a sus colegas. Ejercerán su función dentro de un marco de sana y leal competencia y cooperarán en todo aquello que esté dirigido a enaltecer su profesión, preservando la imagen del notariado ante la comunidad.

Procedencia

Cánones 29, 30 y 38 del Código de Ética Profesional, 4 L.P.R.A. Ap. IX.

Comentario

La regla propuesta recoge una norma de conducta que obliga a los colegas en cualquier profesión. Entre compañeros de práctica profesional tiene que imperar un trato de respeto y urbanidad. Al notariado, que se destaca por su función pública y que custodia la fe pública notarial, le corresponde ser ejemplo del comportamiento que establece esta Regla.

Los notarios y las notarias deben mantener unas relaciones cordiales y respetuosas con sus compañeros y compañeras en la práctica notarial. El trato correcto entre el notariado contribuye a la preservación del honor y la dignidad de su profesión.

Regla 3.2

Evitarán intervenir en el otorgamiento de actos e instrumentos públicos que han sido encomendados a otro notario o notaria sin su previo consentimiento.

Procedencia

Cánones 27 y 35 del Código de Ética Profesional, 4 L.P.R.A. Ap. IX.

²⁶⁶ Íd., pág. 301.

Comentario

La intervención no requerida en los servicios encomendados a otro notario u otra notaria vulnera las relaciones de respeto y consideración que deben imperar entre compañeros y compañeras de profesión. Además, puede desembocar en un ejercicio de competencia desleal que quebranta igualmente las normas éticas propuestas para el notariado.

Aun cuando la intervención es requerida por un o una colega, el notario o notaria debe proceder con mucho cuidado porque una colaboración de buena fe puede originar conflictos éticos. Así lo advirtió el Tribunal Supremo en *In re Laboy*,²⁶⁷ cuando exoneró de responsabilidad al notario pero destacó lo siguiente:

Excepto por haber depositado erróneamente su confianza en un compañero abogado y prestarle gratuitamente sus servicios notariales, no incurrió en falta que amerite sanción disciplinaria alguna. Ciertamente todo el proceso sirve de ejemplo – extensivo al resto del notariado puertorriqueño – de que es menester evitar, en lo posible, este tipo de intervención notarial urgente e incidental, más bien ad hoc, en la cual se cae en la superficialidad y en el peligro potencial de convertirse en un simple observador de un negocio jurídico – función que rechazamos en *In re Meléndez Pérez*, 104 D.P.R. 770 (1976) – y, claro está, según la naturaleza de la transacción y las consecuencias perjudiciales que resulten de la misma, el conocimiento directo o constructivo, corre el riesgo de incurrir en serias faltas profesionales que ameriten medidas correctivas. *In re Lavastida, et al.*, 109 D.P.R. 45 (1979).²⁶⁸

Regla 3.3

Se abstendrán de incurrir en actos de competencia desleal para obtener contratos de servicios notariales.

Procedencia

Artículos 77 y 78 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2131 y 2132.

Cánones 28, 33, 34, 35 y 37 del Código de Ética Profesional, 4 L.P.R.A. Ap. IX.

²⁶⁷ 113 D.P.R. 476 (1982).

²⁶⁸ Íd., págs. 481-482.

Comentario

Como parte de sus deberes de respeto y consideración hacia sus compañeros y compañeras de profesión, de preservar una imagen digna de la práctica notarial, el notariado tiene que abstenerse de incurrir en actos de competencia desleal. Por consiguiente, el notario o notaria no puede intervenir en las encomiendas de sus compañeros y compañeras ni comunicarse con las personas que ya cuentan con servicios notariales para ofrecerles asesoramiento o sus servicios.²⁶⁹ Tampoco deben ofrecer ni aceptar honorarios arancelarios menores a los establecidos por la Ley Notarial.

Regla 3.4

Deberán realizar su labor como sustitutos o sustitutas de un colega con rectitud, celo y diligencia y sin aprovechar la ocasión para ganar otros negocios que surjan por su sustitución.

Procedencia

Artículo 9 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sección 2013.

Regla 18 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Comentario

La Ley Notarial y el Reglamento Notarial permiten el nombramiento de un notario sustituto o notaria sustituta para custodiar los protocolos y expedir copias certificadas. El notario sustituto o notaria sustituta debe custodiar los protocolos del notario sustituido o de la notaria sustituida con la misma diligencia que corresponde con los propios. Así mismo debe atender las solicitudes de copias certificadas de los instrumentos públicos autorizados por el notario sustituido o la notaria sustituida.

El Tribunal Supremo ha señalado que el nombramiento de un notario sustituto “tiene el propósito de garantizar la continuidad de los servicios, tales como la expedición de copias certificadas y la protección de la integridad de los protocolos y los registros de testimonios”.²⁷⁰

En conformidad con las normas éticas de respeto, consideración y solidaridad que deben imperar entre el notariado y que las reglas propuestas salvaguardan, el notario sustituto o la notaria sustituta no se aprovechará de la ausencia de su compañero o compañera ni de la confianza que ha depositado en él o ella para procurarse nuevas encomiendas.

²⁶⁹ Véase, *In re Chiques Velázquez*, 161 D.P.R. 303 (2004).

²⁷⁰ *In re Carrasquillo Martínez*, 2008 T.S.P.R. 87.

Deberes del notariado con el Estado

Los notarios y las notarias:

Regla 4.1

Desplegarán celo y cuidado en la custodia y conservación del protocolo.

Procedencia

Artículos 47–55 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2071–2079.

Reglas 53–58 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Comentario

La responsabilidad del notariado respecto a sus protocolos es muy seria. Aunque surge de la Ley Notarial y del Reglamento Notarial, los repetidos casos sobre disciplina notarial parecen indicar que quedan notarios y notarias que no comprenden el alcance de esta responsabilidad. En consideración a esta situación, la regla propuesta reitera como norma ética la obligación del notariado de custodiar celosamente los protocolos que el Estado le confía.

Los señalamientos siguientes del Tribunal Supremo recogen sus pronunciamientos reiterados en relación con el deber de los notarios y las notarias de conservar y responder por los protocolos:

Por disposición expresa de ley, los protocolos pertenecen al Estado, mientras que el Notario es simplemente su custodio, encargado de guardarlos celosa y responsablemente para que no se pierdan o deterioren.

Al respecto, hemos dicho que “la custodia y conservación de los protocolos es de vital importancia para la secretividad, protección e integridad de los mismos”. Además, los protocolos preservan la eficacia probatoria del instrumento público ante la posibilidad de que los interesados pierdan las copias de los documentos. Como custodio, el notario será responsable del deterioro o la pérdida de los protocolos por falta de diligencia. (Citas omitidas.)²⁷¹

²⁷¹ *In re Carrasquillo Martínez*, 2008 T.S.P.R. 87. Véanse además, *In re López Cordero*, 164 D.P.R. 710 (2005); *In re Sáez Burgos*, 164 D.P.R. 704 (2005); *In re González Maldonado*, 152 D.P.R. 871 (2000); *In re Capestany Rodríguez*, 148 D.P.R. 728 (1999); *In re Sánchez Quijano*, 148 D.P.R. 509 (1999).

Regla 4.2

Deberán facilitar y cooperar con el procedimiento de inspección de los libros de su notaría y deberán mantenerlos listos para su inspección en el momento que así sean notificados. Así mismo, deberán cumplir con los requerimientos de la Oficina de Inspección de Notarías dentro del término solicitado para hacer las correcciones pertinentes.

Procedencia

Artículos 3, 12, 47, 48, 52, 53, 55, 59, 62, 63, 64 y 65 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2003, 2023, 2071, 2072, 2076, 2077, 2079, 2094, 2102, 2103, 2104 y 2105.

Reglas 4, 12, 53, 58, 58A, 72, 77, 78, 79, 80, 81 y 82 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Comentario

El Artículo 3 de la Ley Notarial es claro: el notariado “estará bajo la dirección administrativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico, por conducto de la Oficina de Inspección de Notarías”.²⁷² Así mismo, la Ley Notarial incluye disposiciones específicas sobre la inspección de las notarías y los deberes de cumplir con los requerimientos de la Oficina de Inspección de Notarías. Sin embargo, es sorprendente la cantidad de casos sobre disciplina notarial que resulta del incumplimiento de notarios y notarías con el proceso de inspección. La regla propuesta adopta como norma ética, la obligación de permitir la inspección y de atender los requerimientos de la Oficina de Inspección de Notarías, ya sean de su Directora o Director o de sus Inspectoras e Inspectores.

En relación con la autoridad de la Oficina de Inspección de Notarías y del deber del notariado de atender sus requerimientos, el Tribunal Supremo ha destacado lo siguiente:

[H]emos sido claros al señalar que la Directora de la Oficina de Inspección de Notarías es la funcionaria a quien este Tribunal le ha delegado la supervisión de los notarios, y que la voluntaria y temeraria desatención de los abogados a las comunicaciones y requerimientos que hace su Oficina tiene el mismo efecto disruptivo en nuestra función reguladora de la profesión que cuando se desatiende una orden emitida directamente por este Tribunal.²⁷³

²⁷² 4 L.P.R.A. sec. 2003.

²⁷³ *In re Amundaray Rivera*, 163 D.P.R. 251, 261 (2004). Véanse además, *In re González Maldonado*, 152 D.P.R. 871 (2000); *In re Sánchez Quijano*, 148 D.P.R. 509 (1999); *In re Jusino López*, 145 D.P.R. 52 (1998).

Regla 4.3

Atenderán diligentemente las notificaciones o requerimientos emitidos por el Registro de la Propiedad.

Procedencia

Artículo 63 de la Ley Hipotecaria de 1979, 30 L.P.R.A. sección 2266.

Comentario

Los negocios jurídicos que otorgan las partes y autorizan los notarios y las notarias requieren su inscripción en el Registro de la Propiedad. Para lograr su inscripción, los instrumentos públicos tienen que cumplir con las disposiciones jurídicas pertinentes y con las formalidades establecidas en la Ley Notarial y el Reglamento Notarial. Los Registradores y Registradoras de la Propiedad califican los instrumentos públicos y los notarios y notarias tienen la obligación de subsanar oportunamente las faltas notificadas. El notario o notaria que no atiende con diligencia los requerimientos del Registro de la Propiedad quebranta la fe pública notarial.²⁷⁴

Regla 4.4

Tendrán la obligación de cooperar en los procedimientos disciplinarios en que sean parte. Deberán responder con diligencia y atender los requerimientos del Tribunal Supremo, de la Oficina de Inspección de Notarías, de la Oficina del Procurador General y de cualquier otra entidad que se disponga por ley.

Procedencia

Artículos 3, 61, 62, 63, 64 y 65 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. secciones 2003, 2101, 2102, 2103, 2104 y 2105.

Reglas 4, 81 y 82 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Regla 14 del Reglamento del Tribunal Supremo de 1976, 4 L.P.R.A. Ap. XXI-A.

Comentario

La reacción natural esperada de un o una profesional ante requerimientos de la autoridad nominadora, administrativa o disciplinaria es que los atienda con premura y que colabore diligentemente. Sin embargo, resulta desconcertante la cantidad de profesionales del derecho que ignoran los requerimientos del Tribunal Supremo, del Procurador General, del Colegio de Abogados y de la Oficina de

²⁷⁴ Véase *In re Nazario Díaz*, 2008 T.S.P.R. 134.

Inspección de Notarías. En consideración a esta aparente apatía, la regla propuesta establece como norma ética el deber de colaborar en los procedimientos disciplinarios.

El Tribunal Supremo reiteradamente tiene que insistir en esta obligación. Los siguientes pronunciamientos resumen los señalamientos repetidos del Tribunal:

En reiteradas ocasiones hemos enfatizado que todo abogado tiene la obligación ineludible de responder diligentemente a los requerimientos de este Tribunal, particularmente cuando se trata de procedimientos sobre su conducta profesional. Más aún, hemos señalado que procede la suspensión del ejercicio de la abogacía cuando un abogado no atiende con diligencia nuestros requerimientos y se muestra indiferente ante los apercibimientos de sanciones disciplinarias. Debe quedar claro que dicha conducta constituye una violación al Canon 9 del Código de Ética Profesional, 4 L.P.R.A. Ap. IX, C.9, relativo a la exigencia de respeto hacia los tribunales y que, por tanto, configura una falta independiente a los méritos de la queja presentada.

Por otra parte, la obligación de atender los requerimientos relacionados a un procedimiento disciplinario en contra de un abogado no se limita a aquellos formulados por este Tribunal. Ésta se extiende también a los requerimientos formulados por el Procurador General, la Comisión de Ética del Colegio de Abogados y la Oficina de Inspección de Notarías. (Citas omitidas.)²⁷⁵

Regla 4.5

Tendrán la obligación de adherir y cancelar los aranceles de Rentas Internas, el Impuesto Notarial y de la Sociedad para Asistencia Legal en los instrumentos públicos, según dispuesto en la legislación y reglamentación. De igual forma, deberán adherir y cancelar el sello a favor de la Sociedad para Asistencia Legal en cada asiento del Libro de Registro de Testimonios.

Procedencia

Artículo 10 de la Ley 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. sección 2021.

Artículos 1 y 2 de la Ley 47 del 4 de junio de 1982, según enmendada, 4 L.P.R.A. secs. 896 y 897.

Regla 14 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R.14.

²⁷⁵ *In re Santiago García*, 2009 T.S.P.R. 99. Véanse además, *In re Rosa Ramírez*, 2009 T.S.P.R. 60; *In re Tío Fernández*, 161 D.P.R. 290 (2004); *In re Gómez Velázquez*, 158 D.P.R. 923 (2003); *In re Campos Cruz*, 157 D.P.R. 132 (2002); *In re Ocasio López*, 157 D.P.R. 125 (2002); *In re Ron Menéndez*, 152 D.P.R. 539 (2000); *In re Cuevas Velázquez*, 151 D.P.R. 593 (2000).

Comentario

La obligación del notariado de adherir y cancelar aranceles y sellos en los instrumentos públicos y en el Libro de Registro de Testimonios es muy seria y las consecuencias de su incumplimiento son graves puesto que afecta la validez del documento notarial, implica fraude al erario y puede ser un delito. Está claro además, que el incumplimiento con esta obligación es una falta notarial que conlleva sanciones disciplinarias.

Según surge de la jurisprudencia, la Oficina de Inspección de Notarías se enfrenta, con frecuencia alarmante, con protocolos y libros de registro de testimonios en los que no se han adherido ni cancelado los sellos, y peor aun, en algunos casos, la cantidad adeudada por estos conceptos es altísima. En consideración a esta situación, el Tribunal Supremo tiene que insistir repetidamente en la obligación de los notarios y notarias de adherir y cancelar los aranceles y sellos. Ante la importancia de esta obligación y las graves consecuencias de su incumplimiento, la regla propuesta adopta como norma ética los deberes de adherir y cancelar los aranceles de Rentas Internas, el Impuesto Notarial y de Asistencia Legal en los instrumentos públicos, y de adherir y cancelar el sello a favor de la Sociedad para Asistencia Legal en cada asiento del Libro de Registro de Testimonios.

En relación con esta obligación y sus consecuencias, el Tribunal Supremo ha señalado lo siguiente:

En reiteradas ocasiones este Tribunal se ha expresado sobre el deber que tiene todo notario de cancelar las correspondientes estampillas, inmediatamente después del acto notarial realizado, y de las serias consecuencias del incumplimiento con dicho deber. Hemos señalado que esta práctica de no cancelar los correspondientes sellos de Rentas Internas, inmediatamente que se otorga una escritura, no sólo constituye una violación a la Ley Notarial sino que podría, incluso, resultar en la configuración de un delito de apropiación ilegal. Resulta verdaderamente intolerable que en nuestra jurisdicción adeude tan elevada suma de dinero por este concepto. (Citas omitidas.)²⁷⁶

²⁷⁶ *In re Salas Arana*, 170 D.P.R. 202 (2007). Véanse además, *In re Román Jiménez*, 161 D.P.R. 727 (2004); *In re Torres Hernández*, 160 D.P.R. 709 (2003); *In re Ocasio López*, 157 D.P.R. 125 (2002); *In re González Maldonado*, 152 D.P.R. 871 (2000); *In re Capestany Rodríguez*, 148 D.P.R. 728 (1999); *In re Rivera Rivera*, 146 D.P.R. 1 (1998); *In re Casiano Silva*, 145 D.P.R. 343 (1998); *In re Colón Muñoz*, 131 D.P.R. 121 (1992).

CAPÍTULO II. ASUNTOS NO CONTENCIOSOS ANTE NOTARIO O NOTARIA

El compromiso de la Comisión no se ha circunscrito al cumplimiento con la encomienda de auscultar el ejercicio de la notaría para recomendar cambios a la legislación y reglamentación pertinentes a la función notarial. La Comisión ha colaborado con otras iniciativas de la Rama Judicial destinadas al desarrollo de la práctica notarial. Como parte de esta colaboración y en atención a la reanudación de los trabajos para la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario,²⁷⁷ los comisionados y las comisionadas participaron en la revisión del *Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario* de diciembre del 2000.²⁷⁸

Durante varias reuniones, la Comisión discutió el referido *Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario*. Los temas que originaron mayor preocupación y discusión fueron los siguientes:

- (a) *El desglose de los documentos.* Si todos los documentos en que se fundamenta la declaración de hechos se unen al acta de notoriedad o si el acta de notoriedad forma parte del protocolo de Asuntos no contenciosos ante notario, ¿cómo se hará el desglose?
- (b) *Los documentos que deben unirse al acta de notoriedad.* ¿Cuáles son los documentos que deben unirse al acta de notoriedad, los originales o las copias? ¿Deben unirse todos los documentos utilizados para autorizar el acta o sólo los fundamentales?
- (c) *Las notificaciones.* Las comisionadas y los comisionados advirtieron que la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario y el Proyecto de Reglamento del 2000 difieren en la cantidad de notificaciones que requieren para el trámite de estos asuntos. La Ley requiere dos notificaciones al Registro General de Competencias Notariales: la notificación del inicio de la intervención y la notificación de su determinación. El Proyecto de Reglamento requiere tres notificaciones para la intervención: la solicitud de certificación negativa, la notificación de intervención y la autorización del acta de notoriedad.
- (ch) *La custodia del expediente.* ¿Quién debe custodiar el expediente: el notario o la notaria, además del Protocolo de Asuntos no contenciosos, o la ODIN?

²⁷⁷ Ley 282 del 21 de agosto de 1999, 4 L.P.R.A. secciones 2155-2166.

²⁷⁸ Véase el [Anejo N](#). Este Proyecto de Reglas se formuló en consideración a la aprobación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. En virtud de la aprobación de esta legislación, se le encomendó al Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial y a la Oficina de Inspección de Notarías, la revisión del informe *Jurisdicción Voluntaria, Informe y Reglamentación*, que fuera presentado y discutido en la Primera Conferencia Notarial en 1997, para conformar la reglamentación propuesta originalmente con las disposiciones de la nueva legislación. En cumplimiento con esta encomienda, en diciembre del 2000, el Secretariado y la ODIN presentaron el *Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario*. Este Proyecto de Reglas se presentó acompañado de un documento titulado: *Enmiendas sugeridas a las Reglas 14, 19, 27, 38 y 76 del Reglamento Notarial vigente y creación de la Regla 40-A*. Este documento se acompaña como [Anejo Ñ](#).

- (d) *La definición de sede notarial.* Los comisionados y las comisionadas plantearon que es innecesario incluir la definición de sede notarial en el reglamento puesto que es de conocimiento general que la sede notarial es toda la jurisdicción de Puerto Rico. Por consiguiente, ofrecer una definición puede originar confusión.
- (e) *La definición de acta de notoriedad.* La Comisión advirtió que en conformidad con el Proyecto de Reglamento, se produce una duplicación de los documentos puesto que requiere unirlos al acta y al expediente. Destacó la necesidad de definir el contenido y alcance del acta y del expediente. Si el documento principal es el acta de notoriedad y la acompañan todos los documentos pertinentes al asunto autorizado, el expediente tendrá menos trascendencia. Por otro lado, si el acta de notoriedad, como una sentencia, es un resumen de los trámites y se describen en ella los documentos pero no la acompañan, estos formarán parte del expediente, que tendrá que ser conservado y custodiado rigurosamente. En conformidad con la importancia de su contenido, el expediente estará a la disposición de las personas que acrediten tener interés legítimo y necesiten conocer los detalles del trámite que se llevó a cabo para autorizar el acta de notoriedad. Así mismo, en caso de que los documentos se conserven en el expediente, podrá hacerse el desglose de estos. Este asunto se discutió extensamente.

Para atender las referidas preocupaciones, la Comisión sometió a la consideración de la ODIN, las sugerencias siguientes:

- (a) Establecer que en el acta de notoriedad se identifiquen los documentos sobre los que el notario o la notaria fundamenta su declaración y eliminar el requisito de que estos documentos se unan al acta. La fe pública notarial imparte validez al acta de notoriedad. Por consiguiente, no es necesario unir los documentos al acta.
- (b) Disponer que el expediente consista de las declaraciones juradas, los documentos examinados, las notificaciones a las partes interesadas y un índice de todos los documentos que incluye, en lugar de requerir que consista de todos los documentos que se produzcan y manejen en el trámite del asunto no contencioso.
- (c) Eliminar la definición de sede notarial para evitar confusión puesto que es sabido que ésta es toda la jurisdicción de Puerto Rico.
- (ch) Descartar como requisito indispensable que el notario o notaria obtenga una certificación negativa, expedida por la ODIN, que acredite que el asunto no se está tramitando ante otro notario o notaria o ante el tribunal.
- (d) Establecer que una vez el notario o notaria remita la notificación de intervención, preparará el expediente.

- (e) Las reglas para disponer sobre cada asunto particular que podrá atender el notario o notaria como un asunto no contencioso, tendrán que ajustarse a las reglas generales de acuerdo con las sugerencias de la Comisión.

En las reuniones que la Comisión discutió el *Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario* del 2000 participaron activamente representantes de la ODIN. Los comisionados y las comisionadas presentaron abiertamente sus sugerencias y confían que la mayoría de ellas hayan sido finalmente acogidas por la ODIN.

A raíz de la revisión del referido Proyecto de Reglas, la Comisión formuló además, enmiendas al Reglamento Notarial que estima necesarias para facilitar la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. Estas enmiendas también fueron compartidas con la ODIN y forman parte de este Informe. Se proponen enmiendas a las reglas siguientes para conformar el Reglamento Notarial de Puerto Rico con la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario:²⁷⁹

- (a) Regla 2. Esta Regla establece las funciones fundamentales del notariado. La enmienda propuesta añade la frase “y cumplir con cualquier otra función autorizada por ley” para admitir las facultades y funciones que le confiera la Ley de Asuntos no Contenciosos ante Notario.
- (b) Regla 12A. Esta Regla es una nueva propuesta sobre la notificación del Índice Mensual de actividad notarial. Cuenta con un apartado que establece específicamente la información que el Índice Mensual debe incluir sobre las actas originadas por los asuntos no contenciosos ante notario o notaria.
- (c) Regla 14. Esta Regla atiende el pago de derechos y honorarios. Las enmiendas propuestas incluyen un apartado para hacer referencia al pago de derechos arancelarios en los asuntos no contenciosos ante notario o notaria.
- (ch) Regla 19. Esta Regla define los instrumentos públicos. La enmienda propuesta añade al ámbito que cubren las actas notariales, “los hechos y el derecho” que declare el notario o notaria, Esto es, en reconocimiento al alcance de las actas que autorizará el notariado al amparo de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.
- (d) Regla 27. Esta Regla se refiere a la comparecencia. La enmienda propuesta reconoce la comparecencia de la persona requirente que establece la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.
- (e) Regla 38. Esta Regla atiende el objeto de las actas. Entre las enmiendas propuestas se incluyen entre los objetos de las actas notariales: el cese de

²⁷⁹ Véanse las enmiendas propuestas y sus comentarios en el Capítulo II-C (Práctica Notarial – Propuesta de enmiendas al Reglamento Notarial de Puerto Rico) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

intervención en los asuntos no contenciosos, y la acreditación del cese de intervención en los asuntos no contenciosos.

- (f) Regla 39. Esta Regla dispone sobre el acta de subsanación. Se propone una enmienda significativa para permitir la subsanación, en los documentos notariales *ínter vivos*, mediante diligencia en el instrumento matriz. Además, se proponen enmiendas que corresponden con la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. Entre los asuntos que pueden ser objeto de acta de subsanación se añade la corrección de errores, omisiones o defectos de forma en las actas autorizadas por la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario. Así mismo, se reconoce la subsanación mediante diligencia en las actas autorizadas por la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.
- (g) Regla 47. Esta Regla reconoce las personas con derecho a copia. Entre las enmiendas propuestas se incorpora a la parte requirente, que establece la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario, y a sus causahabientes y representantes entre las personas con derecho a copia certificada de las actas autorizadas por esta Ley.
- (h) Regla 77. Esta Regla dispone sobre el procedimiento ordinario de inspección de protocolos y registros. Entre las enmiendas propuestas, se añade un apartado para establecer expresamente que la inspección del protocolo que se produzca en conformidad con la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario se llevará a cabo según dispone esta Regla 77, o cualesquiera nuevas Instrucciones de la ODIN.

La Comisión confía que en un futuro cercano se logre la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. Previo a la aprobación de la Ley, la propuesta de facultar al notariado para atender asuntos no contenciosos fue ampliamente considerada.²⁸⁰ Entre las ventajas de esta propuesta se han destacado las siguientes:²⁸¹

- (a) Las personas requirentes asumen el costo del servicio notarial y el Estado no tiene que incurrir en los gastos que conlleva un proceso judicial.
- (b) La Judicatura podrá dedicarse plenamente a los casos contenciosos.

²⁸⁰ En 1993, el Tribunal Supremo nombró el Comité Asesor sobre Jurisdicción Voluntaria para examinar formas de lograr una justicia más rápida, aminorar la carga de casos en los tribunales y estudiar la posibilidad de que el notariado puertorriqueño atendiera casos de jurisdicción voluntaria. El Comité presentó su informe y propuesta de reglamentación en 1996, que fueron discutidos en la Primera Conferencia Notarial de Puerto Rico, celebrada en 1997. El Comité tuvo la oportunidad de considerar todos los comentarios y recomendaciones presentadas en la Conferencia y en 1998 presentó una versión revisada de su informe y de la reglamentación propuesta originalmente.

²⁸¹ Véanse el Informe y Reglamentación del Comité Asesor sobre Jurisdicción Voluntaria de 1997 y la versión revisada de 1998.

- (c) El trámite ante el notario o notaria será más accesible, sencillo y ágil puesto que un proceso judicial, hasta el más sumario, siempre resulta intimidante, complejo y lento para la ciudadanía.
- (ch) El resultado del trámite ante el notario o notaria gozará de una presunción de corrección, en virtud de la fe pública notarial.

Cónsono con la adopción de los avances tecnológicos para la modernización de los servicios que ofrece y como parte del nuevo Sistema Automatizado de la Oficina de Inspección de Notarías, la Rama Judicial ha iniciado la implantación del Registro de Competencias Notariales creado por la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.²⁸² Los esfuerzos están encaminados a la implantación de esta Ley, que requiere el desarrollo de nuevos procesos y de recursos suficientes. La Comisión está segura de que el notariado honrará el voto de confianza que significa la aprobación de la Ley 282 y su implantación, que redundará, a su vez, en beneficios para la Rama Judicial y para la ciudadanía.

²⁸² Art. 11 de la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, 4 L.P.R.A. sec. 2164.

CAPÍTULO III. MECANIZACIÓN DE LAS OPERACIONES DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

En el 2007, la Directora Administrativa de la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT), Hon. Sonia I. Vélez Colón, le ofreció a la Comisión la oportunidad de examinar el Anteproyecto de Ley para la Mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías, y de presentar sugerencias que propiciaran su aprobación. Agradecida por el voto de confianza, la Comisión estudió y discutió exhaustivamente el referido Anteproyecto y el Memorial Explicativo que lo acompañó.

En cumplimiento con la encomienda, el 23 de abril de 2007, la Comisión presentó a la Honorable Vélez Colón un memorando con sus conclusiones y recomendaciones.²⁸³ La Comisión sometió unas consideraciones generales y a partir de éstas, presentó sugerencias particulares sobre varios artículos del Anteproyecto. Las recomendaciones generales fueron las siguientes:

- (a) Circunscribir el Anteproyecto a las propuestas para la mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías.
- (b) Conferir amplia facultad a la Oficina de Inspección de Notarías para desarrollar, establecer, utilizar y mantener cualesquiera medios tecnológicos apropiados para administrar y fiscalizar la práctica notarial en Puerto Rico.
- (c) Determinar y señalar los recursos destinados para que la Oficina de Inspección de Notarías pueda establecer y mantener el sistema mecanizado.

La mayor parte de las sugerencias para enmendar artículos del Anteproyecto, surgieron de las referidas consideraciones generales.

Los trabajos sobre el Anteproyecto de Ley para la Mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías culminaron con la aprobación de la Ley 196 del 13 de diciembre de 2007. La Ley 196 enmendó la Ley Notarial de Puerto Rico, y algunos artículos de otras leyes para posibilitar la mecanización de los procedimientos en la ODIN.

Como parte de la revisión de la Ley Notarial y del Reglamento Notarial, la Comisión consideró las posibilidades que ofrecen los avances tecnológicos a la práctica notarial. Concluyó que las enmiendas introducidas a la Ley Notarial por la Ley 196 resultan insuficientes para que la Rama Judicial adopte y aproveche la tecnología en las operaciones de la ODIN y en los servicios que ésta ofrece.

²⁸³ Véase el [Anejo O](#).

Para complementar la iniciativa de la Ley 196, la Comisión propone enmiendas a la Ley Notarial y al Reglamento Notarial, que faciliten la implantación de los avances tecnológicos. Así, por ejemplo, se propone enmendar el Artículo 61 de la Ley Notarial para reconocer expresamente la facultad del Tribunal Supremo de aprobar reglamentación para adoptar avances tecnológicos en la práctica notarial y en las operaciones de la ODIN.

Aun sin contar con la enmienda propuesta al Artículo 61, en conformidad con la facultad del Tribunal Supremo de aprobar reglas para regular el ejercicio de la notaría,²⁸⁴ la Comisión propone enmiendas a las reglas siguientes del Reglamento Notarial para adoptar avances tecnológicos en la práctica notarial:²⁸⁵

- (a) Regla 11. La enmienda propuesta requiere al notariado notificar al Tribunal Supremo, entre otra información personal fundamental, sus números de teléfono y fax, y su dirección de correo electrónico, en caso de tenerlo. Así mismo, permite notificar por vía electrónica los cambios de esta información, según se establezca por Instrucción de la ODIN.
- (b) Regla 12A. Esta Regla es una nueva propuesta y requiere incluir en el Índice Mensual de actividad notarial, los números de teléfono y fax y la dirección de correo electrónico del notario o la notaria.
- (c) Regla 12B. Esta Regla es una nueva propuesta. Permite la presentación del Índice Mensual de actividad notarial por vía electrónica, según se establezca por Instrucción de la ODIN.
- (ch) Regla 13. La enmienda propuesta permite presentar el Informe Estadístico Anual de actividad notarial por vía electrónica, según se establezca por Instrucción de la ODIN.
- (d) Regla 53. La enmienda propuesta establece un nuevo protocolo especial en soporte electrónico, que el notario o la notaria podrá preparar como medida preventiva para enfrentar situaciones extraordinarias. El notario o notaria tendrá que preparar y conservar sus protocolos tradicionales en soporte papel. Para llevar el protocolo especial en soporte electrónico será necesaria la autorización del Tribunal Supremo.
- (e) Regla 58. La enmienda propuesta permite presentar por medios y formatos electrónicos la solicitud de autorización para el traslado de los Protocolos y Registro de Testimonios y la notificación de traslado por emergencia, según se establezca por Instrucción de la ODIN.

²⁸⁴ Véase el Artículo 61 vigente de la Ley Notarial, 34 L.P.R.A. sec. 2101.

²⁸⁵ Véanse las enmiendas propuestas y sus comentarios en el Capítulo II-C (Práctica Notarial – Propuesta de enmiendas al Reglamento Notarial de Puerto Rico) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

- (f) Regla 58B. Esta Regla es una nueva propuesta. Establece la posibilidad de reconstruir el protocolo mediante la sustitución de los instrumentos públicos con copias digitalizadas. La aceptación del documento digitalizado como sustituto se hará por excepción.
- (g) Regla 84. Esta Regla es una nueva propuesta. Destaca que la presentación de documentos y formularios por la vía electrónica se hará según se establezca en las Instrucciones Generales de la ODIN. Dispone además, que la utilización de certificados digitales y firmas electrónicas, así como cualquier otro recurso informático se hará según establezca mediante reglas el Juez Presidente o la Jueza Presidenta del Tribunal Supremo.

La Rama Judicial ha iniciado la modernización de la ODIN para facilitar sus operaciones y el cumplimiento del notariado aprovechando los medios que ofrece la tecnología. Este proceso se lleva a cabo por etapas. La implantación de las innovaciones que ofrece la tecnología toma un tiempo considerable porque requiere estudio, nueva reglamentación, pruebas, aprendizaje y adaptación.

El notariado tiene que asumir el compromiso de apoyar este esfuerzo, la Comisión lo ha hecho. El éxito de la modernización de las operaciones de la ODIN resultará en beneficios para el notariado y la ciudadanía. No cabe duda de que los medios que ofrece la tecnología son herramientas de trabajo que facilitan y agilizan los procesos de manera que los servicios se prestan con la celeridad y precisión que las personas interesadas esperan y necesitan.

CAPÍTULO IV. PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL NOTARIADO LATINO APLICADOS EN LA PRÁCTICA NOTARIAL DE PUERTO RICO

La Unión Internacional del Notariado Latino (UINL) fue fundada en 1948 por representantes de los notariados de 19 países, entre ellos, Puerto Rico. Los estatutos de origen fueron adoptados oficialmente en 1950. La UINL es una organización no gubernamental constituida para promover, coordinar y desarrollar la función y la actividad notarial en el mundo mediante una estrecha colaboración entre los notariados. Está constituida por 76 notariados miembros de Europa, América, África y Asia.

El 8 de noviembre de 2005, durante la Asamblea de notariados miembros de la UINL celebrada en Roma, se aprobaron los Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino. Estos principios forman el modelo al que todos los notariados deben aspirar.

El notariado puertorriqueño, reconocido por nuestro Tribunal Supremo como de tipo latino²⁸⁶ debe respetar y aplicar los ideales que recogen los Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino. La normativa notarial de Puerto Rico corresponde sustancialmente con estos Principios. La Comisión, por su parte, presenta propuestas que incorporan en nuestra normativa elementos adicionales de estos Principios.

A continuación, se refieren y analizan los Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino en relación con nuestra normativa notarial y con las propuestas de la Comisión. [Los Principios se identifican mediante el uso de bastardillas.]

En relación con el notario y la función notarial:

El notario es un profesional del derecho, titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos contenidos en los documentos que redacta, así como para aconsejar y asesorar a los requirentes de sus servicios.

La función notarial es una función pública, por lo que el notario tiene la autoridad del Estado. Es ejercida de forma imparcial e independiente, sin estar situada jerárquicamente entre los funcionarios del Estado.

La función notarial se extiende a todas las actividades jurídicas no contenciosas, confiere al usuario seguridad jurídica, evita posibles litigios y conflictos, que puede resolver por medio del ejercicio de la mediación jurídica y es un instrumento indispensable para la administración de una buena justicia.

²⁸⁶ Véanse *Fed. Pesc. Playa Picúas v. U.S. Inds., Inc.*, 135 D.P.R. 303, 320 (1994); *In re Colón Muñoz*, 131 D.P.R. 121, 127 (1992).

La Ley Notarial de Puerto Rico, el Reglamento Notarial de Puerto Rico y su jurisprudencia interpretativa acogen, en unas y otras disposiciones, expresa o implícitamente el espíritu de este Principio. Particularmente, los Artículos 2, 3 y 4 de la Ley Notarial²⁸⁷ y las Reglas 2, 4, 5, 5A y 6,²⁸⁸ establecen la función pública del notariado puertorriqueño y las facultades y deberes que la fe pública notarial le impone. El Tribunal Supremo ha reiterado en infinidad de ocasiones las características que definen la práctica notarial en nuestra jurisdicción.²⁸⁹

En conformidad con el Artículo 2²⁹⁰ y con la Regla 2,²⁹¹ el notario y la notaria son profesionales del Derecho que ejercen una función pública, autorizados para dar fe y autenticidad a los negocios, actos y hechos que se realicen ante ellos y es su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, darle forma legal y redactar los documentos notariales. El Artículo 3²⁹² y la Regla 4²⁹³ señalan que el notario y la notaria disfrutan de plena autonomía e independencia y que ejercerán su función con imparcialidad. Por su parte, el Artículo 4²⁹⁴ y las Reglas 5, 5A y 6²⁹⁵ reconocen impedimentos para la práctica notarial en virtud de las diversas incompatibilidades que establecen.

La Comisión ha presentado una propuesta de enmienda al Artículo 2 de la Ley Notarial²⁹⁶ para destacar que la responsabilidad del notario o la notaria es personal, individual e indelegable y que entre sus funciones tiene el deber de asesorar y aconsejar a las partes de manera imparcial.²⁹⁷ Así mismo, la normativa ética notarial propuesta, en su Preámbulo y a través de todas sus reglas, insiste en estos principios.²⁹⁸

La Rama Judicial ha encaminado los esfuerzos para la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario. Por su parte, la Comisión ha presentado enmiendas a varios artículos de la Ley Notarial y del Reglamento Notarial para facilitar la puesta en vigor de esta Ley.²⁹⁹

²⁸⁷ 4 L.P.R.A. secs. 2002, 2003 y 2004.

²⁸⁸ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²⁸⁹ Véanse, *In re Torres Alicea*, 2009 T.S.P.R. 26; *In re Ortiz Medina*, 2008 T.S.P.R. 183; *In re Nazario Díaz*, 2008 T.S.P.R. 134; *In re Rivera Aponte*, 169 D.P.R. 738 (2007); *In re Colberg Trigo*, 169 D.P.R. 107 (2006); *In re Torres Villanueva*, 168 D.P.R. 185, 189-190 (2006); *In re Colón Rivera*, 165 D.P.R. 148, 150-151 (2005); *In re Vélez Lugo*, 164 D.P.R. 751, 754-756 (2005); *In re Chiques Velázquez*, 161 D.P.R. 303, 306-307 (2004); *In re Davison Lampón*, 159 D.P.R. 448 (2003); *In re Criado Vázquez*, 155 D.P.R. 436, 451-453 (2001); *In re Rivera Vázquez*, 155 D.P.R. 267, 275-279 (2001).

²⁹⁰ 4 L.P.R.A. sec. 2002.

²⁹¹ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²⁹² 4 L.P.R.A. sec. 2003.

²⁹³ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²⁹⁴ 4 L.P.R.A. sec. 2004.

²⁹⁵ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

²⁹⁶ 4 L.P.R.A. sec. 2002.

²⁹⁷ Véase el Capítulo II-B (Práctica Notarial – Propuesta de enmiendas a la Ley Notarial de Puerto Rico) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

²⁹⁸ Véase el Capítulo I (Ética) de la Tercera Parte (Futuro del Notariado Puertorriqueño) de este Informe.

²⁹⁹ Véase el Capítulo II-B y C (Práctica Notarial – Propuesta de enmiendas a la Ley Notarial de Puerto Rico, y Propuesta de enmiendas al Reglamento Notarial de Puerto Rico) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

En relación con los documentos notariales:

Los documentos notariales, que pueden tener por objeto la formalización de actos y negocios de todo tipo, son los autorizados por el notario. Su autenticidad comprende autoría, firmas, fecha y contenido. Son conservados por el notario y clasificados por orden cronológico.

En la redacción de los documentos notariales, el notario, que debe actuar en todo momento conforme a la Ley, interpreta la voluntad de las partes y adecua la misma a las exigencias legales, da fe de la identidad y califica la capacidad y legitimación de los otorgantes en relación al acto o negocio jurídico concreto que pretenden realizar. Controla la legalidad y debe asegurarse de que la voluntad de las partes, que se expresa en su presencia, haya sido libremente declarada. Todo ello se entiende con independencia del soporte en el que conste el documento notarial.

El notario es el único responsable de la redacción de sus documentos. Es libre de aceptar o rehusar todo proyecto o minuta que le sea presentado o bien de introducir en él, con el acuerdo de las partes, las modificaciones que estime pertinentes.

Los otorgantes de un documento notarial tienen derecho a obtener copias de su original, que queda en poder del notario. Las copias auténticas tienen el mismo valor que el original. El notario podrá también expedir copias a favor de personas que, según su legislación nacional, tengan interés legítimo en conocer el contenido del documento.

Los documentos notariales gozan de una doble presunción de legalidad y de exactitud de su contenido y no pueden ser contradichos más que por la vía judicial. Están revestidos de fuerza probatoria y ejecutiva.

La actuación notarial se extiende también a la legitimación de firmas de particulares puestas en documentos privados, así como a la expedición de testimonios de conformidad de las copias con sus originales en toda clase de documentos y a cualquier clase de actividades previstas por su respectiva legislación nacional.

Los documentos notariales que respondan a los principios aquí enunciados deberán ser reconocidos en todos los Estados y producir en ellos los mismos efectos probatorios, ejecutivos y constitutivos de derechos y obligaciones que en su país de origen.

Nuestra normativa notarial también acoge este Principio. Los Artículos 2, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 26, 39, 43, 47 y 56 de la Ley Notarial³⁰⁰ y las Reglas 2, 19, 28, 29, 47, 53, 66, 67 y 70 del Reglamento Notarial³⁰¹ corresponden con su contenido.

³⁰⁰ 4 L.P.R.A. secs. 2002, 2031, 2032, 2033, 2035, 2036, 2037, 2044, 2061, 2065, 2071 y 2091.

³⁰¹ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

Como ya se ha señalado, el Artículo 2 y la Regla 2 destacan la función pública del notario y la notaria, y las responsabilidades que le impone la fe notarial que le confía el Estado. Los restantes artículos y reglas disponen sobre los documentos notariales y los deberes del notariado respecto a su redacción, autorización y conservación de acuerdo con los mismos fundamentos del Principio que nos ocupa.

La Comisión propone enmiendas al Artículo 2 de la Ley Notarial para destacar que la responsabilidad del notario o notaria es personal, individual e indelegable.³⁰² Presenta además, enmiendas a la Regla 53 del Reglamento Notarial para establecer un protocolo especial en soporte electrónico.³⁰³

En relación con la organización notarial:

La ley nacional determinará el área de competencia de cada notario así como el número de notarios, que ha de ser suficiente para asegurar convenientemente el servicio. La ley determinará también el lugar de instalación de cada estudio notarial, garantizando un reparto equitativo en todo el territorio nacional.

Los notarios deberán pertenecer a un organismo colegiado. Un solo organismo, compuesto exclusivamente por notarios, asumirá la representación del notario de cada país.

La ley de cada Estado determinará las condiciones de acceso a la profesión notarial y de ejercicio de la función pública notarial, estableciendo a tal fin las pruebas o exámenes que se estimen oportunos, exigiendo en todo caso a los candidatos el título de graduado o licenciado en Derecho y una alta calificación jurídica.

La "administración" de la notaría en Puerto Rico corresponde sustancialmente con este Principio. Sin embargo, la extensión territorial de Puerto Rico no amerita establecer limitaciones al área de competencia de los notarios y notarias, quienes están autorizados para ejercer su función en todo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.³⁰⁴

La Ley Notarial y el Reglamento Notarial establecen pocos impedimentos a la práctica notarial. El Artículo 4 de la Ley Notarial³⁰⁵ y la Regla 6 del Reglamento Notarial³⁰⁶ disponen sobre el impedimento para la práctica notarial cuando sea incompatible con un cargo público para el cual haya sido establecida una prohibición al ejercicio de la notaría por la dependencia pública para la que trabaja el notario o notaria. Por su parte, las Reglas 5 y 5A del Reglamento Notarial³⁰⁷ establecen incompatibilidades entre la práctica notarial y el ejercicio de otras

³⁰² Véase el Capítulo II-B (Práctica Notarial – Propuesta de enmiendas a la Ley Notarial de Puerto Rico) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

³⁰³ Véase el Capítulo II-C (Práctica Notarial – Propuesta de enmiendas al Reglamento Notarial de Puerto Rico) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

³⁰⁴ Artículo 3 de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. sec. 2003; Regla 3 del Reglamento Notarial, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

³⁰⁵ 4 L.P.R.A. sec. 2004.

³⁰⁶ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

³⁰⁷ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

profesiones. La Regla 5 dispone que la práctica de la abogacía puede ser en ocasiones incompatible con el ejercicio de la notaría. Por su parte, la Regla 5A establece categóricamente actuaciones o gestiones no notariales incompatibles con la función notarial puesto que afectan la imparcialidad del notario o notaria y menoscaban la fe pública de la que están investidos. Por ejemplo, prohíbe al notario o notaria que autoriza un instrumento público actuar como agente de cierre, agente de desembolso o agente de seguro de título.

El notariado puertorriqueño tiene la obligación de informar al Tribunal Supremo la dirección de su oficina y lugar donde custodia los protocolos, y de cualquier cambio en esta dirección.³⁰⁸

Hasta el 2009, los notarios y las notarias, como abogados y abogadas, tenían que pertenecer al Ilustre Colegio de Abogados de Puerto Rico para practicar su profesión. Sin embargo, la Ley 121 del 13 de octubre de 2009, según enmendada por la Ley 135 del 6 de noviembre de 2009, eliminó la colegiación compulsoria. Por consiguiente, los notarios y las notarias pueden pertenecer voluntariamente al Instituto del Notariado Puertorriqueño, que forma parte del Colegio de Abogados, a la Asociación de Notarios, o a ambas.

El Instituto del Notariado Puertorriqueño tiene la encomienda principal de asesorar al Colegio de Abogados sobre los asuntos importantes para el notariado.³⁰⁹ El Instituto procura además, ofrecer servicios de orientación y apoyo al notariado puertorriqueño.

La Asociación de Notarios está compuesta exclusivamente por notarios y notarias, y representa al notariado puertorriqueño ante la Unión Internacional del Notariado Latino.³¹⁰ La Asociación también ofrece orientación y apoyo al notariado puertorriqueño.

El Artículo 7 de la Ley Notarial,³¹¹ las Reglas 8, 9 y 10 del Reglamento Notarial³¹² y la Regla 14 del Reglamento del Tribunal Supremo³¹³ disponen los requisitos de admisión a la práctica notarial según se refiere a continuación. En Puerto Rico, los y las profesionales del derecho son admitidos y admitidas a su práctica por el Tribunal Supremo. Las personas aspirantes a la práctica notarial tienen que aprobar la Reválida Notarial. Además, el notario y la notaria tienen que haber sido autorizados a practicar la abogacía para ejercer la notaría. Deben además, prestar y mantener vigente una fianza para responder por su desempeño y por los daños y perjuicios que causen en el ejercicio de su profesión.

La Comisión ha presentado varias enmiendas respecto a la admisión a la práctica notarial, que estima debe ser más rigurosa para mantener y elevar la calidad del notariado y de los servicios que ofrece. La propuesta de enmienda al

³⁰⁸ Artículo 7 de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. sec. 2011; Regla 11 del Reglamento Notarial, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

³⁰⁹ Para más información, véase <http://www.institutodelnotariopr.org/>

³¹⁰ Para más información, véase <http://www.anotapr.org/>

³¹¹ 4 L.P.R.A. sec. 2011.

³¹² 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

³¹³ 4 L.P.R.A. Ap. XXI-A.

Artículo 7 de la Ley Notarial requiere residencia permanente en Puerto Rico a los notarios y notarias.³¹⁴ Así mismo, la enmienda propuesta a la Regla 8 del Reglamento Notarial requiere residencia permanente en Puerto Rico a los y las aspirantes a la admisión a la práctica notarial.³¹⁵ Se propone además, enmendar la Regla 8 para añadir al Derecho Notarial otras materias que la Comisión estima indispensables para una práctica notarial eficiente, entre ellas, Derecho Hipotecario y Sucesiones.

Surge de la Radiografía del notariado puertorriqueño, discutida en la Primera Parte de este Informe, que las exigencias de la educación jurídica continua del notariado también deben ser más rigurosas. En conformidad, la Comisión ha recomendado que el Programa de Educación Jurídica Continua exija a los notarios y notarias, dentro de los 24 créditos requeridos, participar en cursos dedicados al Derecho Hipotecario y Registral y al Derecho Civil.

Dentro de la normativa ética notarial propuesta por la Comisión se incluye una regla que requiere al notariado mantener su competencia profesional mediante la asistencia y participación en actividades académicas y profesionales que actualicen sus conocimientos jurídicos.³¹⁶

En relación con la deontología notarial:

La ley determinará el régimen disciplinario de los notarios, que estará bajo el control permanente de la autoridad pública y de los organismos colegiales.

El notario está obligado a la lealtad y a la integridad frente a quienes solicitan sus servicios, frente al Estado y frente a sus compañeros.

El notario, conforme el carácter público de su función, está obligado a guardar secreto profesional.

El notario está obligado a ser imparcial, si bien tal imparcialidad se expresa igualmente mediante la prestación de una asistencia adecuada a la parte que se encuentre en situación de inferioridad respecto de la otra, para así obtener el equilibrio necesario a fin de que el contrato sea celebrado en pie de igualdad.

La elección del notario corresponde exclusivamente a las partes.

El notario está obligado a respetar las reglas deontológicas de su profesión tanto a nivel nacional como internacional.

³¹⁴ Véase el Capítulo II-B (Práctica Notarial – Propuesta de enmiendas a la Ley Notarial de Puerto Rico) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

³¹⁵ Véase el Capítulo II-C (Práctica Notarial – Propuesta de enmiendas al Reglamento Notarial de Puerto Rico) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

³¹⁶ Véase el Capítulo I (Ética) de la Tercera Parte (Futuro del Notariado Puertorriqueño) de este Informe.

En el área de la deontología notarial es donde nuestro ordenamiento carece ante los Principios del Notariado Latino. La propuesta de la Comisión sobre una normativa ética especial para el notariado aspira a suplir esta falta.

La autoridad disciplinaria de los y las profesionales en Puerto Rico es el Tribunal Supremo. La Regla 14 del Reglamento del Tribunal establece el procedimiento disciplinario.³¹⁷

El Artículo 62 de la Ley Notarial³¹⁸ dispone que la inspección de notarías y el examen de los protocolos está a cargo del Juez Presidente o de la Jueza Presidenta del Tribunal Supremo, quien tiene la facultad de delegar esta responsabilidad y cualesquiera otras funciones de supervisión del notariado y de la práctica notarial en la Directora o Director de la Oficina de Inspección de Notarías. Las Reglas 77 a la 81 del Reglamento Notarial establecen el proceso para la inspección de notarías.³¹⁹ La Directora o Director de la ODIN no tiene autoridad para imponer sanciones u otras medidas disciplinarias.³²⁰

En nuestra jurisdicción, los notarios y las notarias, como abogados y abogadas, tienen que cumplir con el Código de Ética Profesional.³²¹ La Comisión ha concluido que la práctica notarial se distingue del ejercicio de la abogacía y que le corresponden unas normas éticas particulares. En conformidad con esta conclusión, presenta una propuesta de normativa ética notarial. Esta normativa ha sido desarrollada en consideración a los deberes del notario y la notaria ante la sociedad, las personas que requieren sus servicios, sus compañeros y compañeras de profesión y el Estado.³²²

Entre las reglas de ética notarial formuladas por la Comisión se incorpora el deber de confidencialidad que tiene el notario o la notaria respecto a la información, hechos y circunstancias que conoce en virtud de su gestión notarial.³²³ Las personas que recurren al notario o notaria le confían asuntos personales, que en muchas ocasiones interesan y solicitan se mantengan en secreto. Por consiguiente, el notario y la notaria tienen el deber de salvaguardar la confianza depositada en ellos.

La imparcialidad es una de las características principales que distingue al notario y la notaria del abogado y la abogada. En consideración a la importancia de este deber, la Comisión propone enmendar el Artículo 2 de la Ley Notarial para subrayarlo.³²⁴ Así mismo, la normativa ética propuesta para el notariado también destaca su deber de ofrecer asesoramiento imparcial a las partes que solicitan

³¹⁷ 4 L.P.R.A. Ap. XXI-A.

³¹⁸ 4 L.P.R.A. sec. 2102.

³¹⁹ 4 L.P.R.A. Ap. XXIV.

³²⁰ Artículo 62 de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. sec. 2102.

³²¹ 4 L.P.R.A. Ap. IX.

³²² Véase el Capítulo I (Ética) de la Tercera Parte (Futuro del Notariado Puertorriqueño) de este Informe.

³²³ Véase la Regla 2.6 propuesta en el Capítulo I (Ética) de la Tercera Parte (Futuro del Notariado Puertorriqueño) de este Informe.

³²⁴ Véase el Capítulo II-B (Práctica Notarial – Propuesta de enmiendas a la Ley Notarial de Puerto Rico) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

servicios notariales.³²⁵ Las obligaciones del notario o notaria son idénticas respecto a todas las partes en el negocio jurídico que se le plantea y para cuyo perfeccionamiento se solicita su intervención.

El deber de imparcialidad del notario y la notaria y el derecho de las partes a elegir el notario o notaria en quien confíen o prefieran inspiró la enmienda propuesta a la Regla 14 del Reglamento Notarial³²⁶ para señalar expresamente la naturaleza fija de los honorarios notariales, y la propuesta Regla 1.4 de ética notarial que impone la obligación al notario y la notaria de fijar sus honorarios de acuerdo con la tarifa establecida por ley, no inferiores ni superiores.³²⁷

El análisis de los Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino en relación con nuestra normativa notarial y con las propuestas de la Comisión, resulta en una conclusión satisfactoria y esperanzadora. Nuestra normativa notarial corresponde con la mayoría de estos Principios y las propuestas de la Comisión complementan las omisiones que pudieran surgir en nuestro ordenamiento.

³²⁵ Véase particularmente la Regla 2.1 propuesta en el Capítulo I (Ética) de la Tercera Parte (Futuro del Notariado Puertorriqueño) de este Informe.

³²⁶ Véase el Capítulo II-A y C (Práctica Notarial - Honorarios Notariales, y Propuesta de enmiendas al Reglamento Notarial de Puerto Rico) de la Segunda Parte (Propuestas) de este Informe.

³²⁷ Véase el Capítulo I (Ética) de la Tercera Parte (Futuro del Notariado Puertorriqueño) de este Informe.

EPÍLOGO

El nombramiento de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico y la encomienda que le fue confiada manifiesta el interés y la preocupación del Tribunal Supremo respecto al notariado y su práctica profesional. En su Resolución para nombrar la Comisión, el Tribunal reconoce la importancia de la práctica notarial y su efecto en la comunidad, determina la conveniencia de auscultar esta práctica en las regiones notariales y requiere la presentación de hallazgos y recomendaciones para la prestación eficiente de los servicios notariales.

En cumplimiento con su encomienda, la Comisión llevó a cabo una investigación exhaustiva que nombró la Radiografía del notariado puertorriqueño. En la Radiografía se utilizaron diversos medios de investigación y se examinó el desempeño del notariado desde varias perspectivas de su práctica profesional. Los medios de investigación incluyeron: una mini encuesta, grupos de discusión, grupos focales y una encuesta. Se examinó la práctica notarial desde la perspectiva del notariado, de la Oficina de Inspección de Notarías, del Registro de la Propiedad y de los casos sobre disciplina profesional conocidos como los In re.

Los resultados de la Radiografía exponen las preocupaciones del notariado y las faltas de su práctica. Aunque la Radiografía presenta la práctica notarial desde distintas perspectivas, varios señalamientos y recomendaciones se repiten. La coincidencia es significativa y debe ser atendida. Los planteamientos reiterados se pueden resumir como sigue:

- 1) Las prácticas de la abogacía y la notaría no se distinguen. La práctica notarial no se valora justamente por la comunidad ni por los profesionales del Derecho. La comunidad desconoce las funciones y responsabilidades de los notarios y las notarías. Los abogados y las abogadas practican la notaría como una actividad profesional accesoria. Este menosprecio hacia la práctica notarial tiene como consecuencia la falta de compromiso y el descuido.
- 2) La formación académica que se ofrece a las y los aspirantes para la práctica notarial es deficiente.
- 3) La negociación arbitraria que impera sobre los honorarios notariales y la producción en masa de instrumentos públicos que origina la presión de la industria bancaria y de las instituciones financieras sobre el notariado tienen como resultado: competencia desleal, servicios de pobre calidad y deshonra profesional.

Otras preocupaciones reiteradas que cabe destacar son: el atraso y la falta de uniformidad en las calificaciones en el Registro de la Propiedad, y la falta de recursos humanos y económicos suficientes en la ODIN para llevar a cabo inspecciones periódicas y para adoptar avances tecnológicos en sus procedimientos.

A raíz de los hallazgos y conclusiones de la Radiografía, se formularon recomendaciones sobre la formación del notariado, su práctica profesional y su desarrollo futuro. Respecto a la formación del notariado se presentan recomendaciones para lograr una preparación más completa e integral de las personas que aspiran a practicar la notaría. Así mismo, se recomiendan enmiendas al Reglamento para la Admisión de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría.

En relación con la práctica notarial, a partir de la necesidad de que los honorarios arancelarios sean fijos y de que así conste expresamente en nuestra normativa, se propone enmendar la Regla 14 del Reglamento Notarial. En el texto propuesto se dispone que los honorarios se considerarán arancelarios fijos y se prohíbe cualquier negociación no permitida por la Ley. La enmienda a la Regla 14 es un remedio suficiente para evitar la arbitrariedad en la fijación de los honorarios, sin modificar las cuantías de los aranceles establecidas en el Artículo 77 de la Ley Notarial.

En ánimo de atender señalamientos que surgen de la Radiografía sobre la práctica notarial, se proponen enmiendas a varios artículos de la Ley Notarial y al Reglamento Notarial. Las enmiendas procuran destacar la figura del notario y de la notaria; facilitar la adopción e implantación de los avances tecnológicos en la práctica notarial y en los procedimientos y servicios de la ODIN; permitir a los notarios y a las notarias iniciar el procedimiento de divergencia de criterio para presentar sus planteamientos y lograr que sean atendidos sin que desemboquen en un caso disciplinario; facilitar la validez de instrumentos públicos y testimonios o declaraciones de autenticidad mediante trámites sencillos; facilitar la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario; insistir en el cumplimiento de obligaciones fundamentales en la práctica notarial. En ocasión de formular las enmiendas más significativas, se hicieron además, modificaciones en la redacción, aclaraciones y correcciones necesarias al texto vigente, y se incorporaron disposiciones que corresponden con nueva legislación o con práctica generalizada.

Cónsono con su encomienda, la Comisión ha participado y colaborado con la Rama Judicial en proyectos para el desarrollo de la práctica notarial, que confía estén en pleno vigor en un futuro cercano. En relación con la mecanización de los procedimientos de la ODIN, la Comisión tuvo la oportunidad de estudiar, discutir y presentar sugerencias sobre el anteproyecto de ley que culminó con la aprobación de la Ley 196 del 13 de diciembre de 2007. Para complementar este proyecto de mecanización, propone enmiendas a la Ley Notarial y al Reglamento Notarial, que facilitan la adopción de los avances tecnológicos en la práctica notarial. Así mismo, tuvo la oportunidad de plantear a la ODIN sus inquietudes y sugerencias sobre el plan de implantación de la Ley de Asuntos no Contenciosos ante Notario y propone enmiendas a la Ley Notarial y al Reglamento Notarial para lograr la adopción de esta Ley.

El ansiado reconocimiento a la dignidad de la notaría y la ampliación y desarrollo de las facultades del notariado exigen, a su vez, un grave compromiso con los deberes y principios éticos que rigen su práctica profesional. En conformidad con esta realidad, la Comisión propone una normativa ética especial para regir la conducta de los notarios y las notarias. Recomienda además, que se acojan formalmente los Principios Fundamentales del Sistema del Notariado de Tipo Latino en nuestra jurisdicción.

Las aspiraciones del notariado para su práctica profesional requieren la evaluación y renovación periódica de los proyectos destinados a su desarrollo. Así mismo, la necesidad de adaptar los servicios notariales para atender las necesidades cambiantes de la sociedad, requiere el análisis constante de la legislación y reglamentación notariales y de la práctica notarial. Las inquietudes que motivaron el nombramiento de esta Comisión no pierden su vigencia y para atenderlas se recomienda la creación de una Comisión permanente de Asuntos Notariales adscrita al Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial.

La Comisión confía en que la aprobación de sus propuestas y su fiel cumplimiento por los notarios y las notarias propiciará el desarrollo de la práctica notarial y culminará con un modelo de los servicios notariales que todos los países del notariado de tipo latino aspirarán a ofrecer a sus comunidades.

ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA

A

Alvarado Tizol, *In re* 122 D.P.R. 587 (1988); 78, 80, 148
Amundaray Rivera, *In re* 163 D.P.R. 251 (2004); 177
Aponte Berdecía, *In re* 161 D.P.R. 94 (2004); 158, 170
Avilés, Tosado, *In re* 157 D.P.R. 867 (2002); 147, 157, 171, 172

B

Betancourt, Betancourt y Romeu, *In re* 2009 T.S.P.R. 67; 165
Bryan, Vargas, *In re* 150 D.P.R. 1 (2000); 149, 154

C

Campos Cruz, *In re* 157 D.P.R. 132 (2002); 96, 179
Capestany Rodríguez, *In re* 148 D.P.R. 728 (1999); 96, 176, 181
Cardona Ubiñas, *In re* 156 D.P.R. 340 (2002); 171
Carrasquillo Martínez, *In re* 2008 T.S.P.R. 87; 81, 98, 110, 175, 176
Casiano Silva, *In re* 145 D.P.R. 343 (1998); 181
Colberg Trigo, *In re* 169 D.P.R. 107 (2006); 191
Collazo Sánchez, *In re* 159 D.P.R. 769 (2003); 170
Colón Muñoz, *In re* 131 D.P.R. 121 (1992); 75, 87, 88, 96, 181, 190
Colón Rivera, *In re* 165 D.P.R. 148, 150-151 (2005); 191
Criado Vázquez, *In re* 155 D.P.R. 436 (2001); 147, 156, 157, 159, 170, 191
Cuevas Velázquez, *In re* 151 D.P.R. 593 (2000); 171, 179

CH

Chiques Velázquez, *In re* 161 D.P.R. 303 (2004); 172, 175, 191

D

Davison Lampón, *In re* 159 D.P.R. 448 (2003); 78, 151, 156, 191
Director Oficina Inspección de Notarías v. Colón, 131 D.P.R. 102 (1992); 87

E

Esteves, Comisionado v. Registrador, 43 D.P.R. 7 (1932); 84

F

Fed. Pesc. Playa Picúas v. U.S. Inds., Inc., 135 D.P.R. 303 (1994); 190
Feliciano, *In re* 115 D.P.R. 172 (1984); 76, 153, 159
Frontera Enseñat, *In re* 150 D.P.R. 134 (2000); 166

G

Godínez Morales, *In re* 161 D.P.R. 219 (2004); 87, 88, 89, 90, 120, 136
Gómez Morales, *In re* 146 D.P.R. 837 (1998); 151
Gómez Rijos, *In re* 129 D.P.R. 811 (1992); 88
Gómez Velázquez, *In re* 158 D.P.R. 923 (2003); 179
González Maldonado, *In re* 152 D.P.R. 871 (2000); 96, 120, 151, 154, 176, 177, 181
González Vélez, *In re* 156 D.P.R. 580 (2002); 143, 157, 158

I

Igartúa Muñoz, *In re* 153 D.P.R. 315 (2001); 143, 153, 156, 163
Iglesias Pérez, *In re* 146 D.P.R. 14 (1998); 166
In re Alvarado Tizol, 122 D.P.R. 587 (1988); 78, 80, 148
In re Amundaray Rivera, 163 D.P.R. 251 (2004); 177
In re Aponte Berdecía, 161 D.P.R. 94 (2004); 158, 170
In re Avilés, Tosado, 157 D.P.R. 867 (2002); 147, 157, 171, 172

- In re Betancourt, Betancourt y Romeu*, 2009 T.S.P.R. 67; 165
In re Bryan, Vargas, 150 D.P.R. 1 (2000); 149, 154
In re Campos Cruz, 157 D.P.R. 132 (2002); 96, 179
In re Capestany Rodríguez, 148 D.P.R. 728 (1999); 96, 176, 181
In re Cardona Ubiñas, 156 D.P.R. 340 (2002); 171
In re Carrasquillo Martínez, 2008 T.S.P.R. 87; 81, 98, 110, 175, 176
In re Casiano Silva, 145 D.P.R. 343 (1998); 181
In re Colberg Trigo, 169 D.P.R. 107 (2006); 191
In re Collazo Sánchez, 159 D.P.R. 769 (2003); 170
In re Colón Muñoz, 131 D.P.R. 121 (1992); 75, 87, 88, 96, 181, 190
In re Colón Rivera, 165 D.P.R. 148, 150-151 (2005); 191
In re Criado Vázquez, 155 D.P.R. 436 (2001); 147, 156, 157, 159, 170, 191
In re Cuevas Velázquez, 151 D.P.R. 593 (2000); 171, 179
In re Chiques Velázquez, 161 D.P.R. 303 (2004); 172, 175, 191
In re Davison Lampón, 159 D.P.R. 448 (2003); 78, 151, 156, 191
In re Feliciano, 115 D.P.R. 172 (1984); 76, 153, 159
In re Frontera Enseñat, 150 D.P.R. 134 (2000); 166
In re Godínez Morales, 161 D.P.R. 219 (2004); 87, 88, 89, 90, 120, 136
In re Gómez Morales, 146 D.P.R. 837 (1998); 151
In re Gómez Rijos, 129 D.P.R. 811 (1992); 88
In re Gómez Velázquez, 158 D.P.R. 923 (2003); 179
In re González Maldonado, 152 D.P.R. 871 (2000); 96, 120, 151, 154, 176, 177, 181
In re González Vélez, 156 D.P.R. 580 (2002); 143, 157, 158
In re Igartúa Muñoz, 153 D.P.R. 315 (2001); 143, 153, 156, 163
In re Iglesias Pérez, 146 D.P.R. 14 (1998); 166
In re Jiménez Brackel, 148 D.P.R. 287 (1999); 78, 156, 172
In re Jusino López, 145 D.P.R. 52 (1998); 177
In re Laboy, 113 D.P.R. 476 (1982); 174
In re López Cordero, 164 D.P.R. 710 (2005); 98, 176
In re Matos Bonet, 153 D.P.R. 296 (2001); 172
In re Miranda Casasnovas, 2009 T.S.P.R. 54; 99
In re Miranda Morales, 143 D.P.R. 45 (1997); 160
In re Montalvo Guzmán, 164 D.P.R. 806 (2005); 166
In re Montañez Miranda, 157 D.P.R. 275 (2002); 168, 169
In re Mundo Rodríguez, 146 D.P.R. 639 (1998); 151
In re Nazario Díaz, 2008 T.S.P.R. 134; 78, 143, 148, 149, 151, 154, 156, 170, 191
In re Nieves Nieves, 171 D.P.R. 843 (2007); 166, 167
In re Ocasio López, 157 D.P.R. 125 (2002); 179, 181
In re Ortiz Medina, 2008 T.S.P.R. 183; 191
In re Rivera Aponte, 169 D.P.R. 738 (2007); 191
In re Rivera Lozada, 2009 T.S.P.R. 120; 162
In re Rivera Rivera, 146 D.P.R. 1 (1998); 160, 181
In re Rivera Vázquez, 155 D.P.R. 267 (2001); 191
In re Roldán Figueroa, 129 D.P.R. 718 (1992); 150
In re Román Jiménez, 161 D.P.R. 727 (2004); 102, 126, 181
In re Ron Menéndez, 152 D.P.R. 539 (2000); 179
In re Rosa Ramírez, 2009 T.S.P.R. 60; 179
In re Rosado Nieves, 159 D.P.R. 746 (2003); 172
In re Sáez Burgos, 164 D.P.R. 704 (2005); 176
In re Salas Arana, 170 D.P.R. 202 (2007); 102, 162, 181
In re Salichs Martínez, 131 D.P.R. 481 (1992); 161, 171
In re Sánchez Quijano, 148 D.P.R. 509 (1999); 176, 177
In re Santiago García, 2009 T.S.P.R. 99; 179
In re Santiago Rodríguez, 160 D.P.R. 245 (2003); 150
In re Sepúlveda Girón, 155 D.P.R. 345 (2001); 157
In re Tejada Rivera I, 155 D.P.R. 175 (2001); 170
In re Tío Fernández, 161 D.P.R. 290 (2004); 179
In re Torres Alicea, 2009 T.S.P.R. 26; 78, 156, 191
In re Torres Hernández, 160 D.P.R. 709 (2003); 181
In re Torres Olmeda, 145 D.P.R. 384 (1998); 148, 154, 166
In re Torres Villanueva, 168 D.P.R. 185 (2006); 170, 191
In re Vargas Pérez, 145 D.P.R. 160 (1998); 81, 97, 110
In re Vélez Lugo, 164 D.P.R. 751 (2005); 191
In re Vera Vélez, 148 D.P.R. 1 (1999); 164

J

Jiménez Brackel, *In re* 148 D.P.R. 287 (1999); 78, 156, 172
 Jusino López, *In re* 145 D.P.R. 52 (1998); 177

L

Laboy, *In re* 113 D.P.R. 476 (1982); 174
 López Cordero, *In re* 164 D.P.R. 710 (2005); 98, 176

M

Matos Bonet, *In re* 153 D.P.R. 296 (2001); 172
 Miranda Casasnovas, *In re* 2009 T.S.P.R. 54; 99
 Miranda Morales, *In re* 143 D.P.R. 45 (1997); 160
 Montalvo Guzmán, *In re* 164 D.P.R. 806 (2005); 166
 Montañez Miranda, *In re* 157 D.P.R. 275 (2002); 168, 169
 Mundo Rodríguez, *In re* 146 D.P.R. 639 (1998); 151

N

Nazario Díaz, *In re* 2008 T.S.P.R. 134; 78, 143, 148, 149, 151, 154, 156, 170, 191
 Nieves Nieves, *In re* 171 D.P.R. 843 (2007); 166, 167

O

Ocasio López, *In re* 157 D.P.R. 125 (2002); 179, 181
 Ortiz Medina, *In re* 2008 T.S.P.R. 183; 191

R

Rivera Aponte, *In re* 169 D.P.R. 738 (2007); 191
 Rivera Lozada, *In re* 2009 T.S.P.R. 120; 162
 Rivera Miranda v. Betancourt, 111 D.P.R. 147 (1981); 90
 Rivera Rivera, *In re* 146 D.P.R. 1 (1998); 160, 181
 Rivera Vázquez, *In re* 155 D.P.R. 267 (2001); 191
 Rivera v. El Registrador de San Germán, 29 D.P.R. 903 (1921); 84
 Roldán Figueroa, *In re* 129 D.P.R. 718 (1992); 150
 Román Jiménez, *In re* 161 D.P.R. 727 (2004); 102, 126, 181
 Ron Menéndez, *In re* 152 D.P.R. 539 (2000); 179
 Rosa Ramírez, *In re* 2009 T.S.P.R. 60; 179
 Rosado Nieves, *In re* 159 D.P.R. 746 (2003); 172

S


Sáez Burgos, *In re* 164 D.P.R. 704 (2005); 176
 Salas Arana, *In re* 170 D.P.R. 202 (2007); 102, 161, 181
 Salichs Martínez, *In re* 131 D.P.R. 481 (1992); 161, 171
 Sánchez Quijano, *In re* 148 D.P.R. 509 (1999); 176, 177
 Santiago García, *In re* 2009 T.S.P.R. 99; 179
 Santiago Rodríguez, *In re* 160 D.P.R. 245 (2003); 150
 Sepúlveda Girón, *In re* 155 D.P.R. 345 (2001); 157
 Soto De Bernier v. Rivera Cestero, 106 D.P.R. 35 (1977); 90

T

Tejada Rivera I, *In re* 155 D.P.R. 175 (2001); 170
 Tío Fernández, *In re* 161 D.P.R. 290 (2004); 179
 Torres Alicea, *In re* 2009 T.S.P.R. 26; 78, 156, 191
 Torres Hernández, *In re* 160 D.P.R. 709 (2003); 181
 Torres Olmeda, *In re* 145 D.P.R. 384 (1998); 148, 154, 166
 Torres Villanueva, *In re* 168 D.P.R. 185 (2006); 170, 191

V

Vargas Pérez, *In re* 145 D.P.R. 160 (1998); 81, 97, 110
 Vélez Lugo, *In re* 164 D.P.R. 751 (2005); 191
 Vera Vélez, *In re* 148 D.P.R. 1 (1999); 164



Tribunal Supremo de Puerto Rico
Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA EL ESTUDIO
Y EVALUACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL
EN PUERTO RICO**

RESUMEN EJECUTIVO

Agosto 2010



**RESUMEN EJECUTIVO DEL INFORME DE LA COMISIÓN PARA EL ESTUDIO Y
EVALUACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL EN PUERTO RICO**

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	1
RADIOGRAFÍA	3
PERSPECTIVA DEL NOTARIADO	3
MINI-ENCUESTA	3
GRUPO DE DISCUSIÓN	4
ENCUESTA	6
PERSPECTIVA DESDE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS	8
GRUPO FOCAL DE INSPECTORES E INSPECTORAS DE NOTARÍAS	8
INFORME DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS.....	9
PERSPECTIVA DESDE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	13
GRUPO FOCAL DE REGISTRADORES Y REGISTRADORAS.....	13
INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD NOTARIAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	14
VALIDACIÓN ENTRE LAS RADIOGRAFÍAS DESDE LAS PERSPECTIVAS DEL NOTARIADO, DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	16
ANÁLISIS DE LOS CASOS DISCIPLINARIOS	18
PROPUESTAS	20
PROPUESTAS SOBRE LA FORMACIÓN ACADÉMICA DE LOS Y LAS ASPIRANTES AL EJERCICIO DE LA NOTARÍA, LA ADMISIÓN A LA PRÁCTICA NOTARIAL Y EL DESARROLLO PROFESIONAL DEL NOTARIADO	20
SUGERENCIAS PARA EL PROGRAMA DE EDUCACIÓN JURÍDICA CONTINUA	24
PROPUESTA SOBRE LOS HONORARIOS NOTARIALES	24
PROPUESTA DE ENMIENDAS A LA LEY NOTARIAL DE PUERTO RICO	26
PROPUESTA DE ENMIENDAS AL REGLAMENTO NOTARIAL DE PUERTO RICO.....	28

FUTURO DEL NOTARIADO36

 ÉTICA.....36

 ASUNTOS NO CONTENCIOSOS ANTE NOTARIO O NOTARIA42

 MECANIZACIÓN DE LAS OPERACIONES DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS45

 PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL NOTARIADO LATINO APLICADOS EN LA
 PRÁCTICA NOTARIAL DE PUERTO RICO46

INFORME DE LA COMISIÓN PARA EL ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL EN PUERTO RICO

RESUMEN EJECUTIVO

INTRODUCCIÓN

El 2 de septiembre de 2004, mediante la Resolución EC-2004-4, 162 D.P.R. 784 (2004), el Tribunal Supremo creó la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico con la encomienda de auscultar el ejercicio de la notaría en todas las regiones notariales de Puerto Rico para recomendar los cambios necesarios a la legislación y reglamentación pertinentes a la función notarial. Como parte de esta encomienda, la Comisión debía llevar a cabo una investigación exhaustiva sobre cómo varían las prácticas notariales en las distintas regiones.

La Comisión, adscrita al Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, quedó integrada por los notarios y las notarias siguientes: Dennis Martínez Colón, Luis Colón Ramery, Carmen Hilda Carlos, Belén Guerrero Calderón, Francisco Vázquez Santoni,³²⁸ José M. Biaggi Junquera, Luis Mojica Sandoz, Gloria Oppenheimer Keelan, Lorraine Riefkohl Gorbea, Rafael Doitteau Cruz, Enrique Godínez Morales, María Luisa B. Fuster, Helga L. Pérez Ríos, Héctor Torres Vilá e Israel Pacheco. Participó y colaboró además con los trabajos de la Comisión, la licenciada Lourdes I. Quintana Lloréns, desde su nombramiento como Directora de la Oficina de Inspección de Notarías en el 2007.

En octubre de 2005, mediante la Resolución EN-2005-07, 165 D.P.R. 797 (2005), el Tribunal amplió la composición de la Comisión y nombró al Comisionado de Instituciones Financieras, Hon. Alfredo Padilla, y al entonces Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, Lcdo. Alejandro García Padilla, para colaborar con la encomienda particular de definir los medios idóneos para implantar las recomendaciones de la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso del Notario como Agente de Cierre y Agentes de Título y sobre Gastos y Honorarios Notariales en Casos de Financiamiento de Propiedades Inmuebles. De acuerdo con las instrucciones del Tribunal, estos nuevos comisionados y algunos otros de la Comisión formaron un subcomité de trabajo para presentar recomendaciones específicas. Los trabajos de este Subcomité culminaron con la propuesta de enmienda a la Regla 14 del Reglamento Notarial.

En cumplimiento con su encomienda, la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico inició sus trabajos con una investigación exhaustiva sobre el notariado puertorriqueño y su práctica profesional en las regiones notariales. La investigación se llevó a cabo desde varias perspectivas: la del notariado, la de la Oficina de Inspección de Notarías y la del Registro de la

³²⁸ Que en paz descanse.

Propiedad. Además, se examinó la formación del notariado, su admisión al ejercicio de la profesión y su desarrollo y desempeño, mediante el análisis de los programas educativos de las escuelas de derecho, de la Reválida Notarial y de la jurisprudencia sobre ética profesional.

La Comisión bautizó esta investigación como “la radiografía del notariado puertorriqueño” (Radiografía). Para organizar los trabajos, la Comisión se dividió en subcomisiones que llevaron a cabo investigaciones particulares y presentaron sus hallazgos, conclusiones y recomendaciones ante la Comisión en pleno. Muchos de los hallazgos y conclusiones de estos estudios sobre la práctica notarial coincidieron. Las coincidencias entre los informes parciales fortalecen las recomendaciones de unos y otros.

La Radiografía cuenta con informes sobre los asuntos siguientes: la formación del notariado, la admisión al ejercicio de la notaría, la inspección de notarías, las faltas notificadas por el Registro de la Propiedad, los casos sobre disciplina profesional, los honorarios notariales, y la práctica notarial desde la perspectiva del notariado, de los Inspectores e Inspectoras de Notarías y de los Registradores y Registradoras de la Propiedad. Los resultados de la Radiografía han originado recomendaciones que atienden desde la formación del notariado hasta su conducta ética, y enmiendas a la Ley Notarial de Puerto Rico de 1987 y al Reglamento Notarial de Puerto Rico de 1995.

En el 2007, la Comisión adelantó la presentación de varios informes parciales ante el Juez Presidente, Hon. Federico Hernández Denton. En julio, presentó el Informe sobre la Formación del Notariado Puertorriqueño. En septiembre sometió su Propuesta de Enmienda a la Regla 14 sobre Derechos Arancelarios, del Reglamento Notarial de Puerto Rico. En octubre, presentó el Informe con los resultados de la encuesta al notariado.

Además de los trabajos dirigidos a cumplir con su encomienda, la Comisión colaboró con varios proyectos de la Rama Judicial. En abril de 2007, presentó a la Directora Administrativa de los Tribunales, Hon. Sonia I. Vélez Colón, sus Comentarios y recomendaciones sobre el Anteproyecto de Ley para la Mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías. Así mismo, en colaboración con la Oficina de Inspección de Notarías, la Comisión examinó la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario, y el Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario de diciembre de 2000³²⁹, presentó recomendaciones sobre el Proyecto de Reglas, y formuló propuestas de enmiendas al Reglamento Notarial de Puerto Rico, para conformarlo con la Ley 282.

La Comisión recibió además, la encomienda de examinar el Proyecto de Cánones de Ética Notarial formulado por el Colegio de Abogados. La Comisión discutió exhaustivamente el asunto y concluyó necesaria la adopción de una normativa ética

³²⁹ Este Proyecto de Reglas es el resultado de la encomienda que recibieron el Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial y la Oficina de Inspección de Notarías a raíz de la aprobación de la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.

particular para regir la conducta del notariado. En conformidad, presenta una propuesta de Reglas de Ética Notarial.

En el Informe de la Comisión se reúnen los estudios que componen la Radiografía y los hallazgos y conclusiones que propiciaron y fundamentan las propuestas. Además, se presentan y discuten las enmiendas que la Comisión propone a la Ley Notarial y al Reglamento Notarial en virtud de dichos hallazgos y conclusiones. Por último, el Informe presenta una visión del futuro al que debe aspirar y encaminarse el notariado puertorriqueño para su práctica profesional.

El Informe se compone de tres partes principales que atienden los temas siguientes: la Radiografía del notariado puertorriqueño, las propuestas de la Comisión, y el futuro del notariado puertorriqueño. Estas tres partes, se dividen, a su vez, en capítulos con temas más específicos.

Respecto a la primera parte del Informe, es necesario aclarar que los estudios que componen la Radiografía han sido inestimables instrumentos de trabajo para la Comisión y sus resultados se presentan casi intactos. La Comisión reconoce que algunos señalamientos podrían causar incomodidad pero la importancia de la autenticidad de los resultados de los estudios tuvo preeminencia.

En la primera parte del Informe se destacan y discuten los hallazgos, conclusiones y recomendaciones que se repiten en los estudios de la Radiografía. La Comisión estima que la repetición de señalamientos es significativa y estos deben ser atendidos con prioridad.

RADIOGRAFÍA

PERSPECTIVA DEL NOTARIADO

El interés por conocer de primera mano las inquietudes y necesidades del notariado originó varios esfuerzos: una mini-encuesta, la celebración de un grupo de discusión y una encuesta.

La Radiografía desde la perspectiva de los notarios y las notarias contó con una colaboración sustancial del señor Rubén Muñoz González, Director Auxiliar de la Oficina de Planificación y Presupuesto, y de las funcionarias y funcionarios que laboran en esa oficina. El Sr. Muñoz González dirigió los trabajos de investigación y presentó un informe final que tituló *Estudio sobre la situación actual y perspectiva futura del notariado puertorriqueño*.

MINI-ENCUESTA

La mini-encuesta se llevó a cabo durante la Asamblea Anual del Colegio de Abogados de Puerto Rico, el 10 de septiembre de 2004. Las personas encuestadas debían ordenar los 13 problemas que enfrenta el notariado en su práctica

profesional, según señalados en el cuestionario, en el orden de prioridad de atención que amerita cada uno.

Los y las profesionales del derecho ordenaron los problemas que enfrentan, de acuerdo con la prioridad de atención que estiman requieren, como sigue:

- 1) El atraso en la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad.
- 2) La imposición de honorarios por parte de ciertas empresas y bancos.
- 3) La falta de homogeneidad en los criterios de evaluación por parte de los registradores (cada quien tiene su librito).
- 4) La discrepancia en la interpretación y calificación del instrumento público entre inspectores y registradores.
- 5) La imagen distorsionada que otras profesiones tienen del profesional de la notaría (como cobrador de impuestos o empleado clerical).
- 6) La falta de pronunciamiento y acción por parte del Tribunal Supremo sobre los problemas de la profesión.
- 7) El desconocimiento del público sobre la función notarial.
- 8) La falta de oportunidades en educación continuada.
- 9) La obsolescencia de la Ley Notarial (no está al día con las realidades sociales y del mercado).
- 10) La falta de control de calidad adecuada de la obra notarial como consecuencia de la "producción rápida y en masa".
- 11) La falta de accesibilidad por parte de los registradores.
- 12) La poca frecuencia con que se inspecciona la obra notarial.
- 13) La falta de más y mejores requisitos académicos para tomar la reválida notarial.

GRUPO DE DISCUSIÓN

El grupo de discusión de notarios y notarias se celebró en el Colegio de Abogados, el 22 de junio de 2005. Los notarios y las notarias que participaron identificaron los problemas que dificultan su práctica profesional o la calidad de su obra notarial y establecieron la prioridad de atención que ameritan.

A continuación referimos los señalamientos a los que se le adjudicó mayor prioridad según la necesidad de su atención:

Problemas más importantes (están estrechamente relacionados) según todos los participantes:

- Imposición de los honorarios notariales por parte de los bancos.
- Competencia desleal (y en ocasiones, ilegal) de algunos notarios y notarias como resultado de la imposición de los honorarios por parte de los bancos.

Segundo problema prioritario (resultado de dos señalamientos estrechamente relacionados):

- Atraso en el Registro de la Propiedad ("La tardanza en la calificación en el Registro de la Propiedad." y "Atraso en el Registro de la Propiedad pone en riesgo el ejercicio notarial...Imposible ver documentos previos.")

Tercer problema prioritario [Lo consideramos estrechamente relacionado con los dos problemas más importantes]:

- Interferencia de las instituciones financieras sobre el profesionalismo del notariado.

Otros problemas destacados:

- 1) Discrepancia entre Registradores e Inspectores en la interpretación y calificación del instrumento público. Los Inspectores no pueden entrar a la sustancia.
- 2) Falta de pronunciamiento y acción de parte del Tribunal Supremo sobre problemas que afectan la función notarial.
- 3) Atribución de parte del banco y otros clientes de fiscalizar la función notarial. Riesgo de represalia si no se somete el notario o la notaria.
- 4) Cada Registrador tiene su "librito".
- 5) La responsabilidad profesional del notario o de la notaria no prescribe.
- 6) La fe pública ha perdido importancia, según la interpreta el Tribunal Supremo, cuando se trata de un error de un notario al otorgar.

La coincidencia en los resultados de la mini-encuesta y el grupo de discusión constituye una validación de las situaciones que más preocupan al notariado puertorriqueño:

- 1) La falta de independencia respecto al cobro de sus honorarios.
- 2) El atraso en el Registro de la Propiedad.
- 3) La subjetividad en los procesos de calificación de la obra notarial.

ENCUESTA

El envío de la encuesta fue la iniciativa que culminó la Radiografía desde la perspectiva del notariado. Los resultados de la encuesta son significativos. Por un lado, apoyan las previsiones de la Comisión. Por otro lado, presentan resultados sorprendentes para los comisionados y comisionadas.

La encuesta arrojó varios y diversos hallazgos interesantes sobre el notariado puertorriqueño y su práctica profesional. En relación con el perfil demográfico y profesional, reseñamos los hallazgos siguientes:

- 1) El estimado de mujeres en la profesión notarial es de 37%.
- 2) La mediana de edad estimada de notarios y notarias está en el grupo de edad de 45 a 54 años.
- 3) El promedio de experiencia del notariado en su práctica profesional es de 15 años.
- 4) Las personas egresadas de la Pontificia Universidad Católica representan porcentajes más altos en las regiones más distantes del Área Metropolitana de San Juan. Por su parte, los porcentajes más altos de las personas egresadas de la Universidad de Puerto Rico y de la Universidad Interamericana se concentran en regiones dentro o aledañas al Área Metropolitana de San Juan.
- 5) La notaría se ejerce abrumadoramente por notarios y notarias que trabajan por cuenta propia, en oficinas pequeñas de 4 personas o menos. San Juan es excepción, donde predominan los notarios y notarias que trabajan en bufetes.
- 6) Más de $\frac{1}{4}$ de las personas que participaron en la encuesta no autorizó escrituras en los últimos doce meses. Del total de 73 notarios y notarias en la muestra que producen 100 escrituras o más, San Juan cuenta con el 38.4%.

- 7) La mitad del notariado que autorizó testimonios en el término de un año, autorizó menos de 100. De los 108 notarios y notarias que autorizan 500 o más testimonios, San Juan concentra $\frac{1}{4}$ en su jurisdicción.
- 8) El 42% de los notarios y notarias recibieron una o más notificaciones sobre faltas del Registro de la Propiedad.

Las conclusiones principales que se derivan de la encuesta son las siguientes:

- 1) En términos de producción de la obra notarial, la encuesta refleja valores muy parecidos a los del estudio publicado por la Oficina de Inspección de Notarías en el 2002. Uno de los medios que se utilizan para determinar la representatividad de una muestra es comparar sus resultados con los de otros estudios previos que se estimen confiables. El único estudio disponible para comparar la encuesta fue un análisis de la obra notarial inspeccionada por la ODIN en el año natural 2000 y que se publicó en el 2002. Por estas razones es necesario destacar esta primera conclusión.
- 2) La imagen y el reconocimiento de la práctica notarial no corresponde con la de la abogacía.
- 3) La admisión a la práctica notarial debe ser más rigurosa, particularmente desde la academia.
- 4) La notaría no se distingue de la abogacía. La incompatibilidad de ambas prácticas no es un problema que se perciba entre las personas encuestadas.
- 5) El notariado cuenta con el equipo y las destrezas tecnológicas y con la disposición a incorporarlas en su práctica profesional.
- 6) La falta de inspecciones periódicas y de educación jurídica continua es una combinación peligrosa que pudiera atentar contra la calidad del servicio y de la obra notarial.³³⁰
- 7) La legislación y reglamentación que rigen la práctica notarial no corresponden con las expectativas del notariado.
- 8) El atraso en el Registro de la Propiedad, la divergencia en las calificaciones de los registradores y las registradoras y la falta de agilidad de la ODIN se plantean como problemas que deben atenderse con la mayor prioridad.³³¹

³³⁰ Aunque como parte de las conclusiones de la encuesta, estas dos circunstancias aparecen juntas, la Comisión estima que por su importancia y trascendencia, cada una debe ser atendida y considerada individualmente.

³³¹ Aunque como parte de las conclusiones de la encuesta, los señalamientos sobre el Registro de la Propiedad y la Oficina de Inspección de Notarías aparecen juntos, la Comisión estima que los problemas de uno y otra que afectan la práctica notarial deben ser atendidos por separado. La Comisión interesa aclarar y destacar además, que la falta de agilidad imputada a la Oficina de Inspección de Notarías se refiere a las inspecciones periódicas y no así a los otros servicios que ésta ofrece.

- 9) Las instituciones financieras ejercen presión indebida para que el notariado acepte tarifas distintas a las dispuestas por ley.
- 10) No surgen diferencias significativas en la práctica notarial entre las regiones notariales.

PERSPECTIVA DESDE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

En consideración a las facultades y funciones de la ODIN, que tienen relación directa y fundamental con la práctica notarial en Puerto Rico, la Comisión incorporó en la Radiografía del notariado la perspectiva de esta Oficina. Como parte de la investigación, se llevó a cabo un grupo focal con Inspectores e Inspectoras de Notarías. Por su parte, la ODIN presentó un informe sobre el perfil del notariado puertorriqueño desde su perspectiva.

GRUPO FOCAL DE INSPECTORES E INSPECTORAS DE NOTARÍAS

El grupo focal de Inspectores e Inspectoras de Notarías se propuso para identificar problemas, refinar supuestos y definir posibles variables que se debían considerar en la Radiografía. Se llevó a cabo el 15 de agosto de 2005 en el Tribunal Supremo.

A continuación referimos los asuntos de la práctica notarial que los Inspectores y las Inspectoras de Notarías señalaron deben ser atendidos con prioridad:

- 1) El Tribunal Supremo debe requerir mayor rigurosidad en las exigencias de los currículos o requisitos de graduación.
- 2) Es necesario aumentar los créditos académicos y los de educación jurídica continua.
- 3) Se discutió, aunque no hubo consenso, la propuesta de administrar exámenes como parte de la educación jurídica continua y requerir la certificación periódica de los notarios y notarias.
- 4) Se debe exigir una práctica [pasantía] antes de la admisión a la práctica notarial.
- 5) Es necesario fortalecer la educación sobre ética profesional.
- 6) Debe darse mayor énfasis a la prevención (educación) que a la corrección (supervisión).
- 7) El Tribunal Supremo debe divulgar la función e importancia de la ODIN.
- 8) Las inspecciones deben ser más frecuentes, por lo menos anualmente.

- 9) El Tribunal Supremo debe agilizar la acción sobre las deficiencias encontradas en los informes porque la tardanza en la resolución resta credibilidad a los Inspectores e Inspectoras.
- 10) La fiscalización debe ser administrativa en lugar de judicial.
- 11) Se debe establecer la inspección extraordinaria.
- 12) Se deben imponer multas a los notarios y notarias negligentes.
- 13) La asignación de recursos a la ODIN debe aumentar para que se puedan llevar a cabo más inspecciones.
- 14) Se debe auscultar la necesidad y conveniencia de instaurar la figura del "juez notarial", que tenga la facultad de imponer penas en la primera visita para que los notarios y notarias sepan que esta visita tendrá consecuencias.
- 15) La Rama Judicial debe vender el papel oficial para los documentos notariales, con los folios numerados y los aranceles establecidos.

INFORME DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

En colaboración con los trabajos de la Comisión y como parte de la Radiografía del notariado puertorriqueño, en diciembre de 2007, la Oficina de Inspección de Notarías presentó un informe con datos estadísticos que describen el funcionamiento y desempeño de los notarios y notarias. El informe fue preparado y presentado ante la Comisión por el Inspector de Notarías, licenciado Anner Varela Negrón, y las Inspectoras de Notarías, licenciadas Lillian Marrero González y Nilda Emmanuelli Muñiz.

Además de ofrecer datos estadísticos sobre la actividad notarial en las diferentes regiones notariales, se recopilaron y analizaron los informes de faltas durante determinados términos para identificar las faltas más comunes en los instrumentos públicos y las deficiencias más comunes en los registros de testimonios.

Respecto a los datos ofrecidos en su informe, la ODIN advirtió que su sistema de información recibe datos constantemente por lo que sufre cambios continuamente. La información tiene que ser analizada tomando en consideración esta realidad.

Para producir su informe, la ODIN utilizó fundamentalmente los datos del año 2006. En algunos renglones, sin embargo, se comparan estos datos con los de otros años y así se especifica.

Sobre las características del notariado y su práctica profesional destacamos los hallazgos siguientes:

- 1) El 27 de noviembre de 2007 estaban registrados en la ODIN, 8,160 notarios y notarias.
- 2) En el 2006, 2,314 notarios y notarias no autorizaron escrituras.
- 3) En el 2006, tres notarios autorizaron más de 2,000 escrituras cada uno.
- 4) En el 2006, se autorizaron 274,904 escrituras. Trescientos notarios y notarias autorizaron 150,565 de dichas escrituras. Esto significa que un 3.6% de los notarios y notarias autorizaron el 54% de todas las escrituras autorizadas en el 2006.
- 5) De los 300 notarios y notarias con más escrituras autorizadas en el 2006, 178 pertenecían a la Región Notarial de San Juan y autorizaron 91,724 escrituras de las antes mencionadas 150,565. En el 2006, San Juan contaba significativamente con el mayor número de notarios y notarias, 4,005.
- 6) En el 2006, la Región Notarial de Bayamón era la segunda con más notarios y notarias, 1,249. Así mismo, de los 300 notarios y notarias con más escrituras autorizadas, 32 pertenecían a esta Región y autorizaron 19,879 escrituras del total antes referido de 150,565.
- 7) En el 2006, la Región Notarial de San Juan fue la que contó con el mayor volumen de escrituras y testimonios autorizados: 139,840 escrituras y 527,952 testimonios.
- 8) La segunda Región Notarial con mayor obra notarial en el 2006 fue Bayamón, con 36,359 escrituras y 130,643 testimonios.
- 9) En relación con el cumplimiento con el Informe de Actividad Notarial del 2006, se presentaron los detalles siguientes: el 95% de los notarios y notarias activas presentaron oportunamente el Informe y un 15% lo presentó en manuscrito.
- 10) Del Informe de Actividad Notarial del 2006 surge además, la información siguiente: el 26% de los notarios y notarias tienen las oficinas en sus residencias; el 71% informó tener dirección de correo electrónico; el 17% tiene su oficina en un lugar con control de acceso; y un 11% trabaja para un organismo público.

Conforme surgen del Informe Anual 2006-2007 que la ODIN presentó ante el Tribunal Supremo, se presentaron los hallazgos siguientes:

- 1) Se examinaron 163,751 instrumentos públicos.
- 2) Se inspeccionaron 585,990 testimonios.
- 3) Se aprobaron 1,964 protocolos.

De acuerdo con la clasificación de los instrumentos públicos de los años 2004, 2005 y 2006, se presentaron los hallazgos siguientes:

- 1) La mayor cantidad de instrumentos públicos autorizados corresponden con los negocios jurídicos siguientes: constitución de hipoteca, cancelación de hipoteca y compraventa.
- 2) Las faltas más comunes en las compraventas, hipotecas y cancelaciones de hipoteca son las siguientes:
 - (a) No se expresa la capacidad representativa.
 - (b) Aranceles.
 - (c) No se cancela el 10% adicional.
 - (d) Falta la rúbrica, el sello o la firma del notario o notaria.
 - (e) Falta la firma de algún o alguna compareciente.
 - (f) Faltan las iniciales al margen.
 - (g) Corrección de faltas por medio de actas, que requieren la comparecencia de las partes.
 - (h) Faltan notas de contrarreferencia.
 - (i) No consta la nota de apertura y cierre.
 - (j) No se especifica la proporción en que adquieren los copropietarios o copropietarias.
 - (k) Hay iniciales distintas a las que aparecen en el instrumento.
 - (l) Tardanza en encuadernación.
 - (m) Escrituras en que no comparecen partes esenciales.
- 3) Las faltas más comunes en los testamentos son las siguientes:
 - (a) Omitir iniciales o firmas de otorgantes.
 - (b) Falta la firma del notario o notaria.
 - (c) No se identifica al testador o testadora conforme al Código Civil y a la jurisprudencia.
 - (d) Uso de sólo dos testigos.
 - (e) Fecha y hora en guarismos.
 - (f) Tachaduras, raspaduras y adiciones sin salvar.
 - (g) Falta de unidad de acto.
 - (h) No se cumple con el requisito de que las y los testigos conozcan, vean, oigan y entiendan al testador.
 - (i) No se cumplió con la lectura en voz alta.

- (j) Falta de juicio sobre la capacidad del testador por las y los testigos.
 - (k) Deficiencias en comparecencia y dos lecturas cuando comparecen personas que no saben leer o escribir.
- 4) Las faltas más comunes en las segregaciones y compraventas son las siguientes:
- (a) Falta la aprobación de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) o de la agencia correspondiente para la segregación.
 - (b) Faltan las advertencias de adquisición en común pro indiviso.
- 5) Las faltas más comunes en los poderes y la protocolización de poderes son las siguientes:
- (a) Falta la certificación de legalización.
 - (b) No se describe adecuadamente el poder protocolizado.
 - (c) No consta la firma del notario o notaria que autorizó en el extranjero.
 - (d) Se protocoliza una fotocopia en sustitución del original.
 - (e) Protocolización y notificación de poderes militares.
- 6) La falta más común en las emancipaciones es que sólo comparece uno de los padres con patria potestad.

En relación con los testimonios, se ofrecieron los hallazgos siguientes:

- 1) En el 2006, se autorizaron 1,402,412 testimonios. Trescientos notarios y notarias autorizaron 506,592 testimonios, lo que equivale a un 36% del total autorizado ese año.
- 2) El notario con el mayor número de testimonios autorizó 13,589 y su oficina ubica en la Región Notarial de Carolina. Los otros dos notarios que autorizaron la mayor cantidad de testimonios tienen sus oficinas en la Región Notarial de San Juan.
- 3) Las deficiencias más comunes en los Registros de Testimonios son las siguientes:
- (a) Asientos omitidos o repetidos.
 - (b) Falta de firma, sello o rúbrica.
 - (c) Faltan sellos de Asistencia Legal.
 - (d) Se omite el asunto de la declaración.
 - (e) Autorización de documentos que la ley prohíbe mediante testimonios.
 - (f) Falta de identificación o de fe de conocimiento de los o las comparecientes.

PERSPECTIVA DESDE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En consideración a las facultades y funciones del Registro de la Propiedad, la Comisión concluyó indispensable incorporar su perspectiva en la Radiografía del notariado. Para esta parte de la Radiografía, se llevó a cabo un grupo focal de Registradores y Registradoras. Por otra parte, las Registradoras Gloria M. Oppenheimer Keelan y Lorraine Riefkohl Gorbea, que forman parte de la Comisión, contribuyeron con la presentación de un informe sobre el perfil del notariado desde la perspectiva del Registro de la Propiedad.

GRUPO FOCAL DE REGISTRADORES Y REGISTRADORAS

Este grupo focal se propuso para identificar problemas, refinar supuestos y definir posibles variables que se debían considerar en la Radiografía. Se llevó a cabo el 15 de septiembre de 2005 en el Tribunal Supremo.

A continuación, destacamos los señalamientos sobre los asuntos que los Registradores y Registradoras estiman deben ser atendidos con prioridad respecto a la práctica notarial:

- 1) La Reválida Notarial debe ser más compleja, completa, integral, rigurosa y práctica. Debe incluir situaciones de hechos que requieran la preparación de documentos notariales para evaluar el conocimiento del derecho y de los requisitos formales.
- 2) Los y las aspirantes a la Reválida Notarial deben admitirse una vez tengan uno o dos años de experiencia en la abogacía.
- 3) Aumentar la tarifa notarial.
- 4) Delimitar geográficamente las zonas para ejercer la notaría para evitar la monopolización por los grandes bufetes.
- 5) Establecer una pasantía entre uno y tres años.
- 6) Establecer la certificación periódica de los notarios y notarias con una cantidad determinada de créditos.
- 7) Procurar mayor diligencia con el "In re".
- 8) Establecer multas para los notarios y notarias negligentes.
- 9) Requerir la admisión a la abogacía previa a la admisión a la práctica notarial.
- 10) Reducir la cantidad de notarios y notarias.

INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD NOTARIAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Las comisionadas Oppenheimer Keelan y Riefkohl Gorbea recopilaron y analizaron cartas de notificación de faltas enviadas por el Registro a los notarios y notarias respecto a los documentos presentados para inscripción. Para validar sus hallazgos, consideraron además, información que les proveyó la Oficina de Inspección de Notarías y datos que obtuvieron del Departamento de Justicia y de la Oficina del Contralor.

El Registro de la Propiedad se compone de 29 Secciones que comprenden todos los pueblos de la Isla. En consideración a la imposibilidad de evaluar todas las notificaciones enviadas por todas las Secciones durante un año fiscal, las Registradoras Oppenheimer y Riefkohl decidieron realizar el estudio a base de una muestra de las notificaciones enviadas por 15 Secciones durante un mes dentro de los años 2004 a 2005. Según se les solicitó, las 15 Secciones presentaron todas las notificaciones enviadas durante un mes en el que no se hubiese notificado un proyecto de urbanización o condominio porque en estos casos el número de notificaciones no es representativo de la cantidad usual.

Las 15 Secciones estudiadas son las siguientes: Aguadilla, Arecibo I, Arecibo II, Bayamón III, Caguas II, Carolina I, Fajardo, Guayama, Humacao, Manatí, Mayagüez, Ponce I, Ponce II, San Germán y San Juan I. Estas 15 Secciones comprenden 53 pueblos.

La información recopilada de las notificaciones enviadas tiende a indicar que los notarios y notarias cuyas oficinas están localizadas en los pueblos con mayor población y actividad económica han sido notificados por todas o casi todas las 15 Secciones estudiadas del Registro de la Propiedad. Por otro lado, los notarios y notarias cuyas oficinas están localizadas en pueblos de menor población y actividad económica fueron notificados por 5 o menos de las 15 Secciones estudiadas.

En relación con la actividad notarial y las áreas que alcanza, las cartas de notificación enviadas por las 15 Secciones tienden a indicar que los notarios y notarias concentran su práctica en el pueblo donde ubica su oficina y en los colindantes, mientras que los notarios y notarias con oficina en San Juan parecen extender su práctica notarial a toda la Isla.

De los documentos notificados en el año fiscal 2004-2005, un 14% no fueron inscritos porque el notario o notaria no corrigió las faltas señaladas por el Registro de la Propiedad dentro del término de 60 días dispuesto por el Artículo 71 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. En el año fiscal 2005-2006, un 16% de los documentos no fueron inscritos porque no fueron corregidos por el notario o notaria.

En el año fiscal 2004-2005, las 29 Secciones del Registro de la Propiedad enviaron 46,481 cartas de notificación. El total de cartas de notificación de faltas que enviaron las 15 Secciones estudiadas fue de 1,643, que fueron enviadas a 718 notarios y notarias, y contenían 2,016 faltas.

Las 2,016 faltas fueron clasificadas en tres grandes categorías: Derecho Hipotecario, Derecho Notarial y Ley de Aranceles. Se formularon además, otras dos categorías: Falta de estudio de las constancias del Registro de la Propiedad, y Descuido en la redacción del instrumento notarial y en la expedición de la copia certificada presentada en el Registro.

De las 15 Secciones estudiadas, las faltas notificadas relacionadas con el Derecho Hipotecario alcanzaron el 67%. En esta área del Derecho, la falta más común es la falta de tracto. La segunda falta más común se trata del incumplimiento con las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, sin que se destaque el incumplimiento con algún artículo particular de la Ley. La tercera falta más común dentro del Derecho Hipotecario es la omisión de algún documento complementario necesario para la inscripción.

La segunda categoría con mayor número de faltas notificadas se refiere a los incumplimientos con el Derecho Notarial. La falta de estudio de las constancias del Registro de la Propiedad es la que ocasiona mayor cantidad de notificaciones bajo la categoría de Derecho Notarial. Le siguen en segundo lugar las faltas notificadas por incumplimiento con algún artículo de la Ley Notarial. En tercer lugar, bajo la categoría de Derecho Notarial, las faltas más comunes son por descuido en la redacción del documento o en la expedición de la copia certificada.

La categoría de faltas relacionadas con la Ley de Aranceles fue la que originó menos notificaciones, equivalentes a un 12.5% de las enviadas por las 15 Secciones de la muestra. Éstas consistieron en falta de sellos de rentas internas, falta de comprobantes para completar los derechos de inscripción y falta de sellos de Asistencia Legal.

La Radiografía desde la perspectiva del Registro de la Propiedad permite reunir sus hallazgos en dos problemas principales del notariado y de su práctica profesional: falta de dominio del Derecho, particularmente del Derecho Hipotecario y Registral y del Derecho Civil, y negligencia en el cumplimiento con los requisitos para la autorización de instrumentos públicos cabales y eficaces.

La referida negligencia está estrechamente vinculada con la autorización de documentos notariales en masa. Las múltiples notificaciones de faltas por descuido, falta de estudio, incumplimiento con la Ley Notarial y con el Reglamento Notarial lo demuestran. Así mismo, la gran cantidad de documentos que los notarios y las notarias permiten que caduquen, acredita esta negligencia.

A partir de los hallazgos y conclusiones de la Radiografía del notariado desde la perspectiva del Registro de la Propiedad, y en consideración a la importancia que tienen la práctica notarial y la autorización de instrumentos públicos en el devenir económico, se formularon las recomendaciones siguientes:

- 1) La formación del notariado, su educación jurídica continua, la inspección de notarías, las exigencias éticas y la disciplina profesional deben ser más rigurosas.

- 2) La educación jurídica continua del notariado debe exigir que dentro de los 24 créditos establecidos por el Programa de Educación Jurídica Continua, además de los 6 créditos de Derecho Notarial, se requieran 4 créditos dedicados al Derecho Hipotecario y Registral, y otros 4 dedicados al Derecho Civil.
- 3) Establecer inspecciones de notarías periódicas y que sean más recurrentes.
- 4) Aprobar un código de ética especial para el notariado.
- 5) Considerar seriamente separar la práctica notarial y la abogacía. Es decir, requerir a los abogados y abogadas decidir si su práctica profesional estará dedicada exclusivamente a la notaría.

VALIDACIÓN ENTRE LAS RADIOGRAFÍAS DESDE LAS PERSPECTIVAS DEL NOTARIADO, DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Los hallazgos sobre el perfil del notariado y las faltas más comunes en su práctica conforme surgen de los informes de la Oficina de Inspección de Notarías y del Registro de la Propiedad comparten similitudes que es pertinente destacar. Ambos informes señalan que San Juan es el área con mayor cantidad de notarios y notarías. Así mismo, entre el notariado de San Juan se encuentra la mayor cantidad con más volumen de instrumentos públicos autorizados.

Respecto a la práctica notarial, la ODIN informa que la mayor cantidad de instrumentos autorizados son los de constitución de hipoteca, cancelación de hipoteca y compraventa. Por su parte, el Registro de la Propiedad señala las faltas de Derecho Hipotecario como las más notificadas y entre éstas, destaca la falta de tracto, el incumplimiento con las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y la omisión de algún documento complementario necesario para la inscripción.

Además de los referidos hallazgos, en que concurren la ODIN y el Registro de la Propiedad, las preocupaciones y los señalamientos en que coinciden con el notariado son significativos y requieren atención prioritaria. Estas coincidencias y su importancia se validan tomando en consideración la posición y funciones de la ODIN y del Registro frente al notariado, puesto que las primeras son fiscalizadoras de la práctica notarial.

Los asuntos que se señalan en los tres estudios y que se destacan como factores que afectan la calidad del notariado y su práctica se concentran en los siguientes:

- 1) A pesar de que en nuestra jurisdicción el abogado y el notario son un solo profesional, estas prácticas profesionales no se perciben ni valoran con el mismo peso por la ciudadanía ni por los mismos profesionales del derecho. La ciudadanía no hace distinción entre los servicios que se ofrecen en virtud de una u otra función, no entiende el ministerio del notario y no aprecia su importancia. Así mismo, y más penoso aun, es que la mayoría de los y las

profesionales del derecho consideran la práctica notarial accesoria y menos prestigiosa que su función como abogados y abogadas. Esta actitud y el desconocimiento de la ciudadanía contribuyen a originar y desarrollar los problemas que desmoralizan a los notarios y notarias comprometidos con esta práctica. Entre estos males se destacan los siguientes: la exigua remuneración por los servicios notariales; la copia y uso negligente de modelos de documentos notariales y la consecuente propagación de errores; la falta de estudio y dedicación; y la prisa y el descuido al redactar y autorizar los documentos notariales.

- 2) La formación y desarrollo profesional del notariado es pobre. Los notarios y notarias de recién admisión a esta práctica profesional han recibido una formación académica deficiente en las escuelas de derecho, la Reválida Notarial no es lo suficientemente completa ni rigurosa para comprobar su preparación para ejercer la notaría, y no tienen experiencia profesional. Los notarios y notarias con alguna experiencia no dedican tiempo a estudiar, no se mantienen al día en la nueva normativa y doctrina, los requisitos y ofrecimientos de educación jurídica continua son insuficientes para atender su necesidad de dominar el Derecho Hipotecario y Registral y el Derecho Civil, además de la legislación, reglamentación y jurisprudencia notariales.
- 3) El incumplimiento o interpretación liberal de las disposiciones sobre los honorarios notariales facilita a la banca e instituciones financieras ejercer presión sobre el notariado para que acceda a recibir un pago inferior y hasta deshonoroso en comparación con otros proveedores de servicios (por ejemplo, los corredores de bienes raíces) cuya preparación académica, exigencias profesionales y responsabilidad por las consecuencias de su participación en el negocio no tienen comparación con las del notariado. Esta práctica, además, provoca una competencia desleal entre el notariado y origina una producción de instrumentos públicos en masa que desembocan en una prestación de servicios de inferior calidad.

Por otra parte, es indispensable destacar otros señalamientos del notariado que ameritan atención para el desarrollo de esta práctica profesional y para una mejor prestación de servicios, según surge de sus propios reclamos. En conformidad, han solicitado lo siguiente:

- 1) Que las inspecciones de notarías se lleven a cabo con mayor frecuencia y que se provea a la ODIN de los recursos necesarios para ello.
- 2) La oportunidad de comparecer en los casos en que se cuestionan sus instrumentos públicos.
- 3) La oportunidad de promover recursos de Divergencia de criterio para atender y aclarar dudas en los casos que no sean realmente disciplinarios.

- 4) La adopción de los avances tecnológicos en la práctica notarial. Por ejemplo, la tramitación de documentos notariales de forma electrónica y la conservación y custodia de los protocolos en forma digital.
- 5) Permitir que los notarios y notarias presenten sus protocolos ante la ODIN para facilitar y agilizar la inspección.
- 6) Tomar medidas para que el Registro de la Propiedad agilice sus trabajos y uniforme sus calificaciones.

A partir de estos señalamientos, la Comisión destaca la necesidad imperiosa de que la ODIN cuente con recursos humanos y con presupuesto suficientes para la inspección periódica de las notarías. Las inspecciones oportunas facilitan la aclaración de las dudas y la corrección de las faltas. Además, evitan la repetición de los errores.

En defensa de la fe pública que ostenta, el notariado solicita la oportunidad de presentar ante los tribunales sus planteamientos jurídicos por la impugnación de sus instrumentos públicos y el señalamiento de faltas en su obra notarial. El interés del notariado en que las controversias sobre su obra notarial sean adjudicadas cabalmente, requiere que la Judicatura domine el Derecho Notarial. La educación jurídica continua en cursos de Derecho Notarial y en las áreas del derecho relacionadas estrechamente con la práctica notarial, facilitarán a los jueces y las juezas cumplir con la encomienda de adjudicar estas controversias.

ANÁLISIS DE LOS CASOS DISCIPLINARIOS

Los casos disciplinarios son una parte importante de la radiografía del notariado y su práctica. La Comisión encomendó el estudio de los casos disciplinarios al comisionado Héctor Torres Vilá y a la comisionada Helga Pérez Ríos. El Lcdo. Héctor Torres Vilá presentó un informe que tituló *Análisis de los "In re"*. Por su parte, la Lcda. Helga Pérez Ríos preparó tres tablas sobre los casos de los años 1998 - 2005, clasificados por faltas, por sanciones según las faltas y por año según las faltas. Estas tablas permiten determinar las faltas que son usuales y evaluar las sanciones.

El estudio de los casos disciplinarios resulta en los hallazgos siguientes, muchos de los cuales coinciden con los resultados del resto de la Radiografía:

- 1) Una cantidad significativa de los casos resueltos por nuestro Tribunal Supremo son disciplinarios y una pluralidad decepcionante están relacionados con la práctica notarial.
- 2) Muchos casos disciplinarios resultan en la desvinculación del profesional del derecho de su práctica por no atender los requerimientos del Tribunal Supremo, sin que se conozcan los hechos que originaron la queja o querrela. Este resultado impide conocer si el incumplimiento imputado está relacionado con la práctica notarial, con la abogacía, o si es una combinación de ambas.

Por consiguiente, no es posible determinar con precisión la práctica que más problemas enfrenta ni cuales son las faltas que se repiten.

- 3) Muchos de los casos disciplinarios relacionados con la práctica notarial demuestran ausencia de cuidado y celo profesional, falta de compromiso, dedicación y verdadera vocación por lo que se ignoran la Ley Notarial, el Reglamento Notarial y la doctrina pertinente.
- 4) Existe cierta inconsistencia entre las sanciones impuestas en casos similares.
- 5) Para imponer las sanciones se utilizan indistintamente variadas expresiones, que podrían implicar lo mismo pero cuyo significado no es idéntico y originan confusión.
- 6) El Código de Ética Profesional está orientado hacia el abogado o abogada litigante. Casi todos los cánones se refieren a la conducta del abogado o abogada litigante: ante los tribunales, en defensa de sus clientes, en su comunicación con la parte contraria y en los pleitos. Mientras que, solamente tres cánones se refieren al notariado (Cánones 32, 33 y 35). El Canon 32 prohíbe la subasta de los servicios profesionales y notariales. El Canon 33 dispone que es impropio que un abogado o firma legal permita que personas no autorizadas a ejercer la profesión de abogado o notario en Puerto Rico ofrezca consejo legal a sus clientes, y unirse en sociedad con estas personas si cualquiera de las actividades de la sociedad incluye la práctica de la abogacía o la notaría. El Canon 35 requiere que el abogado se ajuste a la sinceridad de los hechos, entre otras funciones, al redactar affidávits u otros documentos.
- 7) Las faltas más comunes y repetidas de la práctica notarial que surgen de los casos de disciplina profesional demuestran que el notario o la notaria no conoce la Ley Notarial ni el Reglamento Notarial y que tampoco tiene interés en estudiar.
- 8) La autorización de testamentos es una de las instancias que más problemas ocasiona al notariado.
- 9) El notariado recurre a modelos de instrumentos públicos o usa documentos notariales previos sin revisarlos cuidadosamente y asegurarse de que se adaptó la información al nuevo negocio o asunto que ha requerido sus servicios.
- 10) La ODIN no cuenta con los recursos humanos necesarios para atender e inspeccionar la gran cantidad de notarios y notarias que hay en Puerto Rico. El tiempo que transcurre entre las inspecciones impide que se descubran y remedien las faltas.
- 11) El Canon 32 prohíbe la subasta de los servicios profesionales y notariales. Sin embargo, el Artículo 77 de la Ley Notarial ha sido interpretado arbitrariamente por instituciones bancarias y financieras para imponer y pagar honorarios

notariales exiguos, que no corresponden con lo dispuesto en la Ley ni con el servicio profesional que reciben del notariado.

En consideración a los referidos hallazgos, se formularon y presentan las recomendaciones siguientes:

- 1) Establecer y definir unas sanciones específicas que faciliten la uniformidad por faltas similares.
- 2) Establecer un procedimiento que facilite y agilice el reingreso a la práctica profesional una vez se haya cumplido con la sanción.
- 3) Establecer un código de ética especial para el notariado. Cónsono con esta recomendación, la Comisión somete a la consideración del Tribunal Supremo un proyecto de normas de conducta profesional para los notarios y las notarias.
- 4) Exigir una formación más completa del notariado. Desde su formación académica, las y los aspirantes a la práctica notarial deben tener plena conciencia de los rigores que ésta impone. Cónsono con esta recomendación, la Comisión somete a la consideración del Tribunal Supremo recomendaciones específicas sobre la formación del notariado y la admisión a la práctica notarial.
- 5) Como parte del "adiestramiento" para ejercer la notaría, debe requerirse a los y las aspirantes algunos años de experiencia como abogados y abogadas antes de ser admitidos a la Reválida Notarial.
- 6) Confirmar y reiterar como tarifarios los honorarios notariales dispuestos en el Artículo 77 de la Ley Notarial.

PROPUESTAS

PROPUESTAS SOBRE LA FORMACIÓN ACADÉMICA DE LOS Y LAS ASPIRANTES AL EJERCICIO DE LA NOTARÍA, LA ADMISIÓN A LA PRÁCTICA NOTARIAL Y EL DESARROLLO PROFESIONAL DEL NOTARIADO

El estudio de los problemas que enfrenta el notariado tiene que considerar su formación y los requisitos para la admisión a la práctica notarial. La Comisión encomendó el estudio de la formación del notariado a una subcomisión compuesta por el Lcdo. Luis Colón Ramery, la Prof. Belén Guerrero Calderón y el Lcdo. Luis Mojica Sandoz. Esta Subcomisión analizó la preparación académica que ofrecen las escuelas de derecho a los y las aspirantes a la práctica notarial, particularmente en Derecho Notarial y en las demás materias jurídicas que son fundamentales para esta práctica profesional. Examinó cuidadosamente además, los requisitos de admisión, particularmente la Reválida Notarial.

En relación con la preparación académica, la Subcomisión examinó los currículos, requisitos de graduación y prontuarios de los cursos de Derecho Notarial de las escuelas de derecho acreditadas en Puerto Rico. La Subcomisión se reunió con los decanos de las escuelas de derecho de la Universidad de Puerto Rico, de la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico, de la Universidad Interamericana de Puerto Rico y de la Eugenio María de Hostos.

Respecto al examen de admisión a la práctica notarial, la Subcomisión analizó el Reglamento para la Admisión de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría, y la Tabla de Especificaciones. Examinó además, una muestra de exámenes de Reválida Notarial desde 1998 hasta el 2006. Así mismo, examinó información y estadísticas sobre los resultados de las reválidas de Derecho Notarial desde 1993 hasta marzo de 2006, que le proveyó la Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría.

La Subcomisión tuvo la oportunidad de reunirse con la Juez Asociada del Tribunal Supremo, Hon. Anabelle Rodríguez Rodríguez, y con el Hon. Ángel Colón Pérez, que entonces eran la Presidenta y el Director Ejecutivo, respectivamente, de la Junta Examinadora. Participó además, la doctora Sonia Santiago, Especialista en Medición de la Junta Examinadora.

El análisis de la información recopilada produjo los hallazgos y conclusiones siguientes:

- 1) Las escuelas de derecho dirigen sus esfuerzos a la formación del abogado y abogada litigante.
- 2) La preparación académica de los y las aspirantes al ejercicio de la notaría es limitada en extremo.
- 3) Las exigencias para la formación del notariado difieren entre las diversas escuelas de derecho y todas resultan insuficientes.
- 4) Los prontuarios de los cursos de Derecho Notarial son abarcadores pero la cantidad limitada de créditos que se les asignan fuerza un aprendizaje atropellado.
- 5) Las escuelas de derecho no le dan prioridad al ofrecimiento de seminarios y talleres dedicados al Derecho Notarial.
- 6) Las escuelas de derecho no establecen como pre-requisitos para el curso de Derecho Notarial, cursos de Derecho Civil que están estrechamente relacionados con la práctica notarial.
- 7) A pesar de la cantidad considerable de casos sobre disciplina profesional que el Tribunal Supremo atiende cada año, no todas las escuelas de derecho tienen como requisito de graduación el curso de ética profesional.

- 8) El requisito de haber aprobado un curso de Derecho Notarial para solicitar la Reválida Notarial no es una exigencia suficiente puesto que no define los temas que debe cubrir el curso ni los créditos que deben adjudicársele.
- 9) El establecimiento de una Reválida Notarial separada de la Reválida General no ha sido suficiente para lograr el objetivo de comprobar con el mayor rigor si los y las aspirantes a ejercer la notaría tienen el conocimiento del derecho aplicable y de los principios éticos que rigen la conducta de los y las profesionales del derecho. Los y las aspirantes consideran la Reválida Notarial un mero apéndice de la Reválida General porque están más preocupados y preocupadas por aprobar ésta última y apenas dedican tiempo para prepararse para la Notarial. Además, la tarde del último día de examen ya están, lógicamente, agotados y agotadas.
- 10) La Reválida Notarial no logra integrar el Derecho Notarial con otras áreas de derecho que son fundamentales para la práctica notarial. La mayoría de las preguntas apenas requieren alguna referencia a otras áreas del derecho y la relación con ética profesional es prácticamente inexistente.

Los referidos hallazgos y conclusiones dieron lugar a las recomendaciones siguientes respecto a la preparación académica y requisitos de admisión y aprobación de la Reválida Notarial de los y las aspirantes al ejercicio de la notaría:

- 1) La Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría debe establecer más exigencias para la admisión a la Reválida Notarial:
 - a) Las y los aspirantes deben haber aprobado con calificación "A", "B", "C", o sus equivalentes un mínimo de tres créditos en la teoría notarial y otros tres en las formalidades y redacción de los instrumentos públicos.
 - b) Así mismo, las y los aspirantes deben haber aprobado con esas calificaciones cursos de tres créditos o más en las áreas del derecho siguientes: Ética Profesional, Derecho Hipotecario y Registral, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.
- 2) Establecer una Tabla de Especificaciones especial para la Reválida Notarial, que incluya todas las materias indispensables para la práctica notarial.
- 3) Separar verdaderamente la Reválida General y la Reválida Notarial, como sigue:
 - a) Extender la Reválida Notarial por lo menos un día.
 - b) Ofrecer la Reválida Notarial en fecha distinta y posterior a la Reválida General.
 - c) Admitir a la Reválida Notarial solamente a las personas que hayan aprobado la Reválida General.

- d) Celebrar una juramentación especial para los notarios y las notarias.
- 4) Preparar exámenes de Reválida Notarial que verdaderamente requieran de los y las aspirantes integrar el derecho notarial con otras áreas del derecho fundamentales para la práctica notarial.
- 5) Enmendar el Reglamento Notarial de Puerto Rico y el Reglamento para la Admisión de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría para adoptar las referidas recomendaciones.

Para atender las referidas recomendaciones se propusieron las enmiendas siguientes al Reglamento Notarial y al Reglamento para la Admisión de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría:

- 1) Se propone enmendar la Regla 8 del Reglamento Notarial para requerir que los y las aspirantes a la Reválida Notarial hayan sido admitidos previamente a la abogacía.
- 2) Se propone enmendar la Regla 8 del Reglamento Notarial además, para establecer expresamente las materias de Derecho que debe examinar la Reválida Notarial en conjunto con las disposiciones sobre la Ley Notarial, su Reglamento y doctrina. Se añaden entonces, las materias siguientes: Ética Profesional, Derecho Hipotecario, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.
- 3) La enmienda propuesta a la Regla 4.3 del Reglamento para la Admisión al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría requiere a la persona que desee ser admitida al ejercicio de la notaría, haber sido admitida al ejercicio de la abogacía.
- 4) La enmienda propuesta a la Regla 5.4 del Reglamento para la Admisión al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría añade las antes referidas materias que debe examinar la Reválida Notarial. Esto es, además de examinar la capacidad de redacción de instrumentos públicos.
- 5) En la Regla 7.1 del Reglamento para la Admisión al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría se añaden los requisitos siguientes para solicitar el examen de Reválida Notarial: haber aprobado con calificación satisfactoria: a) un mínimo de tres créditos sobre la teoría jurídica notarial y tres créditos adicionales sobre las formalidades requeridas para la práctica y la redacción de los instrumentos públicos; b) un curso de tres créditos de Ética Profesional; c) los cursos sobre Derecho Hipotecario, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.

- 6) La enmienda propuesta a la Regla 7.2 del Reglamento para la Admisión al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría, requiere que con la solicitud de la Reválida Notarial se presente evidencia que acredite haber aprobado la Reválida General.

En relación con la educación jurídica continua, surgen de la Radiografía del notariado los señalamientos siguientes:

- 1) Más de una tercera parte de las personas que contestaron la encuesta indicaron que nunca han tomado un curso de educación jurídica continua sobre Derecho Notarial.
- 2) El notariado no dedica tiempo a estudiar ni a mantenerse al día en la nueva normativa y doctrina.
- 3) Los requisitos y ofrecimientos de educación jurídica continua son insuficientes para atender la necesidad del notariado de dominar el Derecho Hipotecario y Registral y el Derecho Civil, además de la legislación, reglamentación y jurisprudencia notariales.

SUGERENCIAS PARA EL PROGRAMA DE EDUCACIÓN JURÍDICA CONTINUA

A partir de los referidos señalamientos, la Comisión formuló las recomendaciones siguientes para el Programa de Educación Jurídica Continua:

- 1) Aumentar los créditos requeridos por el Programa de Educación Jurídica Continua.
- 2) Fortalecer la educación jurídica continua sobre Ética Profesional.
- 3) Establecer la certificación periódica del notariado con una cantidad específica de créditos.
- 4) Para la educación jurídica continua del notariado, exigir que dentro de los 24 créditos establecidos por el Programa, además de los 6 créditos de Derecho Notarial, se requieran 4 créditos sobre Derecho Hipotecario y Registral y otros 4 sobre Derecho Civil.

PROPUESTA SOBRE LOS HONORARIOS NOTARIALES

La práctica de negociar los honorarios notariales arancelarios, que se ha reconocido está generalizada en Puerto Rico, ha sido señalada en la Radiografía como un problema que afecta significativamente al notariado.

En el Informe Final de la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso del Notario como Agentes de Seguros de Título y sobre Gastos y Honorarios Notariales en Casos de Financiamiento de Propiedades Inmuebles también se señala esta práctica como un problema que afecta la función notarial y el mercado hipotecario. En consideración a sus hallazgos, la Comisión Especial recomendó reevaluar el sistema del arancel notarial actual y establecer una política pública definida sobre este particular. Favoreció además, que se reconozca que los honorarios notariales son de carácter tarifario.

En la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico siempre hubo consenso sobre la necesidad de que los honorarios notariales arancelarios sean fijos.

Los Artículos 77 y 78 de la Ley Notarial son las fuentes jurídicas principales que disponen sobre los honorarios notariales. El Artículo 77 se refiere a los honorarios notariales arancelarios y el Artículo 78 dispone sobre los honorarios notariales extra-arancelarios.

Los honorarios notariales que rige el Artículo 77 son fijos puesto que *arancelario* implica tarifario, fijo.³³² Sin embargo, esta disposición ha sido interpretada liberalmente y, como hemos señalado, ha sido desvirtuada. Por consiguiente, la Comisión concluyó necesario establecer expresamente la naturaleza fija de los honorarios notariales arancelarios y prohibir su negociación. Optó por presentar una enmienda a la Regla 14 del Reglamento Notarial como un remedio suficiente que no modifica en modo alguno las cuantías de los aranceles.

La Asamblea Legislativa también ha reconocido el problema y en repetidas ocasiones ha procurado remediarlo mediante proyectos de ley para establecer la naturaleza fija de los honorarios notariales. La Ley 239 del 9 de agosto de 2008, reafirmó como política pública un sistema de retribución fija por los servicios notariales. La medida estableció un arancel fijo para el cobro de honorarios notariales y prohibía el cobro de dichos honorarios por personas naturales, jurídicas u organizaciones no autorizadas a practicar la notaría en Puerto Rico. La aprobación de la Ley 239 del 9 de agosto de 2008, que estableció un nuevo Artículo 77 de la Ley Notarial, coincidió con las conclusiones de la Comisión.

No obstante, en el 2009, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley 43 del 23 de julio de 2009 para enmendar nuevamente el Artículo 77 de la Ley Notarial y modificar la política pública de retribución fija por los servicios notariales que había reafirmado mediante la Ley 239 del 9 de agosto de 2008. La Ley 43 del 23 de julio de 2009 permite una negociación de los honorarios notariales arancelarios circunscrita a los límites que en ella se establecen.

³³² La Real Academia Española define los términos *arancelario*, *arancel* y *tarifa* en su Diccionario de la Lengua Española como sigue:
Arancelario – Pertenciente o relativo al arancel, especialmente de aduanas.

Arancel – Tarifa oficial que determina los derechos que se han de pagar en varios ramos, como el de costas judiciales, aduanas, ferrocarriles, etc. // 2. Tasa, valoración, normas, ley.

Tarifa – Tabla de precios, derechos o cuotas tributarias. // 2. Precio unitario fijado por las autoridades, para los servidores públicos realizados a su cargo. // 3. Montante que se paga por este mismo servicio.

Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, disponible en: <http://www.rae.es>.

En consideración a las razones que surgen de la Radiografía y a los fundamentos que se discuten ampliamente en su Informe, la Comisión no favorece la nueva legislación que admite la negociación de los honorarios notariales. Sin embargo, reconoce que la medida no permite una negociación arbitraria sino dentro de unos parámetros que en buena medida corresponden con los dispuestos por el Artículo 77, según fuera aprobado en 1987.

La Comisión se mantiene firme en su posición respecto a la naturaleza fija que corresponde a los honorarios notariales y reitera su recomendación de prohibir su negociación. No obstante, en deferencia a la nueva legislación, presenta una propuesta de enmienda a la Regla 14 del Reglamento Notarial, modificada para reconocer la negociación limitada que admite la Ley 43 del 23 de julio de 2009.

En consideración a la función pública del notariado puertorriqueño y al impacto que ésta tiene en los asuntos jurídicos y económicos del país, corresponde al Estado mantener el control sobre los aranceles notariales para garantizar el acceso al servicio en protección del consumidor y de la equidad para todos los sectores de la población. La prohibición absoluta de la negociación de los honorarios notariales lograría la certeza indispensable para amparar al consumidor, quien depende de un notario o notaria que le ofrezca orientación completa, consejo imparcial y servicios confiables, libre de presiones impuestas por instituciones financieras. La Comisión confía en que los límites que establece la Ley 43 del 23 de julio de 2009 a la negociación de los honorarios arancelarios y la enmienda propuesta a la Regla 14 del Reglamento Notarial establezcan una certeza significativa para garantizar el acceso y la equidad respecto al servicio notarial.

PROPUESTA DE ENMIENDAS A LA LEY NOTARIAL DE PUERTO RICO

En cumplimiento con su encomienda de recomendar los cambios necesarios a la legislación pertinente a la función notarial, la Comisión examinó particularmente la Ley Notarial de Puerto Rico y el Reglamento Notarial de Puerto Rico. En consideración a los resultados de la Radiografía y a las innovaciones que la tecnología ofrece, la Comisión concluyó necesario proponer enmiendas a la Ley Notarial y al Reglamento Notarial para facilitar y mejorar la práctica notarial y los sistemas de trabajo en la ODIN.

La Comisión optó por incorporar en el Reglamento Notarial todas las enmiendas factibles al amparo de la Ley Notarial. Estimó que la adopción e implantación de cambios en virtud del Reglamento Notarial será más viable que cualesquiera modificaciones propuestas a la Ley Notarial. Por consiguiente, la cantidad enmiendas que se presentan a la Ley Notarial es menor que las sugeridas al Reglamento Notarial.

Artículo 2

En el Artículo 2, que atiende la figura del notario y la notaria, la enmienda propuesta destaca expresamente que su responsabilidad es personal, individual e indelegable. Destaca además, entre sus funciones, el deber del notariado que lo distingue de los abogados y las abogadas pero que le requiere precisamente ser un jurista: asesorar y aconsejar de manera imparcial a las partes utilizando los medios jurídicos adecuados para el logro de los fines que se proponen alcanzar.

Artículo 7

La enmienda propuesta requiere residencia permanente en Puerto Rico para ejercer la profesión notarial. Esta exigencia está implícita en las facultades, funciones y deberes del notario y de la notaria. Surge naturalmente del carácter público de su función. El notariado responde al Estado por la fe pública que se le ha confiado y que sólo puede poner en vigor en nuestra jurisdicción.

Artículo 10

Las enmiendas al Artículo 10 sustituyen "escritura original" por "instrumento público" para aclarar que la obligación de fijar y cancelar los sellos de rentas internas, de la Sociedad para la Asistencia Legal y el impuesto notarial corresponde en las escrituras públicas y en las actas. El concepto "instrumento público" incluye las escrituras públicas y las actas.

Artículo 16

Se proponen varias enmiendas. En el texto propuesto se acoge la normativa que requiere la firma de todas las personas comparecientes. Nuevamente el concepto "instrumento público", que es más abarcador, sustituye "escritura". Entre las enmiendas propuestas se adopta la doctrina que reconoce la validez del documento notarial cuando la persona que lo suscribe lo hace con la firma acostumbrada.

La enmienda más significativa que se propone al Artículo 16 es la incorporación de un nuevo segundo párrafo en el que se reconoce la posibilidad de subsanar la falta de iniciales. El nuevo texto ofrece a las partes otorgantes y al notario o notaria un remedio sencillo para salvar el instrumento público sin convocar a todas las personas comparecientes ni autorizar un instrumento público adicional. Será suficiente con que la persona cuyas iniciales se omitieron en uno o varios folios, las estampe posteriormente y el notario o notaria haga constar la subsanación de la falta explicando la situación en una nota marginal en el mismo instrumento público.

Artículo 34

La enmienda sugerida al Artículo 34 sustituye la expresión "criados" por "empleados".

Artículo 61

La enmienda propuesta reconoce expresamente la facultad del Tribunal Supremo de reglamentar la adopción e implantación de los avances tecnológicos para su uso por la Oficina de Inspección de Notarías y para agilizar la práctica notarial.

Artículo 62

La enmienda propuesta establece un término mínimo de cinco años de experiencia en la práctica notarial para el nombramiento de Inspectores e Inspectoras de Notarías.

Artículo 63

La enmienda propuesta al Artículo 63, que rige las divergencias de criterio en la inspección, ofrece al notario o notaria la oportunidad de iniciar el trámite judicial para presentar una divergencia de criterio irreconciliable ante el Tribunal de Primera Instancia. Por parte de la ODIN, la enmienda sugiere que sea la Directora o el Director quien recurra ante el tribunal, y no el Inspector o Inspectoras de Notarías. La Directora o el Director someterá el informe del Inspector o Inspectoras ante el tribunal para que conozca el origen de la divergencia y los fundamentos de la ODIN.

Artículo 74

La enmienda propuesta al Artículo 74, que dispone sobre el Registro de Testamentos, adopta expresamente la práctica en la ODIN respecto a las solicitudes de certificación sobre el otorgamiento de testamentos. La ODIN requiere a las personas que alegan ser parte con interés, presentar prueba que acredite el fallecimiento del testador o testadora.

PROPUESTA DE ENMIENDAS AL REGLAMENTO NOTARIAL DE PUERTO RICO

Como parte de su cumplimiento con la encomienda principal de recomendar los cambios necesarios a la normativa pertinente a la función notarial y de acuerdo con los resultados de la Radiografía y las innovaciones que ofrece la tecnología, la Comisión acordó enmiendas considerables al Reglamento Notarial.

Regla 2

En previsión a la implantación de la Ley 282 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario, se propone enmendar la Regla 2 para admitir nuevas encomiendas del notariado y destacar su deber de cumplir con cualquier función que se le autorice por ley.

Regla 8

Se propone una enmienda que corresponde con la sugerida al Artículo 7 de la Ley Notarial. Ambas enmiendas requieren residencia permanentemente en Puerto Rico a las personas aspirantes a la práctica notarial.

En relación con la Regla 8 se propone además, una enmienda para añadir materias que debe examinar la Reválida Notarial porque son indispensables para la práctica notarial, éstas son: Ética Profesional, Derecho Hipotecario, Derecho de Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones y Contratos, Contratos Especiales, Derecho Mercantil, Corporaciones y Derecho Tributario.

Regla 9

La enmienda propuesta enfatiza la obligación del notario y la notaria de adherir y cancelar los sellos de rentas internas, el de impuesto notarial y de la Sociedad para Asistencia Legal en los instrumentos públicos, las copias certificadas y el Registro de Testimonios. Establece el compromiso que asumen el notario y la notaria de cumplir con esta obligación.

Regla 11

Las enmiendas principales propuestas a la Regla 11 corresponden con los adelantos tecnológicos que ha adoptado la Rama Judicial y con la mecanización de los procesos en la ODIN. Requieren a los notarios y las notarias notificar a la Secretaria del Tribunal Supremo los números de teléfono y fax, y la dirección de correo electrónico. Se propone además, enmendar la Regla para destacar la obligación del notariado de solicitar autorización para trasladar los protocolos.

Regla 12

Las enmiendas propuestas establecen expresamente la obligación de los notarios y las notarias de presentar el Índice Mensual de actividad notarial y aclaran el trámite para su cumplimiento. Disponen además, sobre el trámite para someter enmienda al Índice Mensual o para ofrecer una explicación por su presentación tardía.

Regla 12A

La Regla 12-A es nueva. Establece detalladamente la información que debe incluir el Índice Mensual de actividad notarial. Atiende los cambios que proceden con la adopción de las innovaciones tecnológicas en la práctica notarial y en los sistemas de información de la ODIN.

La propuesta insiste en la obligación de los notarios y las notarias de adherir y cancelar los sellos de rentas internas, el de impuesto notarial y el de la Sociedad para Asistencia Legal mediante el requerimiento de que certifiquen en el Índice Mensual haberlos cancelado.

En conformidad con los requerimientos de la Ley 43 del 23 de julio de 2009, la Regla establece el deber del notario y de la notaria de informar en el Índice Mensual los instrumentos públicos que autorizó gratuitamente.

En previsión a la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario, la Regla 12A propuesta establece la información requerida en el Índice Mensual respecto a las actas relacionadas con asuntos no contenciosos.

Regla 12B

La Regla 12B es nueva. Establece cómo se presentará el Índice Mensual y el trámite que seguirá en la ODIN. La propuesta permite que el Índice Mensual sea presentado por vía electrónica.

Regla 13

La enmienda propuesta a la Regla 13 corresponde con los adelantos tecnológicos adoptados por la Rama Judicial y con la mecanización de los procesos en la ODIN. Requiere al notario o notaria presentar explicación por la presentación tardía del Informe Estadístico.

Regla 14

Las enmiendas propuestas a la Regla 14 amplían su alcance y aclaran sus disposiciones. El texto de la Regla fue reestructurado para que su contenido esté organizado y sea de fácil comprensión.

En la primera parte de la Regla se dispone sobre los derechos (sellos) que devenga el instrumento público y que corresponde adherir y cancelar en el documento, sin los cuales éste es ineficaz y anulable. En esta primera parte se incluyen expresamente los derechos de inscripción en los registros, y se hace referencia a los derechos arancelarios que corresponden con los asuntos no contenciosos ante notario o notaria.

La segunda parte se refiere a los honorarios notariales que establece el Artículo 77 de la Ley Notarial y que satisfacen el pago por servicios prestados por el notario o la notaria. La enmienda propuesta destaca la naturaleza fija de los honorarios notariales establecidos en el Artículo 77 y su carácter obligatorio, que impide la negociación fuera de los parámetros permitidos por ley. Advierte que el incumplimiento con esta obligación puede tener consecuencias disciplinarias.

Regla 15

La enmienda propuesta establece expresamente el deber que el Artículo 11 de la Ley Notarial impone al notariado de presentar la Planilla Informativa ante el Departamento de Hacienda y ante el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales. Advierte además al notariado, su deber de enviar a las entidades gubernamentales los documentos que les sean requeridos en virtud de ley.

Regla 18

En relación con la Regla 18, que dispone sobre el notario sustituto o la notaria sustituta, se proponen dos enmiendas. La primera propuesta atiende una omisión de la normativa notarial, establece expresamente que la notificación de la sustitución debe presentarse ante la ODIN previo al inicio de ésta. La otra propuesta de enmienda corrige un error de redacción en la regla vigente para aclarar que es el notario o notaria que se ausentará quien tiene el deber de presentar su Índice Mensual de actividad notarial hasta la fecha cuando se iniciará la ausencia.

Regla 19

La enmienda propuesta a la Regla 19, que se refiere a la naturaleza de los instrumentos públicos, incluye en el ámbito de las actas notariales, “los hechos y el derecho que declare” para incluir las actas que el notario o notaria podrá autorizar al amparo de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.

Regla 23

La enmienda propuesta a la Regla 23, que atiende la traducción del instrumento público, corrige el texto de la última oración del tercer párrafo para sustituir “deberá” con “podrá” y aclarar que queda a discreción del notario o notaria redactar el instrumento público en otro idioma o utilizar una persona que traduzca.

Regla 25

Cónsona con la enmienda del 2006 al Artículo 15 de la Ley Notarial, que eliminó el requisito de incluir el número de seguro social de las personas otorgantes en las escrituras públicas, la enmienda propuesta a la Regla 25 elimina el requisito de incluir el número de seguro social patronal de la persona otorgante que sea persona jurídica y el número de seguro social de quien comparece en carácter representativo o como testigo.

Regla 27

La enmienda propuesta reconoce la figura de la “persona requirente”, que establece la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. En todo caso, la incorporación de esta figura en el Reglamento Notarial es oportuna porque bajo la Ley Notarial, el notario o notaria tiene la facultad de autorizar actas a instancia de parte.

Regla 38

La mayoría de las enmiendas que se proponen a la Regla 38 son para mejorar su redacción. Además, se añadieron dos apartados para adoptar normativa que facilite la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. En el apartado (a) (5) propuesto se incluye como objeto de actas, la acreditación del cese de intervención del notario o notaria en los casos bajo la Ley de Asuntos No

Contenciosos ante Notario. En el apartado (f) propuesto se incorporan los asuntos no contenciosos, entre los actos, hechos o circunstancias que pueden ser objeto de actas notariales.

Regla 39

En relación con la Regla 39 se proponen enmiendas significativas, que han requerido modificar su estructura. La primera parte, sobre Acta de Subsanación, corresponde con el texto de la regla vigente. La única enmienda que se sugiere en esta parte es para añadir entre los asuntos que pueden ser objeto de acta de subsanación, "la corrección de errores, omisiones o defectos de forma en las actas de notoriedad y en el acta notarial de cese de trámite", dispuestas en la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.

La segunda parte, sobre Subsanación en documentos notariales, incorporada en la Regla 39 es totalmente nueva. Ofrece al notario o notaria una alternativa para la subsanación de documentos notariales *ínter vivos*. Admite la subsanación de errores, defectos de forma y omisiones mediante diligencia subsanatoria.

El notario o notaria podrá subsanar mediante nota posterior hechos que le consten personalmente. Esta nota no puede alterar el negocio jurídico ni la voluntad de las partes.

La diligencia subsanatoria que establece la enmienda propuesta a la Regla 39 requiere que el notario o notaria cumpla con las salvaguardas de los Artículos 29 y 30 de la Ley Notarial. Respecto al Artículo 29, la enmienda dispone que la subsanación se hará sin perjuicio de terceras personas y requiere que el notario o notaria indique al margen del documento matriz, bajo su firma y sello, el hecho de la corrección e indique la escritura o acta en la que se haya efectuado. De acuerdo con el Artículo 30, la enmienda establece que la subsanación será sobre hechos y circunstancias que el notario o notaria haya presenciado o le consten de propio conocimiento y que no constituyan un contrato o negocio jurídico.

El trámite dispuesto para la subsanación mediante nota de contrarreferencia es el mismo para el acta de notoriedad como para cualquier otro instrumento público. Sin embargo, las directrices sobre la subsanación del acta de notoriedad bajo la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario se establecen particularmente en el apartado (b) de la segunda parte desde esta Regla 39.

Se advierte que para corregir o enmendar deficiencias que están directamente relacionadas o afectan el negocio jurídico de un instrumento público autorizado previamente, se requiere el otorgamiento de una escritura con la comparecencia de la parte o partes afectadas, y no un acta.

En el apartado (d) de la segunda parte, sobre Subsanación de documentos notariales, se incorpora una nueva propuesta que permite salvar la anulabilidad de la escritura pública matriz, mediante la subsanación de la falta de iniciales por diligencia o acta. Dispone expresamente que la comparecencia de las partes

otorgantes y testigos de conocimiento cuyas iniciales fueron omitidas es indispensable. Establece además, otros deberes del notario o notaria para garantizar la relación y tracto entre el instrumento público matriz y el Acta de Subsanación.

Regla 45

La enmienda propuesta a la Regla 45, que dispone sobre la anulabilidad de los instrumentos públicos por la falta de iniciales, reconoce la enmienda propuesta a la Regla 39, que, a su vez, permite salvar la anulabilidad por la falta de iniciales, mediante el Acta de Subsanación o diligencia subsanatoria.

Regla 47

La enmienda propuesta incorpora a la "parte requirente", que establece la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario, y a sus causahabientes y representantes entre las personas con derecho a solicitar y obtener copia certificada del acta de notoriedad o de cese de intervención que forme parte de un protocolo bajo la custodia de notario o notaria.

Regla 49

En relación con la Regla 49, que dispone sobre la certificación de copia, se sugieren varias enmiendas.

La enmienda propuesta al apartado (a) requiere que la certificación de copia incluya el número y fecha del instrumento público con el cual corresponda, cuando por falta de espacio en éste, tenga que constar en página separada. La enmienda permite que el número y fecha del instrumento público se hagan constar en guarismos.

En el apartado (d) se propone requerir que la certificación incluya el número que le corresponde a la copia según las que se hayan expedido previamente.

Se propone añadir un apartado (f) para requerir al notario o notaria certificar que, ante petición de parte interesada, entregó copia certificada de la escritura pública sin los sellos correspondientes. La enmienda propuesta le exige además, advertir a esa parte que la validez y eficacia de la copia queda en suspenso hasta que los sellos estén adheridos y cancelados.

Regla 53

La enmienda propuesta establece un nuevo protocolo especial en soporte electrónico y lo distingue del protocolo ordinario en soporte papel. Se requiere al notario o notaria que interese llevar este protocolo especial, solicitar autorización al Tribunal Supremo. Los notarios y las notarias con autorización para llevar el protocolo en soporte electrónico podrán expedir copias certificadas en soporte electrónico.

Regla 54

Se propone enmendar la Regla 54 para disponer sobre la nota de cierre del protocolo.

Regla 57

La enmienda propuesta conforma la Regla 57 con el Artículo 52 de la Ley Notarial, que establece el último día del tercer mes de cada año como el término de cumplimiento con la obligación de encuadernar el protocolo o los protocolos del año anterior.

Regla 58

La enmienda propuesta permite que la solicitud y autorización de traslado del protocolo se formalicen por medios electrónicos.

Regla 58B

Esta regla es nueva. Establece la posibilidad de reconstruir el protocolo mediante la sustitución de los instrumentos públicos con copias digitalizadas. En relación con la reconstrucción del Registro de Testimonios, la propuesta recurre a los Índices Mensuales de actividad notarial que se presentan ante la ODIN. La única información sobre los testimonios o declaraciones de autenticidad no disponible en la ODIN, y que sería necesario realmente reconstruir es la que corresponda con los testimonios o declaraciones del mes correspondiente al Índice Mensual que todavía no se haya presentado.

Regla 73

La enmienda propuesta aclara el alcance de la nulidad de testimonios a la que se refiere el Artículo 60 de la Ley Notarial. Reconoce la validez del testimonio que no fue inscrito en el Registro de Testimonios o que no fue incluido en el Índice Mensual, una vez el defecto haya sido subsanado.

Regla 77

Se proponen varias enmiendas a la Regla 77 para facilitar al notariado la atención de los señalamientos del Inspector o Inspectora de Notarías.

En el apartado (k) se reconoce la posibilidad de que el notario o notaria no esté presente mientras el Inspector o Inspectora examina los protocolos y registros de testimonios. Ante esta posibilidad, admite que la copia de los señalamientos de faltas se entregue a una persona autorizada por el notario o notaria.

En el apartado (l) se especifica que la Directora o el Director de la ODIN tendrá discreción para determinar la acción que procede en cada situación particular, en este caso, cuando el notario o notaria evade la inspección.

Se propone añadir un apartado (n) para establecer expresamente que la inspección del protocolo de los documentos notariales que se produzcan al amparo de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario se llevará a cabo según se disponga en la Regla y en Instrucciones de la ODIN.

Regla 79

En conformidad con las enmiendas propuestas al Artículo 63 de la Ley Notarial, se proponen enmiendas a la Regla 79 para disponer que será la Directora o Director de la ODIN, no el Inspector o la Inspectora de Notarías, quien inicie el procedimiento ante el Tribunal de Primera Instancia para que se diluciden las divergencias de criterio, y para admitir que sea el notario o notaria quien inicie el procedimiento.

Regla 80

En conformidad con las enmiendas propuestas al Artículo 63 de la Ley Notarial, las enmiendas a la Regla 80 reconocen expresamente al notario o notaria la oportunidad de iniciar el procedimiento ante el Tribunal de Primera Instancia para que se diluciden divergencias irreconciliables de criterio entre él o ella y el Inspector o Inspectora de Notarías.

La enmienda requiere que en el epígrafe de la petición se identifique el asunto como "Divergencia de criterio" para erradicar la práctica de nombrar "In re" todos los casos relacionados con la practica notarial aunque no sean disciplinarios. Los casos titulados "In re" son relacionados inmediatamente con los asuntos disciplinarios y estigmatizan a las y los profesionales del derecho.

Regla 81

La enmienda propuesta establece que la presentación de un informe adverso ante el Tribunal Supremo inicia un procedimiento disciplinario, destacando la distinción entre estos casos y los originados por divergencia de criterio.

Regla 82

La enmienda sugerida actualiza la Regla 82 respecto a la disposición vigente aplicable a los casos de disciplina profesional bajo el Reglamento del Tribunal Supremo. En el Reglamento de 1996, es la Regla 14 la que dispone sobre estos casos.

Regla 84

Esta regla es nueva. Se propone en atención a la Ley 196 del 13 de diciembre de 2007, que faculta al Juez Presidente o Jueza Presidenta del Tribunal Supremo a autorizar el uso de firmas electrónicas como método de autenticación de identidad respecto a cualquier trámite relacionado con el ejercicio del notariado y a aprobar las reglas necesarias para ponerlo en vigor. En conformidad, la propuesta permite la presentación de documentos y formularios vía electrónica, según dispongan las

Instrucciones Generales que emita la Directora o el Director de la ODIN. Así mismo, establece que la utilización de certificados digitales, firmas electrónicas o cualquier otro recurso informático se harán conforme dispongan las reglas particulares que adopte el Juez Presidente o Jueza Presidenta del Tribunal Supremo.

FUTURO DEL NOTARIADO

ÉTICA

La Comisión recibió la encomienda particular adicional de examinar el Proyecto de Cánones de Ética Notarial que formuló el Colegio de Abogados y de presentar sus recomendaciones sobre este tema. El primer asunto que discutió la Comisión fue la necesidad de una normativa ética especial para el notariado. Concluyó que, en efecto, es necesario un código de ética especial para el notariado.

Aunque el Código de Ética Profesional rige la conducta de los notarios y las notarias como profesionales del derecho, en el Código de Ética Profesional sólo hay tres referencias específicas al notariado. El Canon 32 prohíbe a los abogados y abogadas participar en cualquier subasta en relación con sus servicios profesionales o notariales. El Canon 33 prohíbe permitir o facilitar la práctica ilegal de la abogacía o la notaría por personas no autorizadas para ello. El Canon 35 exige al y a la profesional del derecho ajustarse a la sinceridad de los hechos y destaca, entre otras funciones, la redacción de afidávits.

Las reglas de conducta ética notarial deben atender las obligaciones propias de la práctica notarial. Las facultades y deberes que los Artículos 2 y 3 de la Ley Notarial confieren e imponen al notariado, definen las cualidades y obligaciones éticas que requiere su práctica profesional. En conformidad con el Artículo 2, el notario y la notaria ejercen una función pública; están autorizados para dar fe y autenticidad; tienen la función de recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal; redactan escrituras y documentos para conferirles autoridad; y su fe pública notarial es plena. Por su parte, el Artículo 3 establece que, en el ejercicio de su función, el notariado disfruta de plena autonomía e independencia, y la ejerce con imparcialidad.

Cualquier propuesta de normas éticas para el notariado debe estar dirigida fundamentalmente a las funciones particulares de su práctica, que la distinguen del abogado y la abogada litigante. Así mismo, aunque parece un esfuerzo inútil reproducir artículos de la Ley Notarial o reglas del Reglamento Notarial, es preciso destacar los deberes ineludibles que la fe pública notarial le impone al notariado y que es pertinente reiterar para asegurar su cumplimiento.

A raíz de estas conclusiones, la Comisión encomendó a la comisionada Lorraine Riefkohl, el análisis preliminar del Proyecto formulado por el Colegio de Abogados y la preparación de una propuesta. La licenciada Riefkohl desarrolló recomendaciones que sometió a la consideración de la Comisión. Finalmente, se acordó la propuesta de reglas de conducta ética notarial que presentamos más adelante.

Las reglas de ética notarial propuestas están organizadas de acuerdo con los deberes del notariado en relación con la sociedad, con las personas que requieren sus servicios, con sus compañeros y compañeras de profesión, y con el Estado. La propuesta se inicia con un Preámbulo en el que se definen el notariado y sus funciones.

Preámbulo

El notariado está integrado por los y las profesionales del derecho que ejercen una función pública en la cual imprimen credibilidad, certeza y seguridad jurídica a aquellos actos en los que intervienen, dan autenticidad a los actos y hechos que se realicen en su presencia e intervienen en negocios o en asuntos no contenciosos. En su relación con la sociedad, con las personas requirentes de sus servicios, con el Estado y con sus colegas actuarán de forma veraz, honesta, leal y diligente. Ejercerán su función con plena autonomía, independencia e imparcialidad. Antes de autorizar los instrumentos públicos, exigirán el cumplimiento de todos los requisitos legales para asegurarse que el acto o contrato sea plenamente eficaz y que no interrumpa el tráfico jurídico.

En su función pública, los notarios y las notarias ejercen la fe pública notarial, que tiene y ampara un doble carácter:

En la esfera de los hechos, la exactitud de lo que ven, oyen o perciben por sus sentidos.

En la esfera del Derecho, confieren autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las personas otorgantes en el instrumento público redactado conforme a su juicio sobre los preceptos del ordenamiento jurídico para la validez y eficacia del acto o contrato formalizado, y sobre la identidad y capacidad de las partes.

El notariado deberá actuar de acuerdo con los ideales expresados en este Preámbulo y se abstendrán de todo comportamiento que suponga descrédito profesional o personal. En consecuencia, actuarán con la mayor deferencia y exaltación a la dignidad de su función y velarán por el cumplimiento de estos deberes, por sí y por sus compañeros y compañeras de profesión.

Deberes del notariado con la sociedad

Los notarios y las notarias:

Regla 1.1

Cumplirán con su obligación de fidelidad y protección de los principios fundamentales que les caracterizan, en honor a la fe pública que les ha sido delegada por el Estado. En todo momento tendrán presente que son profesionales del derecho que ejercen una función pública y como tal, su función es personal, indivisible e indelegable. En ningún caso podrán delegar a otras personas el cumplimiento con los actos que la ley ha dispuesto exclusivamente dentro de su función.

Regla 1.2

No ocultarán maliciosamente a las autoridades profesionales competentes, una incompatibilidad o incapacidad legal que tuvieren o les sobreviniere posteriormente para el ejercicio de la profesión. Tampoco podrán negar, desfigurar o alterar de cualquier modo, datos o informes que se le soliciten al respecto.

Regla 1.3

Mantendrán su competencia profesional mediante la asistencia y participación en actividades académicas y profesionales que actualicen sus conocimientos jurídicos para poder proveer un asesoramiento competente en el asunto encomendado.

Regla 1.4

Fijarán sus honorarios notariales de acuerdo con la tarifa notarial establecida por la Ley Notarial y el Reglamento Notarial. Por consiguiente, no fijarán honorarios notariales inferiores ni superiores a los establecidos en la Ley Notarial y en el Reglamento Notarial.

No compartirán los honorarios notariales con personas naturales o jurídicas ajenas al notariado.

Regla 1.5

Evitarán cualquier conducta contraria a la dignidad y respeto de la función que ejercen.

Deberes del notariado con las personas que requieren sus servicios

Los notarios y las notarias:

Regla 2.1

Cumplirán con las disposiciones legales y reglamentarias al dar forma legal a la voluntad de las partes otorgantes.

Deberán conocer y asesorar de forma neutral e imparcial sobre los medios más eficaces y adecuados para lograr los fines lícitos que recojan la voluntad de las partes en un instrumento público.

Brindarán a las partes otorgantes un asesoramiento y consejo que incluya cualquier información pertinente al asunto que originó la solicitud del servicio.

Advertirán sobre la necesidad del estudio de antecedentes, orientarán sobre la selección y redacción del instrumento adecuado al acto, se asegurarán del conocimiento e identificación de las personas comparecientes, examinarán la capacidad de estas personas y advertirán además, sobre las consecuencias del negocio jurídico que se pretende realizar para darle mayor seguridad a las transacciones jurídicas y evitar posibles litigios.

Regla 2.2

No demorarán injustificadamente la entrega de documentos a quienes demuestren tener legítimo interés.

Regla 2.3

Entregarán en un tiempo razonable las copias de los instrumentos públicos que autoricen a quienes demuestren tener legítimo interés.

Regla 2.4

No utilizarán para ningún otro fin los fondos que le fueran entregados para la compra de sellos y comprobantes requeridos por ley. Tampoco utilizarán fondos y valores que le fueran confiados para otros fines que no sean los acordados.

Regla 2.5

Se abstendrán de aconsejar la adopción de formas jurídicas o documentos inadecuados o innecesarios, con el propósito de obtener una mayor retribución.

Regla 2.6

Guardarán confidencialidad sobre la información, los hechos y circunstancias a que advengan en conocimiento por motivo de su gestión notarial.

Regla 2.7

Se abstendrán de dar fe de actos que no le consten y cuando éstos le consten, deberán describirlos fielmente con exactitud en los instrumentos que autoricen.

Regla 2.8

No autorizarán ningún instrumento en que las partes no hayan firmado en su presencia.

Regla 2.9

Se abstendrán de autorizar testimonios o declaraciones de autenticidad cuyo contenido sea contrario a lo que les conste de personal conocimiento.

Regla 2.10

Se abstendrán de autorizar un instrumento público si tienen conocimiento de que ha ocurrido algún hecho que pudiera afectar la eficacia del negocio jurídico objeto del contrato o el acto que se recoge en el documento. No autorizarán la simulación en cualquier negocio o acto ni autorizarán contratos ilegales.

Regla 2.11

No demorarán ni dejarán de prestar el servicio que se le hubiese remunerado, salvo por causa justificada.

Regla 2.12

Observarán fielmente las normas establecidas en cuanto a la incompatibilidad de las funciones de abogado y notario.

Deberes del notariado con sus colegas y con su profesión

Los notarios y las notarias:

Regla 3.1

Tratarán con respeto, solidaridad y consideración a sus colegas. Ejercerán su función dentro de un marco de sana y leal competencia y cooperarán en todo aquello que esté dirigido a enaltecer su profesión, preservando la imagen del notariado ante la comunidad.

Regla 3.2

Evitarán intervenir en el otorgamiento de actos e instrumentos públicos que han sido encomendados a otro notario o notaria sin su previo consentimiento.

Regla 3.3

Se abstendrán de incurrir en actos de competencia desleal para obtener contratos de servicios notariales.

Regla 3.4

Deberán realizar su labor como sustitutos o sustitutas de un colega con rectitud, celo y diligencia y sin aprovechar la ocasión para ganar otros negocios que surjan por su sustitución.

Deberes del notariado con el Estado

Los notarios y las notarias:

Regla 4.1

Desplegarán celo y cuidado en la custodia y conservación del protocolo.

Regla 4.2

Deberán facilitar y cooperar con el procedimiento de inspección de los libros de su notaría y deberán mantenerlos listos para su inspección en el momento que así sean notificados. Así mismo, deberán cumplir con los requerimientos de la Oficina de Inspección de Notarías dentro del término solicitado para hacer las correcciones pertinentes.

Regla 4.3

Atenderán diligentemente las notificaciones o requerimientos emitidos por el Registro de la Propiedad.

Regla 4.4

Tendrán la obligación de cooperar en los procedimientos disciplinarios en que sean parte. Deberán responder con diligencia y atender los requerimientos del Tribunal Supremo, de la Oficina de Inspección de Notarías, de la Oficina del Procurador General y de cualquier otra entidad que se disponga por ley.

Regla 4.5

Tendrán la obligación de adherir y cancelar los aranceles de Rentas Internas, el Impuesto Notarial y de la Sociedad para Asistencia Legal en los instrumentos públicos, según dispuesto en la legislación y reglamentación. De igual forma, deberán adherir y cancelar el sello a favor de la Sociedad para Asistencia Legal en cada asiento del Libro de Registro de Testimonios.

ASUNTOS NO CONTENCIOSOS ANTE NOTARIO O NOTARIA

Como parte de la colaboración de la Comisión con las iniciativas de la Rama Judicial destinadas al desarrollo de la práctica notarial, los comisionados y las comisionadas participaron en la revisión del *Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario* de diciembre del 2000.³³³

Durante varias reuniones, la Comisión discutió el referido *Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario*. Los temas que originaron mayor preocupación y discusión fueron los siguientes:

- (a) *El desglose de los documentos.* Si todos los documentos en que se fundamenta la declaración de hechos se unen al acta de notoriedad o si el acta de notoriedad forma parte del protocolo de Asuntos no contenciosos ante notario, ¿cómo se hará el desglose?
- (b) *Los documentos que deben unirse al acta de notoriedad.* ¿Cuáles son los documentos que deben unirse al acta de notoriedad, los originales o las copias? ¿Deben unirse todos los documentos utilizados para autorizar el acta o sólo los fundamentales?
- (c) *Las notificaciones.* Las comisionadas y los comisionados advirtieron que la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario y el Proyecto de Reglamento del 2000 difieren en la cantidad de notificaciones que requieren para el trámite de estos asuntos. La Ley requiere dos notificaciones al Registro General de Competencias Notariales: la notificación del inicio de la intervención y la notificación de su determinación. El Proyecto de Reglamento requiere tres notificaciones para la intervención: la solicitud de certificación negativa, la notificación de intervención y la autorización del acta de notoriedad.
- (ch) *La custodia del expediente.* ¿Quién debe custodiar el expediente: el notario o la notaria, además del Protocolo de Asuntos no contenciosos, o la ODIN?
- (d) *La definición de sede notarial.* Los comisionados y las comisionadas plantearon que es innecesario incluir la definición de sede notarial en el reglamento puesto que es de conocimiento general que la sede notarial es toda la jurisdicción de Puerto Rico. Por consiguiente, ofrecer una definición puede originar confusión.
- (e) *La definición de acta de notoriedad.* La Comisión advirtió que en conformidad con el Proyecto de Reglamento, se produce una duplicación de los documentos puesto que requiere unirlos al acta y al expediente. Destacó la necesidad de definir el contenido y alcance del acta y del expediente. Si el documento

³³³ Este Proyecto de Reglas se formuló en consideración a la aprobación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. En virtud de la aprobación de esta legislación, se le encomendó al Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial y a la Oficina de Inspección de Notarías, la revisión del informe *Jurisdicción Voluntaria, Informe y Reglamentación*, que fuera presentado y discutido en la Primera Conferencia Notarial en 1997, para conformar la reglamentación propuesta originalmente con las disposiciones de la nueva legislación. En cumplimiento con esta encomienda, en diciembre del 2000, el Secretariado y la ODIN presentaron el *Proyecto de Reglas sobre Asuntos No Contenciosos ante Notario*. Este Proyecto de Reglas se presentó acompañado de un documento titulado: *Enmiendas sugeridas a las Reglas 14, 19, 27, 38 y 76 del Reglamento Notarial vigente y creación de la Regla 40-A.*

principal es el acta de notoriedad y la acompañan todos los documentos pertinentes al asunto autorizado, el expediente tendrá menos trascendencia. Por otro lado, si el acta de notoriedad, como una sentencia, es un resumen de los trámites y se describen en ella los documentos pero no la acompañan, estos formarán parte del expediente, que tendrá que ser conservado y custodiado rigurosamente. En conformidad con la importancia de su contenido, el expediente estará a la disposición de las personas que acrediten tener interés legítimo y necesiten conocer los detalles del trámite que se llevó a cabo para autorizar el acta de notoriedad. Así mismo, en caso de que los documentos se conserven en el expediente, podrá hacerse el desglose de estos.

Para atender las referidas preocupaciones, la Comisión sometió a la consideración de la ODIN, las sugerencias siguientes:

- (a) Establecer que en el acta de notoriedad se identifiquen los documentos sobre los que el notario o la notaria fundamenta su declaración y eliminar el requisito de que estos documentos se unan al acta. La fe pública notarial imparte validez al acta de notoriedad. Por consiguiente, no es necesario unir los documentos al acta.
- (b) Disponer que el expediente consiste de las declaraciones juradas, los documentos examinados, las notificaciones a las partes interesadas y un índice de todos los documentos que incluye, en lugar de requerir que consista de todos los documentos que se produzcan y manejen en el trámite del asunto no contencioso.
- (c) Eliminar la definición de sede notarial para evitar confusión puesto que es sabido que ésta es toda la jurisdicción de Puerto Rico.
- (ch) Descartar como requisito indispensable que el notario o notaria obtenga una certificación negativa, expedida por la ODIN, que acredite que el asunto no se está tramitando ante otro notario o notaria o ante el tribunal.
- (d) Establecer que una vez el notario o notaria remita la notificación de intervención, preparará el expediente.
- (e) Las reglas para disponer sobre cada asunto particular que podrá atender el notario o notaria como un asunto no contencioso, tendrán que ajustarse a las reglas generales de acuerdo con las sugerencias de la Comisión.

A raíz de la revisión del referido Proyecto de Reglas, la Comisión formuló además, enmiendas al Reglamento Notarial que estima necesarias para facilitar la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. Estas enmiendas también fueron compartidas con la ODIN. Se proponen enmiendas a las reglas siguientes para conformar el Reglamento Notarial de Puerto Rico con la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario:

- (a) Regla 2. Esta Regla establece las funciones fundamentales del notariado. La enmienda propuesta añade la frase “y cumplir con cualquier otra función autorizada por ley” para admitir las facultades y funciones que le confiera la Ley de Asuntos no Contenciosos ante Notario.
- (b) Regla 12A. Esta Regla es una nueva propuesta sobre la notificación del Índice Mensual de actividad notarial. Cuenta con un apartado que establece específicamente la información que el Índice Mensual debe incluir sobre las actas originadas por los asuntos no contenciosos ante notario o notaria.
- (c) Regla 14. Esta Regla atiende el pago de derechos y honorarios. Las enmiendas propuestas incluyen un apartado para hacer referencia al pago de derechos arancelarios en los asuntos no contenciosos ante notario o notaria.
- (ch) Regla 19. Esta Regla define los instrumentos públicos. La enmienda propuesta añade al ámbito que cubren las actas notariales, “los hechos y el derecho que declare” el notario o notaria. Esto es, en reconocimiento al alcance de las actas que autorizará el notariado al amparo de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.
- (d) Regla 27. Esta Regla se refiere a la comparecencia. La enmienda propuesta reconoce la comparecencia de la “persona requirente” que establece la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.
- (e) Regla 38. Esta Regla atiende el objeto de las actas. Entre las enmiendas propuestas se incluyen entre los objetos de las actas notariales: la acreditación del cese de intervención en los asuntos no contenciosos, y el acta de notoriedad.
- (f) Regla 39. Esta Regla dispone sobre el acta de subsanación. Se propone una enmienda significativa para permitir la subsanación, en los documentos notariales *inter vivos*, mediante diligencia en el instrumento matriz. Además, se proponen enmiendas que corresponden con la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. Entre los asuntos que pueden ser objeto de acta de subsanación se añade la corrección de errores, omisiones o defectos de forma en las actas autorizadas por la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. Así mismo, se reconoce la subsanación mediante diligencia en las actas autorizadas por la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.
- (g) Regla 47. Esta Regla establece quiénes son las personas con derecho a copia. Entre las enmiendas propuestas se incorpora a la “parte requirente”, que establece la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario, y a sus causahabientes y representantes, entre las personas con derecho a copia certificada de las actas autorizadas por esta Ley.
- (h) Regla 77. Esta Regla dispone sobre el procedimiento ordinario de inspección de protocolos y registros. Entre las enmiendas propuestas, se añade un apartado para establecer expresamente que la inspección del protocolo que se produzca

en conformidad con la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario se llevará a cabo según dispone esta Regla 77 y cualesquiera nuevas Instrucciones de la ODIN.

MECANIZACIÓN DE LAS OPERACIONES DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

En el 2007, la Directora Administrativa de la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT), Hon. Sonia I. Vélez Colón, le ofreció a la Comisión la oportunidad de examinar el Anteproyecto de Ley para la Mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías, y de presentar sugerencias que propiciaran su aprobación. En cumplimiento con esta encomienda, la Comisión presentó un memorando con sus conclusiones y recomendaciones. Las recomendaciones generales fueron las siguientes:

- (a) Circunscribir el Anteproyecto a las propuestas para la mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías.
- (b) Conferir amplia facultad a la Oficina de Inspección de Notarías para desarrollar, establecer, utilizar y mantener cualesquiera medios tecnológicos apropiados para administrar y fiscalizar la práctica notarial en Puerto Rico.
- (c) Determinar y señalar los recursos destinados para que la Oficina de Inspección de Notarías pueda establecer y mantener el sistema mecanizado.

Los trabajos sobre el Anteproyecto de Ley para la Mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías culminaron con la aprobación de la Ley 196 del 13 de diciembre de 2007, que enmendó la Ley Notarial de Puerto Rico, y algunos artículos de otras leyes para posibilitar la mecanización de los procedimientos en la ODIN.

Para complementar la iniciativa de la Ley 196, la Comisión propone enmiendas a la Ley Notarial y al Reglamento Notarial, que faciliten la implantación de los avances tecnológicos. Así, por ejemplo, se propone enmendar el Artículo 61 de la Ley Notarial para reconocer expresamente la facultad del Tribunal Supremo de aprobar reglamentación para adoptar avances tecnológicos en la práctica notarial y en las operaciones de la ODIN.

Aun sin contar con la enmienda propuesta al Artículo 61, en conformidad con la facultad del Tribunal Supremo de aprobar reglas para regular el ejercicio de la notaría, la Comisión propone enmiendas a las reglas siguientes del Reglamento Notarial para adoptar avances tecnológicos en la práctica notarial:

- (a) Regla 11. La enmienda propuesta requiere al notariado notificar al Tribunal Supremo, entre otra información personal fundamental, sus números de teléfono y fax, y su dirección de correo electrónico, en caso de tenerlo. Así mismo, permite notificar por vía electrónica los cambios de esta información, según se establezca por Instrucción de la ODIN.

- (b) Regla 12A. Esta Regla es una nueva propuesta y requiere incluir en el Índice Mensual de actividad notarial, los números de teléfono y fax y la dirección de correo electrónico del notario o la notaria.
- (c) Regla 12B. Esta Regla es una nueva propuesta. Permite la presentación del Índice Mensual de actividad notarial por vía electrónica, según se establezca por Instrucción de la ODIN.
- (ch) Regla 13. La enmienda propuesta permite presentar el Informe Estadístico Anual de actividad notarial por vía electrónica, según se establezca por Instrucción de la ODIN.
- (d) Regla 53. La enmienda propuesta establece un nuevo protocolo especial en soporte electrónico, que el notario o la notaria podrá preparar como medida preventiva para enfrentar situaciones extraordinarias. El notario o notaria tendrá que preparar y conservar sus protocolos tradicionales en soporte papel. Para llevar el protocolo especial en soporte electrónico será necesaria la autorización del Tribunal Supremo.
- (e) Regla 58. La enmienda propuesta permite presentar por medios y formatos electrónicos la solicitud de autorización para el traslado de los Protocolos y Registro de Testimonios y la notificación de traslado por emergencia, según se establezca por Instrucción de la ODIN.
- (f) Regla 58B. Esta Regla es una nueva propuesta. Establece la posibilidad de reconstruir el protocolo mediante la sustitución de los instrumentos públicos con copias digitalizadas. La aceptación del documento digitalizado como sustituto se hará por excepción.
- (g) Regla 84. Esta Regla es una nueva propuesta. Destaca que la presentación de documentos y formularios por la vía electrónica se hará según se establezca en las Instrucciones Generales de la ODIN. Dispone además, que la utilización de certificados digitales y firmas electrónicas, así como cualquier otro recurso informático se hará según establezca mediante reglas el Juez Presidente o la Jueza Presidenta del Tribunal Supremo.

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL NOTARIADO LATINO APLICADOS EN LA PRÁCTICA NOTARIAL DE PUERTO RICO

La Unión Internacional del Notariado Latino (UINL) fue fundada en 1948 por representantes de los notariados de 19 países, entre ellos, Puerto Rico. Los estatutos de origen fueron adoptados oficialmente en 1950. La UINL es una organización no gubernamental constituida para promover, coordinar y desarrollar la función y la actividad notarial en el mundo mediante una estrecha colaboración entre los notariados. Está constituida por 76 notariados miembros de Europa, América, África y Asia.

El 8 de noviembre de 2005, durante la Asamblea de notariados miembros de la UINL celebrada en Roma, se aprobaron los Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino. Estos principios forman el modelo al que todos los notariados deben aspirar.

El notariado puertorriqueño, reconocido por nuestro Tribunal Supremo como de tipo latino, debe respetar y aplicar los ideales que recogen los Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino. La normativa notarial de Puerto Rico corresponde sustancialmente con estos Principios. La Comisión presenta propuestas que incorporan elementos adicionales de estos Principios en nuestra normativa.

A continuación, se refieren y analizan los Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino en relación con nuestra normativa notarial y con las propuestas de la Comisión. [Los Principios se identifican mediante el uso de bastardillas.]

En relación con el notario y la función notarial:

El notario es un profesional del derecho, titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos contenidos en los documentos que redacta, así como para aconsejar y asesorar a los requirentes de sus servicios.

La función notarial es una función pública, por lo que el notario tiene la autoridad del Estado. Es ejercida de forma imparcial e independiente, sin estar situada jerárquicamente entre los funcionarios del Estado.

La función notarial se extiende a todas las actividades jurídicas no contenciosas, confiere al usuario seguridad jurídica, evita posibles litigios y conflictos, que puede resolver por medio del ejercicio de la mediación jurídica y es un instrumento indispensable para la administración de una buena justicia.

La Ley Notarial de Puerto Rico, el Reglamento Notarial de Puerto Rico y su jurisprudencia interpretativa acogen expresa o implícitamente el espíritu de este Principio.

La enmienda propuesta al Artículo 2 de la Ley Notarial destaca que la responsabilidad del notario o la notaria es personal, individual e indelegable y que entre sus funciones tiene el deber de asesorar y aconsejar a las partes de manera imparcial. Así mismo, la normativa ética notarial propuesta, en su Preámbulo y a través de todas sus reglas, insiste en estos principios.

La Rama Judicial ha encaminado los esfuerzos para la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario. Por su parte, la Comisión ha presentado enmiendas a varios artículos de la Ley Notarial y del Reglamento Notarial para facilitar la puesta en vigor de esta Ley.

En relación con los documentos notariales:

Los documentos notariales, que pueden tener por objeto la formalización de actos y negocios de todo tipo, son los autorizados por el notario. Su autenticidad comprende autoría, firmas, fecha y contenido. Son conservados por el notario y clasificados por orden cronológico.

En la redacción de los documentos notariales, el notario, que debe actuar en todo momento conforme a la Ley, interpreta la voluntad de las partes y adecua la misma a las exigencias legales, da fe de la identidad y califica la capacidad y legitimación de los otorgantes en relación al acto o negocio jurídico concreto que pretenden realizar. Controla la legalidad y debe asegurarse de que la voluntad de las partes, que se expresa en su presencia, haya sido libremente declarada. Todo ello se entiende con independencia del soporte en el que conste el documento notarial.

El notario es el único responsable de la redacción de sus documentos. Es libre de aceptar o rehusar todo proyecto o minuta que le sea presentado o bien de introducir en él, con el acuerdo de las partes, las modificaciones que estime pertinentes.

Los otorgantes de un documento notarial tienen derecho a obtener copias de su original, que queda en poder del notario. Las copias auténticas tienen el mismo valor que el original. El notario podrá también expedir copias a favor de personas que, según su legislación nacional, tengan interés legítimo en conocer el contenido del documento.

Los documentos notariales gozan de una doble presunción de legalidad y de exactitud de su contenido y no pueden ser contradichos más que por la vía judicial. Están revestidos de fuerza probatoria y ejecutiva.

La actuación notarial se extiende también a la legitimación de firmas de particulares puestas en documentos privados, así como a la expedición de testimonios de conformidad de las copias con sus originales en toda clase de documentos y a cualquier clase de actividades previstas por su respectiva legislación nacional.

Los documentos notariales que respondan a los principios aquí enunciados deberán ser reconocidos en todos los Estados y producir en ellos los mismos efectos probatorios, ejecutivos y constitutivos de derechos y obligaciones que en su país de origen.

Nuestra normativa notarial también acoge este Principio.

La Comisión propone enmiendas al Artículo 2 de la Ley Notarial para destacar que la responsabilidad del notario o notaria es personal, individual e indelegable. Presenta además, enmiendas a la Regla 53 del Reglamento Notarial para establecer un protocolo especial en soporte electrónico.

En relación con la organización notarial:

La ley nacional determinará el área de competencia de cada notario así como el número de notarios, que ha de ser suficiente para asegurar convenientemente el servicio. La ley determinará también el lugar de instalación de cada estudio notarial, garantizando un reparto equitativo en todo el territorio nacional.

Los notarios deberán pertenecer a un organismo colegiado. Un solo organismo, compuesto exclusivamente por notarios, asumirá la representación del notario de cada país.

La ley de cada Estado determinará las condiciones de acceso a la profesión notarial y de ejercicio de la función pública notarial, estableciendo a tal fin las pruebas o exámenes que se estimen oportunos, exigiendo en todo caso a los candidatos el título de graduado o licenciado en Derecho y una alta calificación jurídica.

La "administración" de la notaría en Puerto Rico corresponde sustancialmente con este Principio. Sin embargo, la extensión territorial de Puerto Rico no amerita establecer limitaciones al área de competencia de los notarios y notarias, quienes están autorizados para ejercer su función en todo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

La Ley Notarial y el Reglamento Notarial establecen pocos impedimentos a la práctica notarial. El Artículo 4 de la Ley Notarial³³⁴ y la Regla 6 del Reglamento Notarial disponen sobre el impedimento para la práctica notarial cuando sea incompatible con un cargo público para el cual haya sido establecida una prohibición al ejercicio de la notaría por la dependencia pública para la que trabaja el notario o notaria. Por su parte, las Reglas 5 y 5A del Reglamento Notarial establecen incompatibilidades entre la práctica notarial y el ejercicio de otras profesiones. La Regla 5 dispone que la práctica de la abogacía puede ser en ocasiones incompatible con el ejercicio de la notaría. Por su parte, la Regla 5A establece categóricamente actuaciones o gestiones no notariales incompatibles con la función notarial puesto que afectan la imparcialidad del notario o notaria y menoscaban la fe pública de la que están investidos. Por ejemplo, prohíbe al notario o notaria que autoriza un instrumento público actuar como agente de cierre, agente de desembolso o agente de seguro de título.

El notariado puertorriqueño tiene la obligación de informar al Tribunal Supremo la dirección de su oficina y lugar donde custodia los protocolos, y de cualquier cambio en esta dirección.

Hasta el 2009, los notarios y las notarias, como abogados y abogadas, tenían que pertenecer al Ilustre Colegio de Abogados de Puerto Rico para practicar su profesión. Sin embargo, la Ley 121 del 13 de octubre de 2009, según enmendada

³³⁴ 4 L.P.R.A. sec. 2004.

por la Ley 135 del 6 de noviembre de 2009, eliminó la colegiación compulsoria. Por consiguiente, los notarios y las notarias pueden pertenecer voluntariamente al Instituto del Notariado Puertorriqueño, que forma parte del Colegio de Abogados, a la Asociación de Notarios, o a ambas.

En Puerto Rico, los y las profesionales del derecho son admitidos y admitidas a su práctica por el Tribunal Supremo. Las personas aspirantes a la práctica notarial tienen que aprobar la Reválida Notarial. Además, el notario y la notaria tienen que haber sido autorizados a practicar la abogacía para ejercer la notaría. Deben además, prestar y mantener vigente una fianza para responder por su desempeño y por los daños y perjuicios que causen en el ejercicio de su profesión.

La Comisión ha presentado varias enmiendas respecto a la admisión a la práctica notarial, que estima debe ser más rigurosa para mantener y elevar la calidad del notariado y de los servicios que ofrece. La propuesta de enmienda al Artículo 7 de la Ley Notarial requiere residencia permanente en Puerto Rico a los notarios y notarias. Así mismo, la enmienda propuesta a la Regla 8 del Reglamento Notarial requiere residencia permanente en Puerto Rico a los y las aspirantes a la admisión a la práctica notarial. Se propone además, enmendar la Regla 8 para añadir al Derecho Notarial otras materias que la Comisión estima indispensables para una práctica notarial eficiente, entre ellas, Derecho Hipotecario y Sucesiones.

Surge de la Radiografía, que las exigencias de la educación jurídica continua del notariado también deben ser más rigurosas. En conformidad, la Comisión ha recomendado que el Programa de Educación Jurídica Continua exija a los notarios y notarias, dentro de los 24 créditos requeridos, participar en cursos dedicados al Derecho Hipotecario y Registral y al Derecho Civil.

Dentro de la normativa ética notarial propuesta por la Comisión se incluye una regla que requiere al notariado mantener su competencia profesional mediante la asistencia y participación en actividades académicas y profesionales que actualicen sus conocimientos jurídicos.

En relación con la deontología notarial:

La ley determinará el régimen disciplinario de los notarios, que estará bajo el control permanente de la autoridad pública y de los organismos colegiales.

El notario está obligado a la lealtad y a la integridad frente a quienes solicitan sus servicios, frente al Estado y frente a sus compañeros.

El notario, conforme el carácter público de su función, está obligado a guardar secreto profesional.

El notario está obligado a ser imparcial, si bien tal imparcialidad se expresa igualmente mediante la prestación de una asistencia adecuada a la parte que se encuentre en situación de inferioridad respecto de la otra, para así obtener el equilibrio necesario a fin de que el contrato sea celebrado en pie de igualdad.

La elección del notario corresponde exclusivamente a las partes.

El notario está obligado a respetar las reglas deontológicas de su profesión tanto a nivel nacional como internacional.

En el área de la deontología notarial es donde nuestro ordenamiento carece ante los Principios del Notariado Latino. La propuesta de la Comisión sobre una normativa ética especial para el notariado aspira a suplir esta falta.

La autoridad disciplinaria de los y las profesionales en Puerto Rico es el Tribunal Supremo. La Regla 14 del Reglamento del Tribunal establece el procedimiento disciplinario.

En nuestra jurisdicción, los notarios y las notarias, como abogados y abogadas, tienen que cumplir con el Código de Ética Profesional. La Comisión ha concluido que la práctica notarial se distingue del ejercicio de la abogacía y que le corresponden unas normas éticas particulares. En conformidad con esta conclusión, presenta una propuesta de normativa ética notarial.

Entre las reglas de ética notarial formuladas por la Comisión se incorpora el deber de confidencialidad que tiene el notario o la notaria respecto a la información, hechos y circunstancias que conoce en virtud de su gestión notarial.

La imparcialidad es una de las características principales que distingue al notario y la notaria del abogado y la abogada. En consideración a la importancia de este deber, la Comisión propone enmendar el Artículo 2 de la Ley Notarial para subrayarlo. Así mismo, la normativa ética propuesta para el notariado también destaca su deber de ofrecer asesoramiento imparcial a las partes que solicitan servicios notariales.

El deber de imparcialidad del notario y la notaria y el derecho de las partes a elegir el notario o notaria en quien confíen o prefieran inspiró la enmienda propuesta a la Regla 14 del Reglamento Notarial, para señalar expresamente la naturaleza fija de los honorarios notariales, y la propuesta Regla 1.4 de ética notarial que impone la obligación al notario y la notaria de fijar sus honorarios de acuerdo con la tarifa establecida por ley, no inferiores ni superiores.

El análisis de los Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino en relación con nuestra normativa notarial y con las propuestas de la Comisión, resulta en una conclusión satisfactoria y esperanzadora. Nuestra normativa notarial corresponde con la mayoría de estos Principios y las propuestas de la Comisión complementan las omisiones que pudieran surgir en nuestro ordenamiento.